DIGITAL SALGSOPPGAVE

Takk for din interesse for
Øvste Nakken 5

For å se hele salgsoppgaven klikk på lenken under.

Link til salgsoppgave

VEDLEGG TIL SALGSOPPGAVEN

Tilstandsrapport

Enebolig
Øvste Nakken 5, 6014 ÅLESUND
ÅLESUND kommune
gnr. 37, bnr. 119

Markedsverdi

4 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 223 m² BRA-i: 203 m²

Befaringsdato: 06.08.2026 **Rapportdato:** 07.09.2026 **Oppdragsnr.:** 18978-1816 **Eiendomsverdi ref nr:** BG1212

Autorisert foretak: Takstmann Halvard Godø AS **Sertifisert Takstingeniør:** Halvard Godø

møretakst

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

Norsk takst

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

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

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

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

Takstmann Halvard Godø AS

Møretakst AS er et kontorfellesskap for takstmenn med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontor i Ulsteinvik. Fra 1.1.2026 er vi 10 selvstendige takstmenn tilknyttet Møretakst AS, og er dermed den største sammenslutning av rene takstmenn mellom Bergen og Trondheim. Sammenslutningen har som hovedformål å skape et tyngre fagmiljø og dermed øke kompetansen blant takstmenn tilsluttet Møretakst AS. Videre vil vi gjennom dette opplegget sikre våre oppdragsgivere et kvalitetsprodukt levert innenfor tilfredsstillende leveringsfrister.
Alle takstmenn tilsluttet Møretakst AS har lang erfaring fra bransjen, og det kreves at takstmennene er tilsluttet Norsk Takst som har tilfredsstillende dataverktøy, utdanningssystemer og forsikringsordninger.
Sammenslutningen er den markedsledende aktøren innenfor verdi- og tilstandsrapporter på bolig og næringseiendommer på Sunnmøre.

Rapportansvarlig

Halvard Godø
Uavhengig Takstingeniør
halvard@moretakst.no
473 06 811

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA

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 byggeregler 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 byggeregler

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 eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA

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 bygningssakkyndige 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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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

TG IU

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er under omfattende ombygging, med tilbygg og renoveringsarbeider som ikke er ferdigstilt. Det gjenstår betydelige arbeider både utvendig og innvendig. Tidligere eier har hatt ansvarsrett som selvbygger, herunder overtatt prosjekteringsansvar. Ny eier må avklare videre ansvar, søknadsforhold og eventuell overføring eller etablering av ansvarsretter med Ålesund kommune. Det kan bli nødvendig å engasjere ansvarlige foretak for prosjektering, utførelse og videre byggesaksoppfølging.

Det foreligger ikke fremlagt dokumentasjon for utførte arbeider, herunder arbeider knyttet til elektriske anlegg, rørinstallasjoner og vann-/avløpsopplegg. Det anbefales at relevante fagforetak gjennomgår, kontrollerer og dokumenterer utførte arbeider før videre lukking, ferdigstillelse eller bruk. Arbeider som ikke kan dokumenteres eller godkjennes, kan medføre behov for åpning, ombygging eller utskifting.

Det er registrert tegn til lekkasje/fuktinntrenging i yttervegg og takkonstruksjon ved tilbygget. Omfang og eventuelle følgeskader er ikke avklart. Videre undersøkelser og nødvendige utbedringer må påregnes.

Det er også observert flere løsninger som fremstår ufagmessige. Ufagmessig og/eller udokumentert arbeid kan medføre redusert funksjon og levetid, økt risiko for fukt-, råte og vannskader, samt kostnader knyttet til kontroll, dokumentasjon, utbedring og eventuell byggesaksbehandling.

Enebolig - Byggeår: 1966

UTVENDIG Gå til side

Det er Decra hovedtaket, dette tekke er med ukjent alder. Det er ikke lagt tekke på tilbygget.
Det er observert renner og beslag av metall. Renner og beslag er med ukjent alder, en del av renner og beslag er fra byggeår.
Taket er et saltak med takkonstruksjon av W-takstoler i tre.
Undertaket er av finerplater/ sponplater. Det er kald lofts løsning på boligen.
Konstruksjonen er besiktiget via kryploft. Det anmerkes at det er begrenset mulighet for å kunne besiktige hele konstruksjonen.
Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og fra 2022 på tilbygget del.
Det er montert stående bordkledning i 2022 på en del av veggene i forbindelse med påbegynte oppgraderinger av boligen.
Det er eldre liggende kledning på tilbygget bakover. Denne kledningen er fra byggeår.
Det er vinduer med malte trekarmer og med 2-lags glass. Vinduer er fornyet i forbindelse med renovering og ombygging av boligen.
Det er i tilbygget bakover malte vinduer med 2-lags glass fra byggeår.
Kjellerdørene er hvite dører fra 2022. To balkongdører er også fra 2022.
Eldre teakdør som hovedinngangsdør.
Utvendig trapp av betong/ mur til inngangen av boligen.

INNVENDIG Gå til side

Hovedetasjen er under oppussing/renovering. Det er parkett på stuen. Ellers er det en del gulv med sponplater.
I bakkant i kjelleren er det betonggulv.
I leiligheten i underetasjen er gulvene fornyet i forbindelse med etablering av leiligheten i ca 2021.
Overflater på vegger og himlinger i hovedetasjen er under renovering og i mange rom er det ikke montert plater.
I leiligheten er veggene er kledd og med malte plater, og himlingen har malte, glatte flater.
Overflater i leiligheten er fornyet i forbindelse med oppussingene av leiligheten.
I underetasjen er det betongplate, ellers er det etasjeskille av trebjelkelag.
Gulvet består av laminat. Veggene har plater og innvendig utforede vegger mot grunnmur i betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt, da rommets konstruksjon gjør dette unødvendig.
Det er krypkjeller under tilbygget i bakkant, med trebjelkelag og stubbegulv.
Kryprommet er i overgangen mellom kjeller og tilbygget del i bakkant, og har god adkomst via kjellertrappen.
Det er malte tretrapp i bygget fra byggeår. Rekkverk i malt utførelse og det er belegg i trinnene.
Innvendige dører er hvite, formpressede dører i leiligheten i underetasjen.
Det er ikke montert dører i hovedetasjen.
Det er observert avføring fra gnagere på kryploftet.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › Kjeller › Vaskerom
Vaskerommet har flislagt gulv og malte veggflater. Rommet er innredet med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, samt benkeplate med nedfelt skyllekum. Det er også montert overskap for oppbevaring.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på hvordan rommet er bygget, eller hvem som har utført arbeidene med rommet.
Rommet er trolig bygget som egeninnsats av tidligere eier.

Våtrom › Kjeller › Bad
Bad/ wc er fra 2021 og er med fliser på gulvet og med fliser på veggene. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, dusj og med vegghengt wc.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på hvordan rommet er bygget, eller hvem som har utført arbeidene med rommet.
Rommet er trolig bygget som egeninnsats av tidligere eier.

Våtrom › 1. Etasje › Bad
Bad/ wc er fra ca 2021 og er med fliser på gulvet og med fliser på veggene. Rommet er utstyrt med dusj og med vegghengt wc.

Rommet er ikke ferdigstilt, men har hatt et begrenset bruk.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på hvordan rommet er bygget, eller hvem som har utført arbeidene med rommet.
Rommet er trolig bygget som egeninnsats av tidligere eier.

Beskrivelse av eiendommen

Rommet har elektriske veggpunkt med ledninger som henger ut. Elektriker må på plass og ferdigstille anlegget. Slik det står i dag vil det være farer for å få støt.

Våtrom › 1. Etasje › Fremtidig Bad
Bad under etablering.

Rommet er ikke et våtrom og er derfor ikke vurdert.

Våtrom › 1. Etasje › Fremtidig Vaskerom
Det er planlagt og prosjektert et vaskerom. Dette rommet er ikke ferdigstilt og er under etablering.
Rommet er ikke vurdert som våtrom.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken › Kjeller › Kjøkken
Kjøkkeninnredning med hvite fronter. Laminat benkeplate. Innredningen er utstyrt med integrert komfyr og med platetopp i benkeplaten, det er integrert oppvaskmaskin og det er ventilator over platetoppen.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken › 1. Etasje › Kjøkken
Det er i hovedetasjen deler av en opprinnelig kjøkkeninnredningen. Denne har profilerte fronter og benkeplate i laminat.
Inneholder ikke funksjoner til et kjøkken og er ment å fjernes i forbindelse med renoveringen av hovedetasjen.
Det er ingen ventilering fra kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er montert to rør-i-rør-skap i boligen i forbindelse med renoveringen.

Det ene skapet er plassert på badet i utleiedelen, og det andre i bakgangen.
Det er ikke kjent eller dokumentert hvem som har utført rørleggerarbeidene i boligen.
Det er på synlige deler observert/ registrert avløpsrør av plast i boligen. Røropplegget synes å være fornyet i forbindelse med renoveringer. Det kan være innslag med rør i forskjellig alder.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon, eller kjent hvem som har gjort arbeidene med røropplegget i boligen.
Boligen har naturlig ventilering, dette i form av veggventiler, spalteventiler i vindu og med åpningsvinduer.
Det er en ca. 200 liters varmtvannsbereder fra 2004.
Det er to sikringsskap i boligen, ett opplegg med eget sikringsskap i leiligheten og ett for hoveddelen.

Det poengteres at det ikke var strøm på boligen under befaringen. Det henger en papp-plate i sikringsskapet som midlertidig kursbeskrivelse.

For hovedetasjen pågår det elektrikerarbeid. Det er ikke kjent hvem som har utført arbeidene, og det foreligger ikke kjent dokumentasjon.
Brannskillets oppbygning og utførelse er ikke kjent. Brannmotstand og eventuell klassifisering kan derfor ikke verifiseres.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent.
Det er ukjent om det er drenering eller hvilke type drenering/ fuktsikring det er rundt boligen.
Grunnmur i betongstein med utvendig pusset og malte flater på de deler av grunnmuren som er synlig. Grunnmuren er i forbindelse med renoveringen utforet og kledd på utsiden i forbindelse med renoveringen. Innvendig er det en del vegger som er innforede og kledde samt noe fri mur i bakkant. Fundamenter betong under grunnmur.
Forstøtningsmurene er av betong i bakkant, dette i forbindelse med bygget uteplass, lagerplass.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	223 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	203 m²
Totalpris	4 000 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	4 950 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

I underetasjen er veggen mot bakgangen tettet igjen, slik at leiligheten nå kun har utvendig adkomst. Rommene som på godkjente tegninger er angitt som gang og bod, er innredet og benyttet som soverom.

Bygget er under renovering og tidligere eier har hatt ansvarsretter som selvbygger for dette. En må for denne boligen ta over ansvarsretter eller leie inn foretak fot dette. Det anbefales at interessenter i eiendommen tar kontakt med Ålesund kommune og avklarer disse forhold.

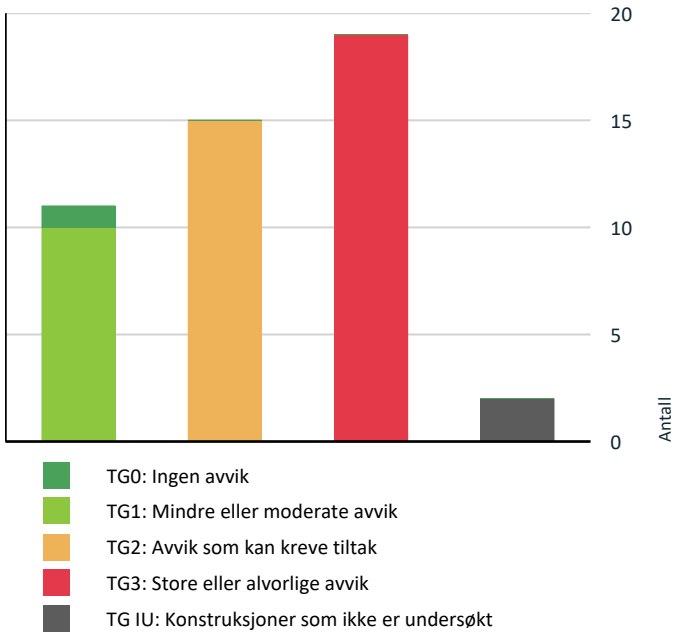
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA

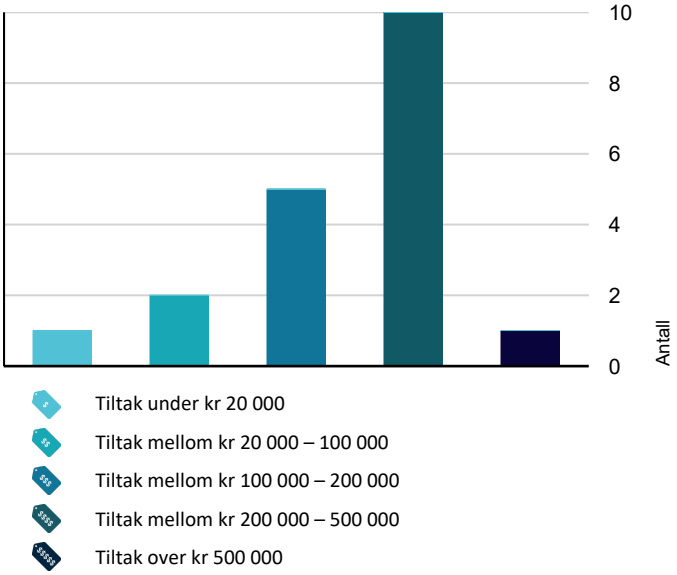
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget gjelder et tvangssalg. Egenerklæringsskjemaet er ikke utfylt, og informasjon om eierforholdet er derfor begrenset.

Spesielt for denne boligen er at den er under renovering og eier har hatt ansvarsretter som selvbygger.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer byggeår.	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell	Gå til side

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA

Sammendrag av boligens tilstand

- **Våtrom > 1. Etasje > Fremtidig Bad > Generell** — Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Fremtidig Vaskerom > Generell** — Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** — Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** — Gå til side
- **Utvendig > Ytterdører** — Gå til side
- **Utvendig > Utvendige trapper** — Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** — 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 > Varmtvannsbereder/tank** — Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** — Gå til side
- **Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Avtrekk** — Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom** — Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk** — Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Dokumentasjon for våtrom** — Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater gulv** — Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** — Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp. — Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ingen som kjenner til eller kan svare på om sikringer ofte løses ut.
- Det er ingen som kjenner til om det finnes kursfortegnelse, eller om antall sikringer er i samsvar med denne.
- Det er tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr.
- Det er synlig defekter på kabler eller disse er ikke tilstrekkelig festet.
- Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Boligen mangler brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Boligen mangler håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1966

Kommentar
Ambita.no

Anvendelse
Bolig

Standard
Jmf de enkelte punkter i rapporten.

Vedlikehold
Jmf de enkelte punkter i rapporten.

Tilbygg / modernisering	
2022	Modernisering
2022	Ombygging
2022	Tilbygg

UTVENDIG

TG 3 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Det er Decra hovedtaket, dette tekke er med ukjent alder.
Det er ikke lagt tekke på tilbygget.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fuktskade i konstruksjonen. Pappen på tilbygget del er flerret og det er oppfukting i undertak.
Skjulte følgeskader kan ikke utelukkes.
Taktekkingen går frem over vegglivet og det er hull etter tidligere innfesting. Det er tydelig at det er planlagt full omtekking i forbindelse med påbygget.

Konsekvens/tiltak

• Det må iverksettes tiltak for å utbedre fuktskaden og skifte ut skadet papp og undertak på tilbygget.
Det bør også gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke eventuelle skjulte følgeskader i konstruksjonen.
Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for videre fuktskader, råte og redusert bæreevne i takkonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Bildet viser overgang mellom hovedtak og tilbygg.

TG 3 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Det er observert renner og beslag av metall. Renner og beslag er med ukjent alder, men trolig er de fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Videre er det registrert forhøyet slitasje på renner, skjøter m.m. Det er torv i nedløpene, og enkelte nedløp har ikke avrenning.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det bør etableres tilfredsstillende system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur for å unngå økt fuktbelastning og risiko for fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
Slitte renner og beslag bør utbedres eller skiftes ut, og torv samt andre blokkeringer i nedløpene må fjernes for å sikre god avrenning.
Manglende avrenning fra enkelte nedløp kan føre til vannansamling og skader på grunnmur og omkringliggende arealer.

Det må påregnes fornyinger av renner og beslag i forbindelse med omtekking/ fornying av tekket.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med takkonstruksjon av W-takstoler i tre. Undertaket er av finerplater/ sponplater. Det er kald lofts løsning på boligen. Konstruksjonen er besiktiget via kryploft. Det anmerkes at det er begrenset mulighet for å kunne besiktige hele konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

• Det er ingen lufting i konstruksjonen.
Det er gjort endringer i statikken/ konstruksjonen med at det er kappet bort en W i den ene takstolen i forbindelse med montering av takluken. Taksperrer i tilbygget del kan virke underdimensjonert basert visuelle observasjoner.

Det er registrert lekkasjer ned i takkonstruksjonen i forbindelse med at pappen er flerret.

Konsekvens/tiltak

• Lufting/ventilering må etableres for å sikre tilstrekkelig utlufting av takkonstruksjonen.

Manglende lufting gir økt risiko for kondensering og fuktskader i konstruksjonen, noe som kan føre til råte og redusert levetid på taket.

• Lufting/ventilering må etableres for å sikre tilstrekkelig utlufting av takkonstruksjonen, for å unngå risiko for fuktskader, råte og isdannelser.

Endringer i bærende konstruksjon, som fjerning av deler av W-takstol, bør vurderes av fagperson for å sikre at konstruksjonen har tilstrekkelig bæreevne. Manglende eller feil utførte tiltak kan medføre redusert stabilitet og økt fare for konstruksjonsskader.

Taksperrer i tilbygget del bør kontrolleres av kvalifisert fagperson for å vurdere om dimensjoneringen er tilstrekkelig. Underdimensjonerte sperrer kan føre til nedbøyning eller svikt i takkonstruksjonen. Videre må det foretas kontroll av omfanget i forbindelse med lekkasjen ved at pappen er flerret.

Kostnadsestimat: Over 500 000

Usikker løsning på sperrer på tilbygget.

Manglende lufting på takfot.

Tilstandsrapport

Bildet viser fukt på undertak mellom tilbygg og hoveddel.

Fuktinntrekk i yttervegg tilbygget.

TG 3 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og fra 2022 på tilbygget del.
Det er montert stående bordkledning i 2022 på en del av veggene i forbindelse med påbegynte oppgraderinger av boligen.
Det er eldre liggende kledning på tilbygget bakover.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fuktskade i veggkonstruksjonen på tilbygget. Det er montert plast på vindtettplatene, og det er registrert at det har trukket fukt inn i veggen her. Det har rent ned vann mellom vegglivet og kledningen på sydveggen, og kledningen er fuktig på dette området. Det gjenstår en del kledning å montere, og deler av utførelsen er ikke fagmessig. Det er satt igjen spalte for montering av balkong. Utskiftning må påregnes.

Konsekvens/tiltak

• Fuktskadede deler av veggkonstruksjonen og kledningen må skiftes ut, og årsaken til fuktinntrengningen må utbedres for å hindre videre skader.

Arbeid som ikke er fagmessig utført bør gjennomgås og ferdigstilles av kvalifisert fagperson, da ufagmessig utførelse øker risikoen for skjulte feil, redusert levetid og fremtidige skader på konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Høyt fuktnivå i yttervegg i tilbygget,

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er vinduer med malte trekarmer og med 2-lags glass. Vinduer er fornyet i forbindelse med renovering og ombygging av boligen.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er ikke ferdigstilte arbeider rundt vinduene.

Konsekvens/tiltak

• Det bør utføres nødvendige arbeider for å ferdigstille innsettingsdetaljene rundt vinduene.
Manglende ferdigstillelse kan føre til redusert tetthet, økt varmetap og risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

TG 3 Vinduer byggeår.

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er i tilbygget bakover malte vinduer med 2-lags glass fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduene er slitte, og det er sprekker i treverket.

I grunnmuren er det et vindu som er igjenkledd fra innsiden (vaskerommet i underetasjen). Dette vinduet har forhøyet slitasje og det er påvist råteskade i vinduskarmen mot vaskerommet.

Konsekvens/tiltak
• Det bør utføres vedlikehold og eventuelt utskifting av vinduer med slitte karmer og sprekker i trevirket for å hindre varmetap, fuktinntrengning og videre forringelse av konstruksjonen.

Vinduet i grunnmuren som er igjenkledd fra innsiden og har forhøyet slitasje bør vurderes nærmere, da dette kan medføre risiko for fuktskader, dårlig isolasjon og redusert levetid på vinduet og omkringliggende konstruksjon. Her bør det foretas igjen muring av åpningen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Eldre trevindu igjenkledd fra innsiden.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse
Kjellerdørene er hvite dører fra 2022.
To balkongdører er også fra 2022.
Eldre teakdør som hovedinngangsdør.

Vurdering av avvik:
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes vedlikehold og lokal utbedring av karmene, samt vurdering av utskifting dersom skadene er omfattende.
Værslitasje og sprekker i treverket kan føre til økt fuktpåvirkning og på sikt råteskader, noe som kan redusere dørens funksjon og levetid.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse
Utvendig trapp av betong/ mur til inngangen av boligen.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert en del slitasje på dekke og trinn, med grovdannelser i betongen.
• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak
• Det bør utføres utbedring av dekke og trinn for å hindre videre forvitring og økt skadeomfang.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for ytterligere nedbrytning, redusert sikkerhet og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

INNVENDIG

TG 3 Overflater - gulv

Beskrivelse
Hovedetasjen er under oppussing/renovering. Det er parkett på stuen.
Ellers er det en del gulv med sponplater.
I bakkant i kjelleren er det betonggulv.

Vurdering av avvik:
• Det er en rekke gulv uten ferdige overflater. Det er påregnelig med fornyinger av gulvene i hovedetasjen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør legges ferdige gulvoverflater for å sikre tilfredsstillende brukskvalitet og hindre unødvendig slitasje eller skade på underlaget.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater - gulv - underetasjen

Beskrivelse

I leiligheten i underetasjen er gulvene fornyet i forbindelse med etablering av leiligheten i ca 2021.

TG 3 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Overflater på vegger og himlinger i hovedetasjen er under renovering og i mange rom er det ikke montert plater.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fuktskadet bakenforliggende konstruksjon. En må for tilbygget foreta kontroll av yttervegg i forhold til om det er fuktskade inne i veggen som er kledd. Det er hull i gipsen i det ene soverommet. Det må monteres nye overflater i hovedetasjen i forbindelse med renoveringen av boligen.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres grundig kontroll og utbedring av fuktskadet bakenforliggende konstruksjon, samt undersøkes om det er ytterligere fuktskader i veggene som er kledd.
Konsekvensen av å ikke utbedre fuktskader er økt risiko for sopp, råte og ytterligere skade på konstruksjonen, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og redusert inneklima.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 1 Overflater - vegger og himlinger - Underetasjen

Beskrivelse

I leiligheten er veggene er kledd og med malte plater, og himlingen har malte, glatte flater.
Overflater i leiligheten er fornyet i forbindelse med oppussingene av leiligheten.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

I underetasjen er det betongplate, ellers er det etasjeskille av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

• Det er foretatt kontrollmålinger av planhet/hellinger i boligen ved bruk av selvnivellerende planlaser.
Målinger viser hellinger i hovedetasjen gjennom stuen på ca. 25 mm. På soverommet mot sørøst er det målt hellinger på ca. 10 mm.
I underetasjen er det målt hellinger på ca. 8 mm gjennom stue/kjøkken og ca. 7 mm gjennom soverommet.
Det er registrert knirk i enkelte gulv.

Det tas for målinger av planhet i denne boligen et spesifikt forbehold. I dette ligger at det er foretatt stikkprøvemålinger. Boligen var møblert under befaringen. Det kan ved målinger i andre rom eller andre steder være andre hellinger på gulvet som ikke er avdekket.

Konsekvens/tiltak

• For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller og skjevheter rettes opp, men dette vil sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig av denne typen og alder.

Knirk i gulv kan utbedres ved å forsterke eller etterfeste bjelkelaget, dersom dette er ønskelig.

Hellinger og skjevheter kan medføre redusert bokomfort og i noen tilfeller indikere bevegelser i konstruksjonen, noe som over tid kan føre til ytterligere skjevheter eller skader. Det anbefales å følge med på utviklingen og vurdere ytterligere undersøkelser dersom forholdene forverres.

⚠ Radon

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 3 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet består av laminat. Veggene har plater og innvendig utforede vegger mot grunnmur i betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt, da rommets konstruksjon gjør dette unødvendig.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• For rom under terreng er det innredet en leilighet i byggets frontdel, mens arealene i bakkant tilhører hoveddelen. Det er registrert avvik mellom dagens planløsning og godkjente tegninger: Tidligere gang og bod er innredet som soverom nr. 3 tilhørende leiligheten.
Endringen medfører at leiligheten kun har utvendig adkomst, noe som kan påvirke krav til brannskille og brannklassifisering mellom boenheten og hoveddelen. Endringen er ikke i samsvar med fremlagte tegninger og må enten omsøkes og godkjennes, eller tilbakeføres til opprinnelig løsning.
Gulvet består av laminat og betongplate. Veggene er kledd med plater, og det er etablert innvendig utforede vegger mot grunnmur av betong/mur. Det er registrert spalte/luftesjikt mellom den innforede veggen og grunnmuren. Denne løsningen gir begrenset tilgang til bakenforliggende konstruksjoner.
I bakkant av grunnmuren er det registrert fuktinntrekk i overgangen mellom grunnmur og vegg. Dette indikerer fuktbelastning mot grunnmurskonstruksjonen, og forholdet må vurderes i sammenheng med drenering, terrengfall og utvendig fuktsikring av grunnmuren. Luftespalten kan bidra til ventilering og uttørking, men den utelukker ikke fuktpåvirkning eller skjulte følgeskader i konstruksjonen.
Hulltaking er ikke foretatt. Dette skyldes rommets konstruksjon, med betonggulv og fri grunnmur i bakkant, samt at det allerede er registrert fuktinntrekk ved overgangen mellom grunnmur og vegg. Ytterligere undersøkelser anbefales for å avklare årsak, omfang og behov for eventuelle tiltak.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 3 Krypkjeller

Beskrivelse
Det er krypkjeller under tilbygget i bakkant, med trebjelkelag og stubbegulv.
Kryprommet er i overgangen mellom kjeller og tilbygget del i bakkant, og har god adkomst via kjellertrappen.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert fukttransport i overgangen mellom betonggulv og murvegger.

Konsekvens/tiltak
• Det bør iverksettes tiltak for å hindre fukttransport i overgangen mellom betonggulv og murvegger, for eksempel ved å forbedre drenering eller etablere fuktsperre.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader. Punktet må ses i sammenheng med utvendige forhold og drenering/ fuktsikring.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Innvendige trapper

Beskrivelse
Det er malte tretrapp i bygget fra byggeår. Rekkverk i malt utførelse og det er belegg i trinnene.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendige dører er hvite, formpressede dører i leiligheten i underetasjen.
Det er ikke montert dører i hovedetasjen.

TG 3 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse
Det er observert avføring fra gnagere på kryploftet.

Vurdering av avvik:
• Det er observert avføring fra gnagere, trolig rotter på kryploftet.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres grundig rengjøring og tiltak for å hindre videre inntrenging av gnagere på kryploftet, for å unngå lukt, helserisiko og skade på bygningskonstruksjonen. Videre bør det vurderes om det er behov for utbedring av eventuelle inngangspunkter og kontroll av eventuelle skader forårsaket av gnagere.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport

VÅTROM

KJELLER > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerommet har flislagt gulv og malte veggflater. Rommet er innredet med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, samt benkeplate med nedfelt skyllekum. Det er også montert overskap for oppbevaring.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på hvordan rommet er bygget, eller hvem som har utført arbeidene med rommet.
Rommet er trolig bygget som egeninnsats av tidligere eier.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Rommet er trolig etablert av tidligere eier.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har vegger med malte plater og himling med malt innvendig tak.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Det er fliser på gulvet. Det er ikke registrert varmekilde i gulv.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon for valg av malingstype eller membran på gulv.
Det er et nyere plastsluk i gulvet, og det er smøremembran i tilknytning til dette sluket.

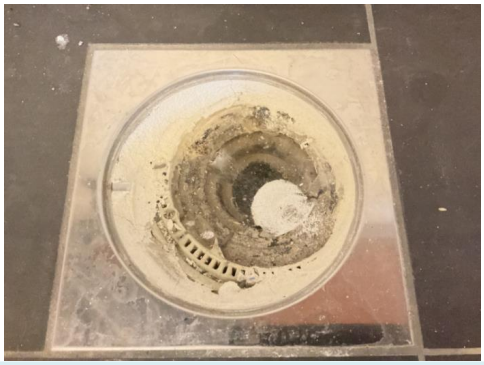
Årstall: 2021 **Kilde:** Andre opplysninger

Vurdering av avvik:

• 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

• 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.



KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er innredet med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, samt benkeplate med nedfelt skyllekum. Det er også montert overskap for oppbevaring.

Årstall: 2021 **Kilde:** Offentlig informasjon

KJELLER > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 3 Ventilasjon

Vurdering av avvik:
• Rommet har utilstrekkelig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å etablere tilfredsstillende ventilasjon, for eksempel ved installasjon av avtrekksventil, mekanisk vifte eller annen egnet løsning som sikrer tilstrekkelig luftutskifting i rommet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

KJELLER > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt. Rommet er beliggende mot yttervegger.
Det er ved visuell kontroll og fuktsøk ikke registrert unormale forhold.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse
Bad/ wc er fra 2021 og er med fliser på gulvet og med fliser på veggene. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, dusj og med vegghengt wc.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på hvordan rommet er bygget, eller hvem som har utført arbeidene med rommet.
Rommet er trolig bygget som egeninnsats av tidligere eier.

Årstall: 1966 **Kilde:** Egenerklæring

KJELLER > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Det er flis på vegger og malt innvendig tak.

Årstall: 2021 **Kilde:** Andre opplysninger

KJELLER > BAD

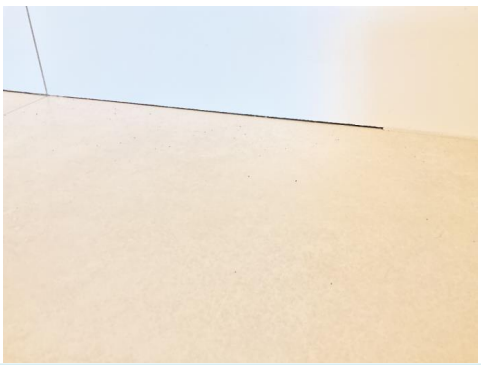
TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse
Det er fliser på gulvet, gulvvarme fra varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Det mangler fuge mellom gulv og veggfliser.

Konsekvens/tiltak
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dersom slik utvikling oppstår, bør det iverksettes tiltak for å begrense videre skade.

• Manglende fuge mellom gulv og veggfliser bør etableres for å hindre fuktskader og sikre tilstrekkelig tetting mot vanninntrenging.



KJELLER > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran uten dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.

Årstall: 2021 **Kilde:** Egenerklæring

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• 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
• 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.

KJELLER > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse
Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, dusj og med vegghengt wc.

Årstall: 2021 **Kilde:** Andre opplysninger

KJELLER > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse
Det er avtrekk via elektrisk vifte på rommet.

Årstall: 2021 **Kilde:** Andre opplysninger

KJELLER > BAD

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse
Hulltaking er ikke foretatt da det er forbundet med for stor risiko for å skade rørinstallasjoner i vegg mellom kjøkken og bad/våtrom.

Det er ved visuell kontroll og fuktsøk ikke registrert unormale forhold.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

1. ETASJE > BAD

TG 3 **Generell**

Beskrivelse
Bad/ wc er fra ca 2021 og er med fliser på gulvet og med fliser på veggene. Rommet er utstyrt med dusj og med vegghengt wc.

Rommet er ikke ferdigstilt, men har hatt et begrenset bruk.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på hvordan rommet er bygget, eller hvem som har utført arbeidene med rommet.
Rommet er trolig bygget som egeninnsats av tidligere eier.

Rommet har elektriske veggpunkt med ledninger som henger ut. Elektriker må på plass og ferdigstille anlegget. Slik det står i dag vil det være farer for å få støt.

Årstall: 2021 **Kilde:** Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:
• Våtrommet er ikke ferdigstilt som våtrom.
Rommet må ferdigstilles før videre bruk.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ferdigstilling av våtrommet.

Manglende dokumentasjon på utførelse og alder medfører usikkerhet om kvaliteten på arbeidet, noe som øker risikoen for skjulte feil, fuktskader og følgeskader på bygningskonstruksjonen.

Ved renovering må også tekniske installasjoner som vann- og avløpsrør, ventilasjon, varmesystem og elektrisk anlegg også fornyes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

1. ETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse
Hulltaking er foretatt i vegg på baksiden av dusjen. Det er i forbindelse med hulltakingen ikke påvist unormale forhold.

1. ETASJE > FREMTIDIG BAD

TG 3 **Generell**

Beskrivelse
Bad under etablering.

Rommet er ikke et våtrom og er derfor ikke vurdert.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ferdigstilling av våtrommet.

Manglende dokumentasjon på utførelse og alder medfører usikkerhet om kvaliteten på arbeidet, noe som øker risikoen for skjulte feil, fuktskader og følgeskader på bygningskonstruksjonen.

Ved renovering må også tekniske installasjoner som vann- og avløpsrør, ventilasjon, varmesystem og elektrisk anlegg også fornyes.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

1. ETASJE > FREMTIDIG VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Det er planlagt og prosjektert et vaskerom. Dette rommet er ikke ferdigstilt og er under etablering.
Rommet er ikke vurdert som våtrom.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ferdigstilling av våtrommet.

Manglende dokumentasjon på utførelse og alder medfører usikkerhet om kvaliteten på arbeidet, noe som øker risikoen for skjulte feil, fuktskader og følgeskader på bygningskonstruksjonen.

Ved renovering må også tekniske installasjoner som vann- og avløpsrør, ventilasjon, varmesystem og elektrisk anlegg også fornyes.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

KJØKKEN

KJELLER > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med hvite fronter. Laminat benkeplate. Innredningen er utstyrt med integrert komfyr og med platetopp i benkeplaten, det er integrert oppvaskmaskin og det er ventilator over platetoppen.

Årstall: 2021 **Kilde:** Andre opplysninger

KJELLER > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 201 **Kilde:** Andre opplysninger

Vurdering av avvik:
• Det forserte avtrekket fra kokesone i kjøkkenet er ikke tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å kontrollere funksjon og kapasitet på avtrekket, og utbedre eller oppgradere ventilasjonsløsningen slik at tilstrekkelig effekt oppnås i henhold til gjeldende anbefalinger.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

Beskrivelse

Det er i hovedetasjen deler av en opprinnelig kjøkkeninnredningen. Denne har profilerte fronter og benkeplate i laminat.
Inneholder ikke funksjoner til et kjøkken og er ment å fjernes i forbindelse med renoveringen av hovedetasjen.

Vurdering av avvik:
• Innredningen er ment å skifte.

Konsekvens/tiltak
• Innredningen bør fjernes og erstattes med ny kjøkkeninnredning med nødvendige funksjoner, for å sikre tilfredsstillende bruk og funksjonalitet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er manglende eller defekt avtrekk.

Konsekvens/tiltak
• Det må monters ventilator i forbindelse med montering av nytt kjøkken.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse
Det er montert to rør-i-rør-skap i boligen i forbindelse med renoveringen.

Det ene skapet er plassert på badet i utleiedelen, og det andre i bakgangen.
Det er ikke kjent eller dokumentert hvem som har utført rørleggerarbeidene i boligen.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke ferdigstilt anlegg for hoveddelen. Det er flere punkter og ledninger som ikke er ferdig koblet.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på hvem som har utført rørleggerarbeidene i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør engasjeres kvalifisert rørlegger for å ferdigstille anlegget og kontrollere eksisterende installasjoner.

Manglende dokumentasjon på utførende håndverker medfører usikkerhet om arbeidets kvalitet og øker risikoen for skjulte feil og fremtidige lekkasjer.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse
Det er på synlige deler observert/ registrert avløpsrør av plast i boligen. Røropplegget synes å være fornyet i forbindelse med renoveringer. Det kan være innslag med rør i forskjellig alder.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon, eller kjent hvem som har gjort arbeidene med røropplegget i boligen.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke fremlagt dokumentasjon på arbeidene som er utført på avløpsrørene.

Kontroll er utført i forbindelse med kontroll av vannledninger.

Det anbefales å påse at lufting er riktig utført.

Konsekvens/tiltak
• Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførte arbeider på avløpsrørene. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsens kvalitet og øker risikoen for skjulte feil eller mangler, noe som kan føre til lekkasjer eller funksjonssvikt i avløpssystemet.

Det anbefales også å kontrollere at lufting er riktig utført, for å unngå luktproblemer og redusert funksjon i avløpsanlegget.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse
Boligen har naturlig ventilering, dette i form av veggventiler, spalteventiler i vindu og med åpningsvinduer.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det mangler avtrekksløsninger for flere rom, og dette bør ferdigstilles i forbindelse med renovering av boligen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende ventilasjons- og avtrekksløsninger i alle rom med mangelfull ventilasjon, for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og et sunt innemiljø.
Manglende ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse
Det er en ca. 200 liters varmtvannsbereder fra 2004.

Årstall: 2004 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Varmtvannstanken er over 20 år, noe som medfører usikkerhet rundt fremtidig funksjon.
Tanken er provisorisk plassert på en palle i bakkjeller.

Konsekvens/tiltak
• Varmtvannstanken bør vurderes for utskifting, da alder medfører økt risiko for plutselig svikt og lekkasje.

Tanken bør plasseres på en stabil og egnet underlag for å redusere risikoen for skade på tanken og omkringliggende konstruksjoner.

Elektrisk anlegg

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA

Tilstandsrapport

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

Det er to sikringsskap i boligen, ett opplegg med eget sikringsskap i leiligheten og ett for hoveddelen.

Det poengteres at det ikke var strøm på boligen under befaringen. Det henger en papp-plate i sikringsskapet som midlertidig kursbeskrivelse.

For hovedetasjen pågår det elektrikerarbeid. Det er ikke kjent hvem som har utført arbeidene, og det foreligger ikke kjent dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

• Det er ingen som kjenner til eller kan svare på om sikringer ofte løses ut.

• Det er ingen som kjenner til om det finnes kursfortegnelse, eller om antall sikringer er i samsvar med denne.

• Det er tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr.

• Det er synlig defekter på kabler eller disse er ikke tilstrekkelig festet.

• Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Det elektriske anlegget fremstår som ikke ferdigstilt. Det må derfor engasjeres registrert elektroinstallatør for ferdigstillelse av nødvendige arbeider, samt kontroll og vurdering av allerede utførte installasjoner. Eventuelle feil, mangler eller arbeider som ikke er utført i samsvar med gjeldende regelverk, må utbedres før anlegget kan anses som ferdig og sikkert å ta i bruk.

⚠ Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannskillets oppbygning og utførelse er ikke kjent. Brannmotstand og eventuell klassifisering kan derfor ikke verifiseres.

Vurdering av avvik:

• Boligen mangler brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

• Boligen mangler håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak

• Manglende håndslokkeutstyr reduserer muligheten for tidlig slokking av brann. Dette øker risikoen for spredning av brann, fare for liv og helse samt større materielle skader.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er ukjent om det er drenering eller hvilke type drenering/ fuktsikring det er rundt boligen.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er påvist skade eller funksjonssvikt på fuktsikringssystemet.
Det er registrert fukt på fundamentene i bakkant av boligen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfanget av skader og funksjonssvikt på fuktsikringssystemet.
Tiltak for utbedring eller etablering av ny drenering og fuktsikring må vurderes for å hindre videre fuktinntrengning og skader på konstruksjonen.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, sopp- og råteutvikling, samt redusert levetid på bygningsdeler.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse
Grunnmur i betongstein med utvendig pusset og malte flater på de deler av grunnmuren som er synlig. Grunnmuren er i forbindelse med renoveringen utforet og kledd på utsiden i forbindelse med renoveringen. Innvendig er det en del vegger som er innforede og kledde samt noe fri mur i bakkant. Fundamenter betong under grunnmur.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Det er en rekke gjenstående arbeider med utforing og kledning av vegger.

Konsekvens/tiltak
• Mindre sprekker og skjevheter kan skyldes normale bevegelser eller setninger, men kan utvikle seg over tid.
• Lokal utbedring av sprekker og skjevheter bør utføres for å hindre videre utvikling og redusere risiko for fuktinntrenging.

Ferdigstilling av utforing og kledning må gjennomføres, samt opp- eller tilbakefylling av masser for å sikre konstruksjonens stabilitet og forhindre fuktskader.

Ytterligere undersøkelser anbefales for å avdekke eventuelle skjulte feil bak utforing.

TG 3 Forstøtningsmurer

Beskrivelse
Forstøtningsmurene er av betong i bakkant, dette i forbindelse med bygget uteplass, lagerplass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i forstøtningsmurer.

Konsekvens/tiltak
• Det er registrert sprekker i overgangen i betongen i muren, samt innsig av vann i disse sprekkene. Det er også registrert råteskader på treverk på uteplassen.

Sanering og utbedring bør foretas for å hindre videre forringelse av muren, økt vanninntrengning og ytterligere råteskader, samt for å redusere risikoen for kollaps eller større skader på uteplassen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 3 Terrengforhold

Vurdering av avvik:
• Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen og dette skaper maksimale forhold for vann inn mot grunnmuren.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer, og plattinger av betong må utbedres slik at det etableres tilstrekkelig fall bort fra boligen. Vannansamlinger på betongplattingene øker risikoen for fuktinntrengning i grunnmuren, noe som kan føre til fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.
Tiltak bør iverksettes for å unngå ytterligere skader.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport

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 byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

• Det er ingen som kjenner til eller kan svare på om sikringer ofte løses ut.

• Det er ingen som kjenner til om det finnes kursfortegnelse, eller om antall sikringer er i samsvar med denne.

• Det er tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr.

• Det er synlig defekter på kabler eller disse er ikke tilstrekkelig festet.

• Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Boligen mangler brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

• Boligen mangler håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak

• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

• Manglende håndslokkeutstyr reduserer muligheten for tidlig slokking av brann. Dette øker risikoen for spredning av brann, fare for liv og helse samt større materielle skader.

Bygninger på eiendommen

Garasje

Anvendelse
Garasje.

Byggeår
1972

Kommentar
Ambita.no

Standard
Enkel standard.

Vedlikehold
Utsatt vedlikehold.

Beskrivelse
Frittliggende garasje på ca 20 m². Garasjen er oppført med støpt plate på gulv og tak.
Yttervegger av murkonstruksjoner. Vippeport av treverk, vindu av treverk med koblet ramme. Vinduet er knust.
Det er montert eps i taket i garasjen, denne må fjernes.
Det er registrert råteskader på port og innsig av fukt. Sprekkdannelser i murvegger.

Garasjen står foran vesentlige oppgraderinger, med utskiftninger og fornyinger. Garasjen er ikke tilpasset dagens biler og sanering bør vurderes.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Tvangssalg/konkurssalg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

203 m²/203 m²

Enebolig: Vindfang, 2 Gang, 2 Kjøkken, 2 Vaskerom, 3 Bad, 4 Soverom, 2 Bod, Stue, Entré

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 20 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 000 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 950 000

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	**4 000 000**
Konklusjon markedsverdi	**4 000 000**

Markedsvurdering
Enebolig fra 1966 beliggende i Øvste Nakken på Lerstad ca 10 km øst for Ålesund sentrum. Eiendommen ligger i et attraktivt og etablert område med i all hovedsak eneboliger i nærmiljøet.
Boligen er under renovering og med

Basert på den visuelle befaringen, sammenlignbare salg, markedskunnskap og erfaring antas eiendommen å kunne omsettes for den stipulerte markedsverdi i dagens markedssituasjon.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Lerstadtoppen 9 ,6014 ÅLESUND 173 m² 1965 2 sov	20-11-2024	4 500 000	**4 390 000**		4 390 000	**25 376**
2	Lerstadlia 28 ,6014 ÅLESUND 170 m² 1985 4 sov	17-08-2023	4 490 000	**4 300 000**		4 300 000	**25 294**
3	Kyrkjehaugen 78 ,6014 ÅLESUND 189 m² 1974 4 sov	27-12-2025	4 800 000	**4 700 000**		4 700 000	**24 868**
4	Lerstadtoppen 15 ,6014 ÅLESUND 166 m² 1966 2 sov	28-01-2025	3 990 000	**3 990 000**		3 990 000	**23 750**
5	Lerstadvegen 316 ,6014 ÅLESUND 199 m² 1964 4 sov	16-11-2025	2 975 000	**3 550 000**		3 550 000	**16 063**

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.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		6 650 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	4 530 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**2 100 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	100 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**150 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**2 250 000**

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.	2 700 000

Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**2 700 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**4 950 000**

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA

Norsk takst

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

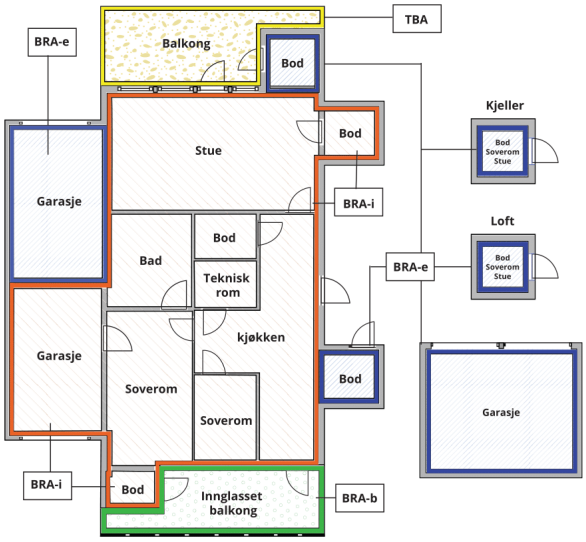
Hva er måleverdig areal?

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.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Kjeller	86			86		13	99
1. Etasje	117			117		3	120
SUM	**203**					**16**	**219**
SUM BRA	**203**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Vindfang, gang, kjøkken, vaskerom, bad, soverom, soverom 2, bod, bod 2		
1. Etasje	Stue, kjøkken, soverom, soverom 2, bad, gang, entré, fremtidig bad, fremtidig vaskerom		

Kommentar

Det er i underetasjen målt etasjehøyde på 2.26 meter i stuen i leiligheten.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: I underetasjen er veggen mot bakgangen tettet igjen, slik at leiligheten nå kun har utvendig adkomst. Rommene som på godkjente tegninger er angitt som gang og bod, er innredet og benyttet som soverom.

Bygget er under renovering og tidligere eier har hatt ansvarsretter som selvbygger for dette. En må for denne boligen ta over ansvarsretter eller leie inn foretak fot dette. Det anbefales at interessenter i eiendommen tar kontakt med Ålesund kommune og avklarer disse forhold.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er tettet igjen vegg i underetasjen, Endringene er søknadspliktige og er ikke i samsvar med godkjente tegninger. Tiltakene kan også påvirke byggets brannmessige løsning og forutsetningene for brannklasse. Det må derfor foretas nødvendig ombygging og tilbakeføring slik at planløsning, adkomstforhold og branntekniske løsninger samsvarer med godkjente tegninger.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		20		20	
SUM		**20**			
SUM BRA	**20**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.8.2026	Halvard Godø	Takstingeniør
	Legal Eigedomsmekling AS v/ Ulrik	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	37	119		0	888.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Øvste Nakken 5

Hjemmelshaver

Unntas offentlighet av diskresjonshensyn.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig fra 1966 beliggende i Øvste Nakken på Lerstad ca 10 km øst for Ålesund sentrum. Eiendommen ligger i et attraktivt og etablert område med i all hovedsak eneboliger i nærmiljøet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen ligger i skrånede terreng og tomten er opparbeidet med gruset innkjørsel og biloppstillingsplass, forstøtningsmurer, plenarealer og beplanting med trær og prydbusker.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Finnes ikke		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Finnes ikke		Nei
Situasjonskart	06.08.2026		Ikke gjennomgått	1	Nei
Tegninger, planløsning.	07.06.2021		Gjennomgått	2	Nei
Infoland.no	06.08.2026		Gjennomgått	4	Nei
Eiendomsverdi.no	07.09.2026		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.09.2026	
2	07.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA

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 minimumsinnholdet 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.

Undersøkelsesnivå 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.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

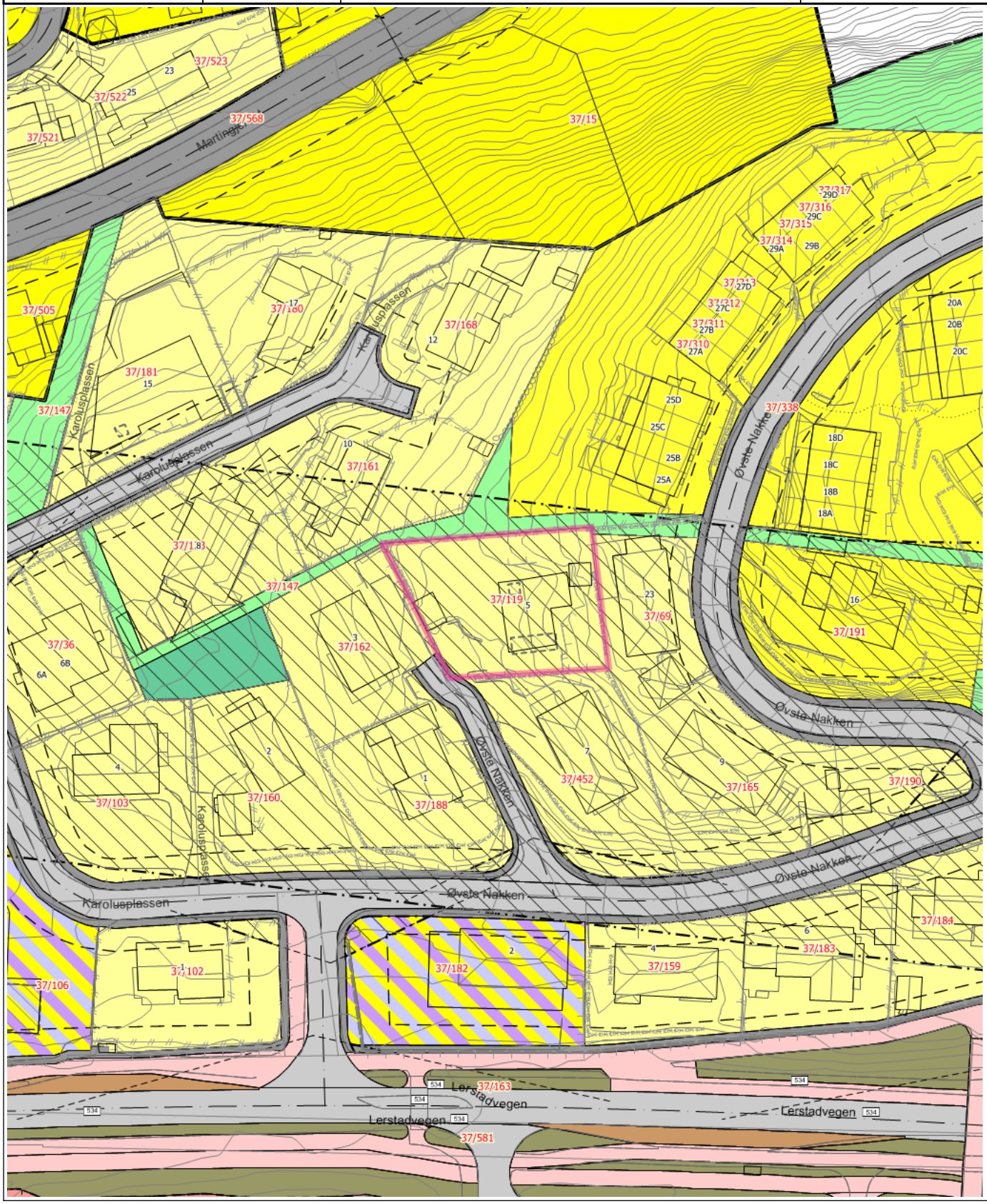
Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Ålesund kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 37	Bnr: 119	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Øvste Nakken 5 6014 ÅLESUND			
Annen info:				

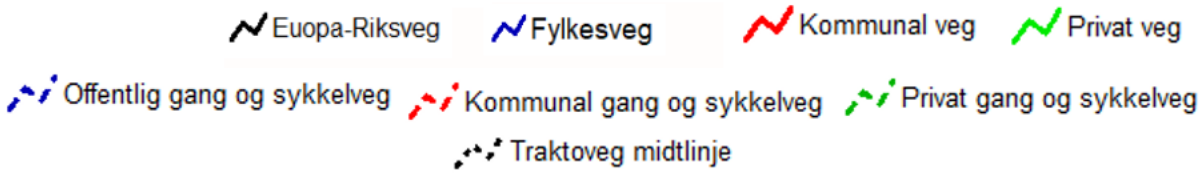
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

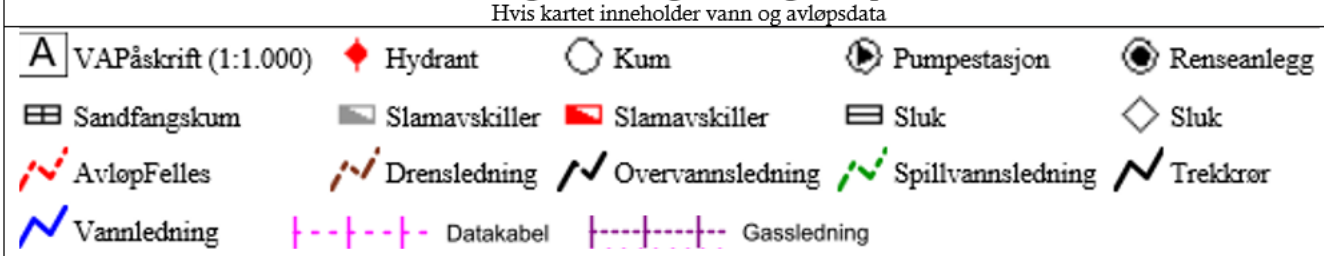
- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn.
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Sti
- Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
- Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
- VeggFrittstående
- Skjerm
- Hekk
- MurFrittstående
- MurLoddrett
- Steingjerde
- Gjerde
- Frittstående mur
- Loddrett mur
- Skjerm
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Vegdekkekant på bru
- VegAnnenAvgrensning
- GangfeltAvgrensning
- AnnetVegarealAvgrensning
- Vegdekkekant
- VegAnnenAvgrensning
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Høydekurve 1m Ålesund
- Skjerm
- RpOmråde vedtatt linje - på grunnen
- RpOmråde vedtatt - på grunnen
- Påskrift reguleringsplan
- RpGrense
- RpFormålgrense
- RpSikringGrense
- RpBestemmelseGrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Måle- og avstandslinje
- Boligområde
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Kjøreveg
- Midlertidig bygg- og anleggsområde
- Frisikt
- Andre sikringssoner
- Boligbebyggelse, frittliggende småhus
- Boligbebyggelse, konsentrerte småhus
- Undervisning
- Lekeplass
- Kombinert bolig, forretning og kontor
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang- og sykkelveg
- Gangveg, gangareal eller gågate
- Sykkelanlegg
- Annen veggrunn, tekniske anlegg
- Annen veggrunn, grøntareal
- Kollektivholdeplass
- Naturområde
- Turveg

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

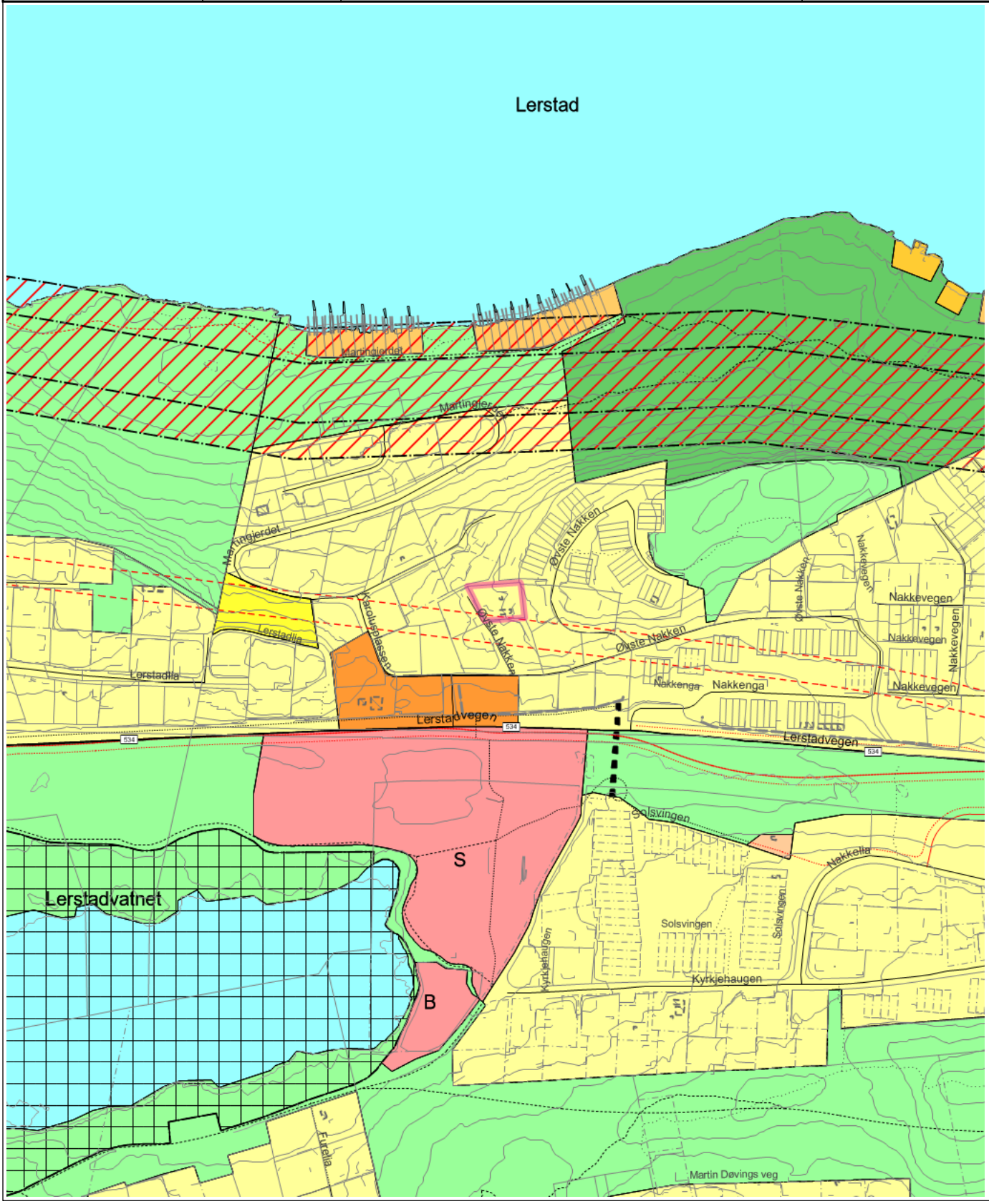
B Barnehage	**N** Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	**PF** Plasskrevende varer
O Deponi	**P** Parkering
G Gravsted	**O** Omsorgssenter
H Sykehus	**S** Skole
K Kontor	**T** Terminal
F Forretning	

Ålesund kommune

Kommunedelplan

Eiendom:	Gnr: 37	Bnr: 119	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Øvste Nakken 5 6014 ÅLESUND			
Annen info:				

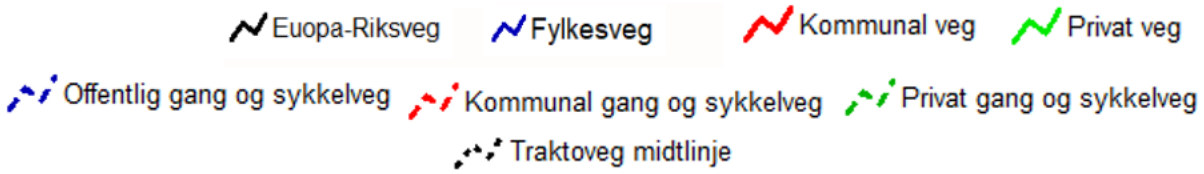
Målestokk
1:4000



Tegnforklaring

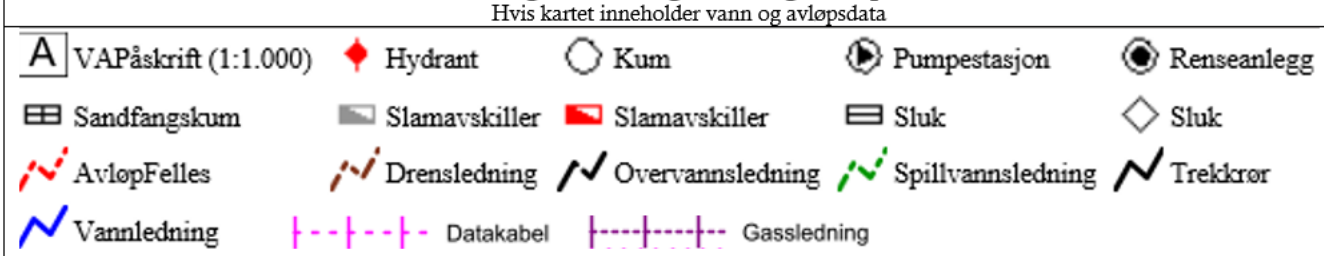
- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn..
- Kommunalveg gatenavn..
- Privatveg gatenavn..
- Sti
- Vegbom
- Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
- Skjerm
- Flytebrygge landgang
- Kai- og bryggekant
- Frittstående mur
- Loddrett mur
- Skjerm
- Slipp
- Voll
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Forsenkningskurve Ålesund
- Høydekurve 5m Ålesund
- Elv og bekk
- Kanal og grøft
- Kystkontur tekniske anlegg
- Kystkontur
- Innsjøkant
- Byggetiltak Ca. angivelse
- KpOmråde kommunedelplan gjeldende
- Fjernveg - På bakken - Nåværende
- Hovedveg - Tunnel - Fremtidig
- Atkomstveg - På bakken - Nåværende
- Atkomstveg - På bakken - Fremtidig
- Sykkelveg - På bakken - Fremtidig
- Gangveg - På bakken - Fremtidig
- Gangveg - På bakken - Nåværende
- Gangveg - Tunnel - Nåværende
- Gangveg - Bro mv. - Nåværende
- Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende
- Turveg/turdrag - På bakken - Fremtidig
- Grense for arealformål
- Grense for båndleggingsoner
- Grense for faresoner
- Båndlegging etter lov om naturvern - Nåværende
- Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Fritidsbebyggelse - Nåværende
- Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
- Andre typer anlegg - Nåværende
- Boligbebyggelse - Fremtidig
- Fritidsbebyggelse - Fremtidig
- Trase for teknisk infrastruktur - Nåværende
- Grønnstruktur - Nåværende
- Naturområde - Nåværende
- Friområde - Nåværende
- Friområde - Fremtidig
- Naturområde - Nåværende
- Friluftsområde - Nåværende

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

Tegnforklaring

Område bestemmelser

- Bestemmelse område
- Anlegg- og riggområde - #11 og MRA #12

a.1) Sikringssoner

- Frisikt - H140_
- Sikringssone tunneler - H190_

a.3) Faresoner

- Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler) - H370_

1. Bebyggelse og anlegg

- BBF — Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
- BBK — Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
- BBG — Felles garasjeanlegg
- BS — Sentrumsformål
- BTU — Undervisning
- BIC — Idrettsanlegg
- BFA — Energianlegg
- BVA — Vann- og avløpsanlegg
- BUL — Lekeplass
- BKB — Bolig/forretning/kontor
- BKE — Forretning/kontor
- BKH — Forretning/kontor/tjenesteyting
- BKI — Forretning/tjenesteyting

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- SKV — Kjøreveg
- SF — Fortau
- SGS — Gang-/sykkelveg
- SGG — Gangveg
- SS — Sykkelveg
- SVT — Annen veggrunn - tekniske anlegg
- SVG — Annen veggrunn - grøntareal
- STB — Tekniske bygninger/konstruksjoner
- SKH — Kollektivholdeplass
- SPP — Parkeringsplasser (på grunnen)

3. Grønnstruktur

- GN — Naturområde
- GT — Turveg
- GF — Friområde
- GP — Park

5. Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift

- LN — Naturvern

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag

- VNV — Naturområde

Linjetyper

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Grense for fareområde
- Byggegrense
- Frisiktlinje
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Regulert senterlinje
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Grense for sikringssone
- Grense for bestemmelser

Symboler

- Tunnelåpning
- Avkjørsel - både inn og utkjøring

0 10 20 30 40 50

Revisjon	Dato	Saksnr.	Signatur
Revidert etter innkomne merknader	2014-08-20		
Revidert etter innkomne merknader	2014-03-12		

E136 Breivika - Lerstad

Reguleringsplan

PlanID: ID 690

Målestokk:	1 : 1000
Kartblad:	
Forslagstiller:	Statens vegvesen
Dato:	2013-09-09

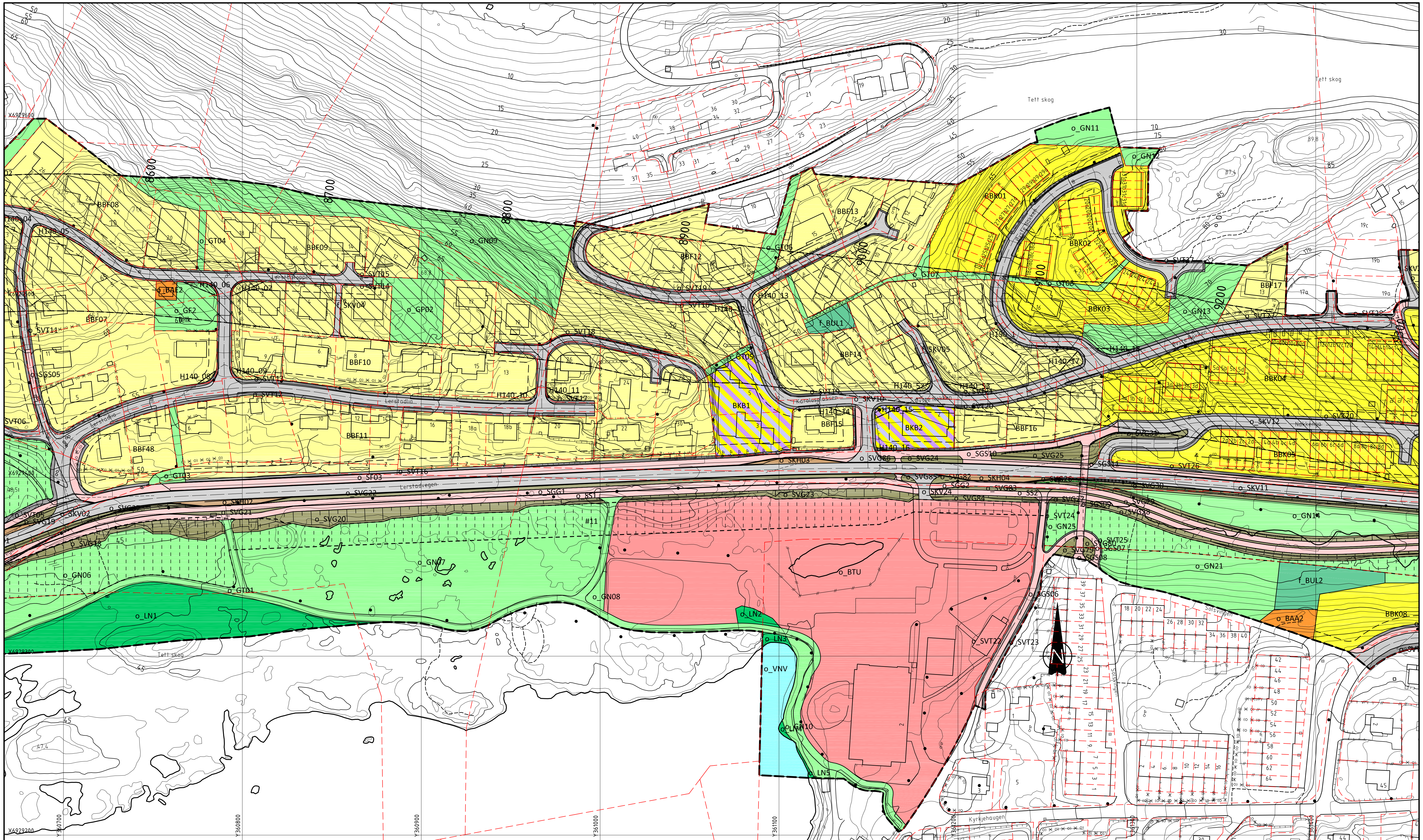
Saksbehandling i følge plan- og bygningsloven	Dato	Saksnr.	Signatur
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet	2009-10-13		
Vedtak om utleggelse til offentlig ettersyn	2013-09-30		
Offentlig ettersyn i tiden 05.10. – 16.11.2013			
Vedtak i kommunestyret	2014-09-04		

ÅLESUND kommune

Statens vegvesen

Saksbehandler: Gudmund Hoel

Tegningsnummer: Blad 1/10



Tegnforklaring

Område bestemmelser

- Bestemmelse område
- Anlegg- og riggområde - #11 og MRA #12

a.1) Sikringssoner

- Frisikt - H140_
- Sikringssone tunneler - H190_

a.3) Faresoner

- Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler) - H370_

1. Bebyggelse og anlegg

BBF	Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
BBK	Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
BBG	Felles garasjeanlegg
BS	Sentrumsformål
BTU	Undervisning
BIC	Idrettsanlegg
BFA	Energianlegg
BVA	Vann- og avløpsanlegg
BUL	Lekeplass
BKB	Bolig/forretning/kontor
BKE	Forretning/kontor
BKH	Forretning/kontor/tjenesteyting
BKI	Forretning/tjenesteyting

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

SKV	Kjøreveg
SF	Fortau
SGS	Gang-/sykkelveg
SGG	Gangveg
SS	Sykkelveg
SVT	Annen veggrunn - tekniske anlegg
SVG	Annen veggrunn - grøntareal
STB	Tekniske bygninger/konstruksjoner
SKH	Kollektivholdeplass
SPP	Parkeringsplasser (på grunnen)

3. Grønnstruktur

GN	Naturområde
GT	Turveg
GF	Friområde
GP	Park

5. Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift

LN	Naturvern

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag

VNV	Naturområde

Linjetyper

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Grense for fareområde
- Byggegrense
- Frisiktlinje
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Regulert senterlinje
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Grense for sikringssone
- Grense for bestemmelser

Symboler

- Tunnelåpning
- Avkjørsel - både inn og utkjøring

0 10 20 30 40 50

Revisjon	Dato	Saksnr.	Signatur
Revidert etter innkomne merknader	2014-08-20		
Revidert etter innkomne merknader	2014-03-12		

E136 Breivika - Lerstad

Reguleringsplan

PlanID: ID 690

Målestokk:	1 : 1000
Kartblad:	
Forslagstiller:	Statens vegvesen
Dato:	2013-09-09

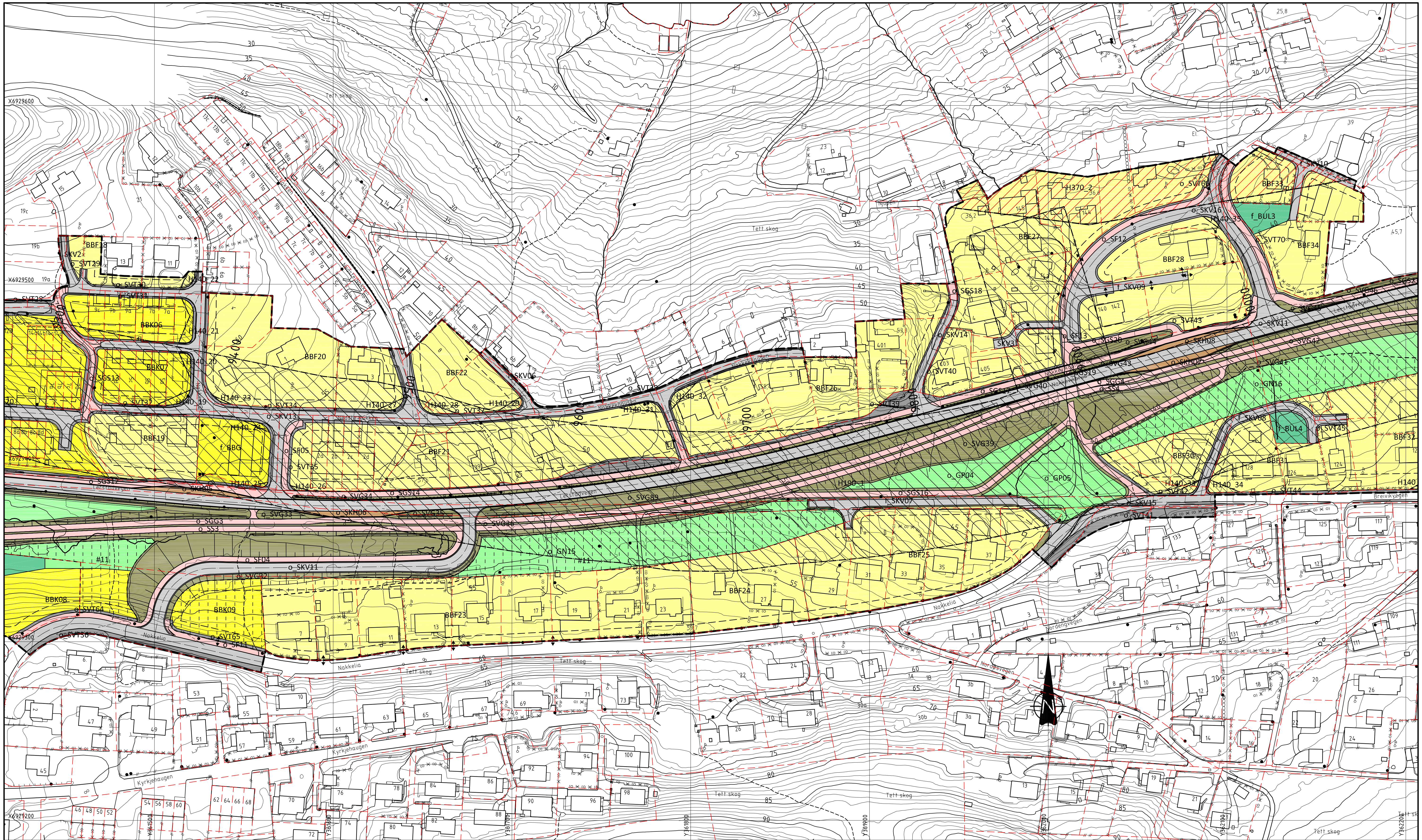
Saksbehandling i følge plan- og bygningsloven	Dato	Saksnr.	Signatur
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet	2009-10-13		
Vedtak om utleggelse til offentlig ettersyn	2013-09-30		
Offentlig ettersyn i tiden 05.10. – 16.11.2013			
Vedtak i kommunestyret	2014-09-04		

ÅLESUND kommune

Statens vegvesen

Saksbehandler: Gudmund Hoel

Tegningsnummer: Blad 2/10



Tegnforklaring

Område bestemmelser

- Bestemmelse område
- Anlegg- og riggområde - #11 og MRA #12

a.1) Sikringssoner

- Frisikt - H140_
- Sikringssone tunneler - H190_

a.3) Faresoner

- Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler) - H370_

1. Bebyggelse og anlegg

BBF	Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
BBK	Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
BBG	Felles garasjeanlegg
BS	Sentrumsformål
BTU	Undervisning
BIC	Idrettsanlegg
BFA	Energianlegg
BVA	Vann- og avløpsanlegg
BUL	Lekeplass
BKB	Bolig/forretning/kontor
BKE	Forretning/kontor
BKH	Forretning/kontor/tjenesteyting
BKI	Forretning/tjenesteyting

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

SKV	Kjøreveg
SF	Fortau
SGS	Gang-/sykkelveg
SGG	Gangveg
SS	Sykkelveg
SVT	Annen veggrunn - tekniske anlegg
SVG	Annen veggrunn - grøntareal
STB	Tekniske bygninger/konstruksjoner
SKH	Kollektivholdeplass
SPP	Parkeringsplasser (på grunnen)

3. Grønnstruktur

GN	Naturområde
GT	Turveg
GF	Friområde
GP	Park

5. Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift

LN	Naturvern

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag

VNV	Naturområde

Linjetyper

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Grense for fareområde
- Byggegrense
- Frisiktlinje
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Regulert senterlinje
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Grense for sikringssone
- Grense for bestemmelser

Symboler

- Tunnelåpning
- Avkjørsel - både inn og utkjøring

0 10 20 30 40 50

Revisjon	Dato	Saksnr.	Signatur
Revidert etter innkomne merknader	2014-08-20		
Revidert etter innkomne merknader	2014-03-12		

E136 Breivika - Lerstad

Reguleringsplan

PlanID: ID 690

Målestokk:	1 : 1000
Kartblad:	
Forslagstiller:	Statens vegvesen
Dato:	2013-09-09

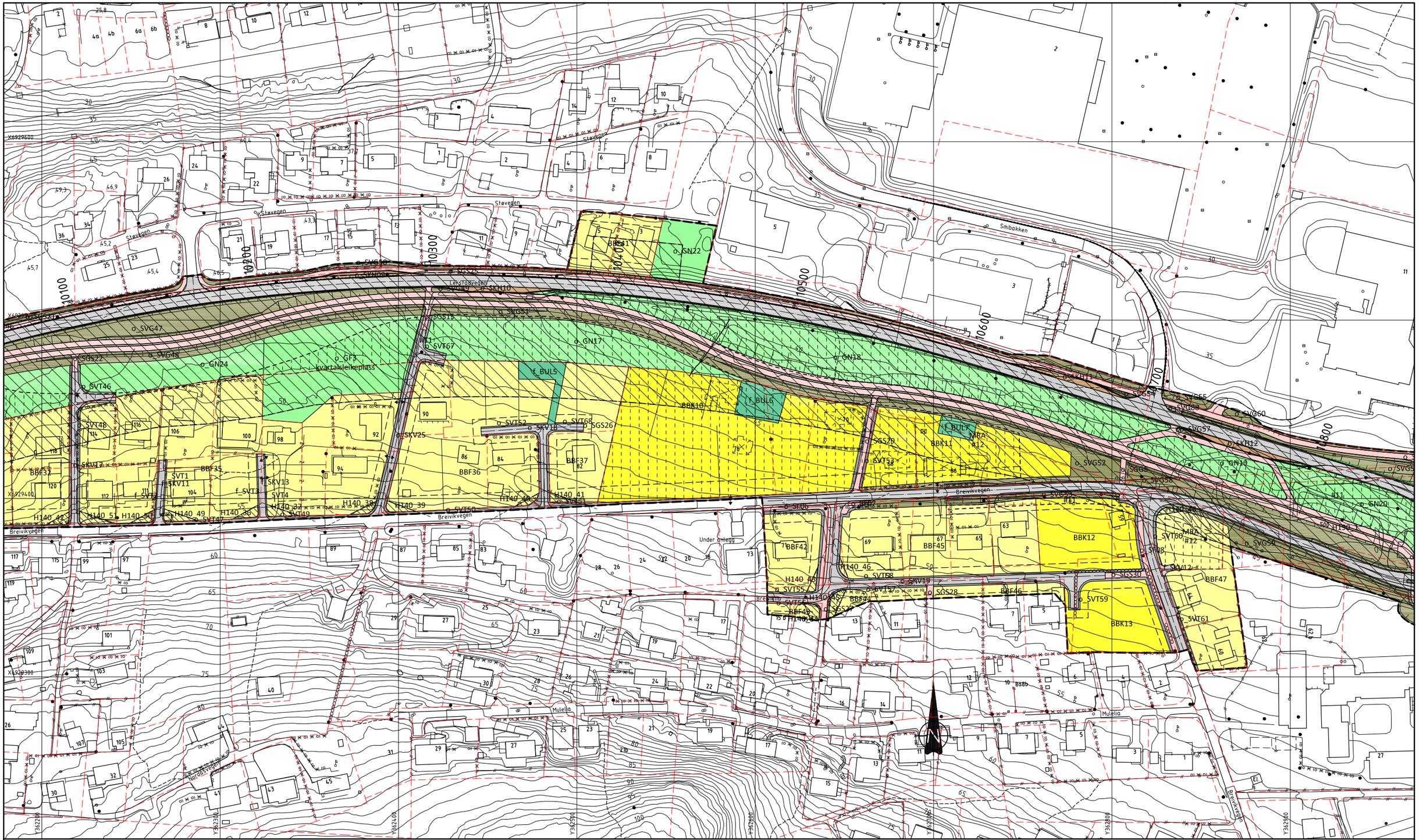
Saksbehandling i følge plan- og bygningsloven	Dato	Saksnr.	Signatur
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet	2009-10-13		
Vedtak om utleggelse til offentlig ettersyn	2013-09-30		
Offentlig ettersyn i tiden 05.10. – 16.11.2013			
Vedtak i kommunestyret	2014-09-04		

ÅLESUND kommune

Statens vegvesen

Saksbehandler
Gudmund Hoel

Tegningsnummer
Blad 3/10



Tegnforklaring

Område bestemmelser

- Bestemmelse område
- Anlegg- og riggområde - #11 og MRA #12

a.1) Sikringssoner

- Frisikt - H140_
- Sikringssone tunneler - H190_

a.3) Faresoner

- Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler) - H370_

1. Bebyggelse og anlegg

- BBF Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
- BBK Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
- BBG Felles garasjeanlegg
- BS Sentrumsformål
- BTU Undervisning
- BIC Idrettsanlegg
- BFA Energianlegg
- BVA Vann- og avløpsanlegg
- BUL Lekeplass
- BKB Bolig/forretning/kontor
- BKE Forretning/kontor
- BKH Forretning/kontor/tjenesteyting
- BKI Forretning/tjenesteyting

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- SKV Kjøreveg
- SF Fortau
- SGS Gang-/sykkelveg
- SGG Gangveg
- SS Sykkelveg
- SVT Annen veggrunn - tekniske anlegg
- SVG Annen veggrunn - grøntareal
- STB Tekniske bygninger/konstruksjoner
- SKH Kollektivholdeplass
- SPP Parkeringsplasser (på grunnen)

3. Grønnstruktur

- GN Naturområde
- GT Turveg
- GF Friområde
- GP Park

5. Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift

- LN Naturvern

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag

- VNV Naturområde

Linjetyper

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Grense for fareområde
- Byggegrense
- Frisiktlinje
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Regulert senterlinje
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Grense for sikringssone
- Grense for bestemmelser

Symboler

- Tunnelåpning
- Avkjørsel - både inn og utkjøring

0 10 20 30 40 50

Revisjon	Dato	Saksnr.	Signatur
Revidert etter innkomne merknader	2014-08-20		
Revidert etter innkomne merknader	2014-03-12		

E136 Breivika - Lerstad

Reguleringsplan

PlanID: ID 690

Målestokk:	1 : 1000
Kartblad:	
Forslagstiller:	Statens vegvesen
Dato:	2013-09-09

Saksbehandling i følge plan- og bygningsloven	Dato	Saksnr.	Signatur
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet	2009-10-13		
Vedtak om utleggelse til offentlig ettersyn	2013-09-30		
Offentlig ettersyn i tiden 05.10. – 16.11.2013			
Vedtak i kommunestyret	2014-09-04		

ÅLESUND kommune

Statens vegvesen

Saksbehandler: Gudmund Hoel

Tegningsnummer: Blad 4/10

Tegnforklaring

Område bestemmelser

- Bestemmelse område
- Anlegg- og riggområde - #11 og MRA #12

a.1) Sikringssoner

- Frisikt - H140_
- Sikringssone tunneler - H190_

a.3) Faresoner

- Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler) - H370_

1. Bebyggelse og anlegg

- BBF Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
- BBK Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
- BBG Felles garasjeanlegg
- BS Sentrumsformål
- BTU Undervisning
- BIC Idrettsanlegg
- BFA Energianlegg
- BVA Vann- og avløpsanlegg
- BUL Lekeplass
- BKB Bolig/forretning/kontor
- BKE Forretning/kontor
- BKH Forretning/kontor/tjenesteyting
- BKI Forretning/tjenesteyting

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- SKV Kjøreveg
- SF Fortau
- SGS Gang-/sykkelveg
- SGG Gangveg
- SS Sykkelveg
- SVT Annen veggrunn - tekniske anlegg
- SVG Annen veggrunn - grøntareal
- STB Tekniske bygninger/konstruksjoner
- SKH Kollektivholdeplass
- SPP Parkeringsplasser (på grunnen)

3. Grønnstruktur

- GN Naturområde
- GT Turveg
- GF Friområde
- GP Park

5. Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift

- LN Naturvern

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag

- VNV Naturområde

Linjetyper

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Grense for fareområde
- Byggegrense
- Frisiktlinje
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Regulert senterlinje
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Grense for sikringssone
- Grense for bestemmelser

Symboler

- Tunnelåpning
- Avkjørsel - både inn og utkjøring

0 10 20 30 40 50

Revisjon	Dato	Saksnr.	Signatur
Revidert etter innkomne merknader	2014-08-20		
Revidert etter innkomne merknader	2014-03-12		

E136 Breivika - Lerstad

Reguleringsplan

PlanID: ID 690

Målestokk:	1 : 1000
Kartblad:	
Forslagstiller:	Statens vegvesen
Dato:	2013-09-09

Saksbehandling i følge plan- og bygningsloven	Dato	Saksnr.	Signatur
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet	2009-10-13		
Vedtak om utleggelse til offentlig ettersyn	2013-09-30		
Offentlig ettersyn i tiden 05.10. – 16.11.2013			
Vedtak i kommunestyret	2014-09-04		

ÅLESUND kommune

Statens vegvesen

Saksbehandler: Gudmund Hoel

Tegningsnummer: Blad 5/10

E 136 BREIVIKA – LERSTAD – OMRÅDEREGULERING REVIDERT

20.03.2014, 30.05.2014, 20.08.2014 og 04.09.2014

Planidentifikasjon:	Saksnr. (Acos):	Egengodkjenningsdato:	Egengodkjent av:
690	12/7931	04.09.2014	Ålesund bystyre

§ 1 - Generelt

1.1 - Gyldighetsområde:
Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrenser. Innenfor disse grensene skal areala brukes slik som planen (plankartet og bestemmelsene) fastsetter. Reguleringskart er vist i målestokk 1:1000; blad 1-10, der blad 6-10 viser vertikalnivå 2; tunnel. Regulert område er vist med reguleringsgrenser på reguleringskartet og disse reguleringsbestemmelsene gjelder for areal som ligger innenfor plangrensen.

1.2 - Andre lover og vedtekter:
Reguleringsbestemmelsene kommer i tillegg til plan- og bygningsloven (pbl.) og gjeldende bygningsvedtekter for Ålesund kommune.

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

Unntak fra plan og reguleringsbestemmelser kan, der særlige grunner taler for det, tillates av kommunen.

§ 2 - Reguleringsformål

Arealene innenfor planens begrensningslinjer er regulert til følgende formål:
1. Bebyggelse og anlegg (pbl. §12-5, nr. 1)
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse (BBF)
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse (BBK)
- Boliger/Forretning, kontor (BKB)
- Forretninger, kontor (BKE)
- Garasjeanlegg for boligbebyggelse (f_BBG)
- Forretning/Kontor/Tjenesteyting (BKH)
- Undervisning (BTU)
- Sentrumsformål (BS)
- Avløpsanlegg (BAA)
- Energianlegg – trafo, fjernvarmeanlegg (BAE)
- Leikeplass, felles (f_BUL)
- Annet idrettsanlegg (BIC)

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. §12-5, nr. 2)
- Kjøreveg, offentlig (o_SKV)
- Fortau, offentlig (o_SF)
- Gang- og sykkelveg, offentlig (o_SGS)
- Gangveg, offentlig (o_SGG)
- Sykkelveg, offentlig (o_SS)
- Annen veggrunn - tekniske anlegg, offentlig (o_SVT)
- Annen veggrunn – tekniske anlegg, offentlig – sikringssone rundt tunnel (o_SVT)
- Annen veggrunn - grøntareal, offentlig (o_SVG)
- Kollektivholdeplass (o_SKH)
- Veg, felles (f_SKV)

3. Grønnstruktur (pbl. §12-5, nr.3)
- Naturområde, offentlig (o_GN)
- Turveg, offentlig (o_GT)
- Friområde, offentlig - kvartalsleikeplass (o_GF)
- Park, offentlig (o_GP)

4. Landbruks-, natur- og friluftsformål (pbl. §12-5, nr. 5)
- Naturvern (o_LN)

5. Bruk og vern av sjø og vassdrag (pbl. § 12-5, nr. 6)
- Naturområde (o_VNV)

6. Hensynssoner (pbl. §12-6)
a.1- Sikringssone
- Frisiktsone – H140_
- Sikringssoner tunnel – H190_
a.3 - Faresone
- Høgspenningsanlegg – H370_

7. Område bestemmelser (pbl. §12.7)
- Midlertidig anleggsområde – #11
- Midlertidig rigg og deponiområde - #12
- Bestemmelse område - #1
- Automatisk fredet kulturminne - RpBO-ID25738

§ 3 - Fellesbestemmelser

3.1- Plassering og definisjoner:
Bebyggelsen skal plasseres innenfor de regulerte byggegrenser. Tillatt bebygd areal (BYA) defineres etter teknisk forskrift (TEK). %-BYA angir tillatt bebygd areal i prosent av tomtens nettoareal. Parkering på bakkenivå regnes med i utnyttingen. Gesims- og mønehøyde beregnes i henhold til TEK § 5.9 og § 6.2, og regnes i forhold til gjennomsnittlig planert terreng.

3.2 - Bygningers form, plassering, materialbruk og farge:
Kommunen skal ved behandling av byggesøknader påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at det legges vekt på å finne en så god løsning som mulig i forhold til terrengtilpasning, utsikt for naboer samt opparbeiding av gode uteoppholdsarealer. Ved

byggemelding skal det påses at bygninger innenfor samme området får en enhetlig og harmonisk utforming med hensyn til materiale, takvinkel/takform og farge. Skjemmende farger er ikke tillatt, og kommunen kan i spesielle tilfeller stille krav til fargevalg.

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

3.3 – Terrengbehandling, utomhusplan:
Ikke bebygd del av tomter som er regulert etter PBL§12-5, nr 1 skal utformes tiltalende. Fyllinger og støttemurer skal så vidt mulig unngås, og det er ikke tillatt å ha skjemmende skjæringer og fyllinger. Skjæringer som følge av utgraving/planering av tomt skal tilplantes med stedegen vegetasjon. Der det er behov for forstøtningsmurer mot nabotomt eller veg, skal disse i hovedsak utføres i naturstein. Kommunen kan påby at planeringshøyden blir senket eller hevet slik at høyden på forstøtningsmuren blir redusert.

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

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

3.4 - Høyde på terreng, gjerde m.v. mot offentlig veg og grøntarealer:
Terreng, gjerde, hekker o.l. i formålsgrensa langs offentlige veger skal ikke være høyere enn 1,2 m over vegnivået, og 0,5 m ved kryss eller avkjørsler, jf. kommunens normer. Se ellers bestemmelsene vedrørende frisiktsone.

Fra boligområdenes side skal det settes opp gjerde, hekk, buskrekke, steinrekke eller annen avgrensning mot friområder og felles grøntområder som synliggjør eiendomsgrensen, men ikke på en slik måte at ferdselen i friområdene innskrenkes. Avgrensningen må stå ferdig senest i første vekstsesong etter innflytting.

3.5 - Kommunaltekniske anlegg:
Innenfor byggeområdene kan oppføres trafokiosker, pumpestasjoner eller andre tekniske innretninger hvor dette er nødvendig. Frittstående bygg skal tilpasses stedets bebyggelse med hensyn til form og farge. Slike innretninger skal godkjennes av kommunen.

3.6 - Drenering, tilgang til kommunaltekniske anlegg:
Innenfor hver tomt må utbygger sørge for nødvendig drenering for overvatn og grunnvatn, og føre dette til avløp til bekk/vassdrag eller kommunalt/privat ledningsnett etter godkjenning av kommunen.

Kommunen skal ha rett til å nytte uteareal i forbindelse med nødvendig vedlikehold av kommunaltekniske anlegg som krysser eller ligger inntil byggeområdene.

3.7 - Leikeplasser:
For planen gjelder leikeplassnorm for Ålesund kommune stadf. 05.01.1995 av kommunal- og arbeidsdepartementet, og statlige retningslinjer for sikkerhet av leikeplassutstyr. I tillegg gjelder Forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK 10), kap. 8 Uteareal og plassering av byggverk.

3.8 - Støy:
Miljøverndepartementets veileder for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442) er lagt til grunn i reguleringsplanen. Innregulerte skjermer og voller og skal ferdigstilles samtidig med veganlegget, hf. § 11.3 – Rekkefølgekrav.

Det skal gjennomføres tiltak for alle hus/støyfølsom-bebyggelse innenfor gul- og rød støysone i kart X4 og X5. Hvilke tiltak som er påkrevd avgjøres i byggeplanen. En skal sikre at støykravene til innvendige støynivå ikke overskrider grenseverdiene og at den enkelte bolig har tilgjengelig uteoppholdsplass i henhold til T-1442/12.

Støynivå for lekeplass GF 1 skal ikke overskride 55 L_{den}.

All støy i anleggsperioden skal være innenfor de krav som er gitt i T-1442/12 kap. 4. Dette kan medføre at skjerming av boliger må utføres før anleggsstart.

I forbindelse med byggeplanen skal det i tillegg gjøres en støyvurdering av om ny adkomstveg mellom Lerstadvegen og Nakkelia utløser støytiltak. I denne støyvurderingen skal også refleksjoner fra støttemur på nordsiden av Lerstadvegen nærmere vurderes. Tiltak skal gjennomføres om samlet støynivå fra Lerstadvegen og ny adkomst er på over 55 db på uteplass og 30 dB inne i støyfølsomme rom for nærliggende boliger.

3.9 - Universell utforming:
Planlegging og utbygging skal basere seg på prinsippet om universell utforming/ tilgjengelighet for alle.

3.10 - Energi:
For utbyggingsområder innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme:
Nye næringsbygg og boligblokkbebyggelse skal tilknyttes fjernvarmenettet. Frittliggende boligbebyggelse skal søkes tilknyttet fjernvarmenettet. Kfr. Klima- og energiplan for Ålesund 2011-2015.

For utbyggingsområder utenfor konsesjonsområdet for fjernvarme:
Nye næringsbygg og boligblokkbebyggelse skal tilknyttes nærvarmeanlegg i området. Frittliggende boligbebyggelse skal søkes tilknyttet nærvarmeanlegg i området.

3.11 - 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. Det er viktig at de som utfører arbeidet i marka blir gjort kjent med denne bestemmelsen.

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

3.13 - Sykkelparkering
På områder som har publikumsrettede funksjoner og/eller arbeidsplasser skal det tilrettelegges for sykkelparkering innenfor planområdet. Disse skal plasseres nær hovedinnganger og være delvis overbygde.

§ 4 - Bebyggelse og anlegg

4.1 - Frittliggende småhusbebyggelse (BBF01-48):
Innenfor områdene skal det bygges frittliggende småhus med inntil 2 (to) boenheter.

Gesimshøyden skal ikke overstige 6,0 m for bygninger med vanlig saltak, og mønehøgd ikke over 9,0 m. Maks. gesimshøyde for arker/takoppløft og bygninger med pulttak, settes til 8,0 m.

Gesimshøyde for bygninger med flatt tak settes til 7,0 m. Trappeoppbygg med grunnflate på maks. 6 m² og inntil 9,0 m gesimshøyde kan tillates.

Graden av utnytting skal ikke overstige %-BYA=27.

Garasjer skal ikke ha større gesimshøyde enn 2,8 m og mønehøyde ikke over 4,5 m. Grunnflata skal ikke overstige 50 m².

4.2 - Konsentrert småhusbebyggelse (BBK01-13):
Innenfor områdene skal det bygges konsentrert småhusbebyggelse så som eneboliger i kjede, frittliggende tomannsboliger eller i kjede, flermannsboliger, rekkehus o.l.

Gesimshøyden skal ikke overstige 6,5 m for bygninger med vanlig saltak, og mønehøgd ikke over 9,0 m. Maks. gesimshøyde for arker eller takoppløft settes til 8,0 m.

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

Graden av utnytting skal ikke overstige %-BYA=35.

Kommunen skal kreve utarbeidet tomtedelingsplan/bindende situasjonsplan for hele vedkommende delområdet dersom disse ikke inngår i samlet utbygging. Adkomstløsning mot offentlig veg skal samordnes i et punkt for nye områder og plasseres i nærheten av angitt pilmarkering der dette er angitt.

4.3 - Garasjeanlegg for boligbebyggelse, felles (f_BBG)
Området skal brukes til felles garasjeanlegg for boligområdet BBF21. Garasjeanlegget skal ikke ha større gesimshøyde enn 2,8 m og mønehøyde ikke over 4,5 m. Ved flatt tak eller pulttak skal maks. gesimshøyde ikke overstige 3,5 m.

4.4 - Forretning/tjenesteyting (BKI):
For området gjelder reguleringsbestemmelser knyttet til planid. 343A – mindre vesentlig endring vedr. gnr. 38, bnr. 1, 47 og 157 - Lerstadbakken (godkjent 24.09.1998).

4.5 - Boliger/Forretning, kontor (BKB1-2):
Områdene BKB 1 og BKB 2 kan brukes til boliger/forretninger, kontor i kombinasjon eller enkeltvis, men forretning, kontor og parkering kan bare ligge i 1. etg. eller sokkeletasje.

Graden av utnytting for BKB 1 er satt til maks. m^2-BYA=1200. Graden av utnytting for BKB 2 er satt til maks. m^2-BYA=350.

BKB1 kan påbygges med to boligetasjer over første etasje med flatt tak med byggehøyde inntil 11 meter innenfor vist byggegrense på plankartet, samt følgende minimumsavstander til omkringliggede eiendomsgrenser: Min. 10 meter mot øst og vest, min. 5 meter mot sør og min. 11 meter fra nabogrense nord (inkl. 3 meter tursti). Mot vest kan det etableres en etasje (eventuelt med felles uteareal) med inntil 4 meters byggehøyde i avstand min. 2,5 meter fra nabogrense.

Felles opparbeidet ute- og lekeareal for ny boligdel skal være på minimum 100 m2 og kan ligge over 1. etasje. Støyutredning med nødvendige fasade- og skjermingstiltak forutsettes utarbeidet ved etablering av ny boligdel.

Det forutsettes at grunn til tursti - trappeforbindelse på nordsiden av byggeområdet avstås, men etablering av denne er knyttet til eventuell utbygging av område BBF 10 (jfr. §6.3).

For BKB 2 skal gesimshøyden skal ikke overstige 6,0 m for bygninger med vanlig saltak, og mønehøgd ikke over 9,0 m. Maks. gesimshøyde for arker/takoppløft og bygninger med pulttak, settes til 8,0 m. Gesimshøyde for bygninger med flatt tak settes til 7,0 m. Trappeoppbygg med grunnflate på maks. 6 m² og inntil 9,0 m gesimshøyde kan tillates.

4.6 - Forretning/Kontor (BKE1-3):
Innenfor de viste byggegrensene skal området brukes til bygninger, lokaler og arealer der det kan drives 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.

Maksimal gesims-/byggehøyde skal ikke overstige 13,5 m. Bygningene skal avtrappes ved fallende terreng. Eventuelle oppbygg skal ikke være skjemmende.

Grad av utnytting settes til maks %-BYA=70 inkl. parkering på bakkenivå. Bygningsmassen skal ikke overstige 50 % av den totale utnyttelsen.

I vestre del av område BKE1 skal det ved etablering av ny bebyggelse vurderes å etablere en gangforbindelse fra overgangsfeltet ved rundkjøringen i vest østover til eksisterende eller nytt overgangsfelt over Lerstadvegen til gangveg på nordsiden. Gangforbindelsen forutsettes utformet som en intern/felles gangveg med mulighet for offentlig gjennomgang som supplement til offentlig gangveg langs Lerstadvegen. Ønskeligheten av å etablere en slik forbindelse er ikke et krav, men vurderes i forhold til utbyggingsformål og intern og ekstern tilgjengelighet.

4.7 - Forretning/Kontor/Tjenesteyting (BKH1-2)
Innenfor de viste byggegrensene skal området brukes til bygninger, lokaler og arealer der det kan drives forretning, tjenesteyting og ~~private~~ kontorfunksjoner. En evt. forretningsdel i BKH1 må være under 3 000 kvm BRA. Det vises også til rekkefølgekrav i § 11.8.

Maksimal gesims-/byggehøyde skal ikke overstige 9,0 m. Bygningene skal avtrappes ved fallende terreng. Eventuelle oppbygg skal ikke være skjemmende.

Grad av utnytting settes til maks %-BYA=70 inkl. parkering på bakkenivå. Bygningsmassen skal ikke overstige 50 % av den totale utnyttelsen.

4.8 - Undervisning (BTU)
Området skal brukes til offentlig undervisning med tilhørende anlegg og uteareal.

Grad av utnytting settes til maks. %-BYA=40.

Det stilles krav om utarbeidelse av en situasjonsplan i forbindelse med søknad om byggetillatelse. Planen skal vise:

- Interne kommunikasjonsareal for gående og kjørende, utforming, terrengbehandling og beplanting av utendørs areal, samt lekeplassutstyr og ev. andre installasjoner. Planen må også vise muligheter for skjerming av aktiviteter som lek fra for eksempel trafikkareal. Uteanleggene skal være opparbeidet i samsvar med godkjent plan før det gis ferdigattest. Planen skal vise avkjørsler, kjøreveier, gangveier, gangatkomster, parkering, varelevering, sykkelparkering, gjerder, forstøtningsmurer, beplanting, belysning, utforming/utrustning av oppholds- og lekeareal, skolegård samt eventuelle støyskjermende tiltak.
- Fullstendig parkeringsløsning må inngå som en del av illustrasjonsplanen for området. Parkering for tilsatte i skolen skal plasseres innenfor området. Det skal legges til grunn en parkeringsdekning på 0,6 plasser pr. tilsatt. Store asfalterte flater skal unngås.

4.9 - Sentrumsformål (BS1)
Område BS1, nordre del av det regionale senterområdet Moa, områdereguleres til sentrumsformål med krav om godkjent detaljregulering før utbygging. Følgende arealbruk kan gå inn under sentrumsformål innen områdeavgrensningen:

- Forretning (herunder både detaljhandel og kjøpesenter)
- Kontor
- Idrettsanlegg
- Administrasjon
- Tjenesteyting (offentlig og privat, herunder også kulturanlegg)
- Bevertning

Gjennom detaljreguleringen fastsettes hvilke av og hvordan disse formålene kan kombineres i ulike deler av planområdet.

Detaljreguleringen skal ivareta følgende premisser:

- I tillegg til eksisterende svømmehall og treningssenter innen BS1, skal det utredes hvordan og i hvilket omfang en kan innpasse aktuelle idrettsanlegg innen sentrumsformålet.

- Det tillates ikke idrettsanlegg med åpne spillflater eller treningsbaner innen området - anleggene må kunne utformes som påbygg på eksisterende flerbruksanlegg (svømmehall/kino) eller integreres helt eller delvis i annen ny bebyggelse. *Hensynet til å få avsatt areal til idrettsformål i integrerte bygg skal veie tungt.* (Tillegg i h.h.t. bystyrevedtak 04.09.2014)

- Detaljreguleringsprosessen skal ivareta medvirkning fra tilliggende idrettsanlegg, samt representanter for kommunens idretts/kultur-virksomhet.

Byggehøyder i ulike deler av området, krav til materialbruk og størrelse, kvalitet og utforming av utomhusanlegg, herunder internt gangsystem, skal fastsettes. Det må også redegjøres for samlet atkomst- og parkeringsløsning for alle trafikantgrupper, både kjørende, gående, syklende og kollektivtrafikanter – herunder avkjørsler til Moavegen/Vestmoa, til hoved gang- og sykkelvegen og til kollektivknutepunktet Moaterminalen i sørøst.

Det skal utarbeides en trafikkanalyse av hvilket transport- og parkeringsbehov BS1 genererer og hvordan dette løses i forhold til eksisterende og planlagt infrastruktur. Hvis utbyggingen realiseres i forkant av hovedvegutbyggingen, må det redegjøres for nødvendige midlertidige tiltak for å sikre trafikkavvikling og trafikksikkerhet. Både i midlertidig og permanent løsning skal det vurderes om det også bør etableres et busstopp nordvest for området i tillegg til Moaterminalen, for å bedre kollektivtilgjengeligheten. Detaljreguleringen utvides i så fall til å omfatte regulering av dette.

I tråd med reguleringsplan for Moaområdet generelt (PlanID 411) skal minimum 50 % av parkeringen legges under bakkenivå, og parkeringsarealene på bakkenivå skal inneholde minimum 20 % grøntanlegg eller gangareal.

Et belte på 20 meter mot kirke og urnelund er definert som hensynssone – kulturmiljø, se § 8.6 for nærmere bestemmelser knyttet til dette. Generelt skal også detaljreguleringen for BS1 både når det gjelder bygningsmessig og utomhus utforming, ivareta en god helhetsløsning i forhold til kirke- og urnelund. Det presiseres imidlertid at hele Moaområdet er definert som et allsidig sammensatt senterområde, der kirkeanlegget er en naturlig del av senterfunksjonene, og både kirkeanlegget og omgivelsene må utformes med tanke et godt arkitektonisk og funksjonelt samspill.

Området er også definert som midlertidig rigg- og deponiområde (jf. § 8.4), men kan etter nærmere vurdering i detaljregulering frigis til utbygging før utbyggingen av ny E136, under forutsetning av at andre tilfredsstillende rigg- og deponiområder innen planområdet klargjøres til erstatning for dette.

4.10 - Leikeplass, felles (f_BUL1-5):
Områdene f_BUL er regulert til felles leikeplasser og skal være felles for sine respektive områder/eiendommer, og ev. framtidige fradelinger fra disse, etter følgende tabell:

Felt nr.	Størrelse i daa	Felles for område(ne)/eiendommene
f_BUL 1		BBF 13 og BBF 14
f_BUL 2		BBK 9 og BBK 10
f_BUL 3		BBF 33 og BBF 34
f_BUL 4		BBF 30, BBF 31 og BBF 32
f_BUL 5		BBF36 og BBF 37
f_BUL 6		BBK10
f_BUL 7		BBK11

Områdene skal nyttes til nærleikeplass og sosialt samlings- og aktivitetsområde. Terrenget skal ha en utforming og en opparbeidelse som gir mulighet for opphold, rekreasjon, leik og spill på tvers av aldersgrupper, med nødvendig utstyr, bord og benker som alle kan bruke. Arealet skal minimum inneholde sandkasse på 10 m² og tre lekeapparat, benk og fast dekke på minimum 1,6 x 1,6 m. Området kan opparbeides med beplantning, murer, belysning, lekeapparater, benker, gangstier, vannarrangement, sitteplasser og andre parkmessige installasjoner. Området skal likevel beholde mest mulig av terrenget og vegetasjonen dersom dette i seg selv gir gode leikeareal.

Sikring av leikemiljøet i samband med trafikk, murer, skjæringer og skråninger som opparbeides for boligfeltet, hviler på utbygger/tomteeier etter plan- og bygningsloven.

4.11 - Avløpsanlegg, offentlig (o_BAA):
Det tillates anlagt offentlig avløpsanlegg innenfor område o_BAA.

4.12 - Energianlegg – trafo, fjernvarmeanlegg, offentlig (o_BAE):
Områdene skal brukes til offentlige energianlegg, slik som trafo, fjernvarmeanlegg o.l.

4.13 - Annet idrettsanlegg (BIC1)
Området 1 skal brukes til ridesenter med nødvendige byggverk og tilhørende anlegg.

4.14 - Annet idrettsanlegg (BIC2)
Området skal brukes til skatepark med tilhørende anlegg. Anlegget eller deler av dette kan overbygges eller utformes som innendørs anlegg, og kan da inneholde nødvendige servicefunksjoner (garderober, dusj), samt serveringstilbud/kiosk og salg/verksted for skate/triksesykkel/scoot-utstyr integrert i anlegget. Forretning, bevertning eller tjenesteyting uten tilknytning til anlegget tillates ikke. Byggehøyde settes til maks. 6,0 m.

§ 5 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

5.1 – Generelt:
Innenfor trafikkområdene skal det anlegges kjøreveger, gang- og sykkelveger, fortau, trafikkdelere, bruer, kulverter, tunneler og, i en midlertidig fase, kjøre- og gangveger og riggareal i tilknytning til veganlegget.

For kommunale veger gjelder: I tillegg til vist areal kommer nødvendig areal til vegskjæringer og -fyllinger. Der vegen får skjærings-/fyllingsutslag større enn 2 m utenfor regulert formålsgrense, skal det for å redusere utslaget oppføres forstøtningsmur i naturstein.

5.2 Landskapsbehandling og terrengtilpassing:
Eksisterende bunnvegetasjon og vekstmedium skal i nødvendig omfang tas av og mellomlagres til bruk i veganlegget.

Nytt veganlegg skal utføres slik at det blir best mulig tilpasset eksisterende terreng og omgivelser. Alle skjæringer og fyllinger skal avsluttes inn mot terreng, slik at sideområdene får en estetisk god utforming og slik at overgangen mot eksisterende terreng blir så naturlig som mulig.

Etter avsluttet anleggsperiode og senest i løpet av sommeren etter ferdigstilling av veganlegget skal alle berørte områder settes i stand og revegetering skal være iverksatt. Alle berørte areal knyttet til veganlegget skal settes i stand og revegeteres med bruk av eksisterende vekstmasser som blir lagret i anleggsperioden. Midlertidige områder skal tilbakeføres til det formålet som er vist på plankartet.

5.3 - Anlegg av trafikkområder:
Anlegg av trafikkområder skal utformes etter byggeplaner som detaljert viser utforming av veger, gater, vegutstyr, beplantning, skråninger og murer m.m. I forbindelse med utarbeidelse av byggeplaner skal det lages plan for nødvendige omlegginger av vann- og avløpsledninger samt fjernvarmeledninger. Det skal før utbygging lages en ytre miljøplan som sikrer at føringer og krav for mellom annet naturmiljø, nærmiljø, flere former for forurensing, kulturmiljø og landskapsbilde blir ivaretatt.

5.4 - Veg, offentlig (o_SKV01 –23)
Alle veger merket med o_ SKV skal være offentlig eiet.

o_SKV01:
Areal for ny firefelts veg med tilhørende kryss er benevnt o_SKV01-09 og o_SKV11. Vegen skal utformes som angitt i vedlegg F001 som viser typiske tverrsnitt og med vertikalkurvatur som framgår av C001-005. Innenfor området tillates etablert konstruksjoner og nødvendige installasjoner, etter gjeldende tekniske krav, vist i K001-003.

o_SKV11:
Veg o_SKV11 – Lerstadvegen (fv. 398) – skal bygges om til gate. Vegbredden innsnevres til 6,5 meter med kantstein som avslutning mot grøfteareal i sør og fortau mot nord. Det forutsettes at det etableres fortau på strekninger der dette mangler i dag. Gangfelt sikres og det etableres ny belysning med høyere krav til estetikk og intensivbelysning av gangfelt.

o_SKV23:
På veg o_SKV23 – Høgenakken skal det på strekningen mellom avkjørsel til næringsområdet BKH1 og krysset med vegen til Lerstadvika i byggeplanen etableres en bred skulder på nordsiden for å ivareta gangtrafikk og turvegforbindelse mot Høgenakken. Breddefordeling vurderes ut fra hva slags virksomhet som kan påregnes etablert innen næringsområde BKH1.

5.5 - Veg, felles (f_SKV01-12):
Vegene f_SKV er regulert til felles atkomstveger og skal være felles for sine respektive områder/eiendommer, og ev. framtidige fradelinger fra disse, etter følgende tabell:

Veg nr.	**Felles adkomst for område(ne)/eiendommene (gnr./bnr.)**
f_SKV01	38/98 og 38/84 (innenfor BBF1)
f_SKV02	BKH 1 og BAE 1
f_SKV03	38/292, 38/28 og 38/25
f_SKV04	38/214 og 38/123
f_SKV05	37/188, 37/162, 37/119 og 37/452
f_SKV06	37/148 og 37/149
f_SKV07	37/244, 37/245, 37/246, 37/399, 37/490 og 37/573
f_SKV08	37/169, 37/489, 37/33, 50/1059, 50/179, 50/1255, 50/230 og 50/493
f_SKV09	37/75, 37/163, 37/400
f_SKV10	50/131, 50/110, 50/656 og 50/798
f_SKV11	50/16, 50/410 og 50/611
f_SKV12	36/3 og 50/68

Vegen f_SKV02 skal være åpen for offentlig gang-/turvegtrafikk til turområdet Høgenakken.

5.6 - Atkomstveg, privat (SKV1-3):
Vegene er regulert til private atkomstveger og skal være atkomst til sin respektive eiendom etter følgende tabell:

Veg nr.	**Privat atkomst eiendom (gnr./bnr.)**
SKV1	38/7
SKV2	37/538
SKV3	37/134 og 24

Vegen SKV1 skal være åpen for offentlig gang-/turvegtrafikk til turområdene ved og rundt Lerstadvika.

5.7 - Gang- og sykkelveg/gangveg, offentlig (o_SGS)
Gang- og sykkelveger/gangveger reguleres etter kommunens vegnorm (6,0 m), dvs. 3,0 m gangfelt, 0,5 m skulder + gjerdeavstand på 1,0 m på hver side.

Innenfor tidligere regulerte områder reguleres gang- og sykkelvegene/gangvegene med 5,0 m, dvs. 3,0 m gangfelt og 0,25 m skulder + gjerdeavstand på 0,75 m på hver side.

Bredden (standarden) for gang- og sykkelvegene/gangvegene er påført plankartet.

5.8 - Gangveg, offentlig (o_SGG)
Gangvegen o_SGG3 utformes som en høgstandard gangveg med 3,0 m gangbredde + 0,5 m skuldrer på hver side. Skulder mot sør blir felles med sykkelveg o_SS3, jf. neste punkt.

5.9 - Sykkelveg, offentlig (o_SS)
Sykkelvegen o_SS3 utformes som en høgstandard tofelts sykkelveg med 3,0 m bredde + 0,5 m skuldre på hver side.

5.10 - Annen veggrunn – tekniske anlegg, offentlig (o_SVT):
Arealene skal brukes til grøfteareal, snøopplag og øvrige tekniske anlegg tilhørende vegformålet. Det kan føres opp leskur for buss på annen veggrunn tekniske anlegg i tilknytning til stoppested for buss. I område vest for BKE1 omkring vendehammer for Lerstadvegen kan det innen annen veggrunn opparbeides parkeringsplasser for utleie eller felles bruk for tilliggende næringsområder etter nærmere godkjent situasjonsplan.

5.11 - Annen veggrunn – tekniske anlegg, offentlig – sikringssone rundt tunnel (o_SVT)
Sikringssone har en utbredelse på 20 meter i alle retninger fra tunnelprofilet, inklusive nisjer og tekniske rom som hører til veganlegget. Inngrep i sikringssonen er ikke tillatt. Alle typer arbeid som medfører risiko for å skade tunnelen kan ikke settes i gang uten godkjenning fra vegeier.

5.12- Annen veggrunn – grøntareal, offentlig (o_SVG):
Områdene vist som annen veggrunn grøntarealer skal det etableres skråninger for skjæringer og fyllinger for kjøreveg og gang- og sykkelveger. Arealene skal være offentlig eiet.

Det er anledning til å bygge kommunaltekniske anlegg (inkl. trafo, pumpestasjon, m.m.) innenfor områdene. Det kan føres opp leskur for buss på annen veggrunn grøntarealer i tilknytning til stoppested for buss.

Mindre endringer i skråningsutslag vil kunne skje som følge av uventede forhold som for eksempel grunnforhold eller mangler i kartgrunnlaget. Det kan medføre at areal som skal disponeres til vegformål vil fravike noe fra det som går frem av formålsgrensene i planen. Areal som ikke blir disponert til vegformål blir forutsatt brukt som tilstøtende formål.

5.13 – Tekniske bygninger/konstruksjoner (o_STB):
Området kan benyttes til tekniske bygg knyttet til kjøreveg og veg i tunnel. Byggene kan gis en utforming som vist i vedlegg K001-003.

5.14 - Kollektivholdeplass (o_SKH):
Alle kollektivholdeplasser skal være offentlige arealer.

5.15 – Parkeringsplasser (o_SPP):
Parkeringsplassene skal være offentlige arealer.

5.16 - Kjørbar gang- og sykkelveg (o_SKF):
På kjørbar gang- og sykkelveg tillates kjøring fram til eiendommene gnr./bnr. 37/97 og 37/171.

§ 6 - Grønnstruktur

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

6.2 – Naturområde (o_GN01-27)
Områdene skal beholdes eller tilbakeføres som naturområder uten parkmessig skjøtsel, men kan etter behov tynnes for krattskog o.l. av kommunen eller etter gitt tillatelse fra samme instans.

For o_GN23 gjelder følgende bestemmelser: Bekken, som ligger i rør, skal gjenåpnes og bekkedragets naturlige vegetasjon og terreng, med meandersvinger skal tilbakeføres og gjenskapes og tilpasses den nye situasjonen. Herunder ligger at terreng og vegetasjon formes for å tilpasses elveløpet, men også bidrar til at deler av området og omgivelsene skjermes bedre mot trafikkstøy fra veganlegget. Det kan anlegges en enkel sti og eventuelt klopper over bekken gjennom området for å lette tilkomsten.

6.3 - Turveg, offentlig (o_GT)

Turveger o_GT skal opparbeides i maksimal 3,0 m bredde inklusiv grøft, skulder og gruset toppdekke i minimum 1,5 m bredde. Turvegen skal normalt anlegges uten trinn.

Der turvegen grenser mot boligeiendommer skal den inngjerdes med flettverksgjerde eller annet stedegent gjerde tilpasset bebyggelsen. Turveg o_GT5 mellom Lerstadlia og Karolusplassen utformes som trapp i stål eller betong inn mot fjellskjæring i vest og gruset turveg videre østover.

6.4 - Friområde, offentlig (o_GF):

Friområder skal brukes til kvartalslekeplass og opparbeides i henhold til kommunens lekeplassnorm. Friområdet skal fungere som fullverdige rekreasjons- og leikeområde for alle beboergrupper, inkludert funksjonshemmede barn og voksne. Det skal legges vekt på universell utforming, dvs. at apparater og anlegg i området skal kunne benyttes på like vilkår av så mange som mulig.

I området kan oppføres bygninger/anlegg som har direkte tilknytning til områdets bruk som kvartalslekeplass, slik som badebrygge, sitteplasser, belysning, ballplass (volleyball, fotball, basket), sykkelløype, akebakke, skateboardramper, klatrevegg, bordtennisbord, natursteinsmurer, gangstier, vannarrangement mm.

Plan for friområdet, som inneholder noen av disse funksjonene, skal legges frem for godkjenning av kommunen ved behandling av byggesaken.

6.5 - Park, offentlig (o_GP02-11)

For o_GP02 gjelder følgende bestemmelser: Områdene kan nyttes til fri leik. Det kan anlegges en enkel sti gjennom området for å lette tilkomsten. . I området kan oppføres bygninger/anlegg som har direkte tilknytning til områdets bruk som park slik som sitteplasser, belysning, natursteinsmurer, gangstier, vannarrangement mm.

For o_GP03-11

Områdene skal fungere som rekreasjonsområder for alle grupper, inkludert funksjonshemmede barn og voksne. I området kan oppføres bygninger/anlegg som har direkte tilknytning til områdets bruk som park slik som sitteplasser, belysning, natursteinsmurer, gangstier, vannarrangement mm.

§ 7 - Landbruks-, natur- og friluftsformål

7.1 - Naturvern (o_LN1-3)
Områdene utgjør en del av Lerstadvatnet naturreservat og forskrift om vern fastsatt ved kgl.res. av 27.05.1988, fremmet av miljøverndepartementet, gjelder for området.

§ 8 - Bruk og vern av sjø og vassdrag

8.1 – Naturområde, vern (o_VNV)
Området utgjør en del av Lerstadvatnet naturreservat og forskrift om vern fastsatt ved kgl.res. av 27.05.1988, fremmet av miljøverndepartementet, gjelder for området.

§9 - Hensynssoner

9.1 – Sikringssone - Frisiktsoner:
Innenfor frisiktsonene skal det være fri sikt på minimum 0,5 m over tilgrensende vegers nivå. Busker, trær, gjerde eller andre konstruksjoner som kan hindre sikten er ikke tillatt. Høystammede trær, trafikkskilt og lysmaster kan plasseres i frisiktsonen, dersom de ikke hindrer fri sikt. Parkeringsplasser kan ikke etableres i frisiktsonene. Kommunen kan kreve at sikthindrende vegetasjon og gjenstander blir fjernet.

9.2 - Sikringssone - Sikringssoner tunnel (H190_1-2)
Områdene H190_1-2 er volum som skal klausuleres med hensyn til bl. a. rystelser. Her tillates ikke utført sprenging, boring i fjell, peleramming eller andre arbeider som kan medføre rystelser eller på annen måte kan skade tunnelen eller tunnelinnredningen. Før slike arbeider utføres må Statens vegvesens tillatelse innhentes. De kan sette krav til maksimale rystelser.

9.3 – Faresone - Høgspenningsanlegg:

Sone I (8 meter fra linjetrasé): I området for høgspenningsanlegg skal det være mulig å føre opp anlegg i tilknytning til utbedring/nyanlegg for kraftforsyning i kommunen. Her kan ikke gjennomføres nye bygge- eller anleggstiltak utover dette .

Sone II (Utredningssone - magnetfelt med over 0,4 µT – området fra sone I til 35 meter fra linjetrasé): Før det oppføres nye boligbygg innenfor sone II, eller utføres søknadspliktige endringer/nye tiltak på eksisterende boligbygg innenfor sone II, skal tiltaket utredes i forhold til ev. eksponering fra magnetfeltet til høyspenningsanlegget.

Dersom kraftlinene blir lagt i jordkabel faller fareområdet bort.

§ 10 - Område bestemmelser

10.1 - Midlertidig anleggsbelte -#11:
Alle områder som er vist som anleggsbelte, kan benyttes til anleggsområde så lenge arbeid med veganlegget pågår. Anleggsbeltet kan benyttes til anleggsdrift og riggområder for byggherre/entreprenør. Det kan anlegges midlertidige veger for avvikling av trafikk i bygge- og anleggsfasen.

Der anleggsbeltet krysser avkjørsler og tilkomstveger, skal anleggsdriften planlegges og utføres slik at den ikke berører disse i vesentlig grad, ev. skal det ved behov lages alternative tilkomster.

Kombinert forretnings-/tjenesteytingsområde ved Lerstadbakken (BKI1): Ved omlegging av fjernvarme og vannledning samt ved bygging av undergang vil det være behov for at deler av parkeringsarealet i avgrensede perioder blir nyttet som anleggsområde.

Etter at anleggsperioden er over og senest sommeren etter anleggsarbeidet er avsluttet, skal alle områder som er tatt i bruk til anleggsbelte settes i stand og tilbakeføres til det formålet som er vist på plankartet.

10.2 - Midlertidig rigg- og deponiområde (MRA#12):
Midlertidige riggområder merket MRA#12 kan benyttes til all virksomhet som er nødvendig for gjennomføring av veganlegget, slik som midlertidige bygg (brakker) og anlegg, lagring med mer. Området kan også benyttes til lagring av tunnelstein. Når områdene blir tatt i bruk, skal de sikres på forsvarlig måte.

Innenfor områdene er det tillatt å lagre vegetasjonsmasse som er tatt av i forbindelse med vegbygging og som skal brukes til istandsetting og revegetering av sideområdene.

Etter at anleggsperioden er over og senest sommeren etter anleggsarbeidet er avsluttet, skal alle områder som er tatt i bruk til rigg- og deponiområder settes i stand og tilbakeføres til det formålet som er vist på plankartet.

10.3 – Bestemmelsesområde (#1):
Område avgrenset på plankartet som 20 meter bredt belte innen BS1- Sentrumsformål på Moa. Området ligger på nordsiden av gjennomgående gang/sykkelveg, som grenser mot Spjelkavik kirke og tilliggende urnelund (PlanID 661). I denne sonen skal hensynet til kulturmiljøet knyttet til kirka og urnelunden særlig ivaretas ved at det ikke tillates etablert kommersielle, støyende, visuelt avstikkende eller trafikale funksjoner, anlegg eller bygninger som forringer, forstyrrer eller svekker kirke- og urnelundsfunksjonene og de aktiviteter som er knyttet til disse.

Nærmere avklaring av innhold og utforming av sonen fastsettes gjennom detaljregulering for område BS1, som er forutsatt før utbygging. Det presiseres at sonen kan inneholde både parkmessige elementer og bebyggelse, med funksjoner innen definert arealbruk for sentrumsområde, under forutsetning at funksjonene ikke kommer i konflikt med kulturmiljøet som beskrevet ovenfor.

10.4 - Område for bestemmelser RpBO-ID25738 – automatisk fredet kulturminne.

Før utbygging av ny kryssløsning ved Lerstad/Høgenakken, skal det gjennomføres en arkeologisk utgravning av det automatisk freda kulturminnet id 25738 på gbnr 39/143 som er merka som område for bestemmelser TpBO-ID25738 i plankartet.

Det skal tas kontakt med Møre og Romsdal fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske undersøkelsen kan fastsettes. Tiltak i andre deler av reguleringsplanområdet kan settes i gang før de arkeologiske undersøkelsene er utført.

§ 11 - Rekkefølgekrav

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

11.2 - Skolekapasitet:
Av mangel på overordna plan, settes ikke krav til skolekapasitet.

11.3 - Støyreduserende tiltak:
Ved utbygging av nytt veganlegg skal det utføres støyskjermingstiltak i henhold til reguleringsplan. Det skal også gjøres vurderinger av andre tiltak, jf. reguleringsbestemmelse 3.8. Ved utbygging av veganlegget skal det utføres støyskjermingstiltak i henhold til §3.8 i reguleringsplanen. Skjermingstiltak skal ferdigstilles før eller senest samtidig med veganlegget. Skjermingstiltak for lekepkassen GF1 skal være ferdigstilt før det nye veganlegget tas i bruk.

11.4 - 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.

Felles lekeplasser skal være opparbeidet senest første vekstsesong etter at 2/3 av boligene er ferdigstilte/innflyttet.

11.5 - Trafikksikkerhetstiltak:
Planlagte trafikksikkerhetstiltak, så som skilting, sykkelsluser, humper e.l. må være gjennomført/på plass innen 1/3 av planområdet er ferdig utbygd.

11.6 - Gang- og sykkelveger, gangveger, sykkelveger:
Gang – og sykkelveger, gangveger og sykkelveger langs nye og ombygde veger skal ferdigstilles samtidig med tilliggende veganlegg for øvrig.

11.7 - Turveg o_GT5, offentlig
Som betingelse for fjerning av tidligere regulert gangveg over g.nr. 37 b.nr. 68 skal turvegen som erstatter denne, være ferdig opparbeidet før eller samtidig med at det gis brukstillatelse for ny bolig innenfor g.nr. 37 b.nr. 68 innen område BBF10.

11.8 - Utbyggingsrekkefølge
Ombygging av fv. 398 i samsvar med reguleringsplanen kan ikke skje før trafikken er flyttet over til ny E136.

Alle områder som er vist med hensynssone midlertidig riggområde og massedeponi kan ikke bygges ut til andre formål før etter at anleggsarbeidet med ny E136 og fv. 398 er avsluttet.

Ny boligbygging langs fv. 398 kan ikke skje før trafikken er omlagt til ny E136, eventuelt må det stilles krav i forhold til støyskjerming i forhold til den trafikken som i dag går på vegen.

Utbygging av nytt næringsområde BKH1 ved Høgenakken kan ikke skje før tilliggende hovedvegkryss og ny adkomstveg til Høgenakken er etablert.

Dersom utbygging på BS1, Moa nord. skjer før utbyggingen av E136, må utbygger ta hensyn til at det blir utgraving av E136 ned til kote 35 like nord for området. En slik utgraving vil medføre lokal grunnvannssenking noe utbygger må ta høyde for ved fundamentering av bygningsmassen.

Det forutsettes at ny privat adkomstveg SKV3 til Lerstadvegen 405 som muliggjør trafikksikker adkomst, etableres til erstatning for adkomst via fortau, senest innen ferdigstillelse av fv 398. Nødvendig eiendomserverv og opprydding/makeskifte av eksisterende stripeareal 37/28 i tidligere regulert vegtrase gjennomføres som grunnlag for dette. Vegen skal utføres med inngjerding med flettsverk- eller tregjerde plassert i formålsgrensen mot Breivikvegen 141 og 143, med avslutning mot øst som ivaretar sikthensyn til kryssende fortau.Vegen legges i hovedsak på eksisterende terreng, men det må påregnes noe skråningsutslag inn på tilliggende eiendommer.

11.9 Kvartalslekeplass

o_GF3 – sentral kvartalslekeplass nord for Breivikvegen i tilknytning til grønnkorridor. Denne skal opparbeides innen et år etter ferdigstillelsen av gang- og sykkelveganlegget gjennom planområdet.

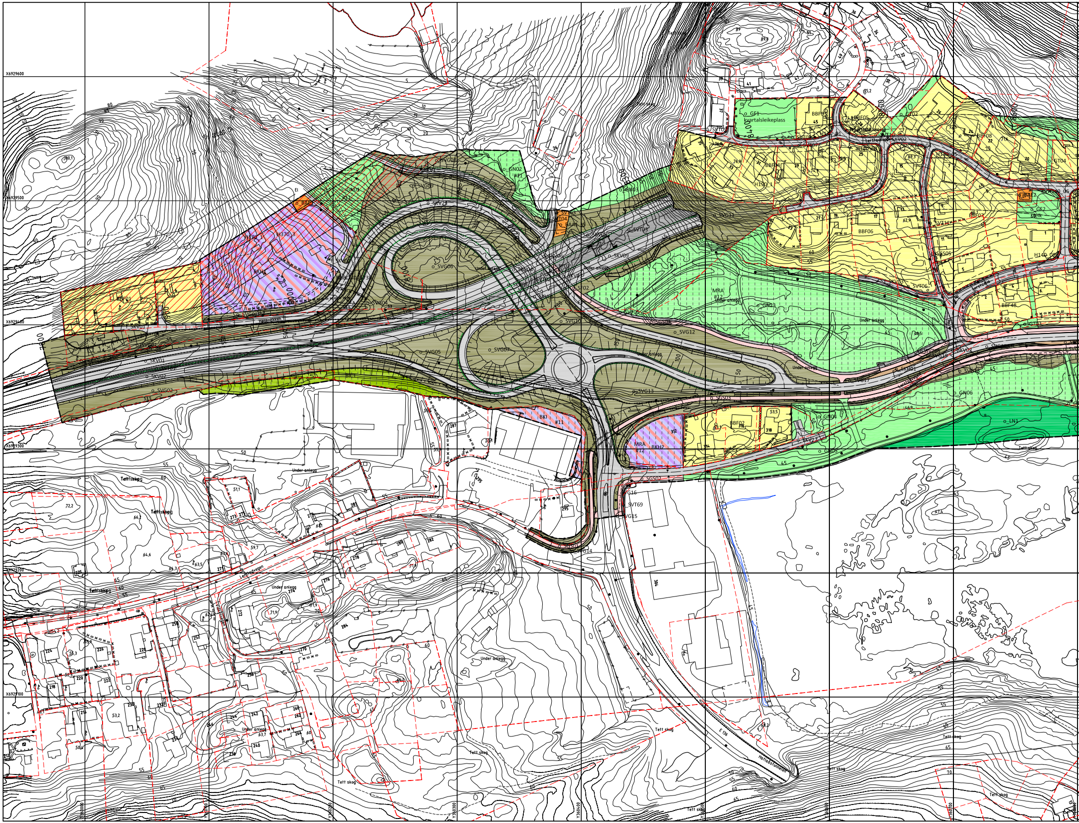
Statens vegvesen Region midt/VH Plan og bygning, 09.09.2013
Revidert VH Plan og bygning/Statens Vegvesen Region Midt 20.03.2014
Revidert VH Plan og bygning/Statens Vegvesen Region Midt 30.05.2014
Revidert VH Plan og bygning/Statens Vegvesen Region Midt 20.08.2014

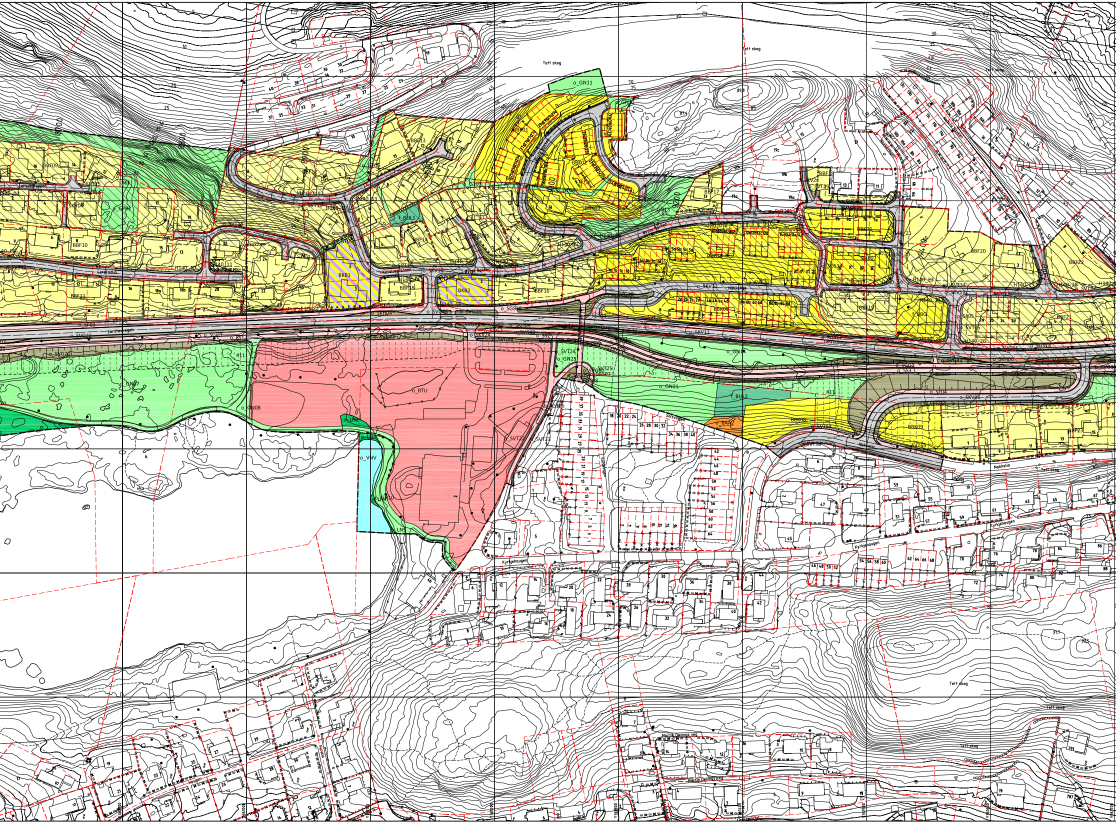
***

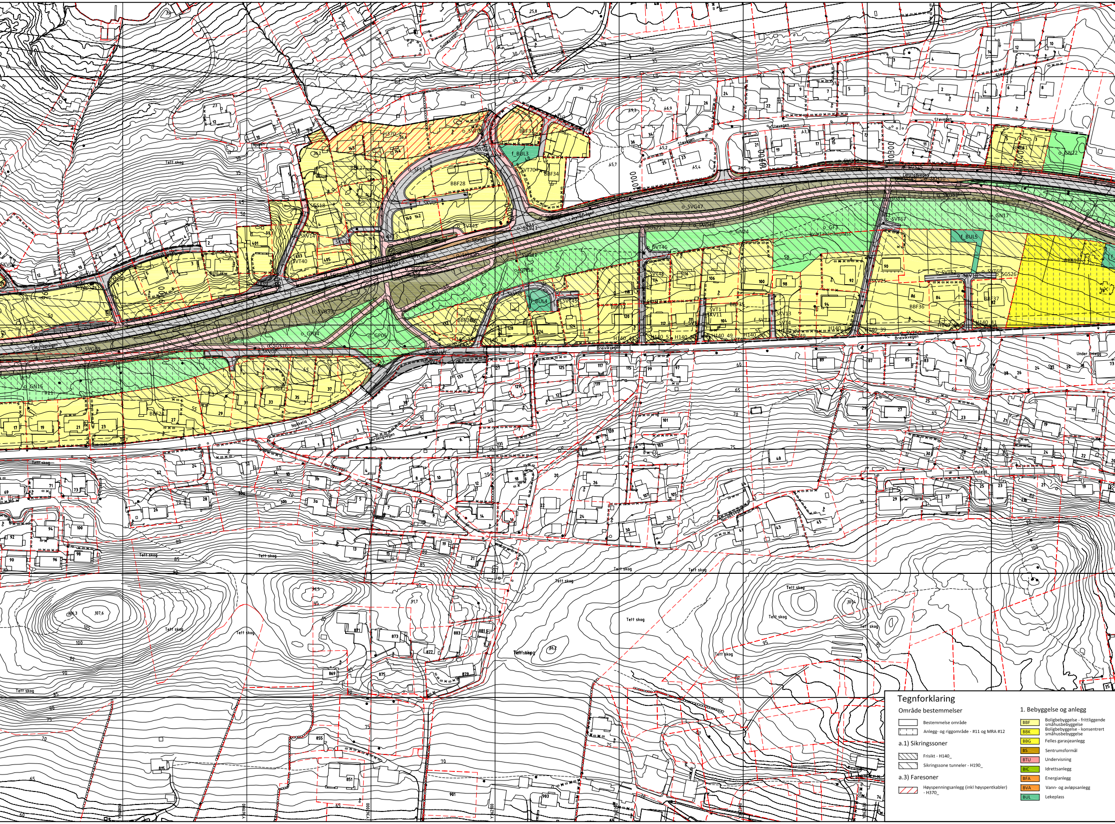
Egengodkjent av Ålesund bystyre i møte 04.09.2014, sak 095/14

Bjørn Tømmerdal
- ordfører -

Jarle Bjørn Hanken
- rådmann -


X6929600
X6929500
X6929400
X6929300
X6929200
X6929100
o_GF1
Kvartalsleikeplass
BBF05
o_GT02
BBF08
BBF04
H190_1
o_GN02
#11
o_GN01
o_SVG01
H370_3
BKH1
BBF01
o_SKV01
o_SKV02
o_SVG02
o_SVG05
o_SVG06
o_SVG07
o_SVG12
o_SVG13
Under anlegg
MRA
#13
BBF06
BBF07
o_GF2
o_GN06
o_LN1
BBF02
o_GN04
MRA
#12
BKH2
BKI
#11
o_SGS02
SVG16
SVT69
SVG15
SVG14
Tett skog
Lerstadvegen
E 136
Hatlaastunnelen


Tett skog
o_GN11
BBF09
BBF10
BBF11
BBF12
BBF13
BBF14
BBF15
BBF16
BBF17
BBF19
BBF20
BBF21
BBF22
BBF23
BBK01
BBK02
BBK03
BBK04
BBK05
BBK06
BBK07
BBK08
BBK09
BKB1
BKB2
f_BUL1
f_BUL2
f_BBG
o_BAA2
o_GP02
o_GN07
o_GN08
o_GN13
o_GN21
o_GN25
o_BTU
o_LN2
o_VNV
o_SKV11
o_SKV12
o_SKV13
o_SKV21
o_SKV24
o_SVG20
o_SVG22
o_SVG24
o_SVG25
o_SVT24
o_SVT25
o_SF03
o_SF04
o_SF05
o_SGS10
o_SGS12
o_SGS14
o_SKH03
o_SKH04
o_SKH05
o_SKH06
o_SS2
o_SS3
H140_10
H140_11
H140_13
H140_21
H140_23
H140_25
H140_26
H140_28
#11
Lerstadtoppen
Lerstadlia
Lerstadvegen
Karolusplassen
Øvste Nakken
Nakkenga
Nedste Nakken
Nakkelia
Solsvingen
Kyrkjehaugen
Martin Devinss veg
89,8
87,4


Løestadvegen
Breivikvegen
Nakkevegen
Nakkelia
Nordengvegen
Støvegen
Sinnavegen
Mulelia
Tett skog
BBF28
BBF27
BBF33
BBF34
BBF36
BBF37
BBF41
BBF23
BBF26
BBF32
BBF31
BBF35
BBK10
f_BUL3
f_BUL4
f_BUL5
o_GF3
Kvartalsleikeplass
o_GN15
o_GN16
o_GN17
o_GN22
o_GN24
o_GP04
o_GP05
o_SVG47
o_SVG48
o_SVG39
f_SKV07
f_SKV09
f_SKV13
f_SKV14
f_SKV25
H370
H190
H140_34
H140_39
H140_49
#11

Tegnforklaring

Område bestemmelser

☐	Bestemmelse område
☐	Anlegg- og riggområde - #11 og MRA #12

a.1) Sikringssoner

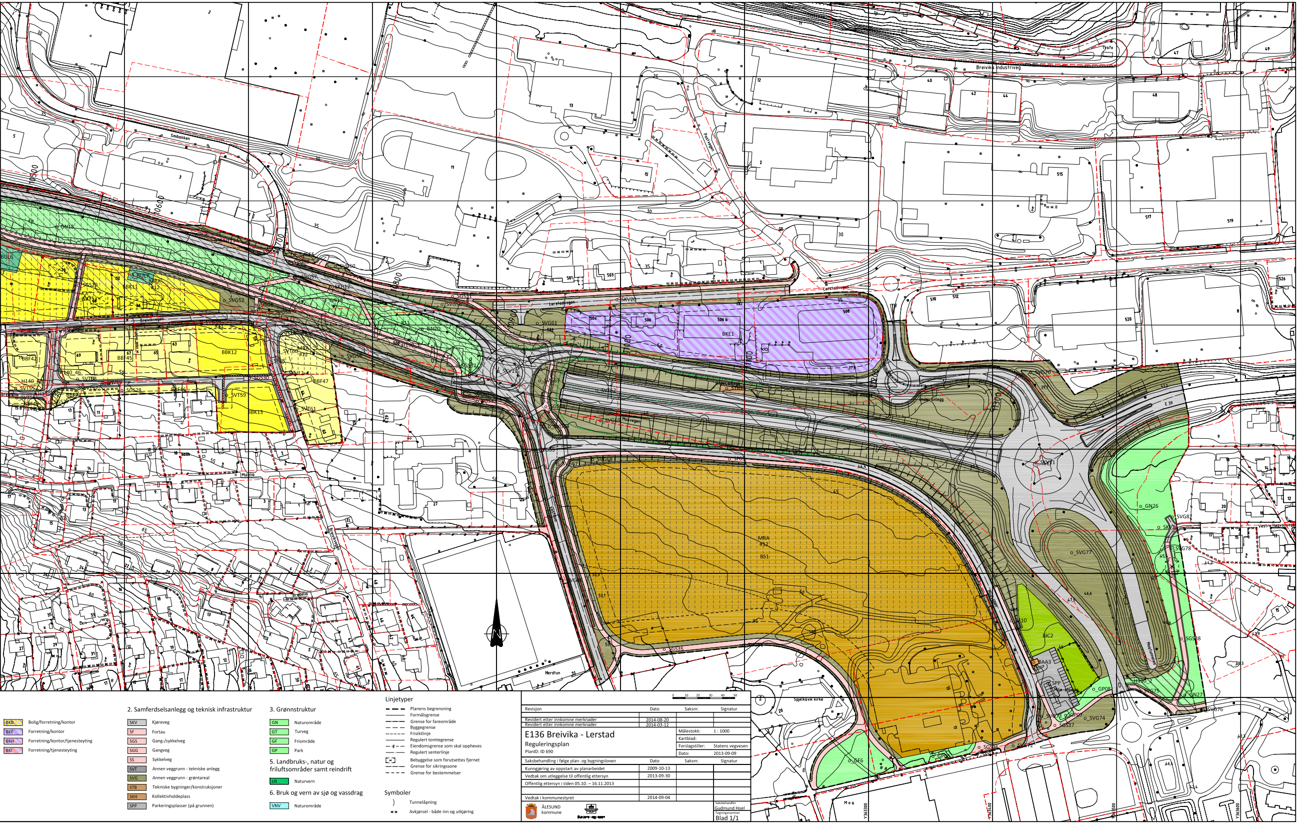
▨	Frisikt - H140_
▨	Sikringssone tunneler - H190_

a.3) Faresoner

▨	Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler) - H370_

1. Bebyggelse og anlegg

BBF	Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
BBK	Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
BBG	Felles garasjeanlegg
BS	Sentrumsformål
BTU	Undervisning
BIC	Idrettsanlegg
BFA	Energianlegg
BVA	Vann- og avløpsanlegg
BUL	Lekeplass


Breivika industriveg
Smibakken
Postvegen
Lerstadvegen
Breivikvegen
Moavegen
Vestre Hegvollvegen
Herdtun
Sjøholt kirke
Moa
Trafo
BKE1
BBK11
BBK12
BBK13
BBF42
BBF45
BBF47
BUL6
GN18
GN19
GN20
GN26
GN27
SVG52
SVG57
SVG60
SVG61
SVG77
SVG78
SVG87
SVG74
SVG75
SVG76
SKV13
SKV20
SKV21
SKH12
SVT58
SVT59
SVT61
SGS28
SGS30
SGS35
SGS37
SGS38
GP07
GP08
GF6
MRA #12
BS1
BIC2
BAA3
SPP
H140
H190
Undergang
Underganlegg
E 39
Y363300
Y363400
Y363500
Y363600

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

3. Grønnstruktur

BKB	Bolig/forretning/kontor
BKE	Forretning/kontor
BKH	Forretning/kontor/tjenesteyting
BKI	Forretning/tjenesteyting

SKV	Kjøreveg
SF	Fortau
SGS	Gang-/sykkelveg
SGG	Gangveg
SS	Sykkelveg
SVT	Annen veggrunn - tekniske anlegg
SVG	Annen veggrunn - grøntareal
STB	Tekniske bygninger/konstruksjoner
SKH	Kollektivholdeplass
SPP	Parkeringsplasser (på grunnen)

GN	Naturområde
GT	Turveg
GF	Friområde
GP	Park

5. Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift

LN	Naturvern

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag

VNV	Naturområde

Linjetyper

Planens begrensning
Formålsgrense
Grense for fareområde
Byggegrense
Frisiktlinje
Regulert tomtegrense
Eiendomsgrense som skal oppheves
Regulert senterlinje
Bebyggelse som forutsettes fjernet
Grense for sikringssone
Grense for bestemmelser

Symboler

)	Tunnelåpning
↔	Avkjørsel - både inn og utkjøring

0 10 20 30 40 50

Revisjon	Dato	Saksnr.	Signatur
Revidert etter innkomne merknader	2014-08-20		
Revidert etter innkomne merknader	2014-03-12		

E136 Breivika - Lerstad

Reguleringsplan

PlanID: ID 690

Målestokk:	1 : 1000
Kartblad:	
Forslagstiller:	Statens vegvesen
Dato:	2013-09-09

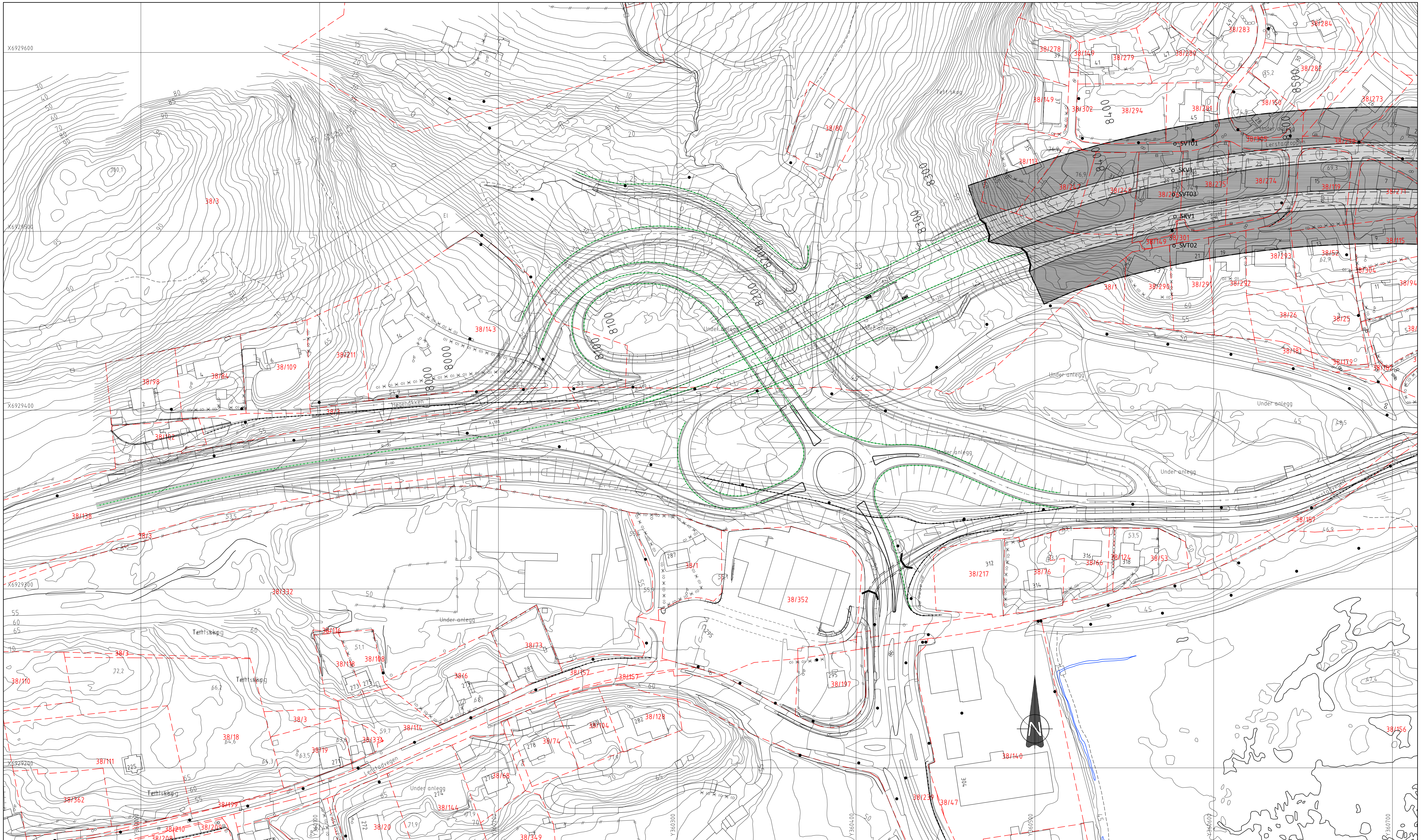
Saksbehandling i følge plan- og bygningsloven	Dato	Saksnr.	Signatur
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet	2009-10-13		
Vedtak om utleggelse til offentlig ettersyn	2013-09-30		
Offentlig ettersyn i tiden 05.10. – 16.11.2013			
Vedtak i kommunestyret	2014-09-04		

ÅLESUND
kommune

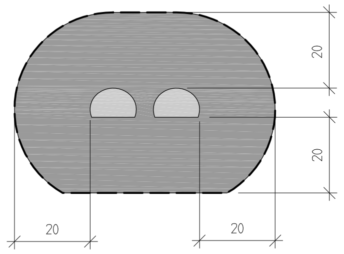
Statens vegvesen

Saksbehandler
Gudmund Hoel

Tegningsnummer
Blad 1/1



Prinsipp sikringssone tunnel



Tegnforklaring

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

SKV	Kjøreveg
SVT	Annen veggrunn - tekniske anlegg/sikringssone
STB	Teknisk bygg

Linjetyper

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert senterlinje
- Tunnel

Symbol

) Tunnelåpning

0 10 20 30 40 50

Revisjon	Dato	Saksnr.	Signatur

E136 Breivika - Lerstad

Reguleringsplan

Tunnel PlanID: ID 690

Målestokk:	1 : 1000
Kartblad:	
Forslagstiller:	Statens vegvesen
Dato:	2013-09-09

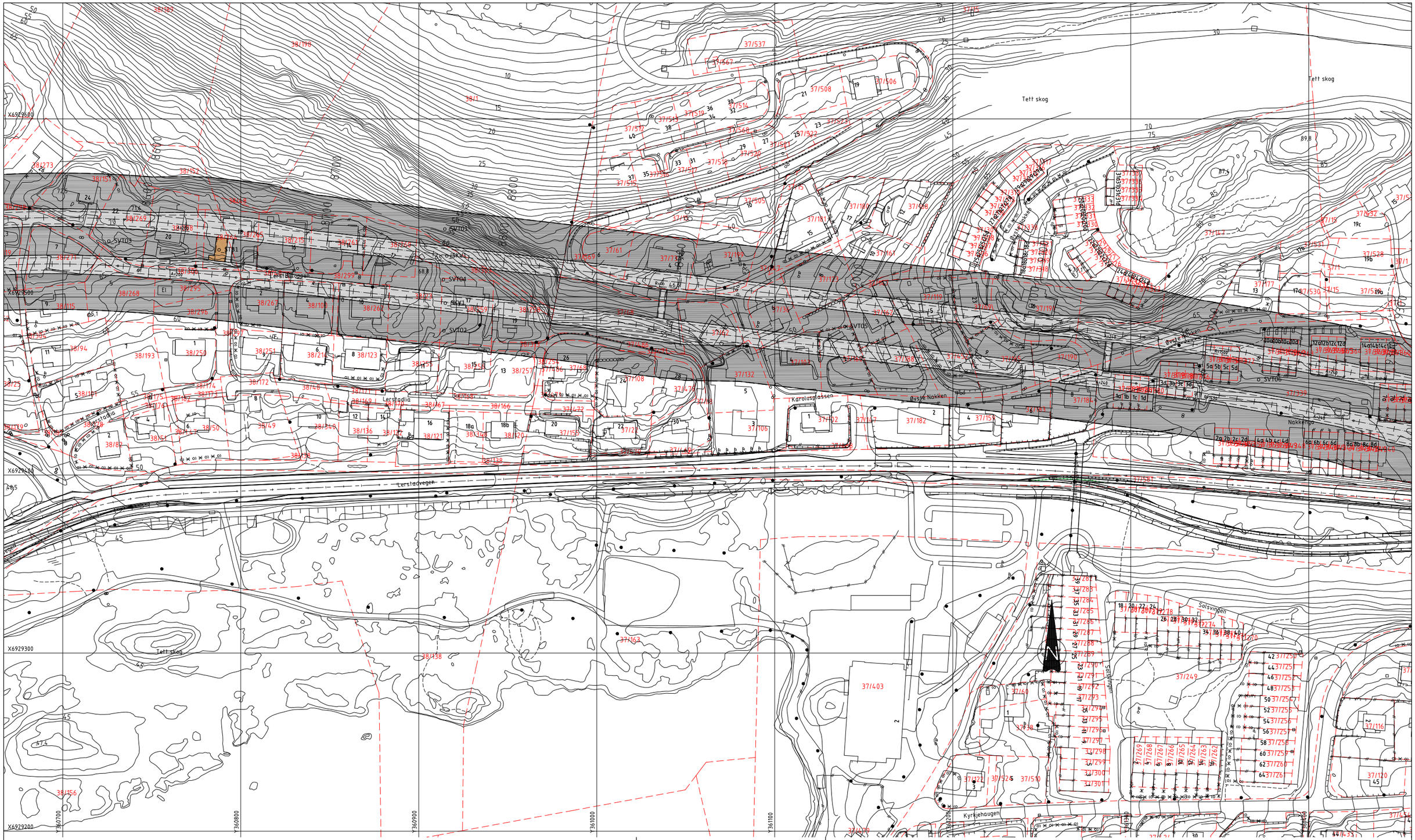
Saksbehandling i følge plan- og bygningsloven	Dato	Saksnr.	Signatur
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet	2009-10-13		
Vedtak om utleggelse til offentlig ettersyn	2013-09-30		
Offentlig ettersyn i tiden 05.10. – 16.11.2013			
Vedtak i kommunestyret	2014-09-04		

ÅLESUND kommune

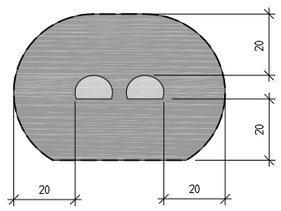
Statens vegvesen

Saksbehandler
Gudmund Hoel

Tegningsnummer
Blad 6/10



Prinsipp sikringssone tunnel



Tegnforklaring

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- SKV — Kjøreveg
- SVT — Annen veggrunn - tekniske anlegg/sikringssone
- STB — Teknisk bygg

Linjetyper

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert senterlinje
- Tunnel

Symbol

-) — Tunnelåpning

Revisjon	Dato	Saksnr.	Signatur

E136 Breivika - Lerstad

Reguleringsplan

Tunnel PlanID: ID 690

Målestokk:	1 : 1000
Kartblad:	
Forslagstiller:	Statens vegvesen
Dato:	2013-09-09

Saksbehandling i følge plan- og bygningsloven	Dato	Saksnr.	Signatur
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet	2009-10-13		
Vedtak om utleggelse til offentlig ettersyn	2013-09-30		
Offentlig ettersyn i tiden 05.10. – 16.11.2013			
Vedtak i kommunestyret	2014-09-04		

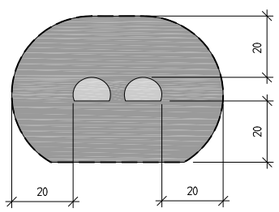
ÅLESUND kommune

Statens vegvesen

Saksbehandler: Gudmund Hoel

Tegningsnummer: Blad 7/10

Prinsipp sikringssone tunnel



Tegnforklaring

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- SKV — Kjøreveg
- SVT — Annen veggrunn - tekniske anlegg/sikringssone
- STB — Teknisk bygg

Linjetyper

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert senterlinje
- Tunnel

Symbol

-) — Tunnelåpning

0 10 20 30 40 50

Revisjon	Dato	Saksnr.	Signatur

E136 Breivika - Lerstad

Reguleringsplan

Tunnel PlanID: ID 690

Målestokk: 1 : 1000
Kartblad:
Forslagstiller: Statens vegvesen
Dato: 2013-09-09

Saksbehandling i følge plan- og bygningsloven	Dato	Saksnr.	Signatur
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet	2009-10-13		
Vedtak om utleggelse til offentlig ettersyn	2013-09-30		
Offentlig ettersyn i tiden 05.10. – 16.11.2013			
Vedtak i kommunestyret	2014-09-04		

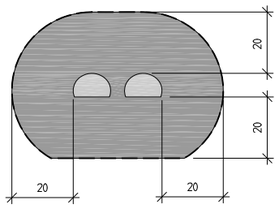
ÅLESUND kommune

Statens vegvesen

Saksbehandler: Gudmund Hoel

Tegningsnummer: Blad 8/10

Prinsipp sikringssone tunnel



Tegnforklaring

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- SKV — Kjøreveg
- SVT — Annen veggrunn - tekniske anlegg/sikringssone
- STB — Teknisk bygg

Linjetyper

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert senterlinje
- Tunnel

Symbol

-) — Tunnelåpning

0 10 20 30 40 50

Revisjon	Dato	Saksnr.	Signatur

E136 Breivika - Lerstad

Reguleringsplan

Tunnel PlanID: ID 690

Målestokk:	1 : 1000
Kartblad:	
Forslagstiller:	Statens vegvesen
Dato:	2013-09-09

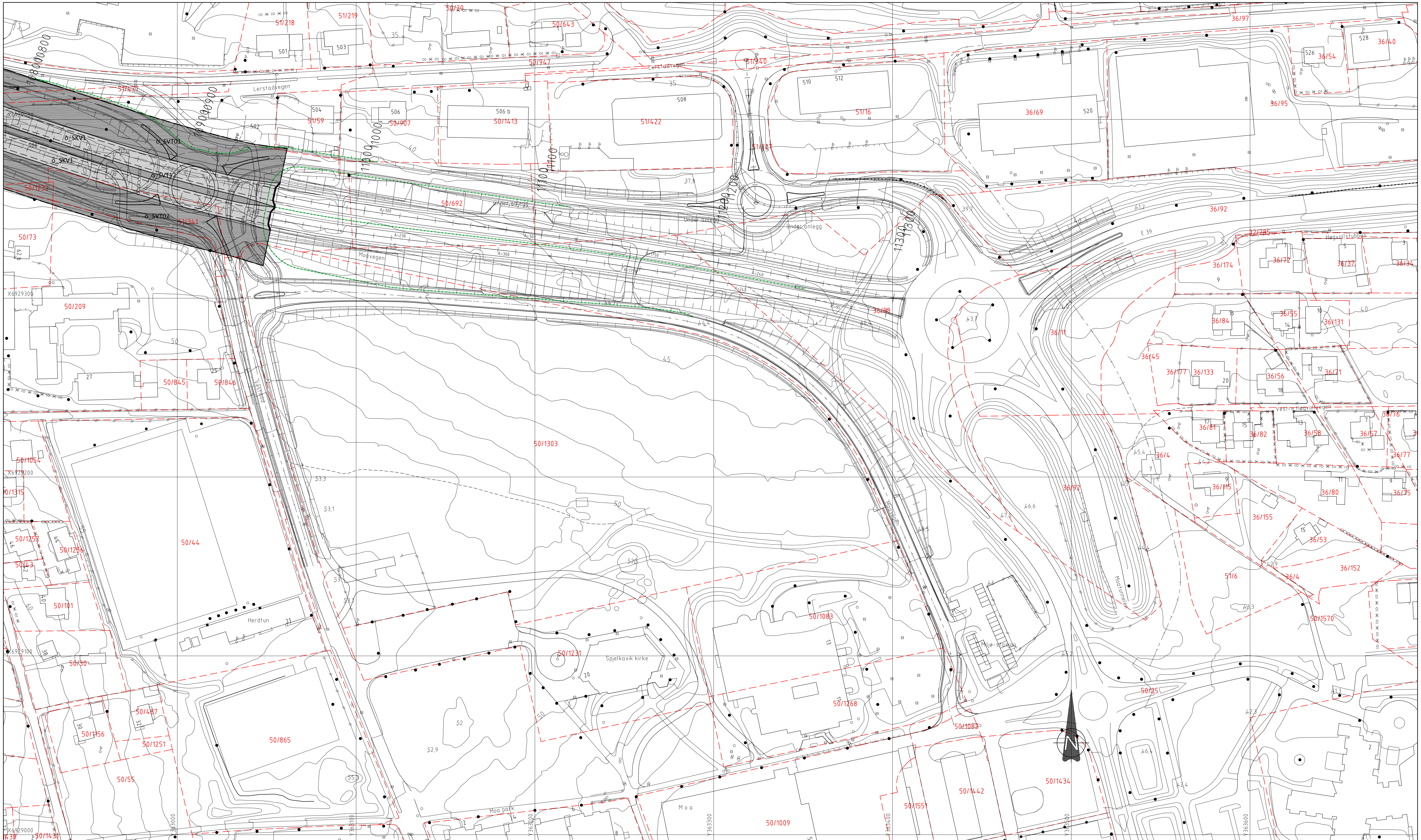
Saksbehandling i følge plan- og bygningsloven	Dato	Saksnr.	Signatur
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet	2009-10-13		
Vedtak om utleggelse til offentlig ettersyn	2013-09-30		
Offentlig ettersyn i tiden 05.10. – 16.11.2013			
Vedtak i kommunestyret	2014-09-04		

ÅLESUND kommune

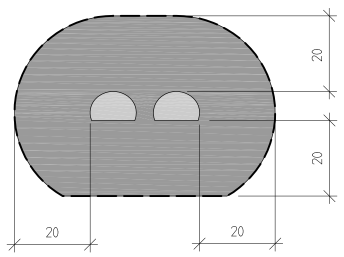
Statens vegvesen

Saksbehandler: Gudmund Hoel

Tegningsnummer: Blad 9/10



Prinsipp sikringssone tunnel



Tegnforklaring

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- SKV — Kjøreveg
- SVT — Annen veggrunn - tekniske anlegg/sikringssone
- STB — Teknisk bygg

Linjetyper

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert senterlinje
- Tunnel

Symbol

-) Tunnelåpning

0 10 20 30 40 50

Revisjon	Dato	Saksnr.	Signatur

E136 Breivika - Lerstad

Reguleringsplan

Tunnel PlanID: ID 690

Målestokk:	1 : 1000
Kartblad:	
Forslagstiller:	Statens vegvesen
Dato:	2013-09-09

Saksbehandling i følge plan- og bygningsloven	Dato	Saksnr.	Signatur
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet	2009-10-13		
Vedtak om utleggelse til offentlig ettersyn	2013-09-30		
Offentlig ettersyn i tiden 05.10. – 16.11.2013			
Vedtak i kommunestyret	2014-09-04		

ÅLESUND kommune

Statens vegvesen

Saksbehandler
Gudmund Hoel
Tegningsnummer
Blad 10/10

Ålesund kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
1508 - Ålesund kommune	**37**	**119**	**0**	**0**	Øvste Nakken 5, 6014 ÅLESUND

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommunedelplan - Kommunedelplan for Ålesund 2016 - 2028 (9.3.2017)	888.45m^2
Hovedvei - Framtidig	Kommunedelplan - Kommunedelplan for Ålesund 2016 - 2028 (9.3.2017)	

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja				
	1508 15042012007931	Lerstad-Breivika E136 (4.9.2014)	Andre sikringssoner	888.45m^2
	1508 15042012007931	Lerstad-Breivika E136 (4.9.2014)	Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	884.52m^2

BEBYGGELSESPLAN

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

PLANID	Plannavn
Nei	

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID	Plannavn
Nei	

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn
Nei	

KOMMENTARFELT:

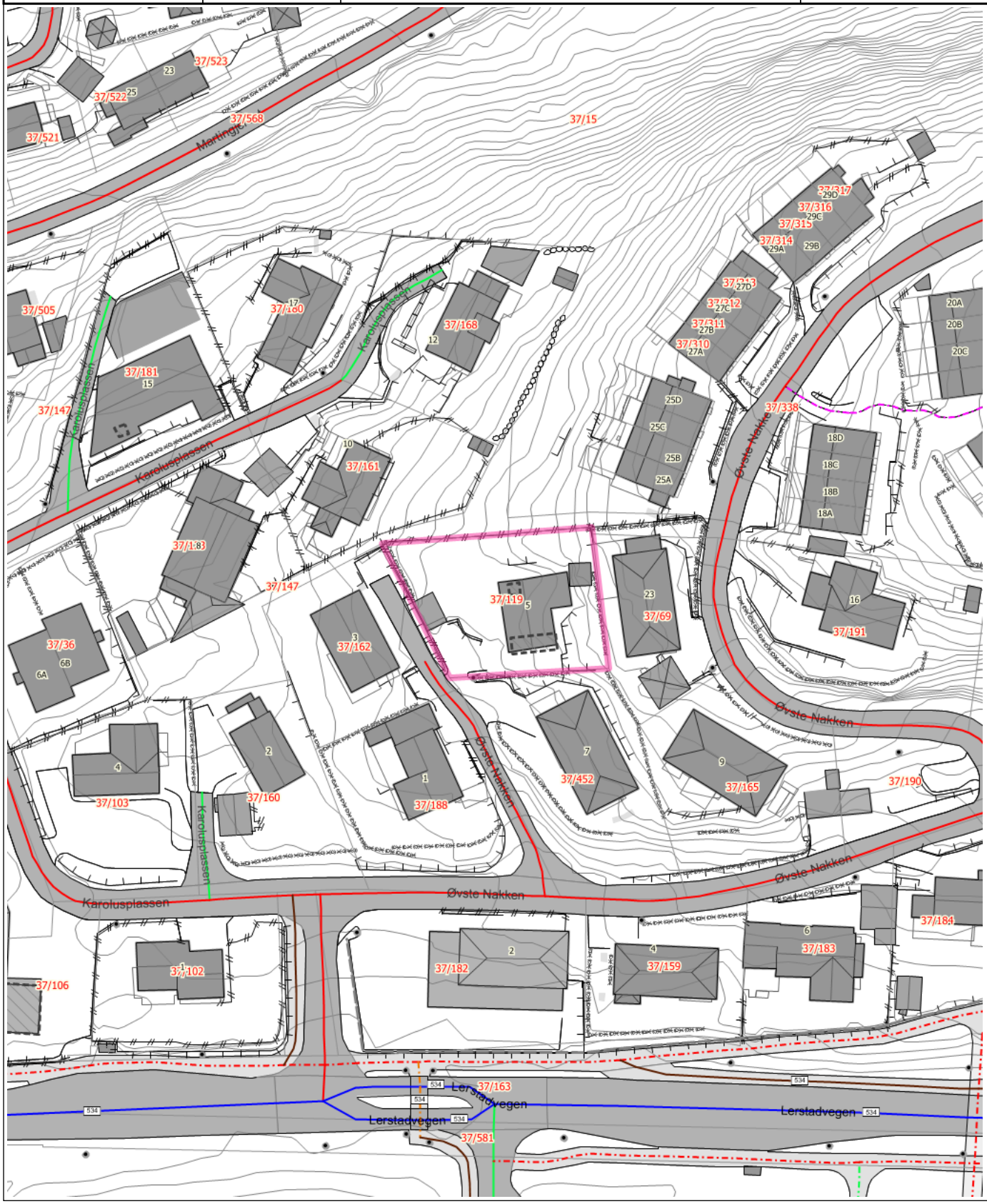
Det tas forbehold om feil og mangler.

Ålesund kommune

VEGADKOMST

Eiendom:	Gnr: 37	Bnr: 119	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Øvste Nakken 5 6014 ÅLESUND			
Adkomst:	Har adresse knyttet til privat og offentlig veg.			

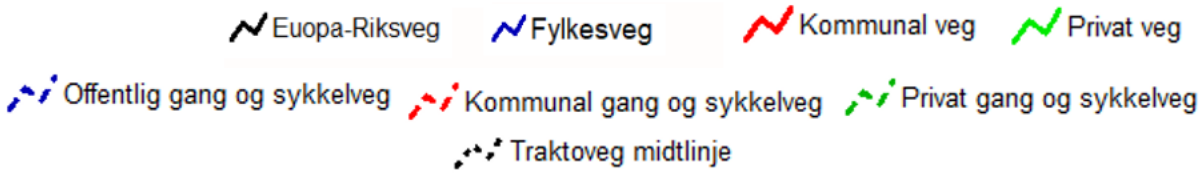
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

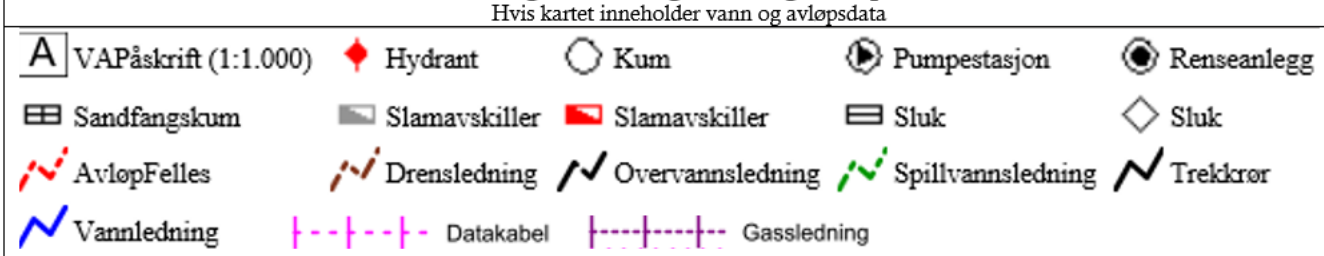
- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn.
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Fortau
- Gangveg
- Kjøreveg
- Kjøreveg
- Gang- og sykkelveg
- Kjøreveg
- Gang- og sykkelveg
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Eiendomsteig
- Sti
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Grenselinje nøyaktig måling
- Bygningsdelelinje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

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

Ålesund kommune

Alle datasett (DOK)

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
1508 - Ålesund kommune	**37**	**119**	**0**	**0**

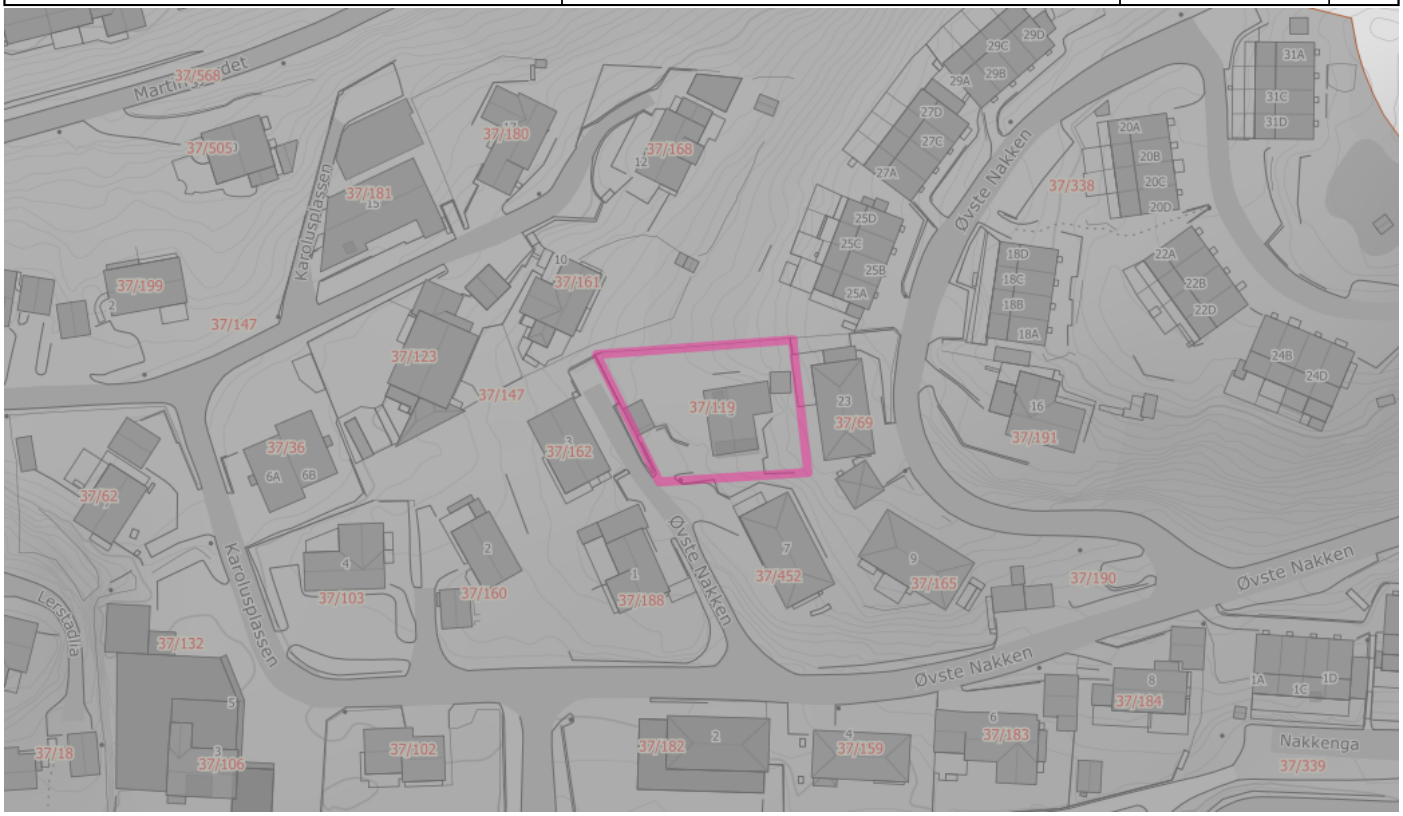
Rapporten bygger på automatiserte geoanalyser mot et stort antall kartlag fra mange ulike kilder, og som sammen utgjør DOK = «det offentlige kartgrunnlaget». Lokale datasett og registreringer fra den enkelte kommunen er som regel ikke med i DOK og derfor heller ikke i rapporten, mens enkelte nasjonale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

Berørte datasett (11)

- Tettsteder 2025
- Marin grense
- Løsmasser
- Temadata - Landbruk - ar5
- Naturtyper i Norge - Landskap
- Stormflo og havnivå
- Befolkning på rutenett 250 m 2024
- Radon aktsomhet
- SR16 - Skogressurskart 16x16 meter
- Vassdragsområde
- Flom aktsomhetsområder

Befolkning

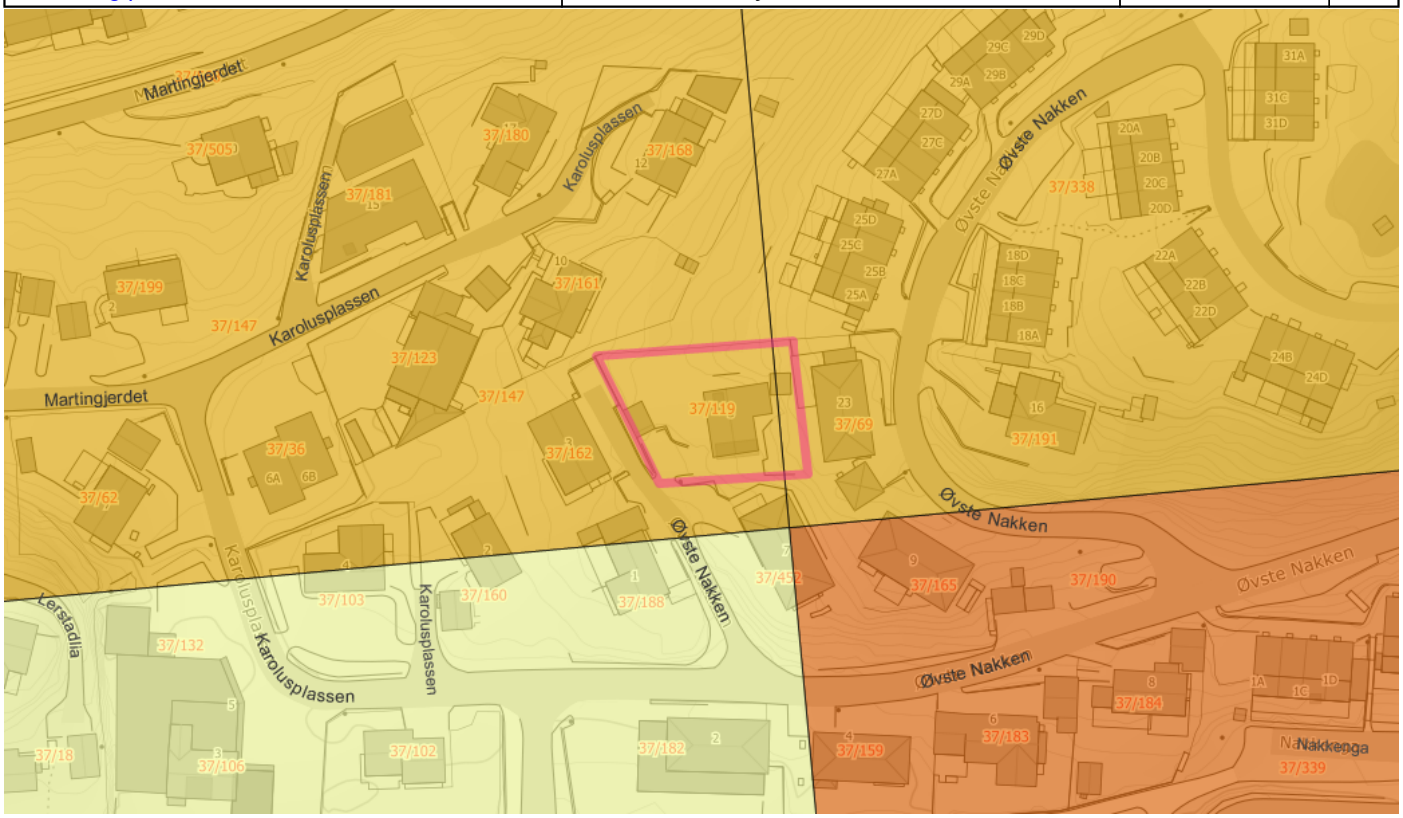
Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Tettsteder 2025	Statistisk sentralbyrå	2025-11-13	Kart



Tettsted

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Tettsted	1	x		888.45m^2

Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Befolkning på rutenett 250 m 2024	Statistisk sentralbyrå	2024-12-16	Kart



7 - 31 innbyggere (100 - 500 per km2)

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

125 - 312 innbyggere (2 000 - 5 000 per km2)

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
32 - 124 innbyggere (500 - 2 000 per km2)	2	x		888.45m^2

Tema uten treff:

1 - 6 innbyggere (<100 per km2)

7 - 31 innbyggere (100 - 500 per km2)

125 - 312 innbyggere (2 000 - 5 000 per km2)

313 - 624 innbyggere (5 000 - 10 000 per km2)

625 - 1249 innbyggere (10 000 - 20 000 per km2)

1250 eller flere innbyggere (> 20 000 per km2)

Energi

Temadata - Fjernvarme

Link til kart

Fjernvarme konsesjonsområde

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Fjernvarme konsesjonsområde	1	x		233.48m^2

Geologi

Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Marin grense	Norges geologiske undersøkelse	2024-01-23	Kart

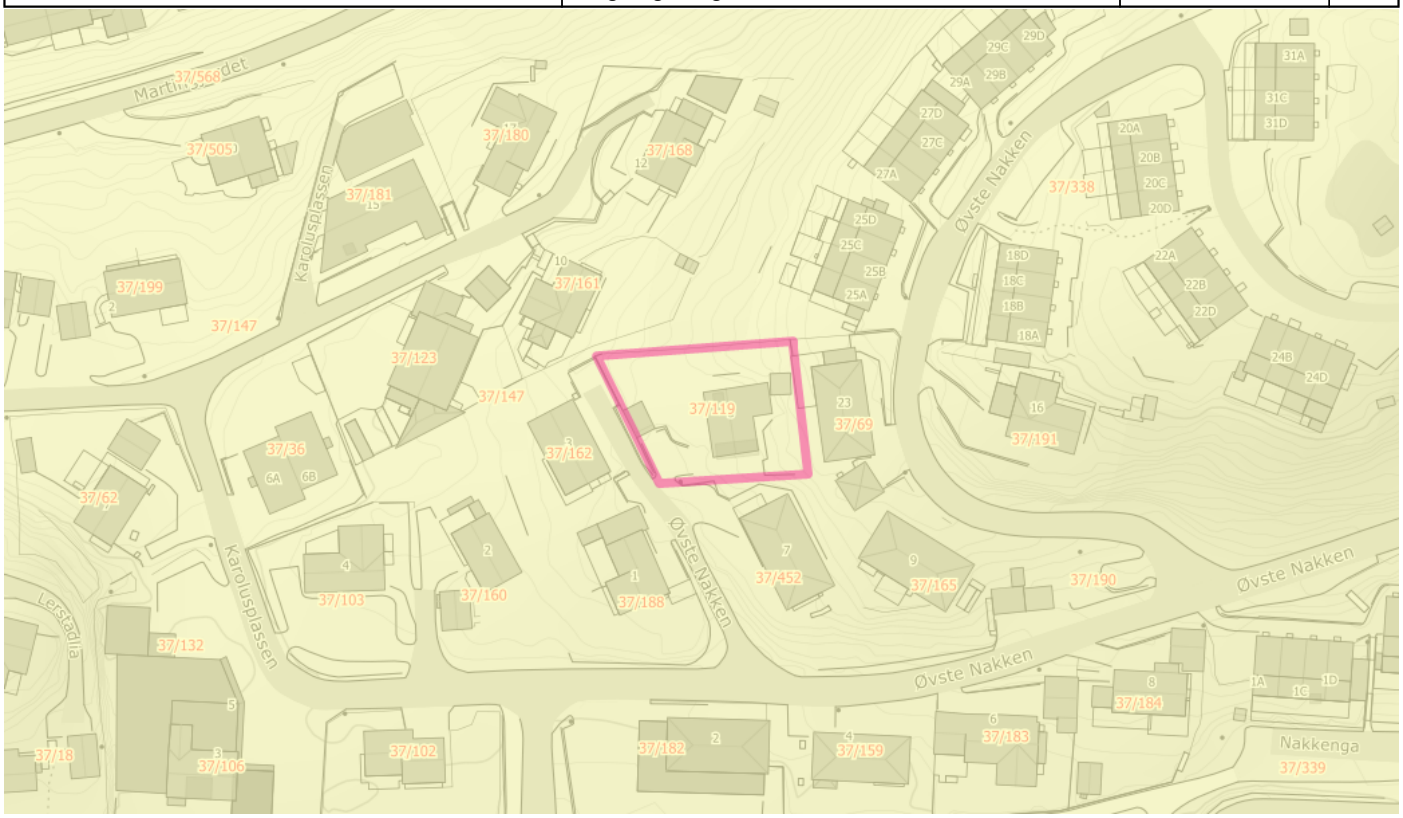
Marin grense, modellert

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Areal over marin grense	1	x		888.45m^2

Tema uten treff:

Grusressurser - Massetak	Grusressurser - Prøvepunkt	Grusressurser - Sikker avgrensning
Grusressurser - Usikker avgrensning	Pukkressurser - Pukkverk	Pukkressurser - Prøvepunkt
Pukkressurser - Ressursområde	Grunnvannbrønn, Løsmasse	Grunnvannbrønn, Fjell
Energibrønn, Løsmasse	Energibrønn, Fjell	LGNbrønn, Løsmasse
LGNbrønn, Fjell	LGNOmråde ref punkt, Løsmasse	LGNOmråde ref punkt, Fjell
Grunnvann oppkomme, Løsmasse	Grunnvann oppkomme, Fjell	LGN grunnvann oppkomme, Løsmasse
LGN grunnvann oppkomme, Fjell	Brønnpark, Løsmasse	Brønnpark, Fjell
Sonderboring	Bergrettigheter - Undersøkelsesrett	Bergrettigheter - Utvinningsrett
Mineralressurser - Naturstein forekomst (punkt)	Mineralressurser - Industrimineraler forekomst (punkt)	Mineralressurser - Metaller forekomst (punkt)
Mineralressurser - Naturstein forekomst (flate)	Mineralressurser - Industrimineraler forekomst (flate)	Mineralressurser - Metaller forekomst (flate)
Mineralressurser - Naturstein prospekt (punkt)	Mineralressurser - Industrimineraler prospekt (punkt)	Mineralressurser - Metaller prospekt (punkt)
Mineralressurser - Naturstein prospekt (flate)	Mineralressurser - Industrimineraler prospekt (flate)	Mineralressurser - Metaller prospekt (flate)
Mineralressurser - Naturstein registrering (punkt)	Mineralressurser - Industrimineraler registrering (punkt)	Mineralressurser - Metaller registrering (punkt)
Mineralressurser - Naturstein registrering (flate)	Mineralressurser - Industrimineraler registrering (flate)	Mineralressurser - Metaller registrering (flate)
Marin grense, høyde	Marin grense, modellert	Areal med lite eller ingen marin påvirkning

Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Radon aktsomhet	Norges geologiske undersøkelse	2021-12-20	Kart



Radon aktsomhet - Moderat til lav

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Radon aktsomhet - Moderat til lav	1	x		888.45m^2

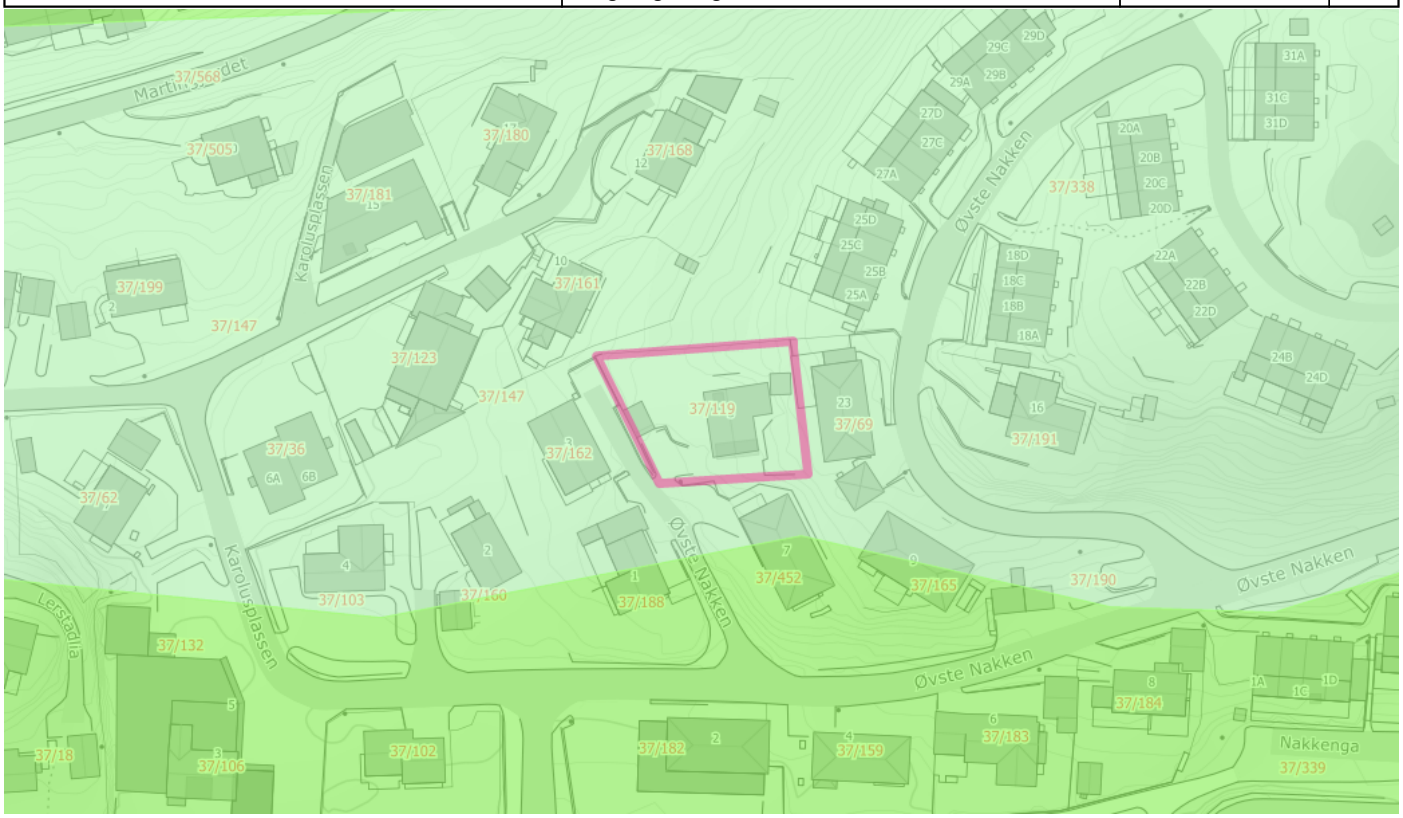
Tema uten treff:

Radon aktsomhet - Særlig høy

Radon aktsomhet - Høy

Radon aktsomhet - Usikker

Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Løsmasser	Norges geologiske undersøkelse	2024-06-22	Kart



Løsmasser - Tykk morene Løsmasser - Tynn morene

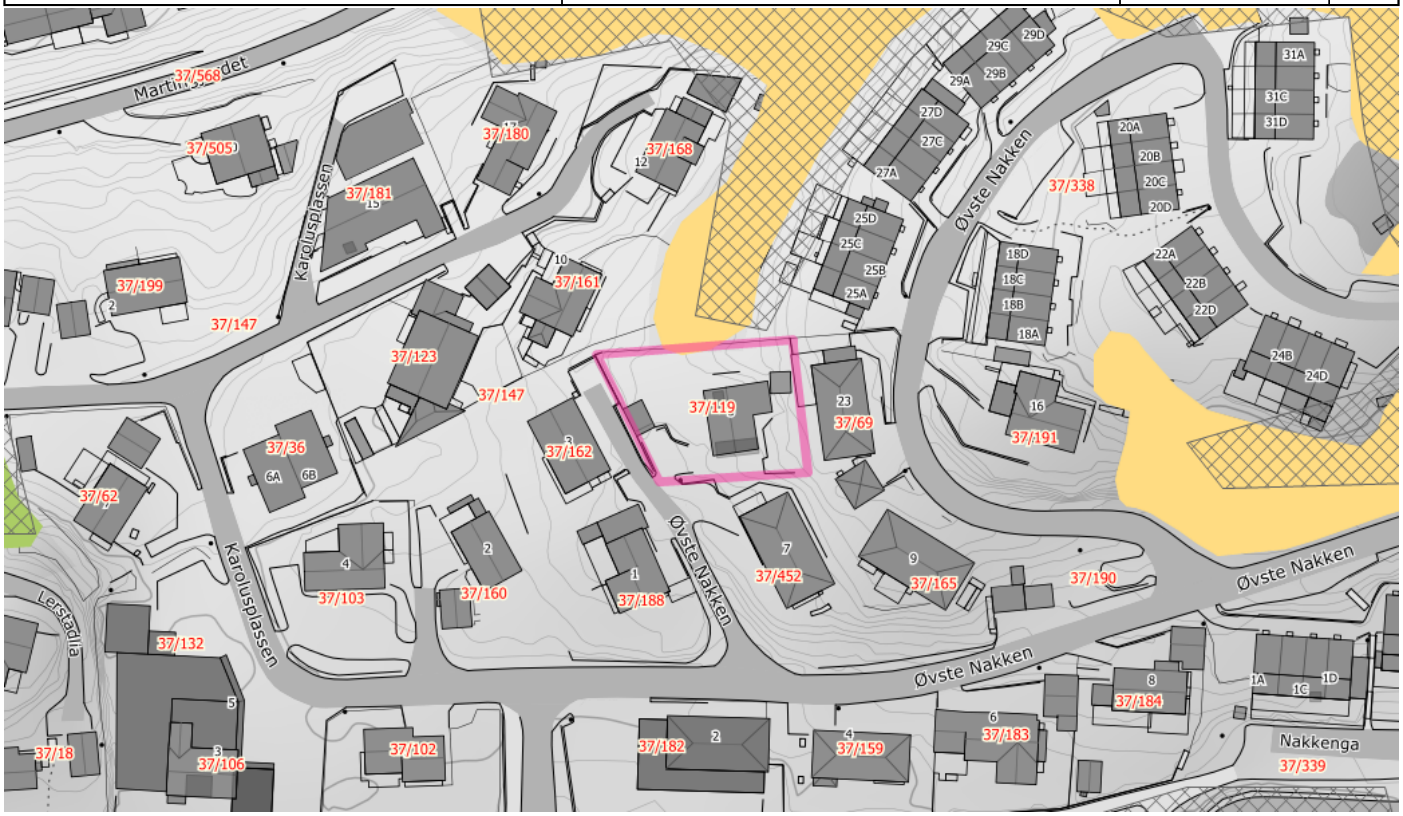
Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Løsmasser - Tynn morene	1	x		888.45m^2

Tema uten treff:

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

Landbruk

Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
SR16 - Skogressurskart 16x16 meter	Norsk institutt for bioøkonomi	2021-01-20	Kart



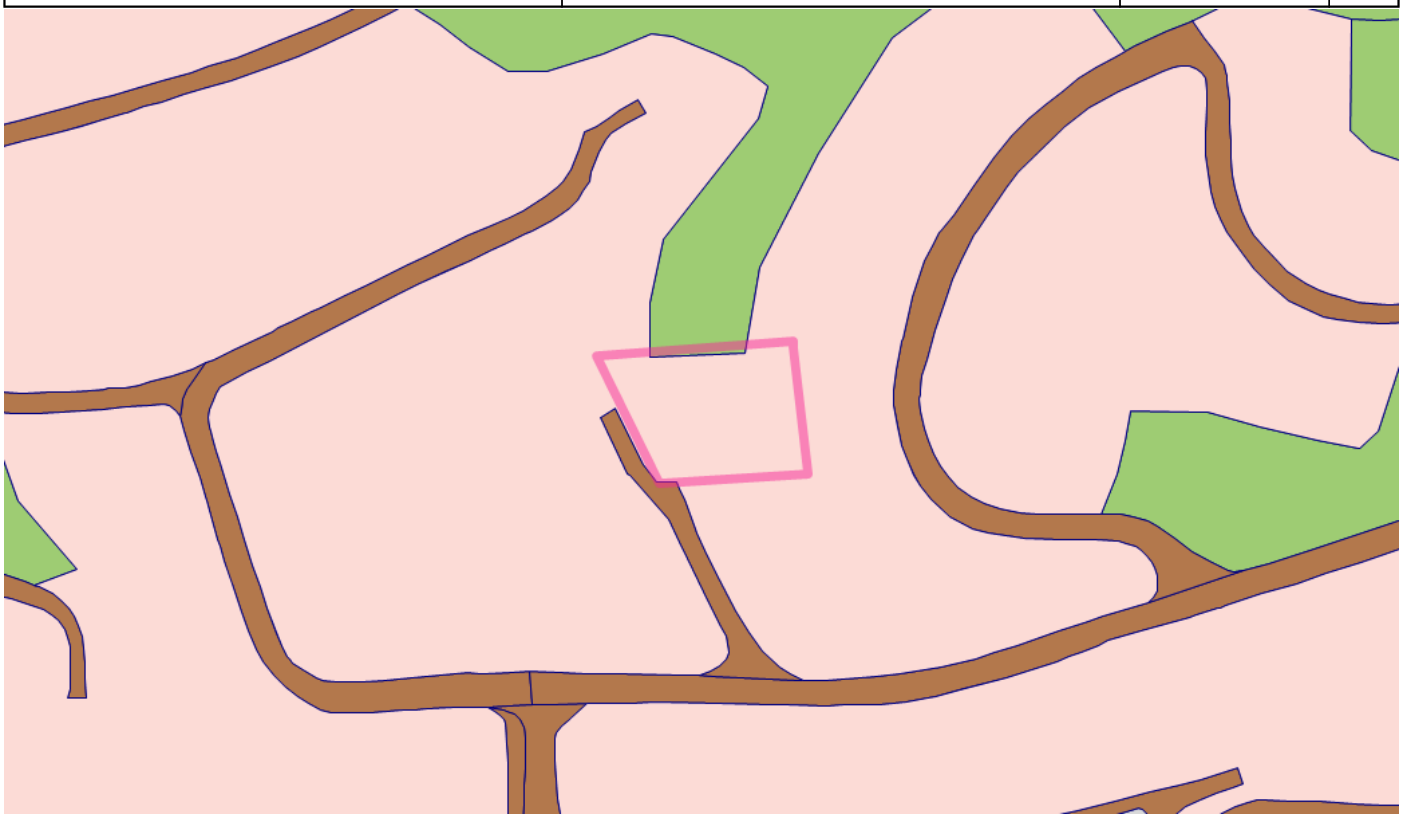
Vernskog Barblanding Lauvdominert

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Lauvdominert	1	x		5.57m^2

Tema uten treff:

Vernskog	Dyrkbar jord	Dyrkbar jord i nasjonalpark
Dyrkbar jord i naturreservat	Dyrkbar jord - Fulldyrka i 2008	Svært god jordkvalitet
God jordkvalitet	Mindre god jordkvalitet	Grandominert
Furudominert	Barblanding	Blanding
Ikke tresatt	Ikke beregnet	

Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
			Kart



Bebygd
Samferdsel
Skog
Åpen fastmark

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Bebygd	1	x		864.08m^2
Samferdsel	1	x		0.13m^2
Skog	1	x		24.23m^2

Tema uten treff:

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

Natur

Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Vassdragsområde	Norges vassdrags- og energidirektorat	0001-01-01	Kart

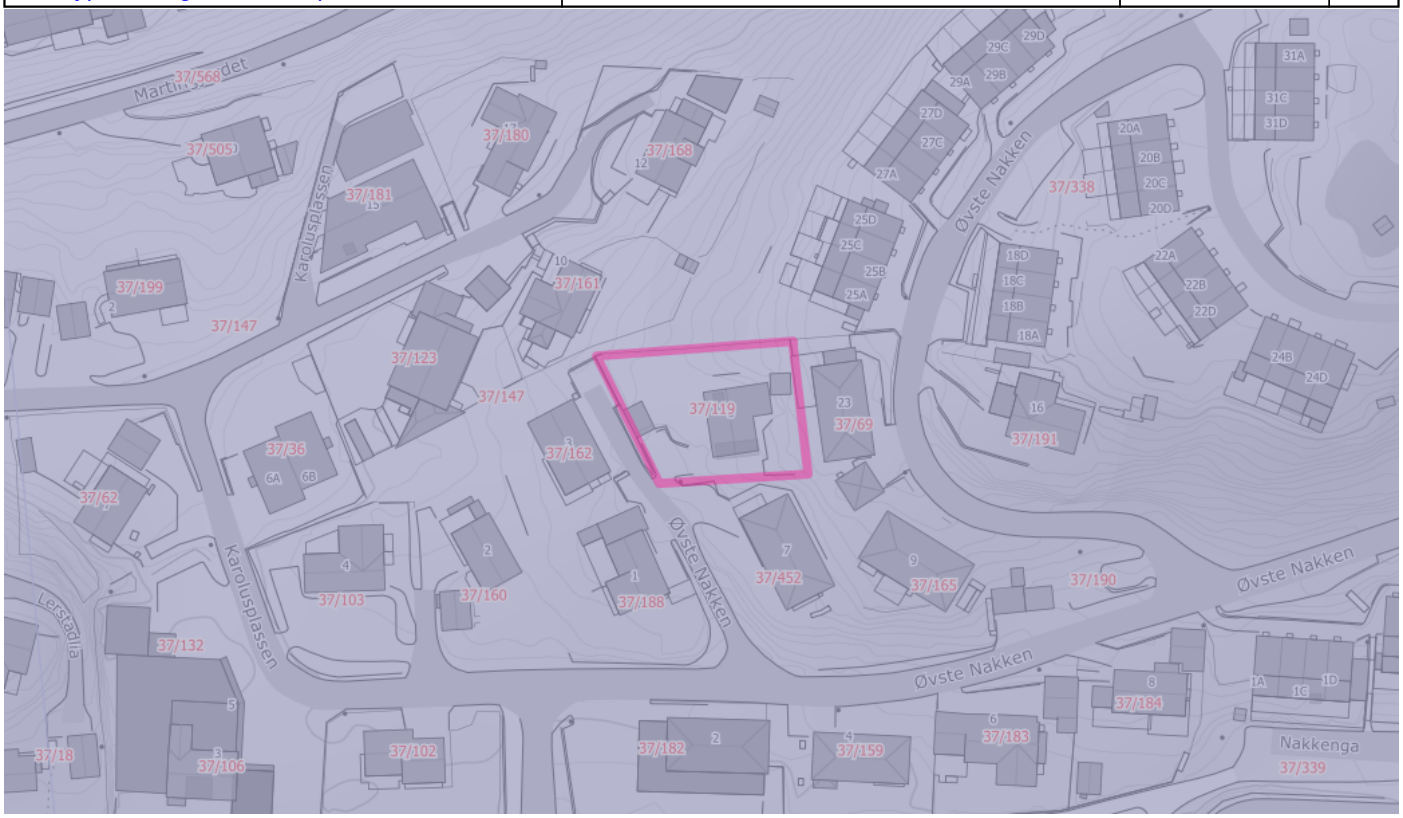
Vassdragsområde

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Vassdragsområde	1	x		888.45m^2

Tema uten treff:

Verneplanområde for vassdrag

Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Naturtyper i Norge - Landskap	Artsdatabanken	2025-11-27	Kart



Kystlandskap

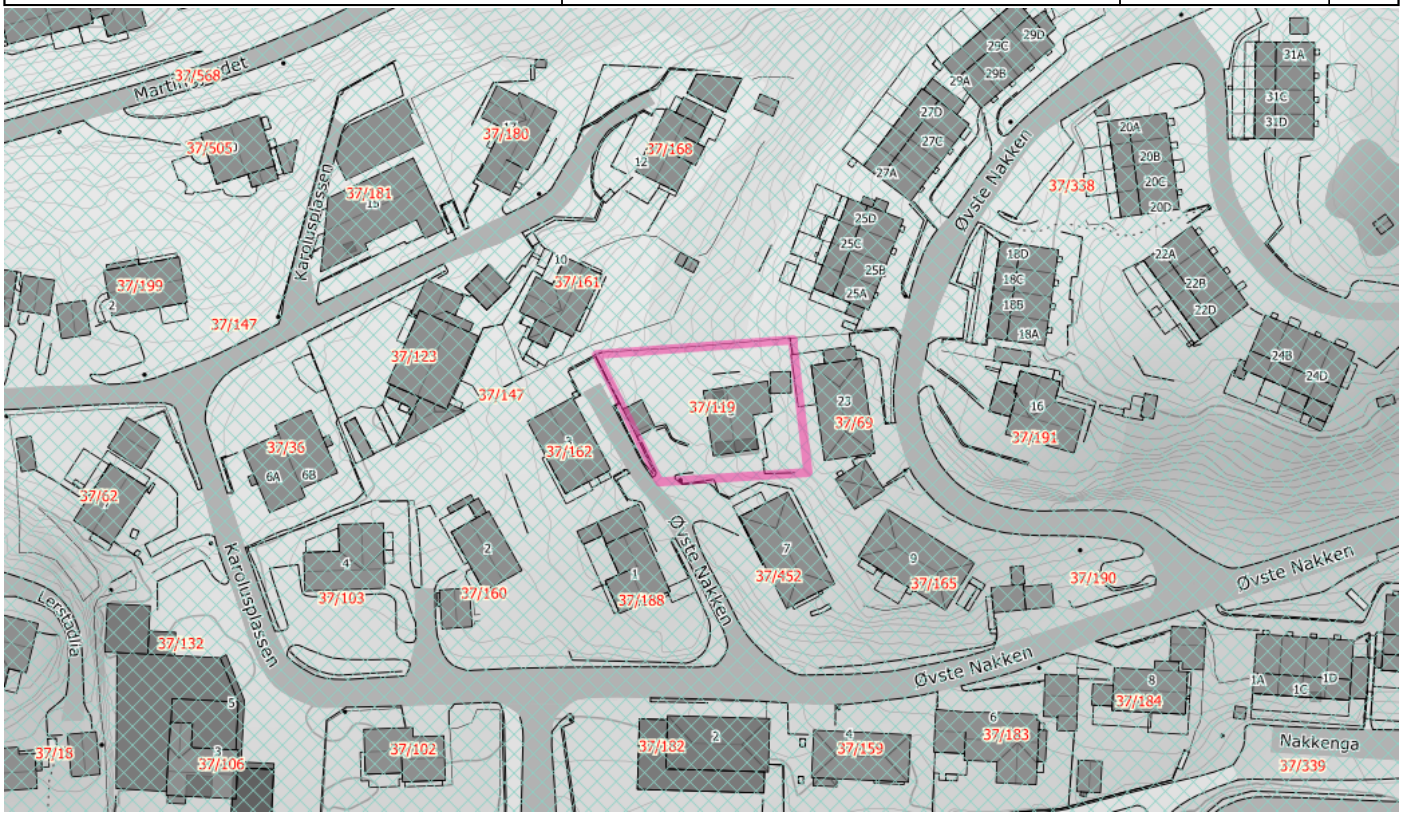
Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Kystlandskap	1	x		888.45m^2

Tema uten treff:

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

Samfunnssikkerhet

Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Flom aktsomhetsområder	Norges vassdrags- og energidirektorat	2025-07-01	Kart



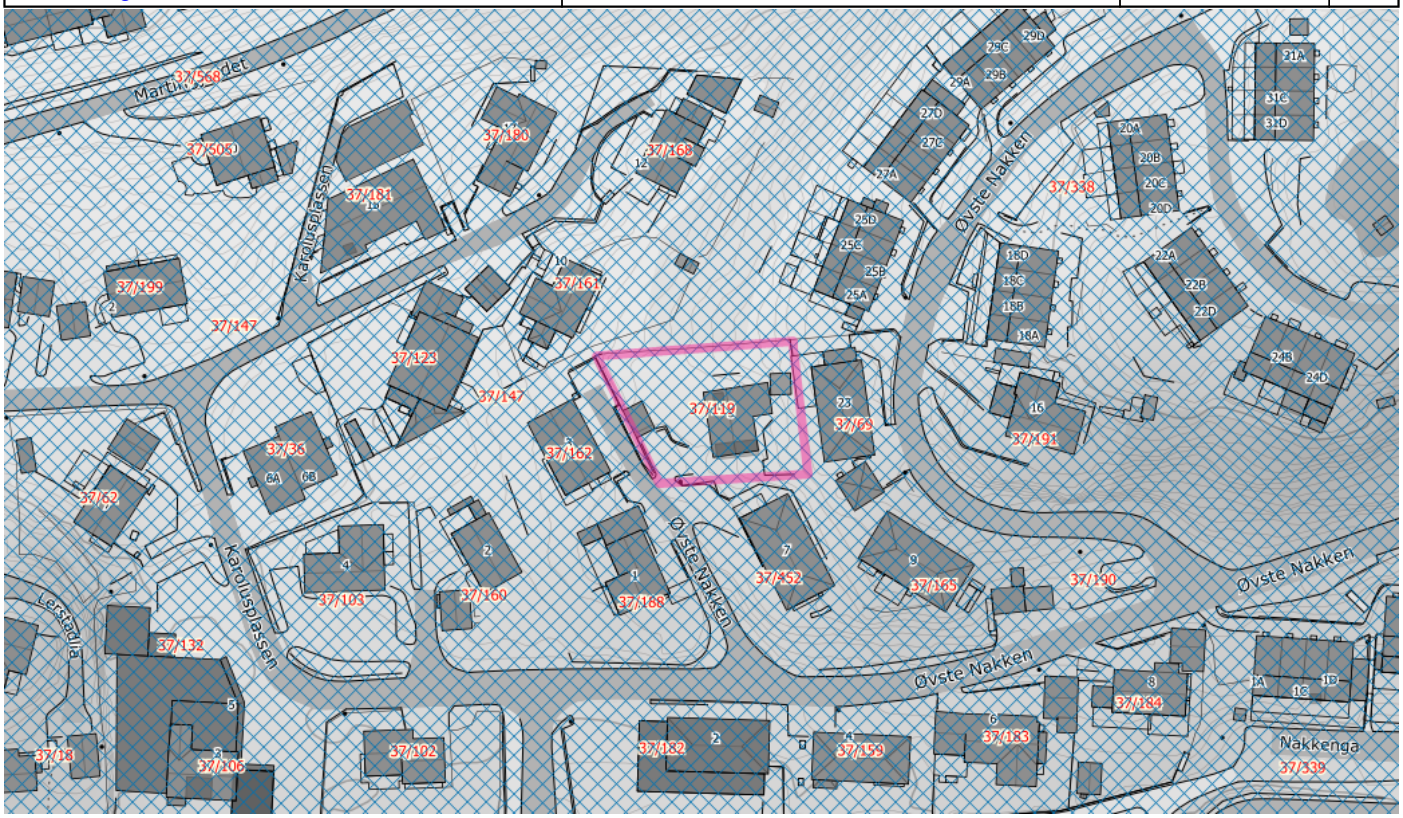
Grundig kartlagt med funn
(Flom aktsomhetsdekning)

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Grundig kartlagt med funn (Flom aktsomhetsdekning)	1	x		888.45m^2

Tema uten treff:

Maksimal vannstandstigning <= 2,5 m	Maksimal vannstandstigning 2-3 m	Maksimal vannstandstigning 3-4 m
Maksimal vannstandstigning 4-5 m	Maksimal vannstandstigning 5-6 m	Maksimal vannstandstigning 6-7 m
Maksimal vannstandstigning 7-8 m	Flom aktsomhetsområde	Ikke kartlagt (Flom aktsomhetdekning)

Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Stormflo og havnivå	Kartverket	2026-07-05	Kart



Grundig kartlagt med funn

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Grundig kartlagt med funn	1	x		888.45m^2

Tema uten treff:

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

Eiendomsinformasjon

Eiendommer innenfor analyseområdet

Kommune	Gårdsnummer	Bruksnummer	Festenummer	Seksjonsnummer	Antall	Areal
1508	37	119	0	0	1	888.45m^2

Bygninger innenfor analyseområdet

Byggtype	Antall	Areal
Enebolig	1	140.44m^2
Garasje, uthus, anneks til bolig	1	24.60m^2

Arealplaner

Gjeldende arealformål i kommuneplan/kommunedelplan(er) som berører analyseområdet

Formål	Status	Areal
Boligbebyggelse	Nåværende	888.45m^2

Arealplaner innenfor analyseområdet

Plan id	Plannavn	Plantype	Status	Areal
15042012007931	Lerstad-Breivika E136	Områderegulering	Endelig vedtatt arealplan	888.45m^2

Gjeldende reguleringsformål i reguleringsplaner som berører analyseområdet

Formål	Areal
Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	884.52m^2
Annen veggrunn - tekniske anlegg	3.83m^2
Kjøreveg	0.10m^2

Datasett uten treff/status ukjent (61)

- Byggeforbudssoner kraftledninger
- Forurenset grunn
- Støykartlegging veg etter T-1442
- Støysoner for Bane NORs jernbanenett
- Friluftslivsområder - statlig sikra
- Friluftslivsområder - kartlagte og verdsatte
- Temadata - Kulturminner - Enkeltminner, kulturmiljøer, brannsmitteområder og trehusmiljøer
- Kulturminner - Freda bygninger
- Akvakultur - lokaliteter
- Gyteområder
- Reindrift - Reindriftsanlegg
- Reindrift - Avtaleområde
- Reindrift - Reinbeiteområde
- Reindrift - Konsesjonsområde
- Reindrift - Konvensjonsområde
- Reindrift - Flyttlei
- Reindrift - Årstidsbeite - Vinterbeite
- Reindrift - Årstidsbeite - Høstvinterbeite
- Kulturlandskap - utvalgte
- Naturvernområder - Foreslåtte
- Villreinområder
- Nedbørfelt til hav
- Markagrensen
- Jernbane - Banenettverk
- Hovedled og Biled, arealavgrensning
- Skredfaresoner
- Flomsoner
- Forsvarets skyte- og øvingsfelt land
- Kvikkleire
- Aktsomhetskart for snøskred
- Tilgjengelighet
- Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
- Støysoner Avinors lufthavner
- Støysoner for Forsvarets flyplasser
- Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt
- Turrutebasen
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner - SEFRAK-bygninger
- Korallrev
- Fiskeplasser - redskap
- Låssettingsplasser
- Reindrift - Trekklei
- Reindrift - Siidaområde
- Reindrift - Reinbeitedistrikt
- Reindrift - Restriksjonsområde
- Reindrift - Ekspropriasjonsområde
- Reindrift - Årstidsbeite - Vårbeite
- Reindrift - Årstidsbeite - Sommerbeite
- Reindrift - Årstidsbeite - Høstbeite
- Naturvernområder
- Arter funksjonsområder
- Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- Inngrepsfri natur i Norge
- Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen
- Hovedled og Biled
- Ankringsområder
- Aktsomhetskart for jord- og flomskred
- Stormflo og havnivå
- Skredhendelser
- Aktsomhetskart for kvikkleireskred
- Steinsprang - aktsomhetsområder

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

Ålesund kommune

Situasjonskart

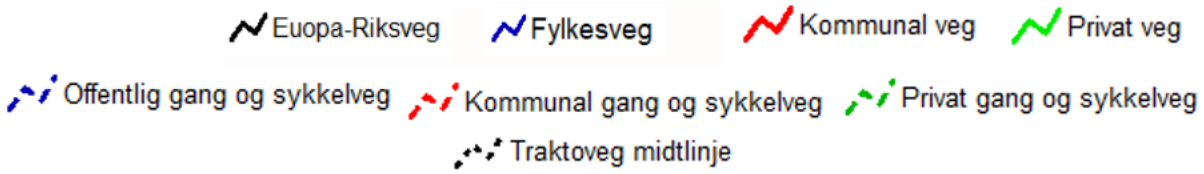
Eiendom:	Gnr: 37	Bnr: 119	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Øvste Nakken 5 6014 ÅLESUND			
Annen info:				

Målestokk
1:1000

Tegnforklaring

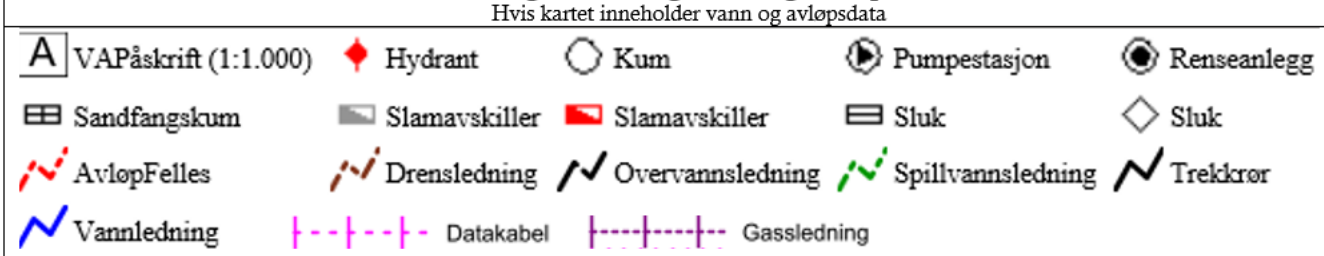
- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn.
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Bygningspunkt
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Grenselinje nøyaktig måling
- Flaggstang
- Skjerm
- Hekk
- Frittstående mur
- Gjerde
- Loddrett mur
- Steingjerde
- Bygningsdelelinje
-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

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

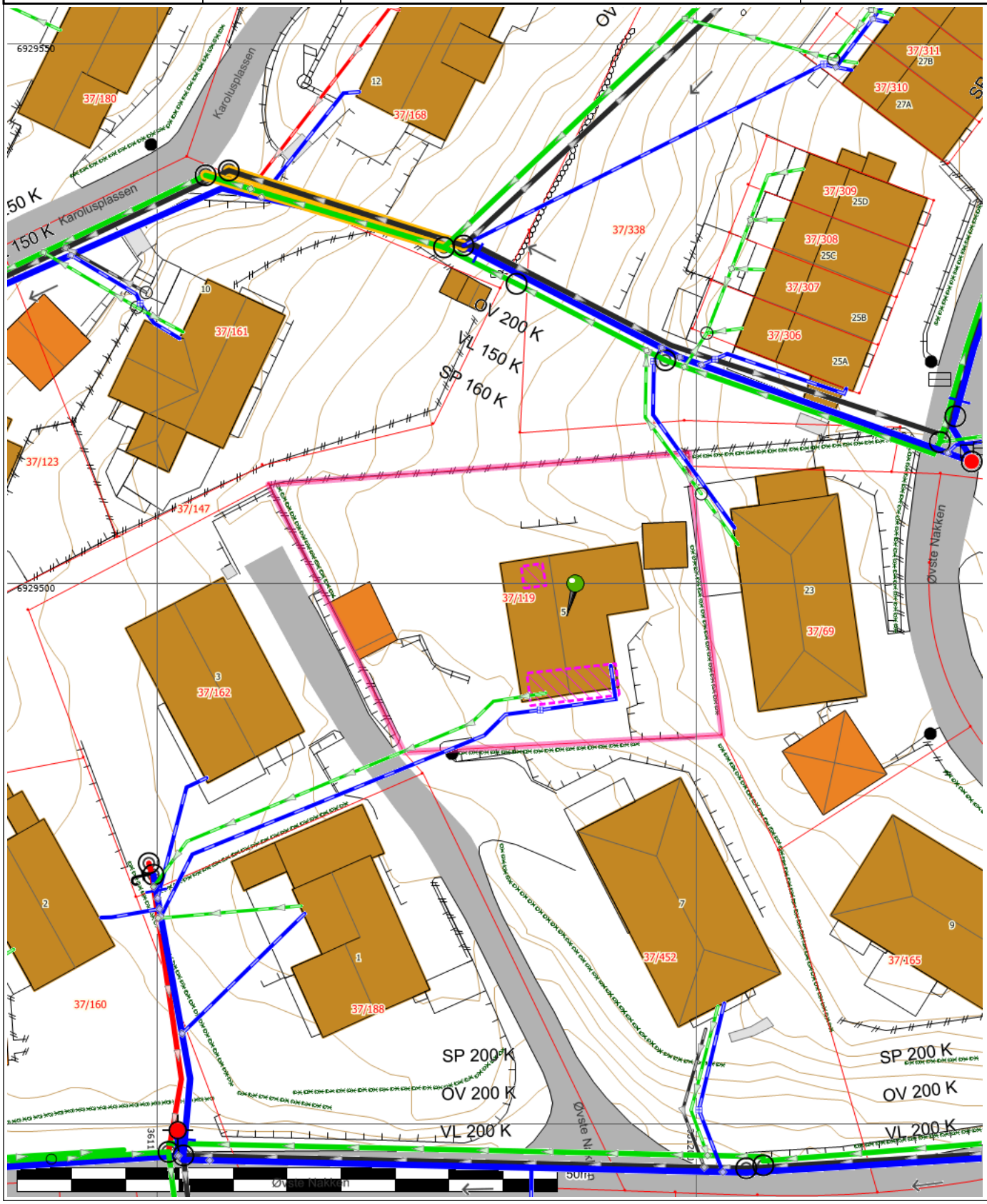
B Barnehage	**N** Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	**PF** Plasskrevende varer
O Deponi	**P** Parkering
G Gravsted	**O** Omsorgssenter
H Sykehus	**S** Skole
K Kontor	**T** Terminal
F Forretning	

Ålesund kommune

Ledningskart

Eiendom:	Gnr: 37	Bnr: 119	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Øvste Nakken 5 6014 ÅLESUND			
Annen info:				

Målestokk
1:500



Tegnforklaring

Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	Byggetiltak Ca. angivelse
Gatelys (belysningspunkt)	Mast	Grensepunkt
Grenselinje nøyaktig måling	Flaggstang	Hekk
Frittstående mur	Gjerde	Loddrett mur
Steingjerde	Bygningsdelelinje	Bygningslinje
Mønelinje	Takkant	Taksprang
Trapp inntill bygg	Veranda	Takkant Annen Bygning
Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant	Udefinerte bygg
Bolig	Garasje, carport og uthus	Sluk
Hydrant	Kumlokk	Veg
Trapp	Høydekurve 1m Ålesund	Eiendomsteig

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

Euopa-Riksveg | Fylkesveg | Kommunal veg | Privat veg

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

Traktoveg midtlinje

Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata

A VAPåskrift (1:1.000)	Hydrant	Kum	Pumpestasjon	Renseanlegg
Sandfangskum	Slamavskiller	Slamavskiller	Sluk	Sluk
AvløpFelles	Drensledning	Overvannsledning	Spillvannsledning	Trekkrør
Vannledning	Datakabel	Gassledning		

Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.
Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.
Ved prosjektering/opparbeiding av nye ledningsanlegg som skal tilknyttes eksisterende kommunalt ledningsanlegg må prosjektansvarlig/byggherre selv foreta nødvendig kvalitetskontroll i forhold til gitte ledningsdata fra ledningskartverket i kommunen.

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

Ålesund kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
1508 - Ålesund kommune	**37**	**119**	**0**	**0**	Grunneiendom	SOLGLIMT	Ja	888,4	889	1-Målebrev

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
22.05.1964	Nei	Nei	Nei			Nord: 6929498.55 Øst: 361183.62 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			37/119	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			37/119	0
Skylddeling	22.05.1964		015/046	Mottaker	37/119	889
				Avgiver	37/69	-889

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
178994107	Enebolig	Bolig	Tatt i bruk	192	0	192
178994107-1	Tilbygg	Bolig	Igangsettingstillatelse	0	0	0
178994107-2	Påbygg	Bolig	Igangsettingstillatelse	25	0	25
178994115	Garasjeuthus anneks til bolig	Annet som ikke er næring	Tatt i bruk	0	18	18

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Øvste Nakken	5			Nord: 6929497 Øst: 361188 System: EPSG:25832		Postnummerområde 6014-ÅLESUND SKOLEKRETS 6-Lerstad Stemmekrets 4-Spjelkavik, Åse og Lerstad Tettsted 6025-Ålesund Grunnkrets 601-Nakken Kirkesokn 1-Spjelkavik

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer

B-Bolig

J-Journalnummer: 122/63
P-Målebrevsprotokoll: 15/46

KULTURMINNER

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

Beregnet areal: Areal som baseres på eiendommens registrerte eiendomsgrenser i Matrikkelen. Dersom eiendomsgrenser ikke har latt seg registrere nøyaktig i Matrikkelen, vil det beregnede arealet ikke være korrekt.

Oppgitt areal: For matrikkelenheter der det ikke er registrert eiendomsgrenser i Matrikkelen slik at areal ikke kan beregnes, angis Oppgitt areal dersom slike data er registrert. Oppgitt areal kan være hentet fra ulike forretningsdokumenter som f.eks. skylddelinger. Oppgitt areal oppdateres ikke når det f.eks. skjer delinger fra en matrikkelenhet.

Areal og forretningshistorikk på seksjonerte eiendommer: Dersom eiendommen er seksjonert vil eiendommens areal som oftest være registrert på hovedeiendommen og ikke på hver enkelt seksjon. Eiendomsrapporter for en spesifikk seksjon vil derfor som regel være oppført uten areal. Det samme gjelder historikk over forretninger.

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

MELDING OM MINDRE BYGGEARBEIDER

(tilbygg, garasje, uthus, båthus o.l. under 30 m²)
for arbeid etter § 86a i bygningsloven av 18.06.65,
jfr. byggeforskrift 1985 kap. 15.

TEKNISK ETAT
Mott. 2 AUG. 1985
Ark. nr. 37/119

Til bygningsrådet i

Ålesund kommune.

Melding om byggearbeider for

Eiendom (byggested)

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
37	119		

Adresse: Øvste Nakken 5.

Eier/fester

Navn: Leiv Johansen — Fødselsnr. (11 siffer): 140239 38759

Adresse: Øvste nakken 5. ~~6014 Lerstad.~~

Postnr.	Poststed	Telefon
6014	Lerstad.	44100

Arbeidet utføres av

Navn: Leiv Johansen

Adresse: Øvste Nakken 5.

Postnr.	Poststed	Telefon
6014	Lerstad.	44100

Skriv ikke her

Meldingen gjelder

Eiendommens art
Bl. § 106
F.kap. 46-2, 47, 49

[X] Boligeiendom [ ] Hytteeiendom

Meldingsordningen gjelder kun for bebygget bolig-/hytteeiendom - gjelder ikke der det er byggeforbud/hytteforbud

Særskilt søknad må innsendes for

[ ] Ildsteder [ ] Oljefyr anl. [ ] Heisanlegg [ ] Ventilasj.-anlegg [ ] Byggearb. over 30 m²

Arbeidets art
Bl. § 86A
F.kap. 15

Tilbygg til: [X] bolig/hytte — Oppføring av: [ ] garasje [ ] bod [ ] uthus [ ] båthus

[ ] Mindre fasadeendr. [ ] Annet (beskriv)

Vedlegg som skal følge meldingen

Bl. § 94:3
F.kap. 15
F.kap. 52

[ ] Situasjonsplan - påført naboers/gjenboers navn [ ] Etasjeplaner [ ] Snitt [ ] Fasader

[X] Korrekt varsel til naboer/gjenboere

NB! Dette er avgjørende for om meldingsordningen kan benyttes - bruk s. 3 og 4 samt K-bl. 5104

Andre vedlegg

Tegninger.

F.kap. 15

Krav til tegninger
Tegningene skal ikke være i større målestokk enn 1:100. De skal ved påskrift og/eller skravering gjøre rede for alle branntekniske forhold som gjelder for bygningens enkelte deler etter byggeforskriftens kap. 30, 31, 34.4 og 38. Tegningene må også gi tilstrekkelige opplysninger om piper, ildsteder m.v. etter kap. 49.
Beskrivelse av bygningsdelenes konstruksjon må påføres tegningene. At forskriftens funksjonskrav er oppfylt må framgå enten umiddelbart av beskrivelsen, eller ved henvisning til eksempler i publikasjonen Statlige byggebestemmelser, eller ved særskilt dokumentasjon.

Underskrift

Byggearbeidet vil bli utført i samsvar med gjeldende bestemmelser i bygningslov, byggeforskrift, vedtekter, reguleringsplan med tilhørende bestemmelser og annen lovgivning. Arbeidet blir ikke igangsatt før 3 uker etter bygningsrådet har mottatt meldingen. Krever nabo/gjenboer eller bygningsråd behandling som søknad om byggetillatelse, vil byggearbeidet ikke igangsettes før byggetillatelse er gitt.

Sted	Dato	Underskrift
Ålesund	1/8-85	L. Johansen

Kommunenes arkivnøkkel: 511

K-blankett 5103
Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 7-85

Opplysninger til meldingen

Regulering	Er området regulert? ☐ Ja	☐ Nei	Tillatt utnyttelsesgrad	Skriv ikke her
Oppmåling	Er tomta oppmålt ☐ Ja	☐ Nei	Tomteareal m²	

Bebyggelsen Bl. § 70 - 77 F.kap. 23 F.kap. 30 - 39	Eldre bygg	Ny bebyggelse	Sum
Brutto areal	m²	m²	m²
Antall etasjer			
Antall leiligheter			
Bruksareal	m²	m²	m²

Kjeller under tilbygg ☐ Ja ☐ Nei *Kjeller er kun tillatt under tilbygg til bolig/hytte.*

Atkomst Bl. § 60 - 67

Tomta har atkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel

☐ Riksveg/ fylkesveg	Er vegsjefens avkjøringstillatelse gitt	☐ Ja	☐ Nei
☐ Kommunal veg	Er kommunens avkj.tillatelse gitt	☐ Ja	☐ Nei
☐ Privat veg	Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring	☐ Ja	☐ Nei

Gir arbeidet endrete avkjøringsforhold ☐ Ja ☐ Nei

Ved endrete avkjøringsforhold må det søkes særskilt

Vann Bl. § 65

Gjelder endringen også endret vannforsyning ☐ Ja ☐ Nei

Hvis ja må følgende besvares:

Vann-forsyning fra ☐ Off. vann-verk ☐ Priv./felles vannverk ☐ Egen/felles brønn ☐ Takvann-anlegg

☐ Annet (beskriv)

Avløp Bl. § 66:2 F.kap. 47:2

Gjelder endringen også sanitæranlegg ☐ Ja ☐ Nei

Hvis ja må følgende besvares:

Avløp skal tilknyttes ☐ Off. avløp ☐ Privat avløpsanlegg

Annen avløpsordning enn tilknytning til offentlig avløpsnett krever særskilt tillatelse fra forurensningsmyndighet.

Skal det installeres
- Vannklosett ☐ Ja ☐ Nei

☐ - Annet (beskriv)

Minste avstand Bl. § 70 F.kap. 30

Minste avstand fra det planlagte bygg til:	Nabogrense	Vegmidte	Annen bygning

Minste avstand er målsatt på situasjonsplan ☐ Ja ☐ Nei

Går det høyspent kraftlinje over tomta ☐ Ja ☐ Nei

Brannvern F.kap. 35 - 39

Bygningen/tilbygget er utført i bygningsbrannklasse ☐ 3 ☐ 4 ☐ Ingen

☐ Annet (beskriv)

Tegningene skal vise
- ☐ Brann-vegger ☐ Brannceller
- ☐ Dørenes brannmotstand og slagretning
- ☐ Plassering av røykvarsler

F.kap. 31:4

Trapp er ☐ Åpen ☐ Lukket

Leif Johansen

Ålesund

Anm. enebolig i tre.

A/S Økonomibygg har tidligere anmeldt hus på samme tomt for Leif Johansen (sak 582/64).
Anmeldelsen ble den gang avvist da det var ingen overensstemmelse mellom situasjonsplan og fasader. Huset var tenkt oppført uten kjeller. Det er nå planlagt med full kjeller og terrenghøydene er riktig inntegnet på fasadene.
Det foreligger en av helserådet godkjent kloakkplan.
Det er ikke vist avtrekk fra bad, WC, kjøkken eller vaskerom.

Vedtak:

Bygningsrådet godkjenner det anmeldte våningshus på betingelse av at bygningsloven og forskriftene følges.
Bad, WC, kjøkken og vaskerom må luftes over tak.
Når det blir lagt off. kloakk i strøket plikter eieren å tilknytte denne.
Huset plasseres etter bygningssjefens anvisning.

Før byggearbeidet blir påbegynt må De hente godkjente tegninger og byggeanmeldelse, samt oppgi navnet på den ansvarshavende håndverksmester. Anmeldelsegebyr må være betalt før godkjente tegninger, etc. kan utleveres. Gebyr for byggekontroll blir å betale når huset er kommet under tak.

BORGUND BYGNINGSRÅD

Bygningssjef

Ekspr. 4/11-64

Delegasjonssak 275/71

Herr Leif Johansen
Lerstad

6015 GÅSEID

KF/bah Arkiv nr 503.1 30.7.71

VEDR. ANM. GARASJE PÅ GNR 37 BNR 119.

En viser til Deres byggemelding av 28.7.71 angå. ovenfornevnte.

Garasjen tenkes plassert i nabogrense. Nabo er forevist planene og har ingen merknad.

Med hjemmel i bygningslovens §14, delegasjon, har bygningssjefen fattet følgende vedtak:

ANM. garasje godkjennes på betingelse av at gjeldende lover og foreskrifter overholdes. Garasjen plasseres etter anvisning av by av bygningssjefen.

Bygningssjefen i Ålesund

Kjell Fjærtoft

Arnvid Godøy

Ekasp. 3/8-71

Skriv ikke her

F.kap. 45 / F.kap. 55

Tak

Takhelning: (oppgi helningsvinkel) .....

Tekning: ☐ Takstein ☒ Takpapp ☐ Asbestsementplater
☐ Naturskifer ☐ Metallplater
☐ Annet (beskriv) .....

Materiale: ☐ Tre ☐ Betong ☐ Lettbetong (oppgi type) .....
☐ Annet (beskriv) .....

F.kap. 54:3 Utførelse: ☐ Luftet tak ☐ Brannseksjonert ☐ Massivtak
☐ Plassbygd ☐ Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus
(oppgi fabrikk og type) .....

Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:
☐ Utførelse angitt på tegningene
☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte ..... henv.nr. .....
.....
☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag

Bl. § 106 F.kap. 47

Ventilasjon

☐ Naturlig avtrekk ☐ Friskluft- og avtrekksventiler er vist på tegningene
☐ Mekanisk ventilasjon ☐ Tegninger innsendes senere

Bl. § 106 F.kap. 49

Røykpipe, varmeanlegg og ildsted, oljefyringsanlegg

Særskilt melding blir sendt til brannsjefen for
☐ oljefyringsanlegg ☐ oljefyrt ildsted ☐ tank for flytende brensel
Røykpipen utføres av ☐ tegl ☐ fabrikkfremstilte elementer
(oppgi fabrikk og type) .....
☐ Annen utførelse (beskriv) .....
☐ Ildsteder og feiedører er vist på tegningene
☐ Elektrisk oppvarming, type .....

F.kap. 55

Brannvern

Bygningen er ☐ branntrygg ☐ brannherdig ☒ trebygning
☐ Annet (beskriv) .....

F.kap. 55:41 For større bygg besvares:

Tegningene viser: ☐ brannvegger ☐ brannceller
☐ bygningsdelers branntekniske klasse
☐ dørenes branntekniske klasse og slagretning
☐ Brannventilasjon av trapp, loft og kjeller

F.kap. 55:522 Trapp er: ☐ åpen ☐ lukket ☐ branntrygg og røykfri
For trapper henvises også til F.kap. 46, F.kap. 32:32, F.kap. 33:4 og F.kap. 38:46

Særskilt søknad innsendes for

F.kap. 46:2 ☐ personheis ☐ vareheis
Bl. § 93 ☐ forstøtningsmur ☐ innhegning mot veg

Tilleggsopplysninger:

Skjema A

SØKNAD OM BYGGETILLATELSE

for arbeid etter bygningsloven (Bl.) av 18.6.1965.
Jfr. byggeforskriftene (F.) av 1.8.1969.

Til bygningsrådet i Ålesund kommune

TEKNISK ... MOTT. 28. JUL 1971 ARK. NR.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Leirstad, Gåseid		37	119	

Eier/Fester av tomt	Adresse	Telefon
Leif Johansen	Gåseid	

Kryss av i rutene. Gi nødvendige tilleggsopplysninger. Bruk blokkskrift eller skrivemaskin.
Søknaden sendes i 2 eksemplarer til bygningssjefen.

Skriv ikke her

Bl. § 93 F.kap. 14

Arbeidets art

☒ Nybygg ☐ Tilbygg ☐ Påbygg ☐ Underbygging ☐ Endring
☐ Annet (beskriv) .....

Bl. §§ 70-86

Byggets art

☐ Boligbygg ☐ Skole ☐ Forsamlingslokale ☐ Kontor/industrilokale
☐ Driftsbygg for jordbruk ☐ Bilverksted ☒ Garasje ☐ Uthus ☐ Hytte
☐ Annet (beskriv) .....
Bygningen brukes nå til .....

F.kap. 14 / Bl. § 94.3

Vedlegg til søknaden

☒ Gjenpart av nabovarsel med kvittering (bruk fastsatt skjema)
☐ Situasjonsplan (påført naboers og gjenboeres navn).

F.kap. 51 og 52

☐ Etasjeplaner ☐ Snitt ☒ Fasader
☐ Statiske beregninger ☐ Konstruksjonstegninger ☐ Rapport om grunnundersøkelser
Andre tegninger eller særskilte bilag, (hvilke):

Bl. § 7

Dispensasjonssøknad

Grunngitt søknad om dispensasjon fra bestemmelser i ☐ bygningslov ☐ forskrift ☐ vedtekt ☐ reguleringsplan er vedlagt

Erklæring om forpliktelser i henhold til gjeldende bestemmelser

Byggearbeidet vil bli utført i samsvar med gjeldende bestemmelser i bygningslov, byggeforskrifter, vedtekter og reguleringsplan, eventuelt med de lempninger som måtte følge av gitt dispensasjon.
Byggearbeidet vil bli forestått av en av bygningsrådet godkjent ansvarshavende (Bl. § 98) som ved underskrift nedenfor eller på særskilt erklæring påtar seg ledelsen, tilsynet og ansvaret overfor bygningsmyndighetene for at arbeidet blir riktig og fagmessig utført.

Gåseid (Sted) den 28/7-71

L. Johansen (Byggherrens underskrift)	Leirstadmakken T.B.7 (Adresse)	(Telefon)
L. Johansen (Anmelders underskrift)	(Adresse)	(Telefon)
(Ansvarshavendes navn (underskrift))	(Adresse)	(Telefon)

Norsk Kommunalteknisk Forening Rich. Andvord bl. 672. Febr. 1971. Ettertrykk forbudt

OPPLYSNINGER TIL SØKNADEN

Mangelfull utfylling og mangelfulle tegninger vil forsinke saksbehandlingen

Skriv ikke her

Bl. §§ 22-33

Reguleringsplan og bestemmelser

Området er ☒ regulert ☐ ikke regulert

Bl. §§ 62-64

Tomten er ☐ oppmålt ☐ ikke oppmålt

For boligbygg skal garasjeplassering (også framtidig) vises på situasjonsplanen.

Bl. §§ 70-77 og 81

F.kap. 26

Minste avstander fra det planlagte bygg

Til nabogrense ..... m Til midte av vei ..... m

Til annen bygning på samme tomt ..... m

☐ Minsteavstandene er målsatt på situasjonsplanen

Går det høyspent kraftlinje over tomten ☐ Ja ☐ Nei

Bl. §§ 70-77
F.kap. 26

F.kap. 55

Bebyggelsen

Bebygget grunnareal for eldre bygg ..... m²

Bebygget grunnareal for ny bebyggelse ..... m²

Sum bebygget grunnareal ..... m²

Antall etasjer ..... Antall leiligheter .....

Samlet brutto gulvflate i ny bebyggelse ..... m²

Bl. § 66

Atkomst

Tomta har atkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel

☐ Riksveg/Fylkesveg. Vegsjefens avkjøringstillatelse er ☐ gitt ☐ ikke gitt.

☐ Kommunal veg

☒ Privat veg. Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring. ☒ Ja ☐ Nei

Bl. § 65

Vann og kloakk

Vannforsyning skaffes fra ☐ offentlig vannverk ☐ privat fellesvannverk

☐ egen/felles brønn ☐ takvannanlegg

Annen (beskriv) .....

Annen ordning enn tilknytning til offentlig vannverk krever særskilt godkjenning.

Bl. § 66.2

Kloakkavløp tilknyttes

☐ offentlig kloakk ☐ privat kloakkanlegg

Det skal innstalleres ☐ vannklosett

☐ Annet (beskriv) .....

Annen avløpsordning enn tilknytning til offentlig kloakknett krever særskilt godkjenning.

☐ Ordningen er tegnet inn på situasjonsplanen og beskrevet i eget bilag.

F.kap. 31

Bygningens innretning

Tegningene er påført ☐ romareal ☐ lysflate

☐ romhøyde ☐ romvolum ☐ bodareal

F.kap. 56

☐ Tilfluktsrom er prosjektert i samsvar med Justisdepartementets krav.

Bl. § 68

Byggegrunn, drenering og overvann

Grunnen består av ☒ fjell ☐ grus ☐ sand ☐ leire

☐ annet (beskriv) .....

F.kap. 42:5

Drenering baseres på ☐ selvdrenering ☐ kultgrøft ☐ rør

Drensvann føres til ☐ offentlig avløpssystem ☐ terreng

F.kap. 45:2

Takvann, overvann føres til ☐ offentlig avløpssystem ☐ terreng

F.kap. 42: 1-3

Fundamentering

☐ Grunnmur ☒ Bankett/såle ☐ Peler

☐ Annet (beskriv) .....

Skriv ikke her

F.kap. 42:4
F.kap. 31:24
F.kap. 54:3

Kjellergulv, gulv på terreng

☐ Betong på grunnen ☐ Lettbetongelementer med luftrom under

☐ Trebjelkelag med luftrom under

☐ Annen utførelse (beskriv) .....

Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:

☐ Utførelse angitt på tegningene

☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte ..... henv.nr. .....

☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag.

F.kap. 42:3
F.kap. 54:3

Kjellerytterveggger

☐ Betong ☐ Betongblokk ☐ Blokk av lettaggregatbetong

☐ Annet (beskriv) .....

Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:

☐ Utførelse angitt på tegningene

☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte ..... henv.nr. .....

☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag

F.kap. 43
F.kap. 54:3
F.kap. 55

Yttervegg, dør og vindu

Veggmateriale: ☐ Tre ☐ Tegl ☐ Betong

☐ Lettbetong (oppgi type) .....

☐ Annet (beskriv) .....

Veggutførelse: ☐ Plassbygd ☐ Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus

(oppgi fabrikk og type) .....

Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:

☐ Utførelse angitt på tegningene

☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte ..... henv.nr. .....

☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag

☐ Forholdstallet f/F er angitt på plantegningene

(f = vindus- og dørflater. F = total ytterveggflate).

F.kap. 43
F.kap. 53
F.kap. 55

Skillekonstruksjoner mellom leiligheter

Materiale: ☐ Tre ☐ Tegl ☐ Betong

☐ Lettbetong (oppgi type) .....

☐ Annet (beskriv) .....

Utførelse: ☐ Plassbygd ☐ Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus

(oppgi fabrikk og type) .....

Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:

☐ Utførelse er angitt på tegningene

☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte ..... henv.nr. .....

☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag

F.kap. 44
F.kap. 53
F.kap. 54:3
F.kap. 55:41

Etasjeskiller og balkong

Materiale: ☐ Tre ☐ Betong ☐ Lettbetong (oppgi type) .....

☐ Annet (beskriv) .....

Utførelse: ☐ Plassbygd ☐ Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus

(oppgi fabrikk og type) .....

Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:

☐ Utførelse angitt på tegningene

☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte ..... henv.nr. .....

☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag

V

Leif Johansen
Lerstadnakken T.B. 7

6015 GÅSEID

DB/rbm/ Ark.nr 7.6.72

GNR 37 BNR 119. FORSTØTNINGSMUR.

En viser til Deres brev datert 25.5.72.

En bemerker at naboen mot vest må varsles, jfr. bygningslovens §93 og 94.

Dersom naboen samtykker, har en ellers ingen innvendinger mot den omsøkte forstøtningsmur, men forutsetter at den blir utført etter anvisninger fra fagkyndig. Dette på grunn av sidetrykk fra tilfylte masser.

Snitt som viser utførelse, event. med beregninger av jordtrykk må innsendes til bygningsvesenet.

Muren må oppføres i grense etter påvisning fra oppmålingsvesenet.

Bygningssjefen i Ålesund

Kjell Fjærtoft

Dagnar Brekke

ÅLESUND KOMMUNE

TEKNISK SEKTOR

ARKIV

Advokat Erling Ekornes
Postboks 7622 Spjelkavik

6022 ÅLESUND

Saksbehandler
Siw S Rasmussen
Tlf. 70112338

Myndighet:	Vedtaksdato:	Saksnr:	Avslag:	Lov:
DELEGERT HOVEDUTVALG PLANSAKER	10.09.1999	737	A	§113

Deres ref:	Vår ref:	Dato:
	SR/1999/26381/37/119 990002766	04.10.1999

GNR. 37 BNR. 119 - VEDR. ENDRING AV GJERDE/MUR MOT NABO
EIER: LEIF JOHANSEN - ADRESSE: ØVSTE NAKKEN 5

Viser til brev dater 23.08.99, ang. oppføring av mur i nabogrense.

Bakgrunn:
Etter henvendelse fra eier av gnr.37 bnr.452 ble kommunen gjort kjent med at muren i nabogrensen var påbygd. Denne muren er ikke søkt om tillatelse om oppføring av, og er dermed å betrakte som ulovlig byggearbeid.

Saksopplysninger:

Beliggenhet	Bydel nr. 06	Grunnkr. nr. 02
Søknad av	-	
Arbeidets/byggets art	Oppføring av mur i nabogrense	
Tiltakshaver	Leif Johansen	
Ansvarlig søker	-	

For området gjelder arealdelen av kommuneplan for Nørvasund-Spjelkavik behandlet av bystyret den 28.11.91.

Vurderinger:
Viser til brev datert 23.08.99 ang. oppføring av mur.
Muren som er oppført er søknadspliktig etter pbl.§93, og det er ikke søkt om oppføring av mur i nabogrense. Dermed er dette å betrakte som ulovlig byggearbeid etter pbl.§113, og kommunen kan kreve retting av arbeidet. I følge brev fra advokat Erling Ekornes er denne muren oppført for å erstatte stakittgjerdet, og for å slippe vanskelig vedlikeholdsarbeid. Muren slik den fremstår er etter vår vurdering skjemmende for omgivelsene, og spesielt for nabo mot syd. Høyden til muren fra tiltakshavers side er for lav på enkelte punkt til å ha funksjon som gjerde, samtidig som den fra naboens side er så høy at gjerdet er påkrevet. Som skille mellom eiendommene finner vi muren unødvendig dominerende, og kan ikke akseptere det arbeidet som er utført ulovlig.

V e d t a k :

Ulovlig oppført mur i nabogrense må fjernes. Begrunnelse for vedtaket er at muren er skjemmende for omgivelsene, og vedtaket er fattet med hjemmel i pbl.§113. Det settes en frist til 01.12.99 for å fjerne det ulovlige tiltaket. Pålegg etter §113 kan følges opp med forelegg om plikt til å etterkomme pålegg jfr.pbl.§114. Forelegg kan få virkning som rettskraftig dom.

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
Kopi: Oddbjørn Ness
Øvste Nakken 7
6014 Ålesund

A D V O K A T **EKORNES** Advokatkontoret på Moa I KONTORFELLESSKAP MED ADVOKAT LARS P. KJEMPHOL

SR

ÅLESUND KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
JNR. 26381 [illegible]9
MAPPE NR. 99000 2766
ARK.NR. 37/119 L42

Ålesund kommune
Plan- og bygningsavdelingen
Rådhuset
6025 Ålesund

Ålesund. 23.08.99

Deres ref.: SR/1999/24997/37/119 990002766

Leif Johansen – oppføring/endring/utbedring av gjerde/mur mot naboeiendom

Jeg representerer Leif Johansen i anledning Deres brev av 11. d.m.

Leif Johansen opplyser at han var helt uvitende om at den type arbeider som det her gjelder kommer inn under tiltak som krever bygganmeldelse og godkjenning, og er meget lei seg for det uføret han nå har kommet opp i.

Situasjonen før arbeidene ble utført i juli var at det mot nabo, Oddbjørn Ness, var en trappeformet mur med stakittgjerde i tre, se vedlagte foto, tatt fra naboeiendommen. Tregjerdet var dårlig vedlikeholdt og forfallent. Det krevde vedlikehold og utbedring. Johansen ønsket en løsning som var mest mulig vedlikeholdsfri på nabosiden, i motsetning til stakittgjerdet, som var vanskelig å vedlikeholde uten fra på naboens grunn. På Johansen si side av tregjerdet var plantet hekk av berberis, som var tenkt å erstatte tregjerdet. På Ness si side er det beplantning foran muren. Berberishekken ble funnet lite egnet, og ble fjernet av Johansen på forsommeren i år. Johansen fant at det var mer hensiktsmessig med mur som erstatning for tregjerdet. Det ble valgt forskalingsblokker, for at det skulle lette arbeidet, og gjøre det unødvendig å bruke naboens grunn under arbeidet. I følge Johansen var Ness til stede på sin eiendom mens forskalingsblokkene ble stablet opp på muren, han befant seg i hagen en 6-10 meter unna, og vatnet planter. Det var i følge Johansen ingen kommunikasjon mellom naboene ved den anledning, ingen spørsmål eller kommentarer fra Ness, som i tilfelle på det tidspunktet hadde naturlig foranledning til å reagere om han ønsket det for å ivareta sine interesser. Også under det videre arbeidet som gikk over et par uker i juli var Ness flere ganger tilstede på eiendommen, i følge Johansen. Heller ikke de gangene skal han ha kommet med noen reaksjoner. At han etter at arbeidet var ferdig utført klaget til kommunen kom derfor som en overraskelse. Ness hadde etter Johansen si oppfatning hatt foranledning til si fra og å klage på et tidligere tidspunkt. Brevet fra kommunen kom derfor som et "sjokk" på Johansen.

Post ***Advokat Erling Ekornes, Postboks 7622 Spjelkavik, 6022 Ålesund*** *- Kontor* ***Moavegen, Kreditkassen, 2. etg.***
Telefon/telefax ***70 14 38 45*** *Mobil* ***922 08 269*** *E-post* ***ekornes@online.no*** *Internett* ***http://home.sol.no/~ekornes/***
Organisasjonsnr. ***976 650 131*** *Driftskonto* ***6543 05 02497*** *Klientkonto* ***6543 05 05062*** *Medlem av Den Norske Advokatforening*

Det er her vedlagt en del fargebilder av muren/gjerdet slik konstruksjonen framstår i dag, både sett fra Ness sin eiendom (1 - 6), og fra Johansen sin (7). Det går godt fram av bildene hva som er gammel mur, og hva som er nytt.

Når en skal vurdere hva *forandringene* består i, så er situasjonen i følge Johansen den at *høgden* på muren slik den nå er på enkelte punkter faktisk noe lavere enn det tregjerdet var, mens den på andre punkter er noe høyere, i og med at den er jevnt skrådd, (bortsett fra den øverste delen), jf. foto, og ikke som tregjerdet laget med trinnvis høydeforskjell. Det andre punktet som representerer forandring i forhold til tidligere er *materialvalget*, at det nå er mur i hele høgden, i stedet for stakittgjerde på toppen av muren. Det kan naturligvis vurderes som en mindre pen løsning sett fra naboeiendommen, litt avhengig av bl. a. hvilken overflate som velges, og valg av beplanting på begge sider. Johansen er villig til å diskutere og innordne seg forskjellige former for tilpasning i så måte.

Dersom muren/gjerdet skal føres tilbake til opprinnelig tilstand, vil det være forholdsvis problematisk i følge Johansen.

På vegne av Johansen søkes om godkjenning av bygningsarbeidene på nærmere vilkår, som f. eks. krav om utbedring av estetisk art (pussing e.l.).

Jeg ber om at det blir holdt synfaring på eiendommen før vedtak fattes.

Med vennlig hilsen

Erling Ekornes

Kopi:
Leif Johansen, Øvste Nakken 5, 6014 Ålesund

Post ***Advokat Erling Ekornes, Postboks 7622 Spjelkavik, 6022 Ålesund*** *- Kontor* ***Moavegen, Kreditkassen, 2. etg.***
Telefon/telefax ***70 14 38 45*** *Mobil* ***922 08 269*** *E-post* ***ekornes@online.no*** *Internett* ***http://home.sol.no/~ekornes/***
Organisasjonsnr. ***976 650 131*** *Driftskonto* ***6543 05 02497*** *Klientkonto* ***6543 05 05062*** *Medlem av Den Norske Advokatforening*

ÅLESUND KOMMUNE

Adam Kochanski
Øvste Nakken 5

6014 ÅLESUND

Byggesak og oppmåling
Saksbehandler:
Natalie Wallach
Tlf. 90 92 25 79

Deres referanse:	Vår referanse:	Arkivkode:	Dato:
	21/8905-9 22/77649	L42 37/119	13.07.2022

Gbnr. 37/119 - Vedtak - Øvste Nakken 5 - Ansvarsrett som selvbygger

Behandling:

Delegert sak nummer: 760/22	Dato: 13.07.2022

Tiltak:	Fasadeendring	
Byggested:	Gbnr. 37 / 119	Øvste Nakken 5
Tiltakshaver:	Adam Kochanski	
Ansvarlig søker:	Skalér AS	
Søknad komplett:	20.06.2022	

Delegert vedtak:

Vi godkjenner søknad om ansvarsrett som selvbygger, jf forskrift om byggesak § 6-8.

Saksopplysninger

Tiltaket er tidligere godkjent i sak 1256/21 datert 09.12.2021.

Vurderinger

Saken gjelder:
Du har søkt om ansvarsrett som selvbygger. Det ble søkt om selvbygger som prosjekterende og utførende for hele tiltaket. Dette innebærer at selvbygger overtar prosjekteringsansvaret som Skalér AS tidligere hadde ansvar for.

Tiltaket gjelder fasadeendring, tilbygg og bruksendring på en enebolig. Det gjelder dermed et mindre prosjekt som er uten stort omfang. I det konkrete tilfellet kan tiltakshaveren sannsynliggjøre kompetanse ved bruk av medhjelpers utdannelse og/eller praksis og ved bruk av innleid foretak. På bakgrunn av dette godkjennes søknaden om ansvarsrett som selvbygger av egen bolig eller fritidsbolig.

Konklusjon
Søknaden om ansvarsrett som selvbygger godkjennes som omsøkt.

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

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

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

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

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

Ved all videre kontakt i denne saken, vennligst referer til «Arkivsaksnummer 21/8905» og gbnr. 37/119.

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

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

Med hilsen
Bjørnar Andersen
avdelingsleder

Natalie Wallach
juridisk rådgivar

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.

Vedlegg:
G-1, Gjennomføringsplan V2
G-2, Søknad om personlig ansvarsrett som selvbygger av egen bolig
G-3, Egenerklæring for selvbygger
Søknad om endring av ansvar

Orientering om klagerett i byggesaker - Ålesund kommune - Plan, byggesak og geodata - Nynorsk

		Lovheimel:
Kven har rett til å klage?	Den som er part i saka, eller som har rettsleg klageinteresse, kan klage på vedtak i byggesak.	Forvaltningslova (Fvl.) § 28
Kva kan du klage på?	Enkeltvedtak, dvs. vedtak som er bestemmande for rettar eller plikter til ein eller fleire bestemde personar. Du har ikkje rett til å klage på forhold som er avgjort i bindande reguleringsplan eller dispensasjon, etter at fristen for å klage på dei vedtaka er gått ut.	Fvl. § 28, jf. § 2.
Klagefrist	Klaga må vere postlagt innan tre (3) veker etter at du fekk melding om vedtaket. Det vil si at du må sende klaga innan tre veker frå den dagen melding om vedtaket vart lagt i di postkasse, postboks eller blei levert på anna måte. Om du ikkje har fått melding, er klagefristen tre veker frå du fekk eller burde skaffa deg kjennskap til vedtaket. Sjølv om klaga blir sendt for seint kan kommunen behandle klaga dersom a) du ikkje kan lastast for at fristen ikkje blei haldt eller for å ha drygd med å klage etterpå, eller b) det er «særlege grunner» til at det er rimeleg at klaga blir prøvd.	Fvl. §§ 29 og 30 Fvl. § 31
Kva må du ta med i klaga?	Klagen må: - vere signert - angi kva vedtak det klagast på - angi kva endringar ein ønsker - eventuelt gi opplysingar om oppfylling av klagefrist (om det er tvil om klaga er sendt til rett tid). I tillegg bør klagen vere grunngitt, og gi eventuelle andre opplysingar som kan ha betyding for kommunen si vurdering. Om det er feil eller manglar ved klaga, få du ei kort frist for å rette eller utfylle klaga.	Fvl. § 32
Kven kan du klage til?	Klaga skal sendast til: Ålesund kommune v/Plan, byggesak og geodata Postboks 1521 6025 Ålesund Eller på e-post: postmottak@alesund.kommune.no.	Fvl. § 28
Vidare saksgang:	Klaga blir først vurdert av den instansen som har gjort vedtaket. Om verksemda ikkje finn grunn til å endre sitt vedtak blir saka behandla i Planutvalet (PU). Om PU held fast ved det opphavlege vedtaket, vil saka	Fvl. § 33

	blir sendt til Statsforvaltaren i Møre og Romsdal for endeleg avgjerd.	
Når blir klaga behandla?	Innan åtte – 8 – veker	SAK § 7 – 1, jf. § 7 – 2 fjerde avsnitt.
Kva skjer med byggearbeidet i mellomtida?	Sjølv om det er klaga over vedtaket, kan ein gjennomføre vedtaket straks det er gjort. Det betyr at byggearbeidet kan starte, så snart det er gitt igangsettingstillatelse. Kommunen kan bestemme at arbeidet ikkje kan starte opp før klaga er avgjort, om kommunen finn grunn til det.	Fvl. § 42
Rett til innsyn og rettleiing	Part i saka har rett til rettleiing. Partane har normalt også rett til å gjere seg kjent med dokumenta i saka. Du finn dei fleste saker og dokument på kommunen sine heimesider: https://alesund.kommune.no/politikk/innsyn Om du ikkje finn dokumenta der, kan du rette spørsmål om innsyn til kommunen på e-post: postmottak@alesund.kommune.no.	Fvl. § 11 og § 18.
Rett til å krevje grunngjeving:	Om vedtaket ikkje er grunngjeve, har du som er part i saka rett til å få særskilt grunngjeving for vedtaket. Klagefristen blir utsett til etter at du har fått grunngjevinga.	Fvl. § 24 og § 25
Kostnader ved å klage	Du kan søke om å få dekt utgifter til nødvendig advokathjelp. Her gjeld visse grenser for inntekt og formue. For meir informasjon om dette ta kontakt med Statsforvaltaren i Møre og Romsdal eller advokat. Om du får medhald i klaga kan du i nokre tilfelle krevje dekning for vesentlege kostnader som har vore nødvendig for å endre vedtaket til din fordel.	Fvl. § 36

Orientering om klagerett i byggesaker - Ålesund kommune –-Plan, byggesak og geodata - Bokmål

		Lovheimel:
Hvem har rett til å klage?	Den som er part i saken, eller som har rettslig klageinteresse, kan klage på vedtak i byggesak.	Forvaltningsloven (Fvl.) § 28
Hva kan du klage på?	Enkeltvedtak, dvs. vedtak som er bestemmende for rettigheter eller plikter til en eller flere bestemte personer. Du har ikke rett til å klage på forhold som er avgjort i bindende reguleringsplan eller dispensasjon, etter at fristen for å klage på de vedtakene er gått ut.	Fvl. § 28, jf. § 2.
Klagefrist	Klaga må være postlagt innen tre (3) uker etter at du fikk melding om vedtaket. Det vil si at du må sende klagen innen tre uker fra den dagen melding om vedtaket ble lagt i din postkasse, postboks eller ble	Fvl. §§ 29 og 30 Fvl. § 31

	levert på annen måte. Om du ikke har fått melding, er klagefristen tre veker fra du fikk eller burde skaffet deg kjennskap til vedtaket. Selv om klagen blir sendt for sent kan kommunen behandle klaga dersom a) du ikke kan lastes for at fristen ikke ble overholdt eller for å ha drøyd med å klage etterpå, eller b) det er «særlige grunner» til at det er rimelig at klagen blir prøvd.	
Hva må du ta med i klagen?	Klagen må: - være signert - angi kva vedtak det klages på - angi kva endringer du ønsker - eventuelt gi opplysninger om oppfylling av klagefrist (om det er tvil om klagen er sendt til rett tid). I tillegg bør klagen være begrunnet, og gi eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for kommunen sin vurdering. Om det er feil eller mangler ved klagen, får du en kort frist for å rette eller utfylle klaga.	Fvl. § 32
Hvem kan du klage til?	Klaga skal sendes til: Ålesund kommune v/Plan, byggesak og geodata Postboks 1521 6025 Ålesund Eller på e-post: postmottak@alesund.kommune.no.	Fvl. § 28
Videre saksgang:	Klagen blir først vurdert av den instansen som har gjort vedtaket. Om virksomheten ikke finner grunn til å endre sitt vedtak blir saka behandla i Planutvalet (PU). Om PU held fast ved det opprinnelige vedtaket, vil saken bli sendt til Statsforvalteren i Møre og Romsdal for endelig avgjørelse.	Fvl. § 33
Når blir klagen behandlet:	Innen åtte – 8 – veker	SAK § 7 – 1, jf. § 7 – 2 fjerde avsnitt.
Hva skjer med byggearbeidet i mellomtida?	Selv om det er klaga over vedtaket, kan en gjennomføre vedtaket straks det er gjort. Det betyr at byggearbeidet kan starte så snart det er gitt igangsettingstillatelse. Kommunen kan bestemme at arbeidet ikke kan starte opp før klaga er avgjort, hvis kommunen finner grunn til det.	Fvl. § 42
Rett til innsyn og veiledning:	Part i saka har rett til veiledning. Partene har normalt også rett til å gjøre seg kjent med dokumenta i saka.	Fvl. § 11 og § 18.

	Du finner de fleste saker og dokument på kommunen sine heimesider: https://alesund.kommune.no/politikk/innsyn Om du ikke finner dokumentene der, kan du rette spørsmål om innsyn til kommunen på e-post: postmottak@alesund.kommune.no.	
Rett til å kreve begrunnelse:	Om vedtaket ikke er begrunnet, har du som er part i saka rett til å få særskilt begrunnelse for vedtaket. Klagefristen blir utsatt til etter at du har fått begrunnelsen.	Fvl. § 24 og § 25
Kostnader ved å klage	Du kan søke om å få dekt utgifter til nødvendig advokathjelp. Det gjelder visse grenser for inntekt og formue. For mer informasjon om dette ta kontakt med Statsforvalteren i Møre og Romsdal eller advokat. Om du får medhold i klagen kan du i noen tilfeller kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendig for å endre vedtaket til din fordel.	Fvl. § 36

ÅLESUND KOMMUNE

Adam Kochanski
Øvste Nakken 5

6014 ÅLESUND

Plan, byggesak og geodata
Saksbehandler:
Torill Myklebust
Tlf.

Deres referanse:	Vår referanse:	Arkivkode:	Dato:
	21/8905-3 21/114886	L42 37/119	09.12.2021

Gbnr. 37/119 - Vedtak - Øvste Nakken 5 - Fasadeendring, tilbygg, bruksendring

Behandling:

Delegert sak nummer: 1256/21	Dato: 09.12.2021

Tiltak:	Fasadeendring		
Byggested:	Gbnr. 37 / 119	Øvste Nakken 5	
Areal:	BRA: 228 m^2	BYA: 232 m^2	%-BYA: 26,13
Tiltakshaver:	Adam Kochanski		
Ansvarlig søker:	Skalér AS		
Søknad komplett:	06.09.2021		

Delegert vedtak:

Vi godkjenner søknad om fasadeendring, tilbygg og bruksendring. Tiltakene er godkjent slik disse er beskrevet i søknad og vist på tegninger, og med avstander til nabogrenser og andre bygg som vist på situasjonsplanen. Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i underetasje godkjennes for disponering innenfor samme/eksisterende boenhet.

Det gis gi fritak fra kravet i Tek 17 for energi i 1. etasje, forutsatt at det dokumenteres hvilke avbøtende/kompenserende tiltak som vil bli utført for å redusere effekten av at kravene fravikes. Slik dokumentasjon må fremlegges før eller samtidig med at det søkes om brukstillatelse.

Før arbeidet starter må igangsettingstillatelse være gitt.

Saksopplysninger

For området gjelder følgende areal og reguleringsplaner:

1. Reguleringsplan 15042012007931 Lerstad – Breivika E136med bestemmelser, gjeldende fra 04.09.2014.
2. Arealdelen av kommuneplan for Ålesund 2016-2028 med bestemmelser, gjeldende fra 09.03.2017.

Eiendommen er i plan lagt ut / regulert til BFS; boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (annen eierform).

Eiendommen er knyttet til offentlig vei og VA-anlegg. Tiltaket forutsetter ikke endringer.

Tiltaket er nabovarslet. Vi har ikke mottatt merknader.

Vurderinger

Saken gjelder:
Eier av Øvste Nakken 5, gbnr. 37/119, skal totalrenovere huset. Det er derfor søkt om fasadeendring, tilbygg mot sør, ny terrasse mot nord, endring av takform mot øst og bruksendring av 1. etg. Totalt %-BYA er 26,13, inkludert et parkeringsareal på 18 m^2.

1. Ny terrasse

Det er søkt om oppføring av en ny terrasse mot nord på 43 m^2. Vi har ikke innvendinger, forutsatt at tiltaket oppføres som omsøkt og vist på vedlagte tegninger/situasjonsplan.

2. Tilbygg mot sør

Det er søkt om oppføring av et tilbygg mot sør på 23 m. Dette påbygget skal inneholde et soverom på 11 m^2 og en TV-stue på 12 m^2. Vi har ikke innvendinger, forutsatt at tiltaket oppføres som omsøkt og vist på vedlagte tegninger/situasjonsplan.

3. Fasadeendring

Søknaden omfatter også en fasadeendring og endring av takform mot nord. Vi har ikke innvendinger, forutsatt at tiltaket oppføres som omsøkt og vist på vedlagte tegninger/situasjonsplan.

4. Bruksendring av 1. etasje

I dag utgjør denne etasjen bare en tilleggsdel. Det søkes nå om bruksendring til hoveddel, med soverom, stue med kjøkken og bad, separat inngang og boder. Ut fra innsendte tegninger, tilfredsstiller endringen de krav som lovverket stiller for en slik bruksendring, herunder krav til dagslys, størrelse på vinduer og innvendig takhøyde. Etasjen er vist med innvendig trapp ned til gang og dør videre inn til stue, kjøkken osv., og er således ikke å anse som en separatboenhet iht. gjeldende regelverk. Tiltaket godkjennes derfor som bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel innenfor samme/eksisterende boenhet.

5. Søknad om uttak fra TEK 17

Det er søkt om unntak fra byggteknisk forskrift TEK 17 for energi og tilgjengelig boenhet.

Etter plan- og bygningslovens § 31-2, 1. ledd, skal tiltak på eksisterende byggverk prosjekteres og utføres i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av loven. Det innebærer at ved tiltak på eksisterende byggverk, gjelder i utgangspunktet de samme krav som for nye tiltak.

Forarbeidene til loven angir at kravene gjelder så langt de er «relevante». Kravene som kan settes må dermed, som hovedregel, begrenses til å omfatte de deler av byggverket som tiltaket gjelder.

I henhold til pbl. § 31-2, 4. ledd kan kommunen gi tillatelse til bruksendring, nødvendig ombygging og rehabilitering av eksisterende byggverk også når det ikke er mulig å tilpasse byggverket tekniske krav. Det er således mulig å søke unntak fra tekniske krav (TEK 17), dersom følgende vilkår er oppfylt:

- Om det er uforholdsmessige kostnader ved å oppfylle dagens krav

- Om det som omsøkes er forsvarlig for å sikre fremtidig bruk
- Om det som omsøkes er nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk

Begrunnelsen for å gi unntak fra kravene er at eldre bygninger fortsatt skal kunne anvendes på en hensiktsmessig måte i stedet for å forfalle. Vilkårene som er stilt i § 31-2, 4. ledd er kumulative, dvs. at alle må være oppfylt for at unntak fra bestemmelsen skal kunne gis. Det er videre søkers ansvar å sannsynliggjøre at vilkårene for unntak er oppfylt.

Det er søkt om unntak TEK 17 for energi og tilgjengelig boenhet. Begrunnelsen som er gitt i søknaden er at bygget skal utbedres med bedre isolering av yttervegger, tak og grunn. Det er vist til at TEK 17 stiller høye krav til isoleringsevne. Disse er ikke mulig å få til med dagens konstruksjoner. Tiltakshaver ønsker å utbedre dagens situasjon etter anbefalinger i Byggforsk. Det planlegges alle funksjoner i 1. etasje. Det vil være for komplisert å få tilgang til alle funksjoner i 1. etasje på grunn av bæresystemet. Tiltakshaver ønsker ikke å gjøre store endringer, da dette vil få store konsekvenser for 2. etasje.

Kommunen har etter en vurdering funnet å kunne gi fritak fra kravet i Tek 17 for energi i 1. etasje, forutsatt at det dokumenteres hvilke avbøtende/kompenserende tiltak som vil bli utført for å redusere effekten av at kravene fravikes. Slik dokumentasjon må fremlegges før eller samtidig med at det søkes om brukstillatelse.

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

Byggehøyder og plassering, inkludert høydeplassering:
Bygget er godkjent med møne- og gesimshøyde på 6,623 og 6,502 m over gjennomsnittlig planert terreng rundt bygget. Innvendig høyde hovedetasje skal være 2, 40 og i underetasje 2,27 m. Avstand til nabogrenser og andre bygg på eiendommen er som vist på situasjonsplan.

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

Merknader fra naboer og andre:
Det foreligger ikke merknader til søknaden.

Tekniske anlegg:
Omsøkte tiltak medfører ingen endringer vedrørende tekniske anlegg.

Parkering:
Omsøkte tiltak medfører ingen nedringer vedrørende parkering.

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

Ved krav om uavhengig kontroll av brannkonsept skal kontrollerklæring sendes inn samtidig med søknad om igangsetting.

Konklusjon
Vi godkjenner søknad om fasadeendring, tilbygg og bruksendring. Tiltakene er godkjent slik disse er beskrevet i søknad og vist på tegninger, og med avstander til nabogrenser og andre bygg som vist på situasjonsplanen. Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i underetasje godkjennes for disponering innenfor samme/eksisterende boenhet.

Det gis gi fritak fra kravet i Tek 17 for energi i 1. etasje, forutsatt at det dokumenteres hvilke avbøtende/kompenserende tiltak som vil bli utført for å redusere effekten av at kravene fravikes. Slik dokumentasjon må fremlegges før eller samtidig med at det søkes om brukstillatelse.

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

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

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

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

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

Ved all videre kontakt i denne saken, vennligst referer til «Arkivsaksnummer 21/8905» og gbnr. 37/119.

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

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

Med hilsen

Lars Roger Lundanes
avdelingsleiar

Torill Myklebust
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.

Vedlegg:

Vedlegg:
5_KART_Situasjonsplan_D-1, Situasjonsplan.pdf
6_ANKO_UnderlagUtnytting_E-6, Plantegning 1. etasje.pdf
9_TEGN_TegningNyFasade_E-2, Fasade sør.pdf
10_TEGN_TegningNyFasade_E-4, Fasade nord.pdf
11_TEGN_TegningNyFasade_E-9, Perspektiv.pdf
12_TEGN_TegningNyFasade_E-8, Perspektiv.pdf
13_TEGN_TegningNyFasade_E-1, Fasade øst.pdf
14_TEGN_TegningNyFasade_E-3, Fasade vest.pdf
15_TEGN_TegningNyPlan_E-6, Plantegning 1. etasje.pdf
16_TEGN_TegningNyPlan_E-7, Plantegning 2. etasje.pdf
17_TEGN_TegningNyttSnitt_E-5, Snitt.pdf
22_ANKO_Gjennomføringsplan.pdf

Orientering om klagerett i byggesaker - Ålesund kommune –-Plan, byggesak og geodata - Bokmål

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

	Om det er feil eller mangler ved klagen, får du en kort frist for å rette eller utfylle klaga.	
Hvem kan du klage til?	Klaga skal sendes til: Ålesund kommune v/Plan, byggesak og geodata Postboks 1521 6025 Ålesund Eller på e-post: postmottak@alesund.kommune.no.	Fvl. § 28
Videre saksgang:	Klagen blir først vurdert av den instansen som har gjort vedtaket. Om virksomheten ikke finner grunn til å endre sitt vedtak blir saka behandla i Planutvalet (PU). Om PU held fast ved det opprinnelige vedtaket, vil saken bli sendt til Statsforvalteren i Møre og Romsdal for endelig avgjørelse.	Fvl. § 33
Når blir klagen behandlet:	Innen åtte – 8 – veker	SAK § 7 – 1, jf. § 7 – 2 fjerde avsnitt.
Hva skjer med byggearbeidet i mellomtida?	Selv om det er klaga over vedtaket, kan en gjennomføre vedtaket straks det er gjort. Det betyr at byggearbeidet kan starte så snart det er gitt igangsettingstillatelse. Kommunen kan bestemme at arbeidet ikke kan starte opp før klaga er avgjort, hvis kommunen finner grunn til det.	Fvl. § 42
Rett til innsyn og veiledning:	Part i saka har rett til veiledning. Partene har normalt også rett til å gjøre seg kjent med dokumenta i saka. Du finner de fleste saker og dokument på kommunen sine heimesider: https://alesund.kommune.no/politikk/innsyn Om du ikke finner dokumentene der, kan du rette spørsmål om innsyn til kommunen på e-post: postmottak@alesund.kommune.no.	Fvl. § 11 og § 18.
Rett til å kreve begrunnelse:	Om vedtaket ikke er begrunnet, har du som er part i saka rett til å få særskilt begrunnelse for vedtaket. Klagefristen blir utsatt til etter at du har fått begrunnelsen.	Fvl. § 24 og § 25
Kostnader ved å klage	Du kan søke om å få dekt utgifter til nødvendig advokathjelp. Det gjelder visse grenser for inntekt og formue. For mer informasjon om dette ta kontakt med Statsforvalteren i Møre og Romsdal eller advokat. Om du får medhold i klagen kan du i noen tilfeller kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendig for å endre vedtaket til din fordel.	Fvl. § 36

ÅLESUND KOMMUNE

Adam Kochanski
Øvste Nakken 5

6014 ÅLESUND

Byggesak og oppmåling
Saksbehandler:
Natalie Wallach
Tlf. 90 92 25 79

Deres referanse:	Vår referanse:	Arkivkode:	Dato:
	21/8905-8 22/77635	L42 37/119	15.07.2022

Gbnr. 37/119 - Igangsettingstillatelse - Øvste Nakken 5 - Fasadeendring

Tiltak:	Fasadeendring	
Byggested:	Gbnr. 37 / 119	Øvste Nakken 5
Tiltakshaver:	Adam Kochanski	
Ansvarlig søker:	Skalér AS	
Søknad komplett:	20.06.2022	
Rammetillatelse:	1256/21, datert 09.12.2021	

Vi gjør oppmerksom på at du må søke rammetillatelse på nytt dersom arbeidet ikke blir satt i gang innen tre år etter at rammetillatelse ble gitt. Du må også søke på nytt dersom arbeidet blir innstilt i mer enn to år, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

Før arbeidet settes i gang skal plassering med høyder være påvist i marken.

Søknad om ansvarsrett som selvbygger er godkjent, datert. 13.07.2022.

Tiltaket, eller deler av tiltaket, kan ikke tas i bruk uten midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Ved all videre kontakt i denne saken, vennligst referer til «Arkivsaksnummer 21/8905» og gbnr. 37/119.

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

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

Med hilsen
Natalie Wallach
juridisk rådgivar

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.

Vedlegg:
5_KART_Situasjonsplan_D-1, Situasjonsplan.pdf
9_TEGN_TegningNyFasade_E-2, Fasade sør.pdf
10_TEGN_TegningNyFasade_E-4, Fasade nord.pdf
11_TEGN_TegningNyFasade_E-9, Perspektiv.pdf
12_TEGN_TegningNyFasade_E-8, Perspektiv.pdf
13_TEGN_TegningNyFasade_E-1, Fasade øst.pdf
14_TEGN_TegningNyFasade_E-3, Fasade vest.pdf
15_TEGN_TegningNyPlan_E-6, Plantegning 1. etasje.pdf
16_TEGN_TegningNyPlan_E-7, Plantegning 2. etasje.pdf
17_TEGN_TegningNyttSnitt_E-5, Snitt.pdf
22_ANKO_Gjennomføringsplan.pdf

ÅLESUND KOMMUNE
TEKNISK RÅDMANN
TEKNISK KONTOR BOLIGKONTOR

Rådhuset
6000 ÅLESUND
Telefon (071) * 21 919

Leiv Johansen
Øvste Nakken 5
6014 Lerstad

DERES REF.: VÅR REF.: DATO: 22-8-85

VEDRØRENDE: GNR. 37 BNR. 119 EIER Leiv Johansen

MELDING OM MINDRE BYGGEARBEIDER.

Vi bekrefter mottakelsen av Deres "Melding om mindre byggearbeider" datert. 1-8-85 angående bygging av tilbygg på ovennevnte eiendom.

Arbeidet anses å komme inn under bestemmelsene i bygningslovens paragraf 86 a - Mindre byggearbeider på boligeiendom.

Dersom berørte naboer og gjenboere innen 14 dager etter at varsel er sendt ikke krever at saken skal behandles av bygningsmyndighetene vil arbeidet kunne påbegynnes umiddelbart.

Det presiseres at byggearbeidet må utføres i samsvar med gjeldende bestemmelser i eller i medhold av lov.

Med hilsen

Kjell Fjærtoft
bygningssjef

Dagnar Brekke
avd. ing.

Gjenpart: Bygningskontrollen.

15/7 - 66

JK./TB

Innflyttningsattest

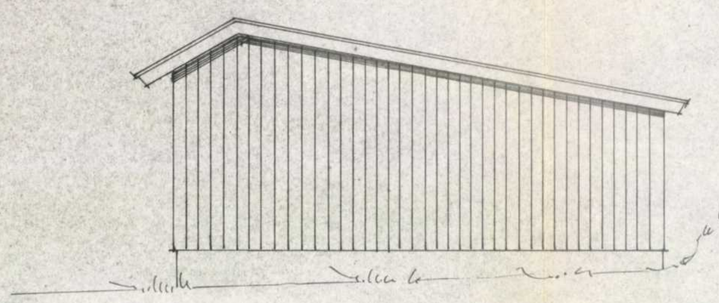
Det attesteres herved at det er gitt tillatelse til innflyttning i nybygget våningshus tilhörende herr Leif Johansen, Lerstadnakken. Det gjennstår å utföre fölgende arbeider nemlig, stöping av armert balkong samt murpuss på kjellermurer.Dören til balkongen må være avlåst og nökkelen fjernet inntilbalkongen er efrdigstöpt og forsvarlig rekkverk montert.

Det forutsettes at de gjennstående arbeider fullföres innen utgangen av september 1966.

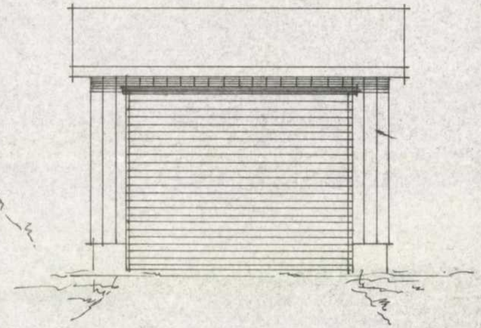
BORGUND BYGNINGSRAD

Bygningssjef

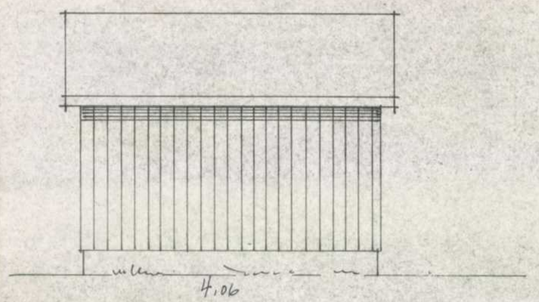
Garasje



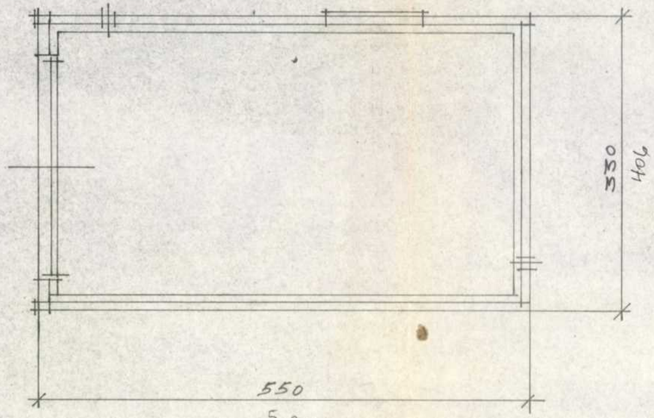
mot Vest



~~Nord~~
SYD



NORD.
~~Syd~~



GODKJENT
Ålesunds bygningsråd
30/7-71 Sak nr. au. 275

Leiv Johansen

Byggherre: ~~Paul Ørstog~~

blad 1. Plan og fasader

Målestokk 1:50

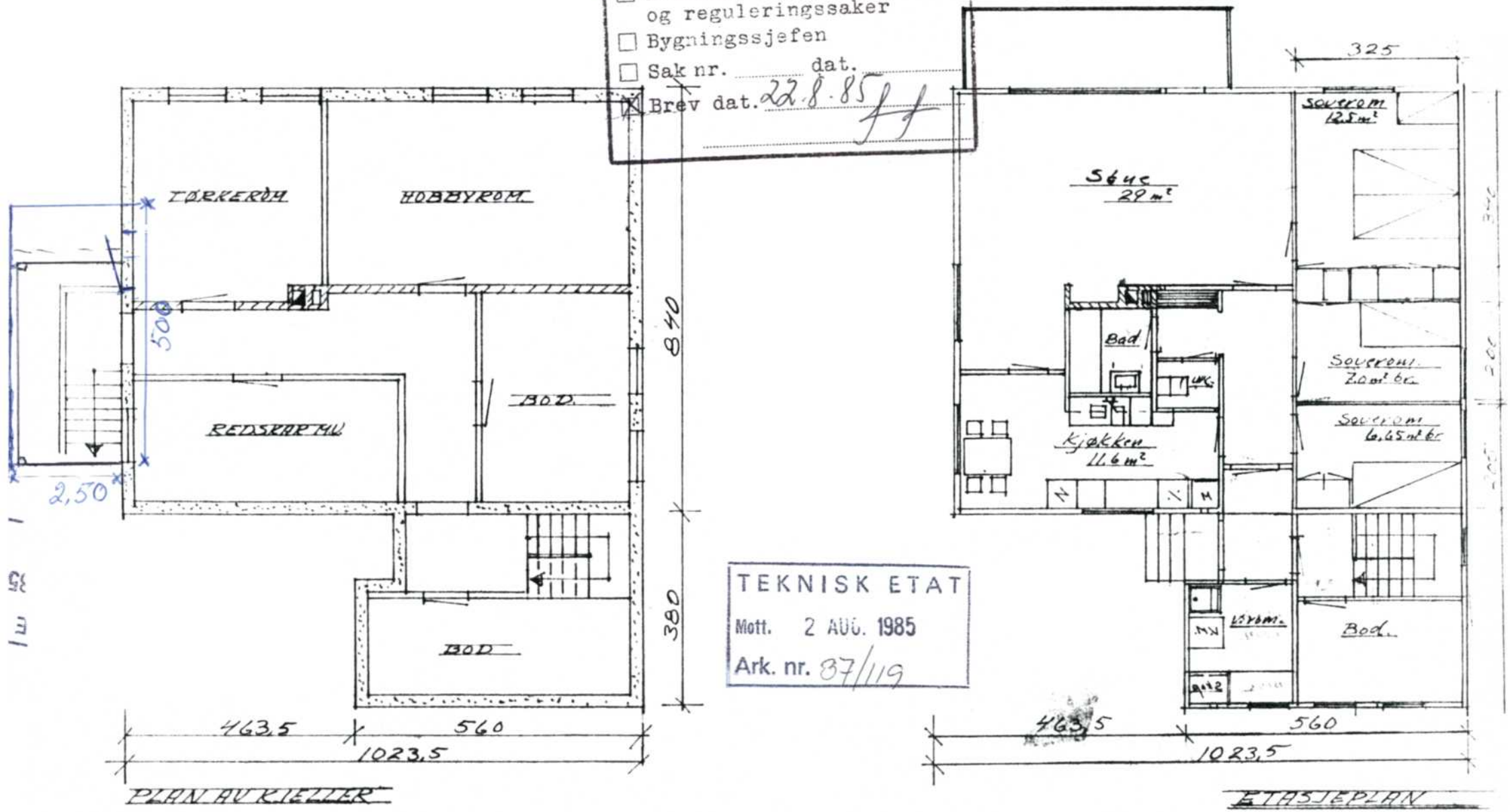
Vegsund, 16/10-67
Ingolf Tjentland

Vegsund Trevarefabrikk
Telef.: 9144 — 9884
VEGSUND

Tegning nr.

Denne tegning er vår eiendom og må ikke urettmessig benyttes eller etterlignes. Jfr. Lov av 6. juni 1930.

GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV
☐ Hovedutvalg for bygnings- og reguleringssaker
☐ Bygningssjefen
☐ Sak nr. ..... dat. .....
☒ Brev dat. 22.8.85



TEKNISK ETAT
Mott. 2 AUG. 1985
Ark. nr. 87/119

B. b-råd J. nr. 550/64

Vedtatt, på de i byggeanmeldelsen anførte betingelser, i Borgund bygningsråds møte 29/10 1964. Sak nr. 639

bygningssjef

GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV
- ☐ Hovedutvalg for bygnings- og reguleringssaker
- ☐ Bygningssjefen
- ☐ Sak nr. ____ dat. ____
- ☒ Brev dat. 22.8.85

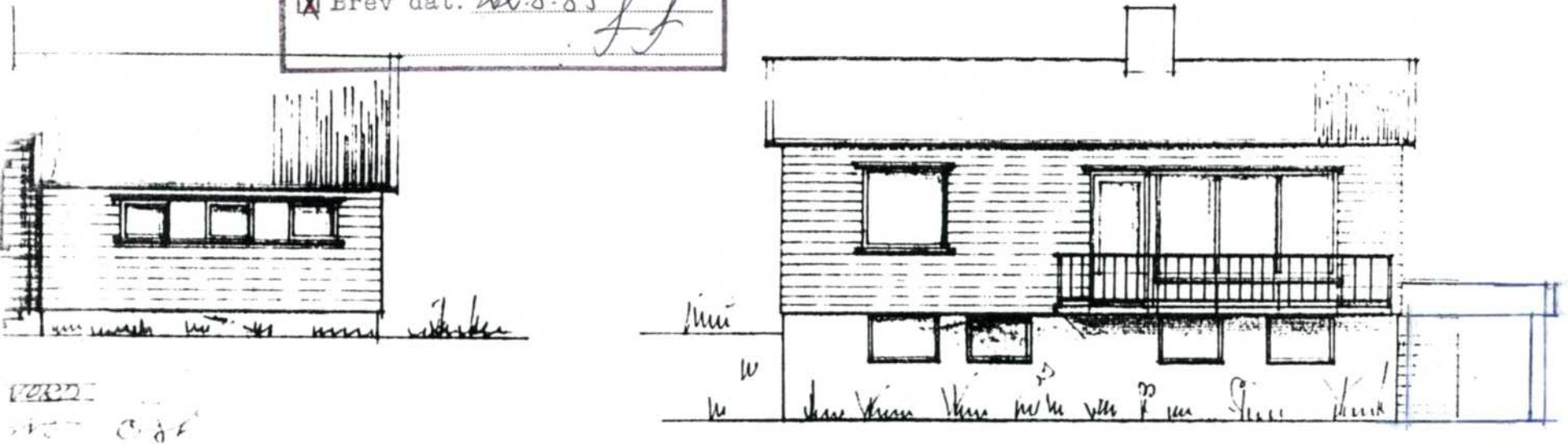
ENEBOLIG I TRE

NETTO BOLIGFLATE 80 m.

JON RABBEN
INGENIØR NITO

B MED

TEKNISK
Mott. 2 AUG. 19
Ark. nr. 37/119

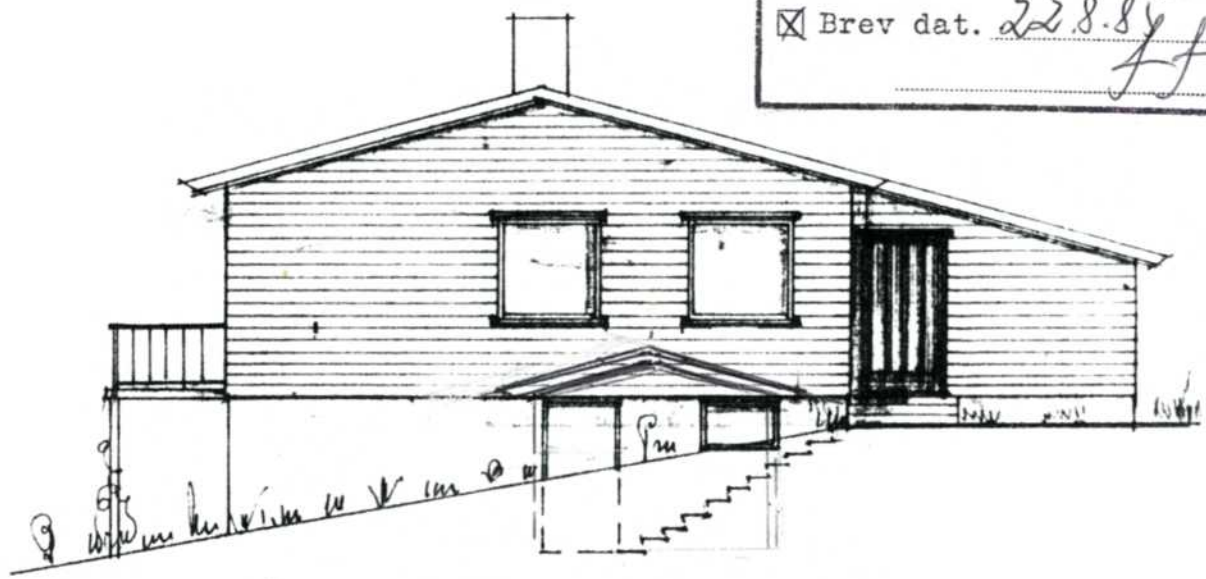


FASADE MOT ~~SYD~~ NORD

VEST

TEKNISK ETAT
Mott. 2 AUG. 1985
Ark. nr. 37/119

GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV
☐ Hovedutvalg for bygnings- og reguleringssaker
☐ Bygningssjefen
☐ Sak nr. ..... dat. .....
☒ Brev dat. 22.8.85



FASADE MOT ØST

VEG 5
VEG 4
VEG 3
VEG 2
R-12
R-10
R-8
R-15
R-100
R-500
R-18
R-25
STADF. REG. PLAN 8. APRIL 1967
(MOTORVEGR.)

Prosjekterende:

SKALÉR ARKITEKTKONTOR

© Alle rettigheter til denne tegningen tilhører prosjekterende.
SKALER.NO
Borgundveien 691
6017 Ålesund

Tiltakshaver:
Adam Kochanski
Øvste Nakken 5
6014 Ålesund

1930
Gnr/Bnr: 37/119

Prosjekt:
Enebolig Adam

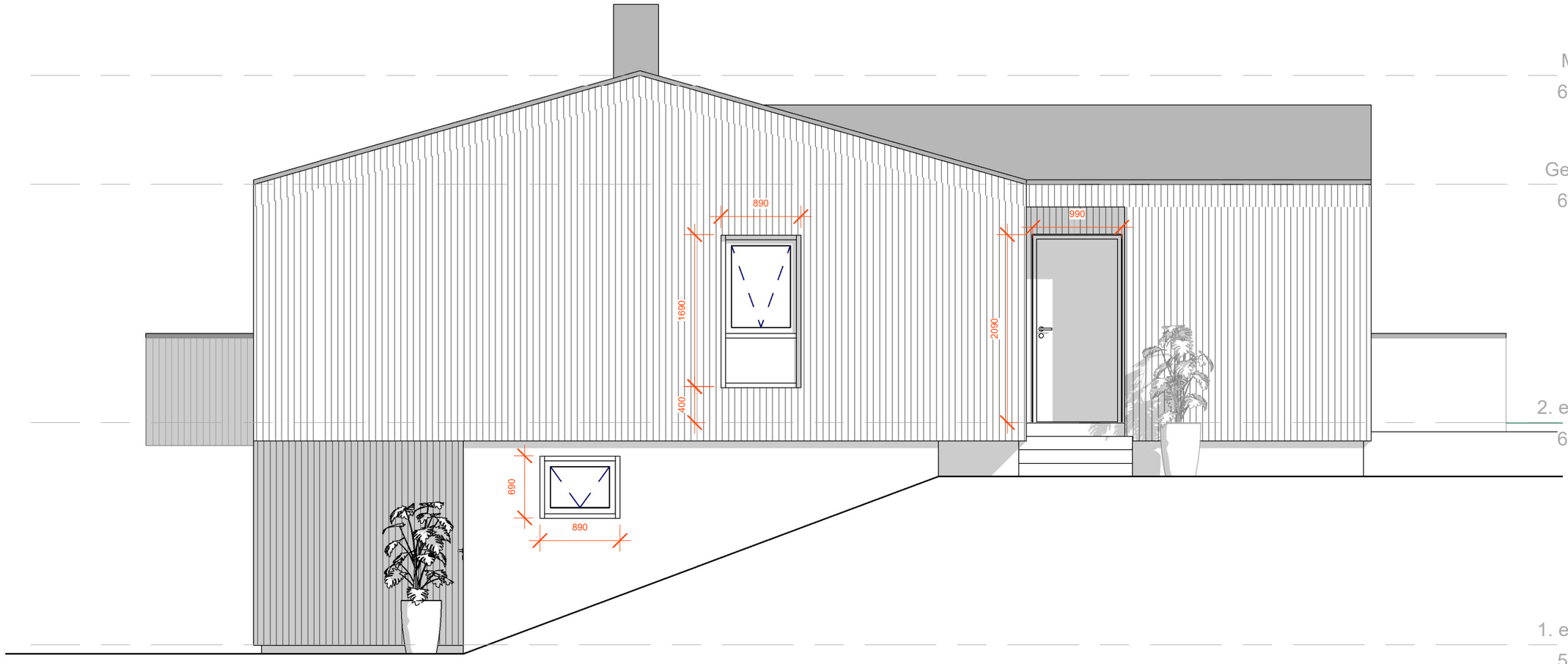
Rev.	Dato	Beskrivelse	Sign.	Kontr.
A	07.06.2021	Søknadstegning	BH	BH

Dato:
07.06.2021

Målestokk:
1 : 500

Tegning:
Situasjonsplan

Tegningsnummer:
D-1



Møne
66230

Gesims
65020

2. etasje
62370

1. etasje
59900

© Alle rettigheter til denne tegningen tilhører prosjekterende.

Prosjekterende:
SKALÉR ARKITEKTKONTOR
SKALER.NO
Borgundveien 691
6017 Ålesund

Tiltakshaver:
Adam Kochanski
Øvste Nakken 5
6014 Ålesund

1930
Gnr/Bnr: 37/119

Prosjekt:
Enebolig Adam

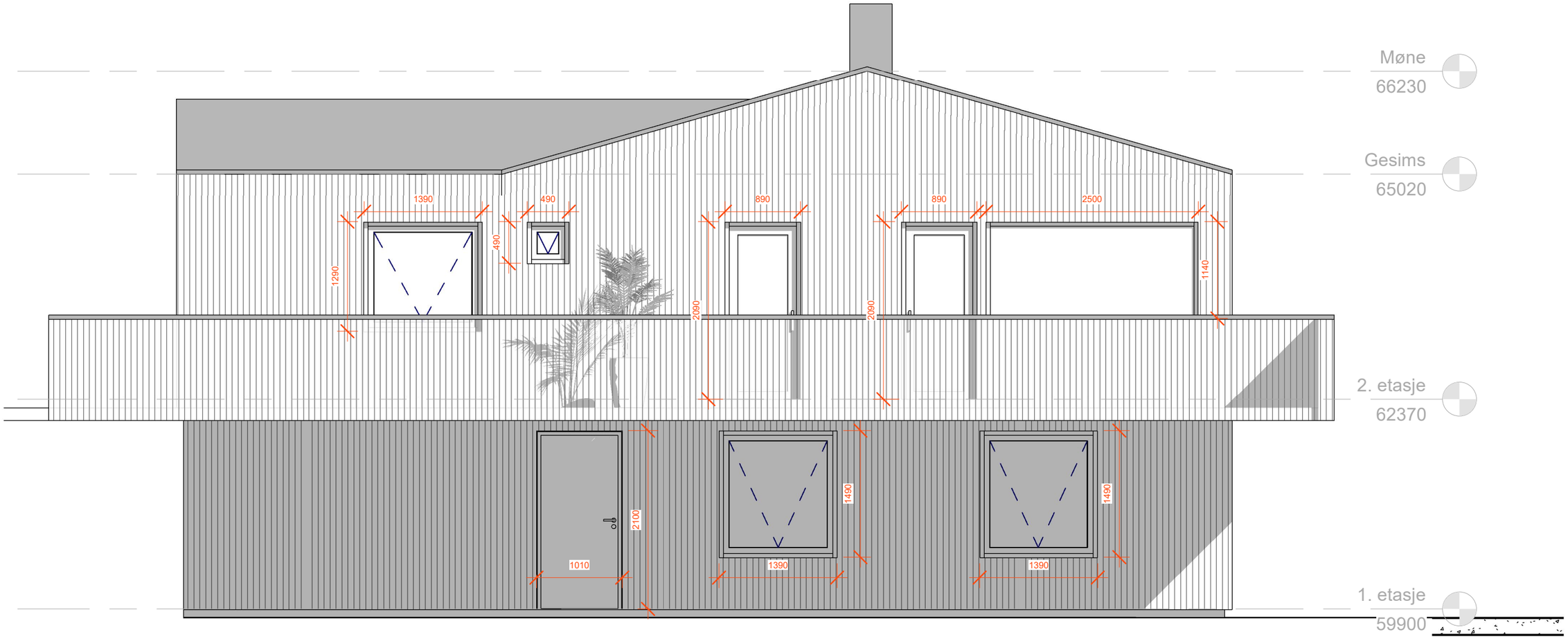
Rev.	Dato	Beskrivelse	Sign.	Kontr.
A	07.06.2021	Søknadstegning	BH	BH

Dato:
07.06.2021

Målestokk:
1 : 50

Tegning:
Fasade sør

Tegningsnummer:
E-2



Prosjekterende:

SKALÉR ARKITEKTKONTOR

© Alle rettigheter til denne tegningen tilhører prosjekterende.
SKALER.NO
Borgundveien 691
6017 Ålesund

Tiltakshaver:
Adam Kochanski
Øvste Nakken 5
6014 Ålesund

1930
Gnr/Bnr: 37/119

Prosjekt:
Enebolig Adam

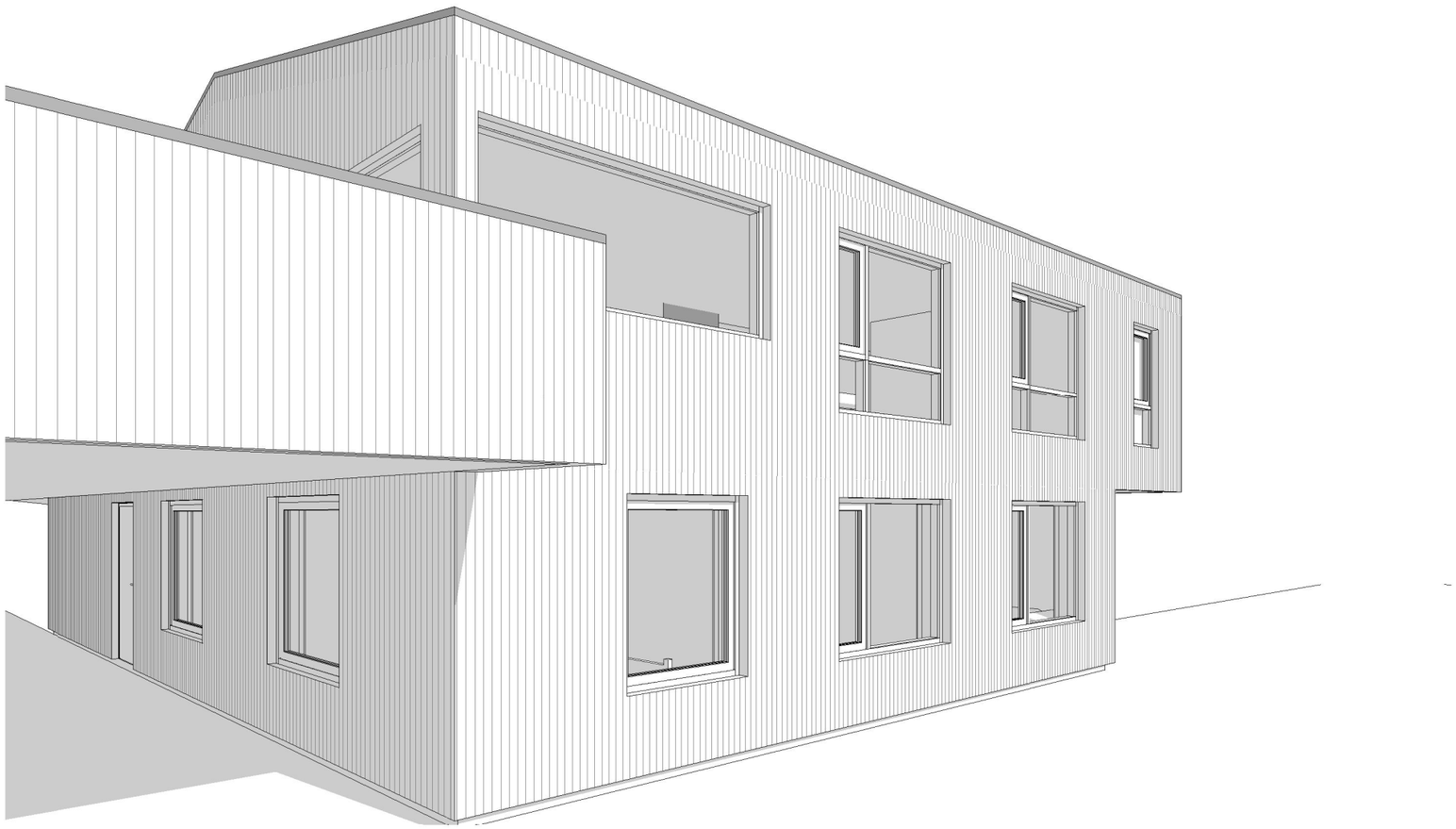
Rev.	Dato	Beskrivelse	Sign.	Kontr.
A	07.06.2021	Søknadstegning	BH	BH

Dato:
07.06.2021

Målestokk:
1 : 50

Tegning:
Fasade nord

Tegningsnummer:
E-4



Prosjekterende:

SKALÉR ARKITEKTKONTOR

© Alle rettigheter
til denne tegningen
tilhører prosjekterende.
SKALER.NO
Borgundveien 691
6017 Ålesund

Tiltakshaver:
Adam Kochanski
Øvste Nakken 5
6014 Ålesund

1930
Gnr/Bnr: 37/119

Prosjekt:
Enebolig Adam

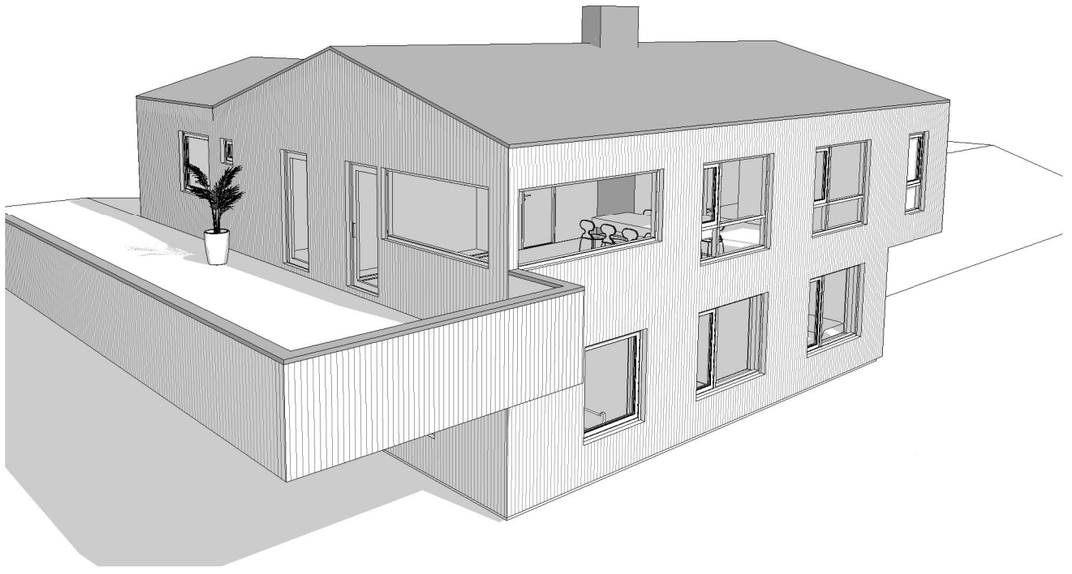
Revisjon	Dato	Beskrivelse	Sign.	Kontr.
A	07.06.2021	Søknadstegning	BH	BH

Dato:
07.06.2021

Målestokk:

Tegning:
Perspektiv

Tegningsnummer:
E-9



Prosjekterende:

SKALÉR ARKITEKTKONTOR

© Alle rettigheter
til denne tegningen
tilhører prosjekterende.
SKALER.NO
Borgundveien 691
6017 Ålesund

Tiltakshaver:
Adam Kochanski
Øvste Nakken 5
6014 Ålesund

1930
Gnr/Bnr: 37/119

Prosjekt:
Enebolig Adam

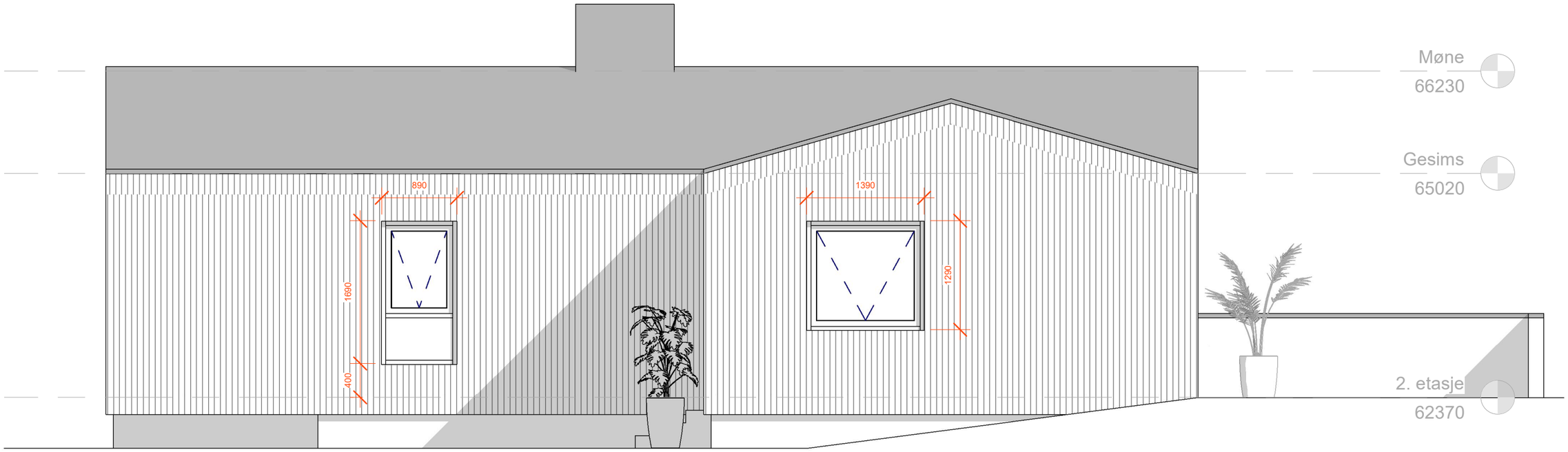
Rev.	Dato	Beskrivelse	Sign.	Kontr.
A	07.06.2021	Søknadstegning	BH	BH

Dato:
07.06.2021

Målestokk:

Tegning:
Perspektiv

Tegningsnummer:
E-8



Prosjekterende:

SKALÉR ARKITEKTKONTOR

© Alle rettigheter til denne tegningen tilhører prosjekterende.
SKALER.NO
Borgundveien 691
6017 Ålesund

Tiltakshaver:
Adam Kochanski
Øvste Nakken 5
6014 Ålesund

1930
Gnr/Bnr: 37/119

Prosjekt:
Enebolig Adam

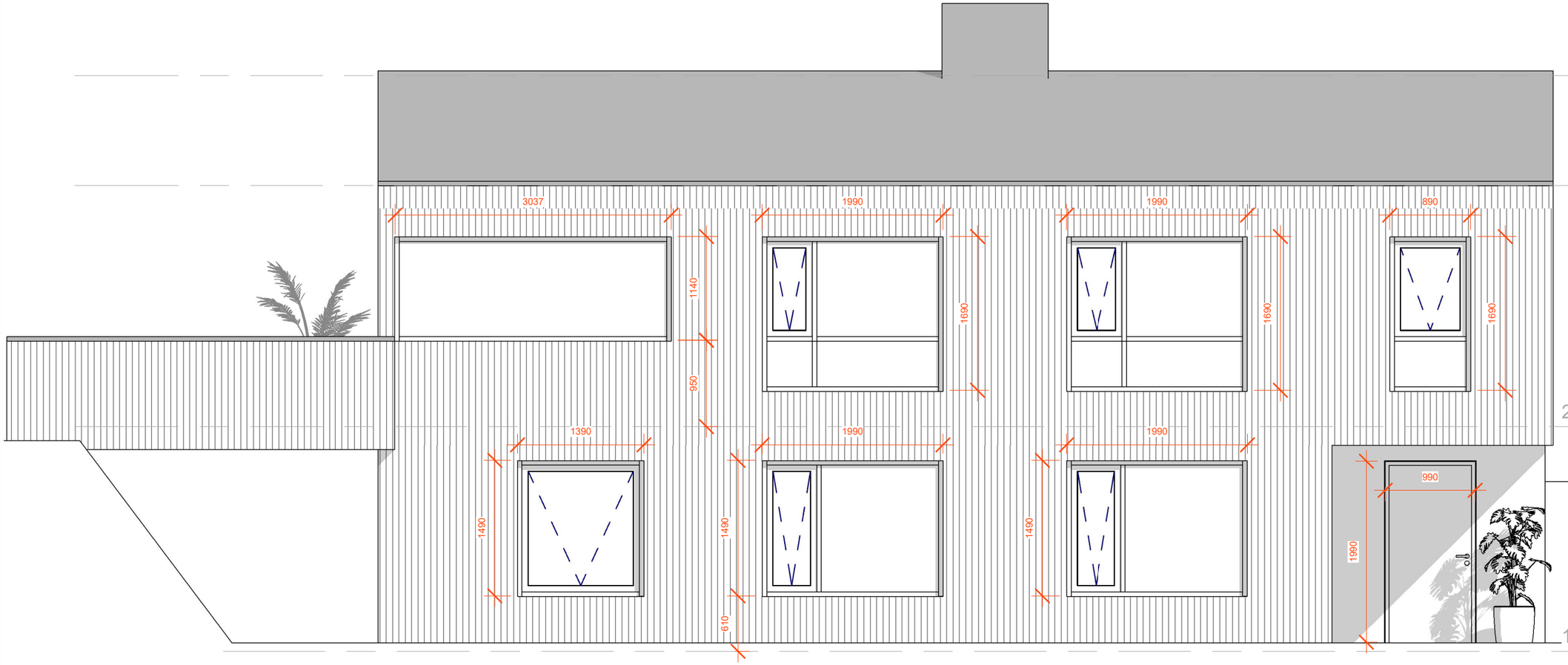
Rev/sjon	Dato	Beskrivelse	Sign.	Kontr.
A	07.06.2021	Søknadstegning	BH	BH

Dato:
07.06.2021

Målestokk:
1 : 50

Tegning:
Fasade øst

Tegningsnummer:
E-1



Prosjekterende:

SKALÉR ARKITEKTKONTOR

© Alle rettigheter til denne tegningen tilhører prosjekterende.
SKALER.NO
Borgundveien 691
6017 Ålesund

Tiltakshaver:
Adam Kochanski
Øvste Nakken 5
6014 Ålesund

1930
Gnr/Bnr: 37/119

Prosjekt:
Enebolig Adam

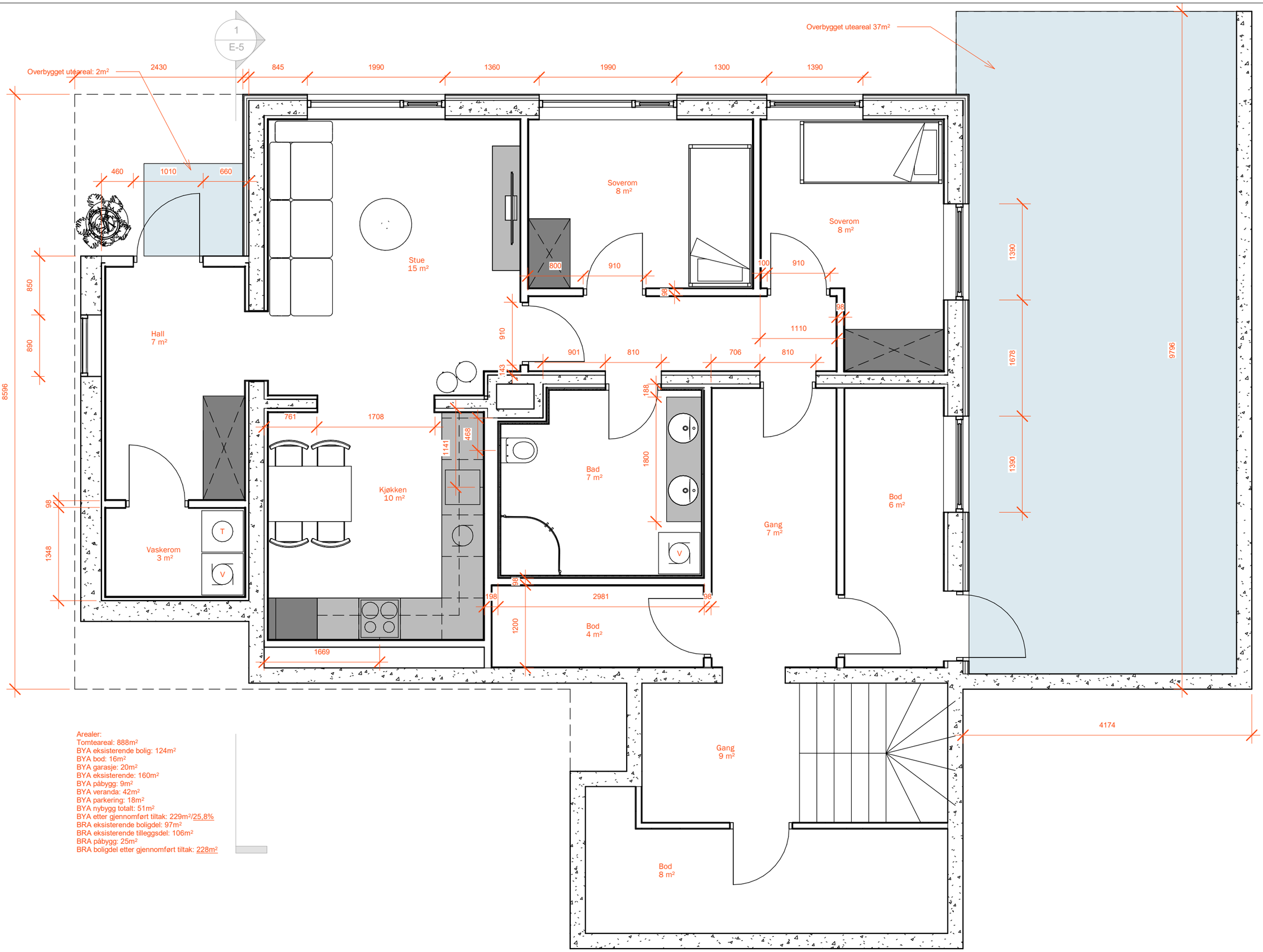
Rev.	Dato	Beskrivelse	Sign.	Kontr.
A	07.06.2021	Søknadstegning	BH	BH

Dato:
07.06.2021

Målestokk:
1 : 50

Tegning:
Fasade vest

Tegningsnummer:
E-3



Arealer:
Tomteareal: 888m²
BYA eksisterende bolig: 124m²
BYA bod: 16m²
BYA garasje: 20m²
BYA eksisterende: 160m²
BYA påbygg: 9m²
BYA veranda: 42m²
BYA parkering: 18m²
BYA nybygg totalt: 51m²
BYA etter gjennomført tiltak: 229m²/25,8%
BRA eksisterende boligdel: 97m²
BRA eksisterende tilleggsdel: 106m²
BRA påbygg: 25m²
BRA boligdel etter gjennomført tiltak: 228m²

Prosjekterende:

SKALÉR ARKITEKTKONTOR

© Alle rettigheter til denne tegningen tilhører prosjekterende.
SKALER.NO
Borgundveien 691
6017 Ålesund

Tiltakshaver:
Adam Kochanski
Øvste Nakken 5
6014 Ålesund

1930
Gnr/Bnr: 37/119

Prosjekt:
Enebolig Adam

Rev.	Dato	Beskrivelse	Sign.	Kontr.
A	07.06.2021	Søknadstegning	BH	BH

Dato:
07.06.2021

Målestokk:
1 : 50

Tegning:
Plantegning 1. etasje

Tegningsnummer:
E-6

1
E-5

TV-Stue
12 m²

Stue/kjøkken
39 m²

Bokhylle

Peis

Pipe

Hylle

Soverom
11 m²

Garderobe
7 m²

Bad
7 m²

Vaskerom
6 m²

Bad
5 m²

Trapp
19 m²

Soverom
9 m²

Lilla markerer påbygget i 2. etasje (BRA 25m²)

Prosjekterende:
SKALÉR ARKITEKTKONTOR

© Alle rettigheter til denne tegningen tilhører prosjekterende.

SKALER.NO
Borgundveien 691
6017 Ålesund

Tiltakshaver:
Adam Kochanski
Øvste Nakken 5
6014 Ålesund

1930
Gnr/Bnr: 37/119

Prosjekt:
Enebolig Adam

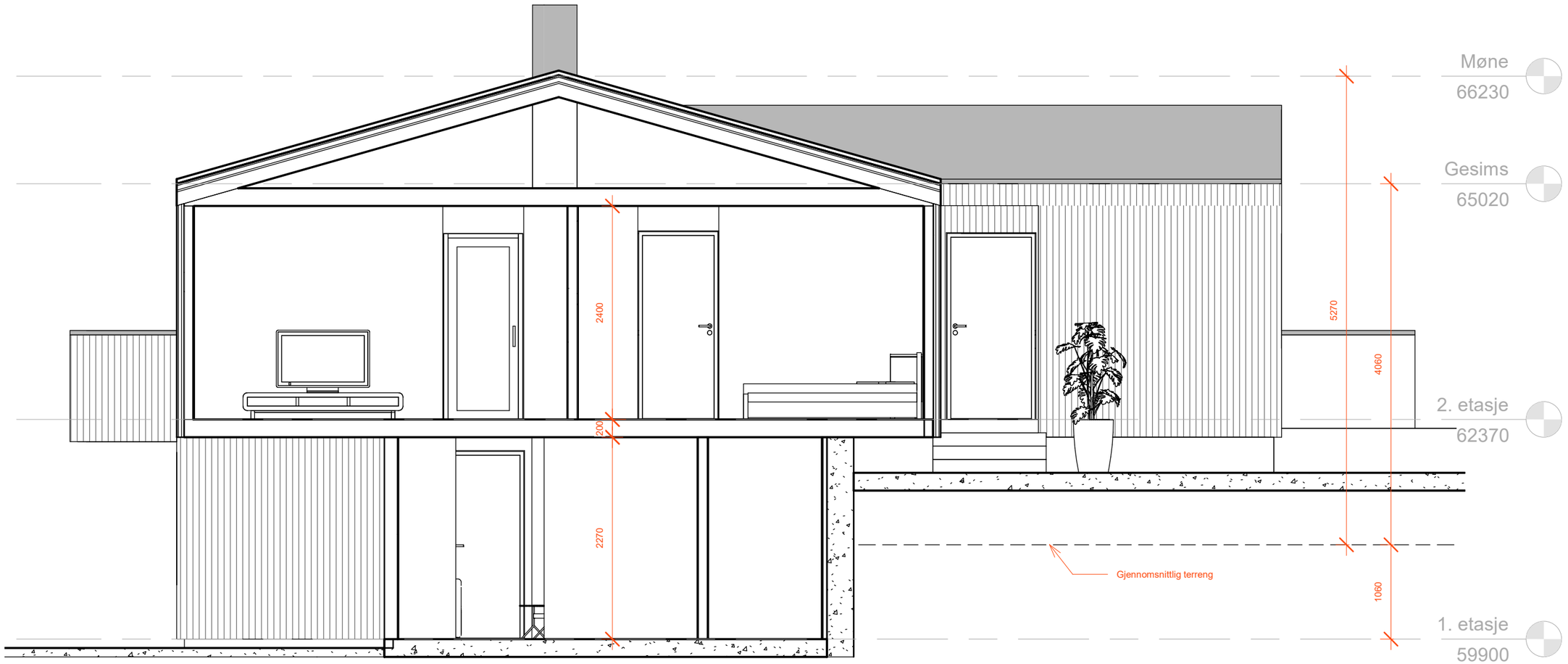
Rev.	Dato	Beskrivelse	Sign.	Kontr.
A	07.06.2021	Søknadstegning	BH	BH

Dato:
07.06.2021

Målestokk:
1 : 50

Tegning:
Plantegning 2. etasje

Tegningsnummer:
E-7



Prosjekterende:

SKALÉR ARKITEKTKONTOR

© Alle rettigheter til denne tegningen tilhører prosjekterende.
SKALER.NO
Borgundveien 691
6017 Ålesund

Tiltakshaver:
Adam Kochanski
Øvste Nakken 5
6014 Ålesund

1930
Gnr/Bnr: 37/119

Prosjekt:
Enebolig Adam

Rev.	Beskrivelse	Dato	Sign.	Kontr.
A	Søknadstegning	07.06.2021	BH	BH

Dato:
07.06.2021

Målestokk:
1 : 50

Tegning:
Snitt

Tegningsnummer:
E-5

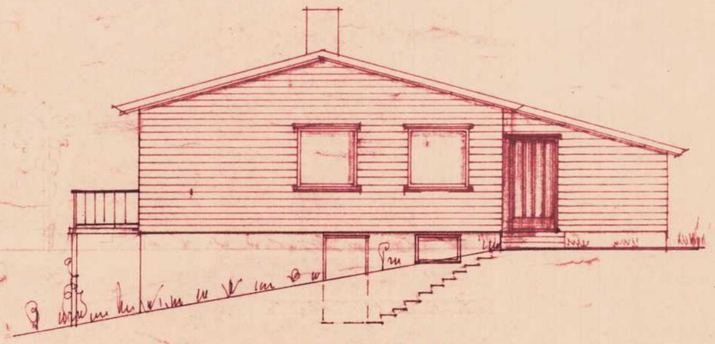
B.b-råd J.nr. 550/64

Vedtatt, på de i byggeanmeldelsen anførte betingelser, i Borgund bygningsråds møte 29/10 1964. Sak nr. 639

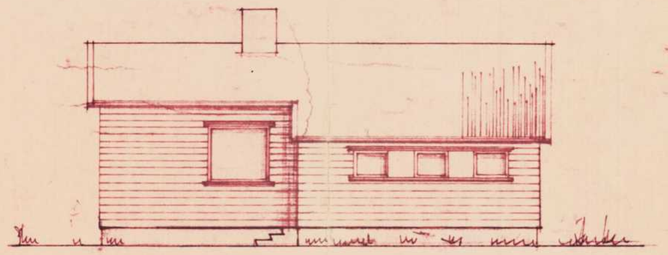
bygningssjef

ENEBOLIG I TRE NETTO BOLIGFLATE 80 m²	M = 1:100	okt - 61 nov. - 62
JON RABBEN INGENIØR NITO Leif Johansen.	132702	

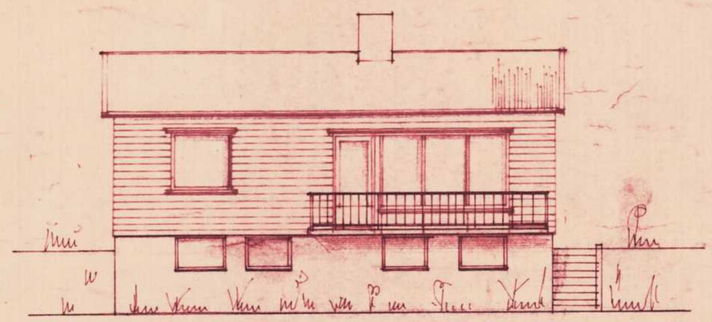
B MED KJELLER



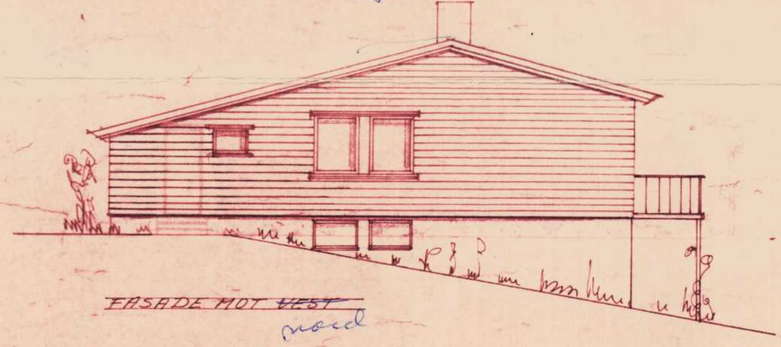
FASADE MOT ~~ØST~~ ~~VEST~~ syd



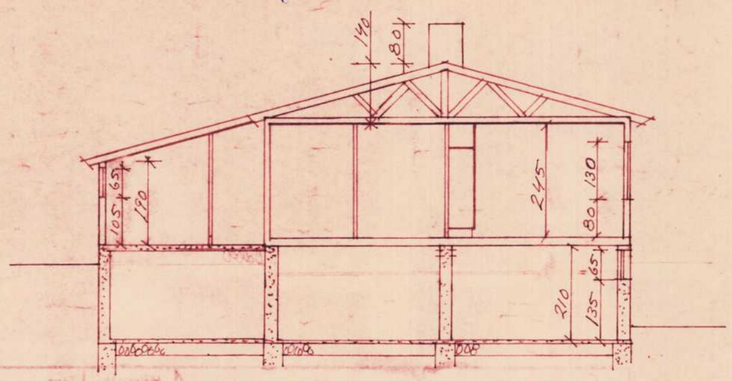
FASADE MOT ~~NORD~~ ~~SYD~~ Øst



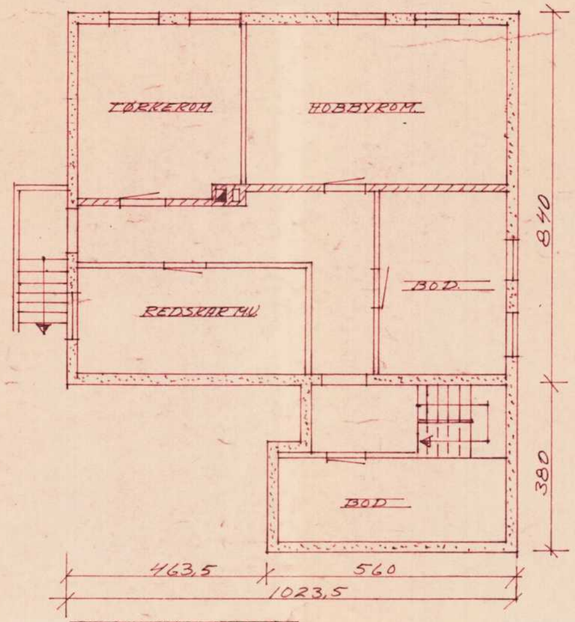
FASADE MOT ~~SYD~~ ~~NORD~~ vest



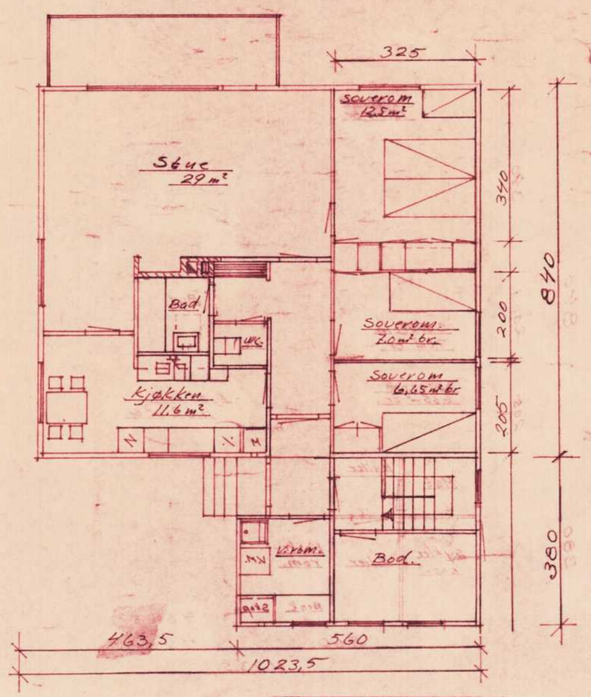
FASADE MOT ~~VEST~~ nord



SNITT



PLAN AV KJELLER



ETASJEPLAN

Ålesund brannvesen

ADAM KOCHANSKI
ØVSTE NAKKEN 5
6014 ÅLESUND

Saksnummer	25/14489
Dokumentdato	15.10.2025
Kontrolldato	15.10.2025
Saksbehandler	Andreas Vinje
Gnr/bnr.	37/119
Adresse	Øvste Nakken 5
Leilighet	H0101

Sak avsluttet

Rapport etter feiing av skorstein

Vi gjennomførte feiing av skorsteinen i Øvste Nakken 5, bruksenhet H0101, 6014 ÅLESUND den 15.10.2025
Sotmengde i skorstein: Lite sot.

Definisjoner

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

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

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

Har du spørsmål?

Ta gjerne kontakt med saksbehandler Andreas Vinje:
Telefon 47 76 97 34
E-post andreas.vinje@aabv.no.

Anvendt regelverk

- Som eier av en skorstein eller et ildsted, har du ansvar for at disse virker slik de skal. Blir det oppdaget feil og mangler som øker risikoen for brann, skal ikke skorsteinen eller ildstedet brukes. Dette er i tråd med forskrift om brannforebygging § 6 andre ledd.
- Tilsyn og feiing med fyringsanlegg er gjennomført etter brann- og eksplosjonsvernloven § 11 første ledd, bokstav h.

Med vennlig hilsen

Andreas Vinje
Brannforebygger
Ålesund brannvesen KF

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift

Ålesund kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
1508 - Ålesund kommune	**37**	**119**	**0**	**0**	Grunneiendom	SOLGLIMT	Ja	888,4	889	1-Målebrev

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
22.05.1964	Nei	Nei	Nei			Nord: 6929498.55 Øst: 361183.62 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			37/119	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			37/119	0
Skylddeling	22.05.1964		015/046	Mottaker	37/119	889
				Avgiver	37/69	-889

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
178994107	Enebolig	Bolig	Tatt i bruk	192	0	192
178994107-1	Tilbygg	Bolig	Igangsettingstillatelse	0	0	0
178994107-2	Påbygg	Bolig	Igangsettingstillatelse	25	0	25
178994115	Garasjeuthus anneks til bolig	Annet som ikke er næring	Tatt i bruk	0	18	18

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Øvste Nakken	5			Nord: 6929497 Øst: 361188 System: EPSG:25832		Postnummerområde 6014-ÅLESUND SKOLEKRETS 6-Lerstad Stemmekrets 4-Spjelkavik, Åse og Lerstad Tettsted 6025-Ålesund Grunnkrets 601-Nakken Kirkesokn 1-Spjelkavik

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer

B-Bolig

J-Journalnummer: 122/63
P-Målebrevsprotokoll: 15/46

KULTURMINNER

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

Beregnet areal: Areal som baseres på eiendommens registrerte eiendomsgrenser i Matrikkelen. Dersom eiendomsgrenser ikke har latt seg registrere nøyaktig i Matrikkelen, vil det beregnede arealet ikke være korrekt.

Oppgitt areal: For matrikkelenheter der det ikke er registrert eiendomsgrenser i Matrikkelen slik at areal ikke kan beregnes, angis Oppgitt areal dersom slike data er registrert. Oppgitt areal kan være hentet fra ulike forretningsdokumenter som f.eks. skylddelinger. Oppgitt areal oppdateres ikke når det f.eks. skjer delinger fra en matrikkelenhet.

Areal og forretningshistorikk på seksjonerte eiendommer: Dersom eiendommen er seksjonert vil eiendommens areal som oftest være registrert på hovedeiendommen og ikke på hver enkelt seksjon. Eiendomsrapporter for en spesifikk seksjon vil derfor som regel være oppført uten areal. Det samme gjelder historikk over forretninger.

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

MELDING OM MINDRE BYGGEARBEIDER

(tilbygg, garasje, uthus, båthus o.l. under 30 m²)
for arbeid etter § 86a i bygningsloven av 18.06.65,
jfr. byggeforskrift 1985 kap. 15.

TEKNISK ETAT
Mott. 2 AUG. 1985
Ark. nr. 37/119

Til bygningsrådet i

Ålesund kommune.

Melding om byggearbeider for

Eiendom (byggested)

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
37	119		

Adresse: Øvste Nakken 5.

Eier/fester

Navn: Leiv Johansen — Fødselsnr. (11 siffer): 140239 38759

Adresse: Øvste nakken 5. ~~6014 Lerstad.~~

Postnr.	Poststed	Telefon
6014	Lerstad.	44100

Arbeidet utføres av

Navn: Leiv Johansen

Adresse: Øvste Nakken 5.

Postnr.	Poststed	Telefon
6014	Lerstad.	44100

Skriv ikke her

Meldingen gjelder

Eiendommens art
Bl. § 106
F.kap. 46-2, 47, 49

[X] Boligeiendom [ ] Hytteeiendom

Meldingsordningen gjelder kun for bebygget bolig-/hytteeiendom - gjelder ikke der det er byggeforbud/hytteforbud

Særskilt søknad må innsendes for

[ ] Ildsteder [ ] Oljefyr anl. [ ] Heisanlegg [ ] Ventilasj.-anlegg [ ] Byggearb. over 30 m²

Arbeidets art
Bl. § 86A
F.kap. 15

Tilbygg til: [X] bolig/hytte — Oppføring av: [ ] garasje [ ] bod [ ] uthus [ ] båthus

[ ] Mindre fasadeendr. [ ] Annet (beskriv)

Vedlegg som skal følge meldingen

Bl. § 94:3
F.kap. 15
F.kap. 52

[ ] Situasjonsplan - påført naboers/gjenboers navn [ ] Etasjeplaner [ ] Snitt [ ] Fasader

[X] Korrekt varsel til naboer/gjenboere

NB! Dette er avgjørende for om meldingsordningen kan benyttes - bruk s. 3 og 4 samt K-bl. 5104

Andre vedlegg

Tegninger.

F.kap. 15

Krav til tegninger
Tegningene skal ikke være i større målestokk enn 1:100. De skal ved påskrift og/eller skravering gjøre rede for alle branntekniske forhold som gjelder for bygningens enkelte deler etter byggeforskriftens kap. 30, 31, 34.4 og 38. Tegningene må også gi tilstrekkelige opplysninger om piper, ildsteder m.v. etter kap. 49.
Beskrivelse av bygningsdelenes konstruksjon må påføres tegningene. At forskriftens funksjonskrav er oppfylt må framgå enten umiddelbart av beskrivelsen, eller ved henvisning til eksempler i publikasjonen Statlige byggebestemmelser, eller ved særskilt dokumentasjon.

Underskrift

Byggearbeidet vil bli utført i samsvar med gjeldende bestemmelser i bygningslov, byggeforskrift, vedtekter, reguleringsplan med tilhørende bestemmelser og annen lovgivning. Arbeidet blir ikke igangsatt før 3 uker etter bygningsrådet har mottatt meldingen. Krever nabo/gjenboer eller bygningsråd behandling som søknad om byggetillatelse, vil byggearbeidet ikke igangsettes før byggetillatelse er gitt.

Sted	Dato	Underskrift
Ålesund	1/8-85	L. Johansen

Kommunenes arkivnøkkel: 511

K-blankett 5103
Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 7-85

Opplysninger til meldingen

Regulering	Er området regulert? ☐ Ja	☐ Nei	Tillatt utnyttelsesgrad	Skriv ikke her
Oppmåling	Er tomta oppmålt ☐ Ja	☐ Nei	Tomteareal m²	

Bebyggelsen Bl. § 70 - 77 F.kap. 23 F.kap. 30 - 39	Eldre bygg	Ny bebyggelse	Sum
Brutto areal	m²	m²	m²
Antall etasjer			
Antall leiligheter			
Bruksareal	m²	m²	m²

Kjeller under tilbygg ☐ Ja ☐ Nei *Kjeller er kun tillatt under tilbygg til bolig/hytte.*

Atkomst Bl. § 60 - 67

Tomta har atkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel

☐ Riksveg/ fylkesveg	Er vegsjefens avkjøringstillatelse gitt	☐ Ja	☐ Nei
☐ Kommunal veg	Er kommunens avkj.tillatelse gitt	☐ Ja	☐ Nei
☐ Privat veg	Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring	☐ Ja	☐ Nei

Gir arbeidet endrete avkjøringsforhold ☐ Ja ☐ Nei

Ved endrete avkjøringsforhold må det søkes særskilt

Vann Bl. § 65

Gjelder endringen også endret vannforsyning ☐ Ja ☐ Nei

Hvis ja må følgende besvares:

Vann-forsyning fra ☐ Off. vann-verk ☐ Priv./felles vannverk ☐ Egen/felles brønn ☐ Takvann-anlegg

☐ Annet (beskriv)

Avløp Bl. § 66:2 F.kap. 47:2

Gjelder endringen også sanitæranlegg ☐ Ja ☐ Nei

Hvis ja må følgende besvares:

Avløp skal tilknyttes ☐ Off. avløp ☐ Privat avløpsanlegg

Annen avløpsordning enn tilknytning til offentlig avløpsnett krever særskilt tillatelse fra forurensningsmyndighet.

Skal det installeres
- Vannklosett ☐ Ja ☐ Nei

☐ - Annet (beskriv)

Minste avstand Bl. § 70 F.kap. 30

Minste avstand fra det planlagte bygg til:	Nabogrense	Vegmidte	Annen bygning

Minste avstand er målsatt på situasjonsplan ☐ Ja ☐ Nei

Går det høyspent kraftlinje over tomta ☐ Ja ☐ Nei

Brannvern F.kap. 35 - 39

Bygningen/tilbygget er utført i bygningsbrannklasse ☐ 3 ☐ 4 ☐ Ingen

☐ Annet (beskriv)

Tegningene skal vise
- ☐ Brann-vegger ☐ Brannceller
- ☐ Dørenes brannmotstand og slagretning
- ☐ Plassering av røykvarsler

F.kap. 31:4

Trapp er ☐ Åpen ☐ Lukket

Leif Johansen

Ålesund

Anm. enebolig i tre.

A/S Økonomibygg har tidligere anmeldt hus på samme tomt for Leif Johansen (sak 582/64).
Anmeldelsen ble den gang avvist da det var ingen overensstemmelse mellom situasjonsplan og fasader. Huset var tenkt oppført uten kjeller. Det er nå planlagt med full kjeller og terrenghøydene er riktig inntegnet på fasadene.
Det foreligger en av helserådet godkjent kloakkplan.
Det er ikke vist avtrekk fra bad, WC, kjøkken eller vaskerom.

Vedtak:

Bygningsrådet godkjenner det anmeldte våningshus på betingelse av at bygningsloven og forskriftene følges.
Bad, WC, kjøkken og vaskerom må luftes over tak.
Når det blir lagt off. kloakk i strøket plikter eieren å tilknytte denne.
Huset plasseres etter bygningssjefens anvisning.

Før byggearbeidet blir påbegynt må De hente godkjente tegninger og byggeanmeldelse, samt oppgi navnet på den ansvarshavende håndverksmester. Anmeldelsegebyr må være betalt før godkjente tegninger, etc. kan utleveres. Gebyr for byggekontroll blir å betale når huset er kommet under tak.

BORGUND BYGNINGSRÅD

Bygningssjef

Ekspr. 4/11-64

Delegasjonssak 275/71

Herr Leif Johansen
Lerstad

6015 GÅSEID

KF/bah Arkiv nr 503.1 30.7.71

VEDR. ANM. GARASJE PÅ GNR 37 BNR 119.

En viser til Deres byggemelding av 28.7.71 angå. ovenfornevnte.

Garasjen tenkes plassert i nabogrense. Nabo er forevist planene og har ingen merknad.

Med hjemmel i bygningslovens §14, delegasjon, har bygningssjefen fattet følgende vedtak:

ANM. garasje godkjennes på betingelse av at gjeldende lover og foreskrifter overholdes. Garasjen plasseres etter anvisning av by av bygningssjefen.

Bygningssjefen i Ålesund

Kjell Fjærtoft

Arnvid Godøy

Ekasp. 3/8-71

Skriv ikke her

F.kap. 45 / F.kap. 55

Tak

Takhelning: (oppgi helningsvinkel) .....

Tekning: ☐ Takstein ☒ Takpapp ☐ Asbestsementplater
☐ Naturskifer ☐ Metallplater
☐ Annet (beskriv) .....

Materiale: ☐ Tre ☐ Betong ☐ Lettbetong (oppgi type) .....
☐ Annet (beskriv) .....

F.kap. 54:3 Utførelse: ☐ Luftet tak ☐ Brannseksjonert ☐ Massivtak
☐ Plassbygd ☐ Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus
(oppgi fabrikk og type) .....

Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:
☐ Utførelse angitt på tegningene
☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte ..... henv.nr. .....
.....
☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag

Bl. § 106 F.kap. 47

Ventilasjon

☐ Naturlig avtrekk ☐ Friskluft- og avtrekksventiler er vist på tegningene
☐ Mekanisk ventilasjon ☐ Tegninger innsendes senere

Bl. § 106 F.kap. 49

Røykpipe, varmeanlegg og ildsted, oljefyringsanlegg

Særskilt melding blir sendt til brannsjefen for
☐ oljefyringsanlegg ☐ oljefyrt ildsted ☐ tank for flytende brensel
Røykpipen utføres av ☐ tegl ☐ fabrikkfremstilte elementer
(oppgi fabrikk og type) .....
☐ Annen utførelse (beskriv) .....
☐ Ildsteder og feiedører er vist på tegningene
☐ Elektrisk oppvarming, type .....

F.kap. 55

Brannvern

Bygningen er ☐ branntrygg ☐ brannherdig ☒ trebygning
☐ Annet (beskriv) .....

F.kap. 55:41 For større bygg besvares:

Tegningene viser: ☐ brannvegger ☐ brannceller
☐ bygningsdelers branntekniske klasse
☐ dørenes branntekniske klasse og slagretning
☐ Brannventilasjon av trapp, loft og kjeller

F.kap. 55:522 Trapp er: ☐ åpen ☐ lukket ☐ branntrygg og røykfri
For trapper henvises også til F.kap. 46, F.kap. 32:32, F.kap. 33:4 og F.kap. 38:46

Særskilt søknad innsendes for

F.kap. 46:2 ☐ personheis ☐ vareheis
Bl. § 93 ☐ forstøtningsmur ☐ innhegning mot veg

Tilleggsopplysninger:

Skjema A

SØKNAD OM BYGGETILLATELSE

for arbeid etter bygningsloven (Bl.) av 18.6.1965.
Jfr. byggeforskriftene (F.) av 1.8.1969.

Til bygningsrådet i Ålesund kommune

TEKNISK ... MOTT. 28. JUL 1971 ARK. NR.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Leirstad, Gåseid		37	119	

Eier/Fester av tomt	Adresse	Telefon
Leif Johansen	Gåseid	

Kryss av i rutene. Gi nødvendige tilleggsopplysninger. Bruk blokkskrift eller skrivemaskin.
Søknaden sendes i 2 eksemplarer til bygningssjefen.

Skriv ikke her

Bl. § 93 F.kap. 14

Arbeidets art

☒ Nybygg ☐ Tilbygg ☐ Påbygg ☐ Underbygging ☐ Endring
☐ Annet (beskriv) .....

Bl. §§ 70-86

Byggets art

☐ Boligbygg ☐ Skole ☐ Forsamlingslokale ☐ Kontor/industrilokale
☐ Driftsbygg for jordbruk ☐ Bilverksted ☒ Garasje ☐ Uthus ☐ Hytte
☐ Annet (beskriv) .....
Bygningen brukes nå til .....

F.kap. 14 / Bl. § 94.3

Vedlegg til søknaden

☒ Gjenpart av nabovarsel med kvittering (bruk fastsatt skjema)
☐ Situasjonsplan (påført naboers og gjenboeres navn).

F.kap. 51 og 52

☐ Etasjeplaner ☐ Snitt ☒ Fasader
☐ Statiske beregninger ☐ Konstruksjonstegninger ☐ Rapport om grunnundersøkelser
Andre tegninger eller særskilte bilag, (hvilke):

Bl. § 7

Dispensasjonssøknad

Grunngitt søknad om dispensasjon fra bestemmelser i ☐ bygningslov ☐ forskrift ☐ vedtekt ☐ reguleringsplan er vedlagt

Erklæring om forpliktelser i henhold til gjeldende bestemmelser

Byggearbeidet vil bli utført i samsvar med gjeldende bestemmelser i bygningslov, byggeforskrifter, vedtekter og reguleringsplan, eventuelt med de lempninger som måtte følge av gitt dispensasjon.
Byggearbeidet vil bli forestått av en av bygningsrådet godkjent ansvarshavende (Bl. § 98) som ved underskrift nedenfor eller på særskilt erklæring påtar seg ledelsen, tilsynet og ansvaret overfor bygningsmyndighetene for at arbeidet blir riktig og fagmessig utført.

Gåseid (Sted) den 28/7-71

L. Johansen (Byggherrens underskrift)	Leirstadmakken T.B.7 (Adresse)	(Telefon)
L. Johansen (Anmelders underskrift)	(Adresse)	(Telefon)
(Ansvarshavendes navn (underskrift))	(Adresse)	(Telefon)

Norsk Kommunalteknisk Forening Rich. Andvord bl. 672. Febr. 1971. Ettertrykk forbudt

OPPLYSNINGER TIL SØKNADEN

Mangelfull utfylling og mangelfulle tegninger vil forsinke saksbehandlingen

Skriv ikke her

Bl. §§ 22-33

Reguleringsplan og bestemmelser

Området er ☒ regulert ☐ ikke regulert

Bl. §§ 62-64

Tomten er ☐ oppmålt ☐ ikke oppmålt

For boligbygg skal garasjeplassering (også framtidig) vises på situasjonsplanen.

Bl. §§ 70-77 og 81

F.kap. 26

Minste avstander fra det planlagte bygg

Til nabogrense ..... m Til midte av vei ..... m

Til annen bygning på samme tomt ..... m

☐ Minsteavstandene er målsatt på situasjonsplanen

Går det høyspent kraftlinje over tomten ☐ Ja ☐ Nei

Bl. §§ 70-77
F.kap. 26

F.kap. 55

Bebyggelsen

Bebygget grunnareal for eldre bygg ..... m²

Bebygget grunnareal for ny bebyggelse ..... m²

Sum bebygget grunnareal ..... m²

Antall etasjer ..... Antall leiligheter .....

Samlet brutto gulvflate i ny bebyggelse ..... m²

Bl. § 66

Atkomst

Tomta har atkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel

☐ Riksveg/Fylkesveg. Vegsjefens avkjøringstillatelse er ☐ gitt ☐ ikke gitt.

☐ Kommunal veg

☒ Privat veg. Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring. ☒ Ja ☐ Nei

Bl. § 65

Vann og kloakk

Vannforsyning skaffes fra ☐ offentlig vannverk ☐ privat fellesvannverk

☐ egen/felles brønn ☐ takvannanlegg

Annen (beskriv) .....

Annen ordning enn tilknytning til offentlig vannverk krever særskilt godkjenning.

Bl. § 66.2

Kloakkavløp tilknyttes

☐ offentlig kloakk ☐ privat kloakkanlegg

Det skal innstalleres ☐ vannklosett

☐ Annet (beskriv) .....

Annen avløpsordning enn tilknytning til offentlig kloakknett krever særskilt godkjenning.

☐ Ordningen er tegnet inn på situasjonsplanen og beskrevet i eget bilag.

F.kap. 31

Bygningens innretning

Tegningene er påført ☐ romareal ☐ lysflate

☐ romhøyde ☐ romvolum ☐ bodareal

F.kap. 56

☐ Tilfluktsrom er prosjektert i samsvar med Justisdepartementets krav.

Bl. § 68

Byggegrunn, drenering og overvann

Grunnen består av ☒ fjell ☐ grus ☐ sand ☐ leire

☐ annet (beskriv) .....

F.kap. 42:5

Drenering baseres på ☐ selvdrenering ☐ kultgrøft ☐ rør

Drensvann føres til ☐ offentlig avløpssystem ☐ terreng

F.kap. 45:2

Takvann, overvann føres til ☐ offentlig avløpssystem ☐ terreng

F.kap. 42: 1-3

Fundamentering

☐ Grunnmur ☒ Bankett/såle ☐ Peler

☐ Annet (beskriv) .....

Skriv ikke her

F.kap. 42:4
F.kap. 31:24
F.kap. 54:3

Kjellergulv, gulv på terreng

☐ Betong på grunnen ☐ Lettbetongelementer med luftrom under

☐ Trebjelkelag med luftrom under

☐ Annen utførelse (beskriv) .....

Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:

☐ Utførelse angitt på tegningene

☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte ..... henv.nr. .....

☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag.

F.kap. 42:3
F.kap. 54:3

Kjellerytterveggger

☐ Betong ☐ Betongblokk ☐ Blokk av lettaggregatbetong

☐ Annet (beskriv) .....

Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:

☐ Utførelse angitt på tegningene

☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte ..... henv.nr. .....

☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag

F.kap. 43
F.kap. 54:3
F.kap. 55

Yttervegg, dør og vindu

Veggmateriale: ☐ Tre ☐ Tegl ☐ Betong

☐ Lettbetong (oppgi type) .....

☐ Annet (beskriv) .....

Veggutførelse: ☐ Plassbygd ☐ Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus

(oppgi fabrikk og type) .....

Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:

☐ Utførelse angitt på tegningene

☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte ..... henv.nr. .....

☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag

☐ Forholdstallet f/F er angitt på plantegningene

(f = vindus- og dørflater. F = total ytterveggflate).

F.kap. 43
F.kap. 53
F.kap. 55

Skillekonstruksjoner mellom leiligheter

Materiale: ☐ Tre ☐ Tegl ☐ Betong

☐ Lettbetong (oppgi type) .....

☐ Annet (beskriv) .....

Utførelse: ☐ Plassbygd ☐ Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus

(oppgi fabrikk og type) .....

Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:

☐ Utførelse er angitt på tegningene

☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte ..... henv.nr. .....

☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag

F.kap. 44
F.kap. 53
F.kap. 54:3
F.kap. 55:41

Etasjeskiller og balkong

Materiale: ☐ Tre ☐ Betong ☐ Lettbetong (oppgi type) .....

☐ Annet (beskriv) .....

Utførelse: ☐ Plassbygd ☐ Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus

(oppgi fabrikk og type) .....

Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:

☐ Utførelse angitt på tegningene

☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte ..... henv.nr. .....

☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag

V

Leif Johansen
Lerstadnakken T.B. 7

6015 GÅSEID

DB/rbm/ Ark.nr 7.6.72

GNR 37 BNR 119. FORSTØTNINGSMUR.

En viser til Deres brev datert 25.5.72.

En bemerker at naboen mot vest må varsles, jfr. bygningslovens §93 og 94.

Dersom naboen samtykker, har en ellers ingen innvendinger mot den omsøkte forstøtningsmur, men forutsetter at den blir utført etter anvisninger fra fagkyndig. Dette på grunn av sidetrykk fra tilfylte masser.

Snitt som viser utførelse, event. med beregninger av jordtrykk må innsendes til bygningsvesenet.

Muren må oppføres i grense etter påvisning fra oppmålingsvesenet.

Bygningssjefen i Ålesund

Kjell Fjærtoft

Dagnar Brekke

ÅLESUND KOMMUNE

TEKNISK SEKTOR

ARKIV

Advokat Erling Ekornes
Postboks 7622 Spjelkavik

6022 ÅLESUND

Saksbehandler
Siw S Rasmussen
Tlf. 70112338

Myndighet:	Vedtaksdato:	Saksnr:	Avslag:	Lov:
DELEGERT HOVEDUTVALG PLANSAKER	10.09.1999	737	A	§113

Deres ref:	Vår ref:	Dato:
	SR/1999/26381/37/119 990002766	04.10.1999

GNR. 37 BNR. 119 - VEDR. ENDRING AV GJERDE/MUR MOT NABO
EIER: LEIF JOHANSEN - ADRESSE: ØVSTE NAKKEN 5

Viser til brev dater 23.08.99, ang. oppføring av mur i nabogrense.

Bakgrunn:
Etter henvendelse fra eier av gnr.37 bnr.452 ble kommunen gjort kjent med at muren i nabogrensen var påbygd. Denne muren er ikke søkt om tillatelse om oppføring av, og er dermed å betrakte som ulovlig byggearbeid.

Saksopplysninger:

Beliggenhet	Bydel nr. 06	Grunnkr. nr. 02
Søknad av	-	
Arbeidets/byggets art	Oppføring av mur i nabogrense	
Tiltakshaver	Leif Johansen	
Ansvarlig søker	-	

For området gjelder arealdelen av kommuneplan for Nørvasund-Spjelkavik behandlet av bystyret den 28.11.91.

Vurderinger:
Viser til brev datert 23.08.99 ang. oppføring av mur.
Muren som er oppført er søknadspliktig etter pbl.§93, og det er ikke søkt om oppføring av mur i nabogrense. Dermed er dette å betrakte som ulovlig byggearbeid etter pbl.§113, og kommunen kan kreve retting av arbeidet. I følge brev fra advokat Erling Ekornes er denne muren oppført for å erstatte stakittgjerdet, og for å slippe vanskelig vedlikeholdsarbeid. Muren slik den fremstår er etter vår vurdering skjemmende for omgivelsene, og spesielt for nabo mot syd. Høyden til muren fra tiltakshavers side er for lav på enkelte punkt til å ha funksjon som gjerde, samtidig som den fra naboens side er så høy at gjerdet er påkrevet. Som skille mellom eiendommene finner vi muren unødvendig dominerende, og kan ikke akseptere det arbeidet som er utført ulovlig.

V e d t a k :

Ulovlig oppført mur i nabogrense må fjernes. Begrunnelse for vedtaket er at muren er skjemmende for omgivelsene, og vedtaket er fattet med hjemmel i pbl.§113. Det settes en frist til 01.12.99 for å fjerne det ulovlige tiltaket. Pålegg etter §113 kan følges opp med forelegg om plikt til å etterkomme pålegg jfr.pbl.§114. Forelegg kan få virkning som rettskraftig dom.

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
Kopi: Oddbjørn Ness
Øvste Nakken 7
6014 Ålesund

A D V O K A T **EKORNES** Advokatkontoret på Moa I KONTORFELLESSKAP MED ADVOKAT LARS P. KJEMPHOL

SR

ÅLESUND KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
JNR. 26381 [illegible]9
MAPPE NR. 99000 2766
ARK.NR. 37/119 L42

Ålesund kommune
Plan- og bygningsavdelingen
Rådhuset
6025 Ålesund

Ålesund. 23.08.99

Deres ref.: SR/1999/24997/37/119 990002766

Leif Johansen – oppføring/endring/utbedring av gjerde/mur mot naboeiendom

Jeg representerer Leif Johansen i anledning Deres brev av 11. d.m.

Leif Johansen opplyser at han var helt uvitende om at den type arbeider som det her gjelder kommer inn under tiltak som krever bygganmeldelse og godkjenning, og er meget lei seg for det uføret han nå har kommet opp i.

Situasjonen før arbeidene ble utført i juli var at det mot nabo, Oddbjørn Ness, var en trappeformet mur med stakittgjerde i tre, se vedlagte foto, tatt fra naboeiendommen. Tregjerdet var dårlig vedlikeholdt og forfallent. Det krevde vedlikehold og utbedring. Johansen ønsket en løsning som var mest mulig vedlikeholdsfri på nabosiden, i motsetning til stakittgjerdet, som var vanskelig å vedlikeholde uten fra på naboens grunn. På Johansen si side av tregjerdet var plantet hekk av berberis, som var tenkt å erstatte tregjerdet. På Ness si side er det beplantning foran muren. Berberishekken ble funnet lite egnet, og ble fjernet av Johansen på forsommeren i år. Johansen fant at det var mer hensiktsmessig med mur som erstatning for tregjerdet. Det ble valgt forskalingsblokker, for at det skulle lette arbeidet, og gjøre det unødvendig å bruke naboens grunn under arbeidet. I følge Johansen var Ness til stede på sin eiendom mens forskalingsblokkene ble stablet opp på muren, han befant seg i hagen en 6-10 meter unna, og vatnet planter. Det var i følge Johansen ingen kommunikasjon mellom naboene ved den anledning, ingen spørsmål eller kommentarer fra Ness, som i tilfelle på det tidspunktet hadde naturlig foranledning til å reagere om han ønsket det for å ivareta sine interesser. Også under det videre arbeidet som gikk over et par uker i juli var Ness flere ganger tilstede på eiendommen, i følge Johansen. Heller ikke de gangene skal han ha kommet med noen reaksjoner. At han etter at arbeidet var ferdig utført klaget til kommunen kom derfor som en overraskelse. Ness hadde etter Johansen si oppfatning hatt foranledning til si fra og å klage på et tidligere tidspunkt. Brevet fra kommunen kom derfor som et "sjokk" på Johansen.

Post ***Advokat Erling Ekornes, Postboks 7622 Spjelkavik, 6022 Ålesund*** *- Kontor* ***Moavegen, Kreditkassen, 2. etg.***
Telefon/telefax ***70 14 38 45*** *Mobil* ***922 08 269*** *E-post* ***ekornes@online.no*** *Internett* ***http://home.sol.no/~ekornes/***
Organisasjonsnr. ***976 650 131*** *Driftskonto* ***6543 05 02497*** *Klientkonto* ***6543 05 05062*** *Medlem av Den Norske Advokatforening*

Det er her vedlagt en del fargebilder av muren/gjerdet slik konstruksjonen framstår i dag, både sett fra Ness sin eiendom (1 - 6), og fra Johansen sin (7). Det går godt fram av bildene hva som er gammel mur, og hva som er nytt.

Når en skal vurdere hva *forandringene* består i, så er situasjonen i følge Johansen den at *høgden* på muren slik den nå er på enkelte punkter faktisk noe lavere enn det tregjerdet var, mens den på andre punkter er noe høyere, i og med at den er jevnt skrådd, (bortsett fra den øverste delen), jf. foto, og ikke som tregjerdet laget med trinnvis høydeforskjell. Det andre punktet som representerer forandring i forhold til tidligere er *materialvalget*, at det nå er mur i hele høgden, i stedet for stakittgjerde på toppen av muren. Det kan naturligvis vurderes som en mindre pen løsning sett fra naboeiendommen, litt avhengig av bl. a. hvilken overflate som velges, og valg av beplanting på begge sider. Johansen er villig til å diskutere og innordne seg forskjellige former for tilpasning i så måte.

Dersom muren/gjerdet skal føres tilbake til opprinnelig tilstand, vil det være forholdsvis problematisk i følge Johansen.

På vegne av Johansen søkes om godkjenning av bygningsarbeidene på nærmere vilkår, som f. eks. krav om utbedring av estetisk art (pussing e.l.).

Jeg ber om at det blir holdt synfaring på eiendommen før vedtak fattes.

Med vennlig hilsen

Erling Ekornes

Kopi:
Leif Johansen, Øvste Nakken 5, 6014 Ålesund

Post ***Advokat Erling Ekornes, Postboks 7622 Spjelkavik, 6022 Ålesund*** *- Kontor* ***Moavegen, Kreditkassen, 2. etg.***
Telefon/telefax ***70 14 38 45*** *Mobil* ***922 08 269*** *E-post* ***ekornes@online.no*** *Internett* ***http://home.sol.no/~ekornes/***
Organisasjonsnr. ***976 650 131*** *Driftskonto* ***6543 05 02497*** *Klientkonto* ***6543 05 05062*** *Medlem av Den Norske Advokatforening*

ÅLESUND KOMMUNE

Adam Kochanski
Øvste Nakken 5

6014 ÅLESUND

Byggesak og oppmåling
Saksbehandler:
Natalie Wallach
Tlf. 90 92 25 79

Deres referanse:	Vår referanse:	Arkivkode:	Dato:
	21/8905-9 22/77649	L42 37/119	13.07.2022

Gbnr. 37/119 - Vedtak - Øvste Nakken 5 - Ansvarsrett som selvbygger

Behandling:

Delegert sak nummer: 760/22	Dato: 13.07.2022

Tiltak:	Fasadeendring	
Byggested:	Gbnr. 37 / 119	Øvste Nakken 5
Tiltakshaver:	Adam Kochanski	
Ansvarlig søker:	Skalér AS	
Søknad komplett:	20.06.2022	

Delegert vedtak:

Vi godkjenner søknad om ansvarsrett som selvbygger, jf forskrift om byggesak § 6-8.

Saksopplysninger

Tiltaket er tidligere godkjent i sak 1256/21 datert 09.12.2021.

Vurderinger

Saken gjelder:
Du har søkt om ansvarsrett som selvbygger. Det ble søkt om selvbygger som prosjekterende og utførende for hele tiltaket. Dette innebærer at selvbygger overtar prosjekteringsansvaret som Skalér AS tidligere hadde ansvar for.

Tiltaket gjelder fasadeendring, tilbygg og bruksendring på en enebolig. Det gjelder dermed et mindre prosjekt som er uten stort omfang. I det konkrete tilfellet kan tiltakshaveren sannsynliggjøre kompetanse ved bruk av medhjelpers utdannelse og/eller praksis og ved bruk av innleid foretak. På bakgrunn av dette godkjennes søknaden om ansvarsrett som selvbygger av egen bolig eller fritidsbolig.

Konklusjon
Søknaden om ansvarsrett som selvbygger godkjennes som omsøkt.

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

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

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

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

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

Ved all videre kontakt i denne saken, vennligst referer til «Arkivsaksnummer 21/8905» og gbnr. 37/119.

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

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

Med hilsen
Bjørnar Andersen
avdelingsleder

Natalie Wallach
juridisk rådgivar

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.

Vedlegg:
G-1, Gjennomføringsplan V2
G-2, Søknad om personlig ansvarsrett som selvbygger av egen bolig
G-3, Egenerklæring for selvbygger
Søknad om endring av ansvar

Orientering om klagerett i byggesaker - Ålesund kommune - Plan, byggesak og geodata - Nynorsk

		Lovheimel:
Kven har rett til å klage?	Den som er part i saka, eller som har rettsleg klageinteresse, kan klage på vedtak i byggesak.	Forvaltningslova (Fvl.) § 28
Kva kan du klage på?	Enkeltvedtak, dvs. vedtak som er bestemmande for rettar eller plikter til ein eller fleire bestemde personar. Du har ikkje rett til å klage på forhold som er avgjort i bindande reguleringsplan eller dispensasjon, etter at fristen for å klage på dei vedtaka er gått ut.	Fvl. § 28, jf. § 2.
Klagefrist	Klaga må vere postlagt innan tre (3) veker etter at du fekk melding om vedtaket. Det vil si at du må sende klaga innan tre veker frå den dagen melding om vedtaket vart lagt i di postkasse, postboks eller blei levert på anna måte. Om du ikkje har fått melding, er klagefristen tre veker frå du fekk eller burde skaffa deg kjennskap til vedtaket. Sjølv om klaga blir sendt for seint kan kommunen behandle klaga dersom a) du ikkje kan lastast for at fristen ikkje blei haldt eller for å ha drygd med å klage etterpå, eller b) det er «særlege grunner» til at det er rimeleg at klaga blir prøvd.	Fvl. §§ 29 og 30 Fvl. § 31
Kva må du ta med i klaga?	Klagen må: - vere signert - angi kva vedtak det klagast på - angi kva endringar ein ønsker - eventuelt gi opplysingar om oppfylling av klagefrist (om det er tvil om klaga er sendt til rett tid). I tillegg bør klagen vere grunngitt, og gi eventuelle andre opplysingar som kan ha betyding for kommunen si vurdering. Om det er feil eller manglar ved klaga, få du ei kort frist for å rette eller utfylle klaga.	Fvl. § 32
Kven kan du klage til?	Klaga skal sendast til: Ålesund kommune v/Plan, byggesak og geodata Postboks 1521 6025 Ålesund Eller på e-post: postmottak@alesund.kommune.no.	Fvl. § 28
Vidare saksgang:	Klaga blir først vurdert av den instansen som har gjort vedtaket. Om verksemda ikkje finn grunn til å endre sitt vedtak blir saka behandla i Planutvalet (PU). Om PU held fast ved det opphavlege vedtaket, vil saka	Fvl. § 33

	blir sendt til Statsforvaltaren i Møre og Romsdal for endeleg avgjerd.	
Når blir klaga behandla?	Innan åtte – 8 – veker	SAK § 7 – 1, jf. § 7 – 2 fjerde avsnitt.
Kva skjer med byggearbeidet i mellomtida?	Sjølv om det er klaga over vedtaket, kan ein gjennomføre vedtaket straks det er gjort. Det betyr at byggearbeidet kan starte, så snart det er gitt igangsettingstillatelse. Kommunen kan bestemme at arbeidet ikkje kan starte opp før klaga er avgjort, om kommunen finn grunn til det.	Fvl. § 42
Rett til innsyn og rettleiing	Part i saka har rett til rettleiing. Partane har normalt også rett til å gjere seg kjent med dokumenta i saka. Du finn dei fleste saker og dokument på kommunen sine heimesider: https://alesund.kommune.no/politikk/innsyn Om du ikkje finn dokumenta der, kan du rette spørsmål om innsyn til kommunen på e-post: postmottak@alesund.kommune.no.	Fvl. § 11 og § 18.
Rett til å krevje grunngjeving:	Om vedtaket ikkje er grunngjeve, har du som er part i saka rett til å få særskilt grunngjeving for vedtaket. Klagefristen blir utsett til etter at du har fått grunngjevinga.	Fvl. § 24 og § 25
Kostnader ved å klage	Du kan søke om å få dekt utgifter til nødvendig advokathjelp. Her gjeld visse grenser for inntekt og formue. For meir informasjon om dette ta kontakt med Statsforvaltaren i Møre og Romsdal eller advokat. Om du får medhald i klaga kan du i nokre tilfelle krevje dekning for vesentlege kostnader som har vore nødvendig for å endre vedtaket til din fordel.	Fvl. § 36

Orientering om klagerett i byggesaker - Ålesund kommune –-Plan, byggesak og geodata - Bokmål

		Lovheimel:
Hvem har rett til å klage?	Den som er part i saken, eller som har rettslig klageinteresse, kan klage på vedtak i byggesak.	Forvaltningsloven (Fvl.) § 28
Hva kan du klage på?	Enkeltvedtak, dvs. vedtak som er bestemmende for rettigheter eller plikter til en eller flere bestemte personer. Du har ikke rett til å klage på forhold som er avgjort i bindende reguleringsplan eller dispensasjon, etter at fristen for å klage på de vedtakene er gått ut.	Fvl. § 28, jf. § 2.
Klagefrist	Klaga må være postlagt innen tre (3) uker etter at du fikk melding om vedtaket. Det vil si at du må sende klagen innen tre uker fra den dagen melding om vedtaket ble lagt i din postkasse, postboks eller ble	Fvl. §§ 29 og 30 Fvl. § 31

	levert på annen måte. Om du ikke har fått melding, er klagefristen tre veker fra du fikk eller burde skaffet deg kjennskap til vedtaket. Selv om klagen blir sendt for sent kan kommunen behandle klaga dersom a) du ikke kan lastes for at fristen ikke ble overholdt eller for å ha drøyd med å klage etterpå, eller b) det er «særlige grunner» til at det er rimelig at klagen blir prøvd.	
Hva må du ta med i klagen?	Klagen må: - være signert - angi kva vedtak det klages på - angi kva endringer du ønsker - eventuelt gi opplysninger om oppfylling av klagefrist (om det er tvil om klagen er sendt til rett tid). I tillegg bør klagen være begrunnet, og gi eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for kommunen sin vurdering. Om det er feil eller mangler ved klagen, får du en kort frist for å rette eller utfylle klaga.	Fvl. § 32
Hvem kan du klage til?	Klaga skal sendes til: Ålesund kommune v/Plan, byggesak og geodata Postboks 1521 6025 Ålesund Eller på e-post: postmottak@alesund.kommune.no.	Fvl. § 28
Videre saksgang:	Klagen blir først vurdert av den instansen som har gjort vedtaket. Om virksomheten ikke finner grunn til å endre sitt vedtak blir saka behandla i Planutvalet (PU). Om PU held fast ved det opprinnelige vedtaket, vil saken bli sendt til Statsforvalteren i Møre og Romsdal for endelig avgjørelse.	Fvl. § 33
Når blir klagen behandlet:	Innen åtte – 8 – veker	SAK § 7 – 1, jf. § 7 – 2 fjerde avsnitt.
Hva skjer med byggearbeidet i mellomtida?	Selv om det er klaga over vedtaket, kan en gjennomføre vedtaket straks det er gjort. Det betyr at byggearbeidet kan starte så snart det er gitt igangsettingstillatelse. Kommunen kan bestemme at arbeidet ikke kan starte opp før klaga er avgjort, hvis kommunen finner grunn til det.	Fvl. § 42
Rett til innsyn og veiledning:	Part i saka har rett til veiledning. Partene har normalt også rett til å gjøre seg kjent med dokumenta i saka.	Fvl. § 11 og § 18.

	Du finner de fleste saker og dokument på kommunen sine heimesider: https://alesund.kommune.no/politikk/innsyn Om du ikke finner dokumentene der, kan du rette spørsmål om innsyn til kommunen på e-post: postmottak@alesund.kommune.no.	
Rett til å kreve begrunnelse:	Om vedtaket ikke er begrunnet, har du som er part i saka rett til å få særskilt begrunnelse for vedtaket. Klagefristen blir utsatt til etter at du har fått begrunnelsen.	Fvl. § 24 og § 25
Kostnader ved å klage	Du kan søke om å få dekt utgifter til nødvendig advokathjelp. Det gjelder visse grenser for inntekt og formue. For mer informasjon om dette ta kontakt med Statsforvalteren i Møre og Romsdal eller advokat. Om du får medhold i klagen kan du i noen tilfeller kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendig for å endre vedtaket til din fordel.	Fvl. § 36

ÅLESUND KOMMUNE

Adam Kochanski
Øvste Nakken 5

6014 ÅLESUND

Plan, byggesak og geodata
Saksbehandler:
Torill Myklebust
Tlf.

Deres referanse:	Vår referanse:	Arkivkode:	Dato:
	21/8905-3 21/114886	L42 37/119	09.12.2021

Gbnr. 37/119 - Vedtak - Øvste Nakken 5 - Fasadeendring, tilbygg, bruksendring

Behandling:

Delegert sak nummer: 1256/21	Dato: 09.12.2021

Tiltak:	Fasadeendring		
Byggested:	Gbnr. 37 / 119	Øvste Nakken 5	
Areal:	BRA: 228 m^2	BYA: 232 m^2	%-BYA: 26,13
Tiltakshaver:	Adam Kochanski		
Ansvarlig søker:	Skalér AS		
Søknad komplett:	06.09.2021		

Delegert vedtak:

Vi godkjenner søknad om fasadeendring, tilbygg og bruksendring. Tiltakene er godkjent slik disse er beskrevet i søknad og vist på tegninger, og med avstander til nabogrenser og andre bygg som vist på situasjonsplanen. Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i underetasje godkjennes for disponering innenfor samme/eksisterende boenhet.

Det gis gi fritak fra kravet i Tek 17 for energi i 1. etasje, forutsatt at det dokumenteres hvilke avbøtende/kompenserende tiltak som vil bli utført for å redusere effekten av at kravene fravikes. Slik dokumentasjon må fremlegges før eller samtidig med at det søkes om brukstillatelse.

Før arbeidet starter må igangsettingstillatelse være gitt.

Saksopplysninger

For området gjelder følgende areal og reguleringsplaner:

1. Reguleringsplan 15042012007931 Lerstad – Breivika E136med bestemmelser, gjeldende fra 04.09.2014.
2. Arealdelen av kommuneplan for Ålesund 2016-2028 med bestemmelser, gjeldende fra 09.03.2017.

Eiendommen er i plan lagt ut / regulert til BFS; boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (annen eierform).

Eiendommen er knyttet til offentlig vei og VA-anlegg. Tiltaket forutsetter ikke endringer.

Tiltaket er nabovarslet. Vi har ikke mottatt merknader.

Vurderinger

Saken gjelder:
Eier av Øvste Nakken 5, gbnr. 37/119, skal totalrenovere huset. Det er derfor søkt om fasadeendring, tilbygg mot sør, ny terrasse mot nord, endring av takform mot øst og bruksendring av 1. etg. Totalt %-BYA er 26,13, inkludert et parkeringsareal på 18 m^2.

1. Ny terrasse

Det er søkt om oppføring av en ny terrasse mot nord på 43 m^2. Vi har ikke innvendinger, forutsatt at tiltaket oppføres som omsøkt og vist på vedlagte tegninger/situasjonsplan.

2. Tilbygg mot sør

Det er søkt om oppføring av et tilbygg mot sør på 23 m. Dette påbygget skal inneholde et soverom på 11 m^2 og en TV-stue på 12 m^2. Vi har ikke innvendinger, forutsatt at tiltaket oppføres som omsøkt og vist på vedlagte tegninger/situasjonsplan.

3. Fasadeendring

Søknaden omfatter også en fasadeendring og endring av takform mot nord. Vi har ikke innvendinger, forutsatt at tiltaket oppføres som omsøkt og vist på vedlagte tegninger/situasjonsplan.

4. Bruksendring av 1. etasje

I dag utgjør denne etasjen bare en tilleggsdel. Det søkes nå om bruksendring til hoveddel, med soverom, stue med kjøkken og bad, separat inngang og boder. Ut fra innsendte tegninger, tilfredsstiller endringen de krav som lovverket stiller for en slik bruksendring, herunder krav til dagslys, størrelse på vinduer og innvendig takhøyde. Etasjen er vist med innvendig trapp ned til gang og dør videre inn til stue, kjøkken osv., og er således ikke å anse som en separatboenhet iht. gjeldende regelverk. Tiltaket godkjennes derfor som bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel innenfor samme/eksisterende boenhet.

5. Søknad om uttak fra TEK 17

Det er søkt om unntak fra byggteknisk forskrift TEK 17 for energi og tilgjengelig boenhet.

Etter plan- og bygningslovens § 31-2, 1. ledd, skal tiltak på eksisterende byggverk prosjekteres og utføres i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av loven. Det innebærer at ved tiltak på eksisterende byggverk, gjelder i utgangspunktet de samme krav som for nye tiltak.

Forarbeidene til loven angir at kravene gjelder så langt de er «relevante». Kravene som kan settes må dermed, som hovedregel, begrenses til å omfatte de deler av byggverket som tiltaket gjelder.

I henhold til pbl. § 31-2, 4. ledd kan kommunen gi tillatelse til bruksendring, nødvendig ombygging og rehabilitering av eksisterende byggverk også når det ikke er mulig å tilpasse byggverket tekniske krav. Det er således mulig å søke unntak fra tekniske krav (TEK 17), dersom følgende vilkår er oppfylt:

- Om det er uforholdsmessige kostnader ved å oppfylle dagens krav

- Om det som omsøkes er forsvarlig for å sikre fremtidig bruk
- Om det som omsøkes er nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk

Begrunnelsen for å gi unntak fra kravene er at eldre bygninger fortsatt skal kunne anvendes på en hensiktsmessig måte i stedet for å forfalle. Vilkårene som er stilt i § 31-2, 4. ledd er kumulative, dvs. at alle må være oppfylt for at unntak fra bestemmelsen skal kunne gis. Det er videre søkers ansvar å sannsynliggjøre at vilkårene for unntak er oppfylt.

Det er søkt om unntak TEK 17 for energi og tilgjengelig boenhet. Begrunnelsen som er gitt i søknaden er at bygget skal utbedres med bedre isolering av yttervegger, tak og grunn. Det er vist til at TEK 17 stiller høye krav til isoleringsevne. Disse er ikke mulig å få til med dagens konstruksjoner. Tiltakshaver ønsker å utbedre dagens situasjon etter anbefalinger i Byggforsk. Det planlegges alle funksjoner i 1. etasje. Det vil være for komplisert å få tilgang til alle funksjoner i 1. etasje på grunn av bæresystemet. Tiltakshaver ønsker ikke å gjøre store endringer, da dette vil få store konsekvenser for 2. etasje.

Kommunen har etter en vurdering funnet å kunne gi fritak fra kravet i Tek 17 for energi i 1. etasje, forutsatt at det dokumenteres hvilke avbøtende/kompenserende tiltak som vil bli utført for å redusere effekten av at kravene fravikes. Slik dokumentasjon må fremlegges før eller samtidig med at det søkes om brukstillatelse.

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

Byggehøyder og plassering, inkludert høydeplassering:
Bygget er godkjent med møne- og gesimshøyde på 6,623 og 6,502 m over gjennomsnittlig planert terreng rundt bygget. Innvendig høyde hovedetasje skal være 2, 40 og i underetasje 2,27 m. Avstand til nabogrenser og andre bygg på eiendommen er som vist på situasjonsplan.

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

Merknader fra naboer og andre:
Det foreligger ikke merknader til søknaden.

Tekniske anlegg:
Omsøkte tiltak medfører ingen endringer vedrørende tekniske anlegg.

Parkering:
Omsøkte tiltak medfører ingen nedringer vedrørende parkering.

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

Ved krav om uavhengig kontroll av brannkonsept skal kontrollerklæring sendes inn samtidig med søknad om igangsetting.

Konklusjon
Vi godkjenner søknad om fasadeendring, tilbygg og bruksendring. Tiltakene er godkjent slik disse er beskrevet i søknad og vist på tegninger, og med avstander til nabogrenser og andre bygg som vist på situasjonsplanen. Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i underetasje godkjennes for disponering innenfor samme/eksisterende boenhet.

Det gis gi fritak fra kravet i Tek 17 for energi i 1. etasje, forutsatt at det dokumenteres hvilke avbøtende/kompenserende tiltak som vil bli utført for å redusere effekten av at kravene fravikes. Slik dokumentasjon må fremlegges før eller samtidig med at det søkes om brukstillatelse.

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

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

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

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

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

Ved all videre kontakt i denne saken, vennligst referer til «Arkivsaksnummer 21/8905» og gbnr. 37/119.

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

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

Med hilsen

Lars Roger Lundanes
avdelingsleiar

Torill Myklebust
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.

Vedlegg:

Vedlegg:
5_KART_Situasjonsplan_D-1, Situasjonsplan.pdf
6_ANKO_UnderlagUtnytting_E-6, Plantegning 1. etasje.pdf
9_TEGN_TegningNyFasade_E-2, Fasade sør.pdf
10_TEGN_TegningNyFasade_E-4, Fasade nord.pdf
11_TEGN_TegningNyFasade_E-9, Perspektiv.pdf
12_TEGN_TegningNyFasade_E-8, Perspektiv.pdf
13_TEGN_TegningNyFasade_E-1, Fasade øst.pdf
14_TEGN_TegningNyFasade_E-3, Fasade vest.pdf
15_TEGN_TegningNyPlan_E-6, Plantegning 1. etasje.pdf
16_TEGN_TegningNyPlan_E-7, Plantegning 2. etasje.pdf
17_TEGN_TegningNyttSnitt_E-5, Snitt.pdf
22_ANKO_Gjennomføringsplan.pdf

Orientering om klagerett i byggesaker - Ålesund kommune –-Plan, byggesak og geodata - Bokmål

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

	Om det er feil eller mangler ved klagen, får du en kort frist for å rette eller utfylle klaga.	
Hvem kan du klage til?	Klaga skal sendes til: Ålesund kommune v/Plan, byggesak og geodata Postboks 1521 6025 Ålesund Eller på e-post: postmottak@alesund.kommune.no.	Fvl. § 28
Videre saksgang:	Klagen blir først vurdert av den instansen som har gjort vedtaket. Om virksomheten ikke finner grunn til å endre sitt vedtak blir saka behandla i Planutvalet (PU). Om PU held fast ved det opprinnelige vedtaket, vil saken bli sendt til Statsforvalteren i Møre og Romsdal for endelig avgjørelse.	Fvl. § 33
Når blir klagen behandlet:	Innen åtte – 8 – veker	SAK § 7 – 1, jf. § 7 – 2 fjerde avsnitt.
Hva skjer med byggearbeidet i mellomtida?	Selv om det er klaga over vedtaket, kan en gjennomføre vedtaket straks det er gjort. Det betyr at byggearbeidet kan starte så snart det er gitt igangsettingstillatelse. Kommunen kan bestemme at arbeidet ikke kan starte opp før klaga er avgjort, hvis kommunen finner grunn til det.	Fvl. § 42
Rett til innsyn og veiledning:	Part i saka har rett til veiledning. Partene har normalt også rett til å gjøre seg kjent med dokumenta i saka. Du finner de fleste saker og dokument på kommunen sine heimesider: https://alesund.kommune.no/politikk/innsyn Om du ikke finner dokumentene der, kan du rette spørsmål om innsyn til kommunen på e-post: postmottak@alesund.kommune.no.	Fvl. § 11 og § 18.
Rett til å kreve begrunnelse:	Om vedtaket ikke er begrunnet, har du som er part i saka rett til å få særskilt begrunnelse for vedtaket. Klagefristen blir utsatt til etter at du har fått begrunnelsen.	Fvl. § 24 og § 25
Kostnader ved å klage	Du kan søke om å få dekt utgifter til nødvendig advokathjelp. Det gjelder visse grenser for inntekt og formue. For mer informasjon om dette ta kontakt med Statsforvalteren i Møre og Romsdal eller advokat. Om du får medhold i klagen kan du i noen tilfeller kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendig for å endre vedtaket til din fordel.	Fvl. § 36

ÅLESUND KOMMUNE

Adam Kochanski
Øvste Nakken 5

6014 ÅLESUND

Byggesak og oppmåling
Saksbehandler:
Natalie Wallach
Tlf. 90 92 25 79

Deres referanse:	Vår referanse:	Arkivkode:	Dato:
	21/8905-8 22/77635	L42 37/119	15.07.2022

Gbnr. 37/119 - Igangsettingstillatelse - Øvste Nakken 5 - Fasadeendring

Tiltak:	Fasadeendring	
Byggested:	Gbnr. 37 / 119	Øvste Nakken 5
Tiltakshaver:	Adam Kochanski	
Ansvarlig søker:	Skalér AS	
Søknad komplett:	20.06.2022	
Rammetillatelse:	1256/21, datert 09.12.2021	

Vi gjør oppmerksom på at du må søke rammetillatelse på nytt dersom arbeidet ikke blir satt i gang innen tre år etter at rammetillatelse ble gitt. Du må også søke på nytt dersom arbeidet blir innstilt i mer enn to år, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

Før arbeidet settes i gang skal plassering med høyder være påvist i marken.

Søknad om ansvarsrett som selvbygger er godkjent, datert. 13.07.2022.

Tiltaket, eller deler av tiltaket, kan ikke tas i bruk uten midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Ved all videre kontakt i denne saken, vennligst referer til «Arkivsaksnummer 21/8905» og gbnr. 37/119.

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

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

Med hilsen
Natalie Wallach
juridisk rådgivar

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.

Vedlegg:
5_KART_Situasjonsplan_D-1, Situasjonsplan.pdf
9_TEGN_TegningNyFasade_E-2, Fasade sør.pdf
10_TEGN_TegningNyFasade_E-4, Fasade nord.pdf
11_TEGN_TegningNyFasade_E-9, Perspektiv.pdf
12_TEGN_TegningNyFasade_E-8, Perspektiv.pdf
13_TEGN_TegningNyFasade_E-1, Fasade øst.pdf
14_TEGN_TegningNyFasade_E-3, Fasade vest.pdf
15_TEGN_TegningNyPlan_E-6, Plantegning 1. etasje.pdf
16_TEGN_TegningNyPlan_E-7, Plantegning 2. etasje.pdf
17_TEGN_TegningNyttSnitt_E-5, Snitt.pdf
22_ANKO_Gjennomføringsplan.pdf

ÅLESUND KOMMUNE
TEKNISK RÅDMANN
TEKNISK KONTOR BOLIGKONTOR

Rådhuset
6000 ÅLESUND
Telefon (071) * 21 919

Leiv Johansen
Øvste Nakken 5
6014 Lerstad

DERES REF.: VÅR REF.: DATO: 22-8-85

VEDRØRENDE: GNR. 37 BNR. 119 EIER Leiv Johansen

MELDING OM MINDRE BYGGEARBEIDER.

Vi bekrefter mottakelsen av Deres "Melding om mindre byggearbeider" datert. 1-8-85 angående bygging av tilbygg på ovennevnte eiendom.

Arbeidet anses å komme inn under bestemmelsene i bygningslovens paragraf 86 a - Mindre byggearbeider på boligeiendom.

Dersom berørte naboer og gjenboere innen 14 dager etter at varsel er sendt ikke krever at saken skal behandles av bygningsmyndighetene vil arbeidet kunne påbegynnes umiddelbart.

Det presiseres at byggearbeidet må utføres i samsvar med gjeldende bestemmelser i eller i medhold av lov.

Med hilsen

Kjell Fjærtoft
bygningssjef

Dagnar Brekke
avd. ing.

Gjenpart: Bygningskontrollen.

15/7 - 66

JK./TB

Innflyttningsattest

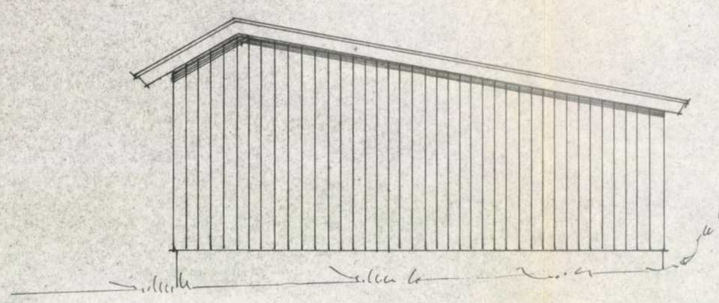
Det attesteres herved at det er gitt tillatelse til innflyttning i nybygget våningshus tilhörende herr Leif Johansen, Lerstadnakken. Det gjennstår å utföre fölgende arbeider nemlig, stöping av armert balkong samt murpuss på kjellermurer.Dören til balkongen må være avlåst og nökkelen fjernet inntilbalkongen er efrdigstöpt og forsvarlig rekkverk montert.

Det forutsettes at de gjennstående arbeider fullföres innen utgangen av september 1966.

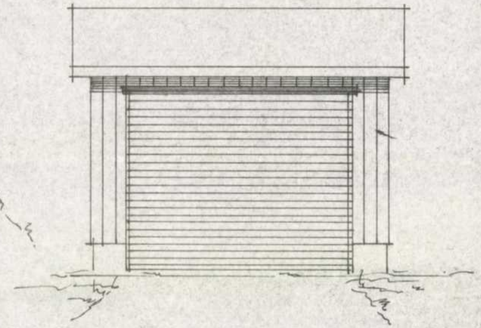
BORGUND BYGNINGSRAD

Bygningssjef

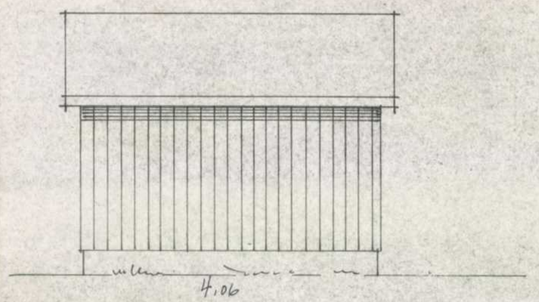
Garasje



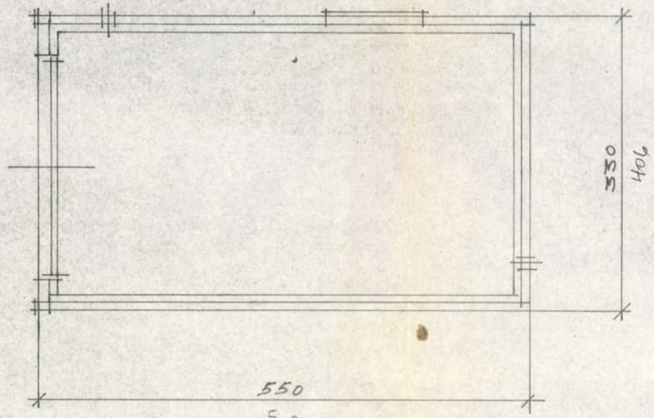
mot Vest



~~Nord~~
SYD



NORD.
~~Syd~~



GODKJENT
Ålesunds bygningsråd
30/7-71 Sak nr. au. 275

Leiv Johansen

Byggherre: ~~Paul Ørstog~~

blad 1. Plan og fasader

Målestokk 1:50

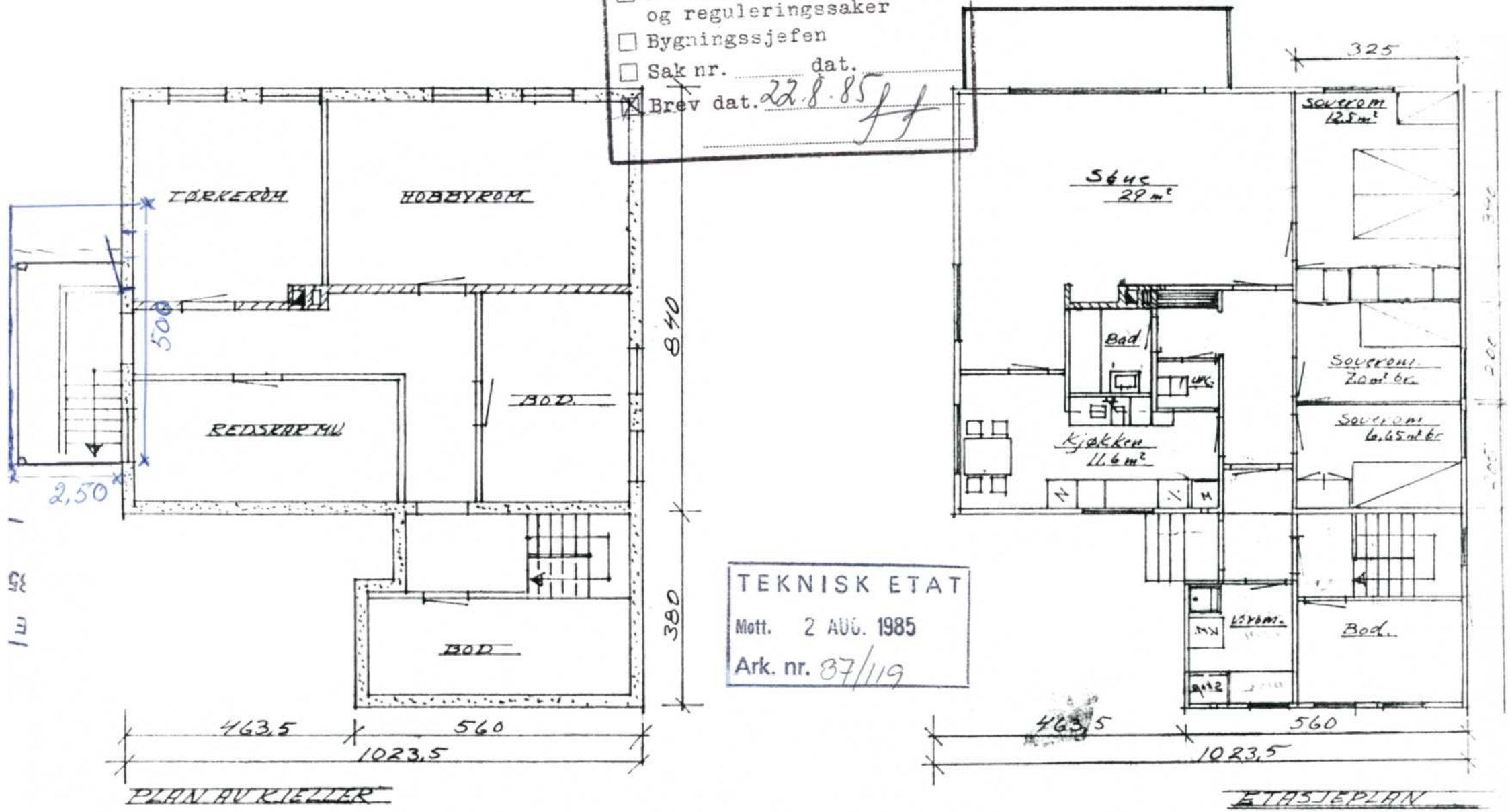
Vegsund, 16/10-67
Ingolf Tjentland

Vegsund Trevarefabrikk
Telef.: 9144 — 9884
VEGSUND

Tegning nr.

Denne tegning er vår eiendom og må ikke urettmessig benyttes eller etterlignes. Jfr. Lov av 6. juni 1930.

GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV
☐ Hovedutvalg for bygnings- og reguleringssaker
☐ Bygningssjefen
☐ Sak nr. ..... dat. .....
☒ Brev dat. 22.8.85



TEKNISK ETAT
Mott. 2 AUG. 1985
Ark. nr. 87/119

B. b-råd J. nr. 550/64

Vedtatt, på de i byggeanmeldelsen anførte betingelser, i Borgund bygningsråds møte 29/10 1964. Sak nr. 639

bygningssjef

GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV
- ☐ Hovedutvalg for bygnings- og reguleringssaker
- ☐ Bygningssjefen
- ☐ Sak nr. ____ dat. ____
- ☒ Brev dat. 22.8.85

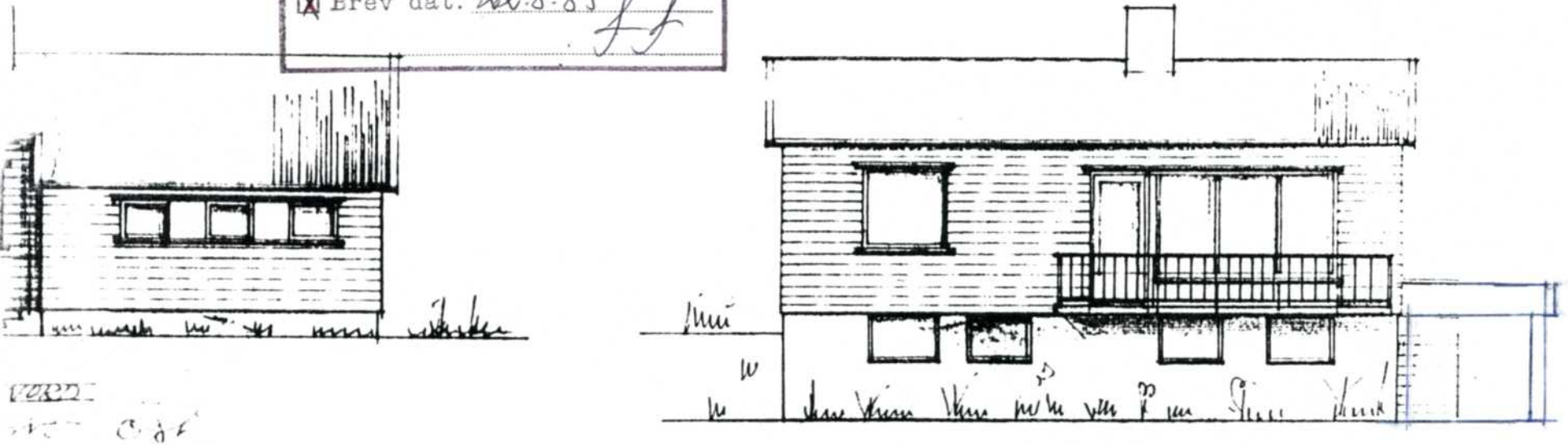
ENEBOLIG I TRE

NETTO BOLIGFLATE 80 m.

JON RABBEN
INGENIØR NITO

B MED

TEKNISK
Mott. 2 AUG. 19
Ark. nr. 37/119

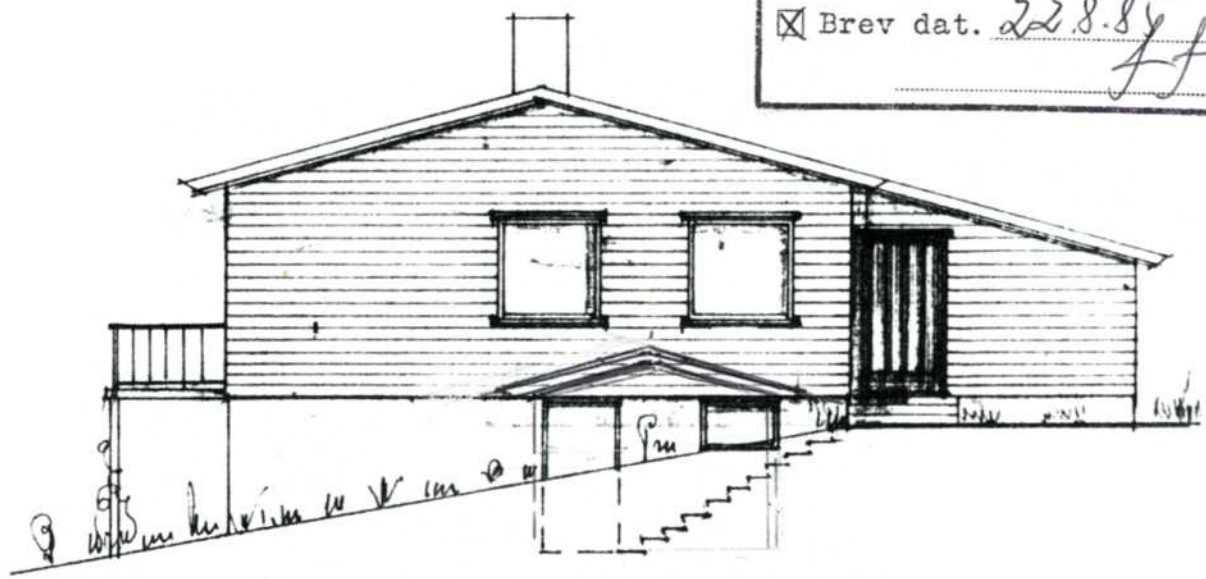


FASADE MOT ~~SYD~~ NORD

VEST

TEKNISK ETAT
Mott. 2 AUG. 1985
Ark. nr. 37/119

GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV
☐ Hovedutvalg for bygnings- og reguleringssaker
☐ Bygningssjefen
☐ Sak nr. ..... dat. .....
☒ Brev dat. 22.8.85



FASADE MOT ØST

VEG 5
VEG 4
VEG 3
VEG 2
R-12
R-10
R-8
R-15
R-100
R-500
R-18
R-25
STADF. REG. PLAN 8. APRIL 1967
(MOTORVEGR.)

Prosjekterende:

SKALÉR ARKITEKTKONTOR

© Alle rettigheter til denne tegningen tilhører prosjekterende.
SKALER.NO
Borgundveien 691
6017 Ålesund

Tiltakshaver:
Adam Kochanski
Øvste Nakken 5
6014 Ålesund

1930
Gnr/Bnr: 37/119

Prosjekt:
Enebolig Adam

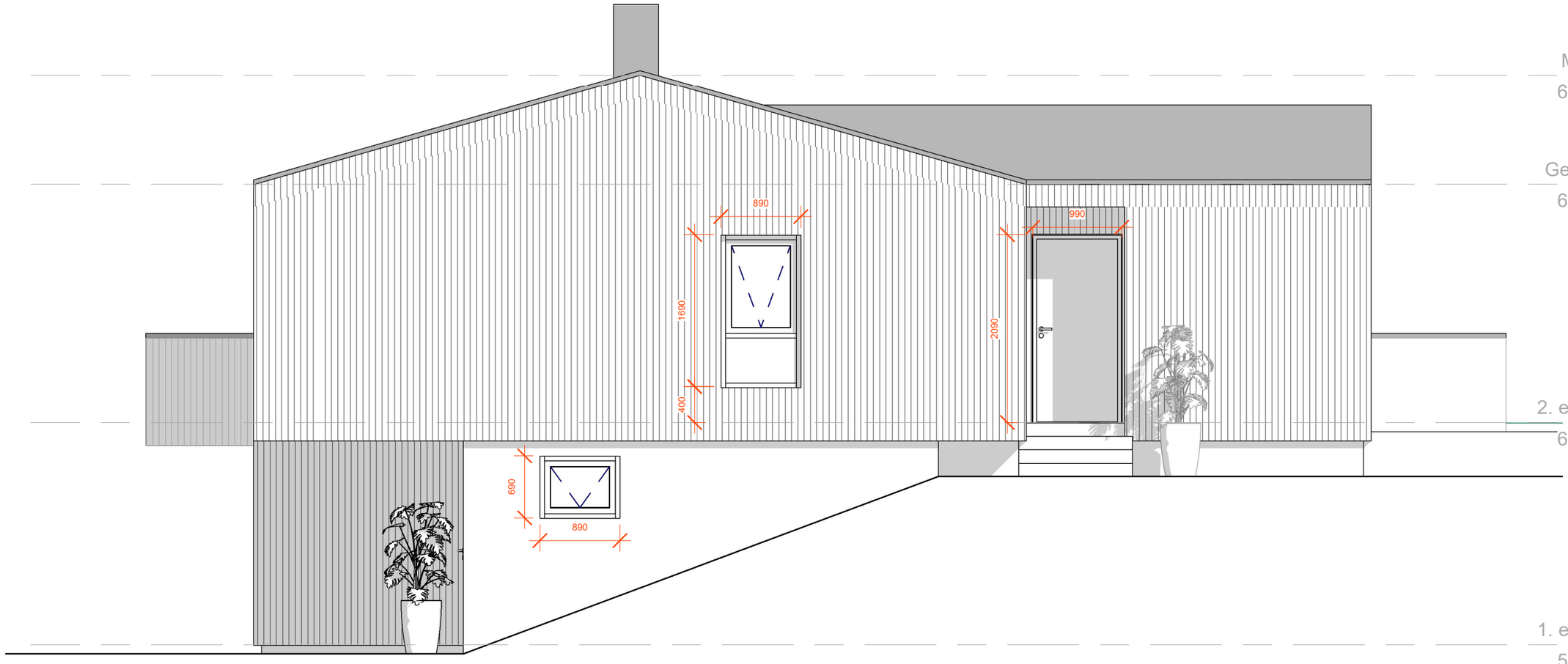
Rev.	Dato	Beskrivelse	Sign.	Kontr.
A	07.06.2021	Søknadstegning	BH	BH

Dato:
07.06.2021

Målestokk:
1 : 500

Tegning:
Situasjonsplan

Tegningsnummer:
D-1



Møne
66230

Gesims
65020

2. etasje
62370

1. etasje
59900

© Alle rettigheter til denne tegningen tilhører prosjekterende.

Prosjekterende:
SKALÉR ARKITEKTKONTOR
SKALER.NO
Borgundveien 691
6017 Ålesund

Tiltakshaver:
Adam Kochanski
Øvste Nakken 5
6014 Ålesund

1930
Gnr/Bnr: 37/119

Prosjekt:
Enebolig Adam

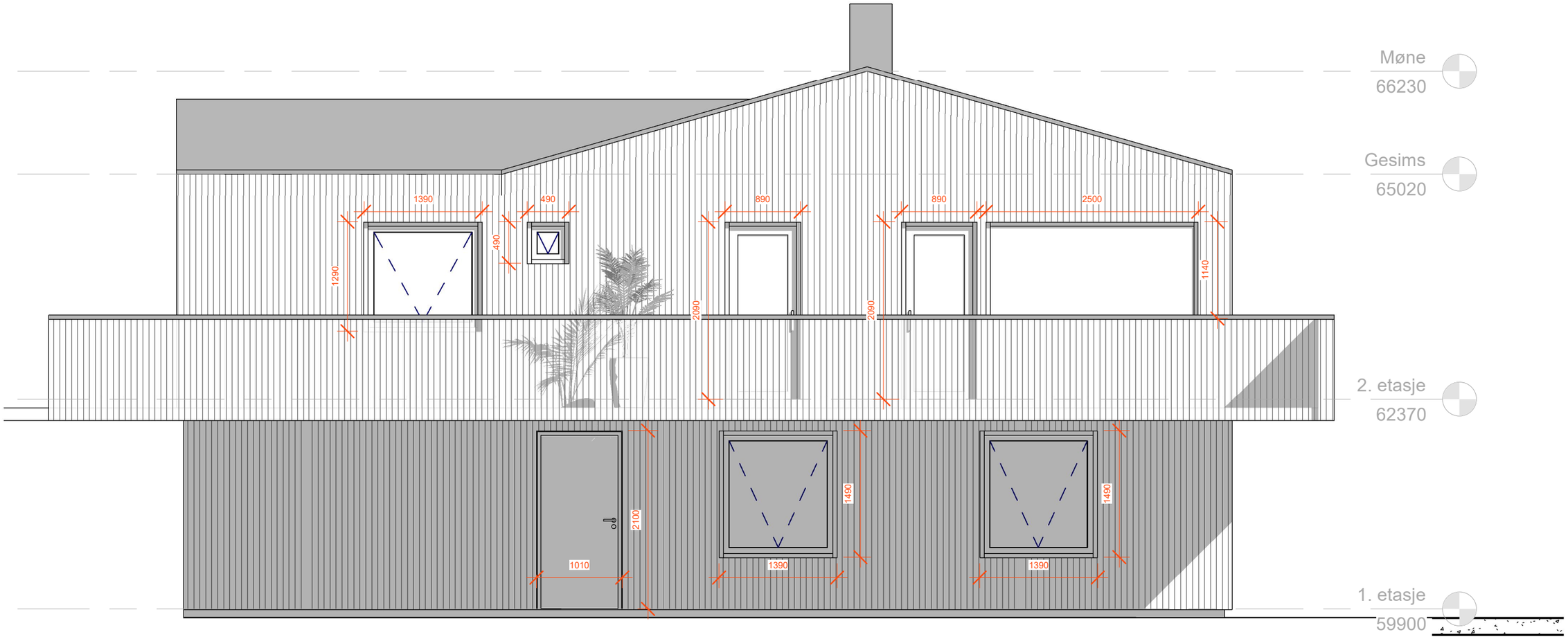
Rev.	Dato	Beskrivelse	Sign.	Kontr.
A	07.06.2021	Søknadstegning	BH	BH

Dato:
07.06.2021

Målestokk:
1 : 50

Tegning:
Fasade sør

Tegningsnummer:
E-2



Prosjekterende:

SKALÉR ARKITEKTKONTOR

© Alle rettigheter til denne tegningen tilhører prosjekterende.
SKALER.NO
Borgundveien 691
6017 Ålesund

Tiltakshaver:
Adam Kochanski
Øvste Nakken 5
6014 Ålesund

1930
Gnr/Bnr: 37/119

Prosjekt:
Enebolig Adam

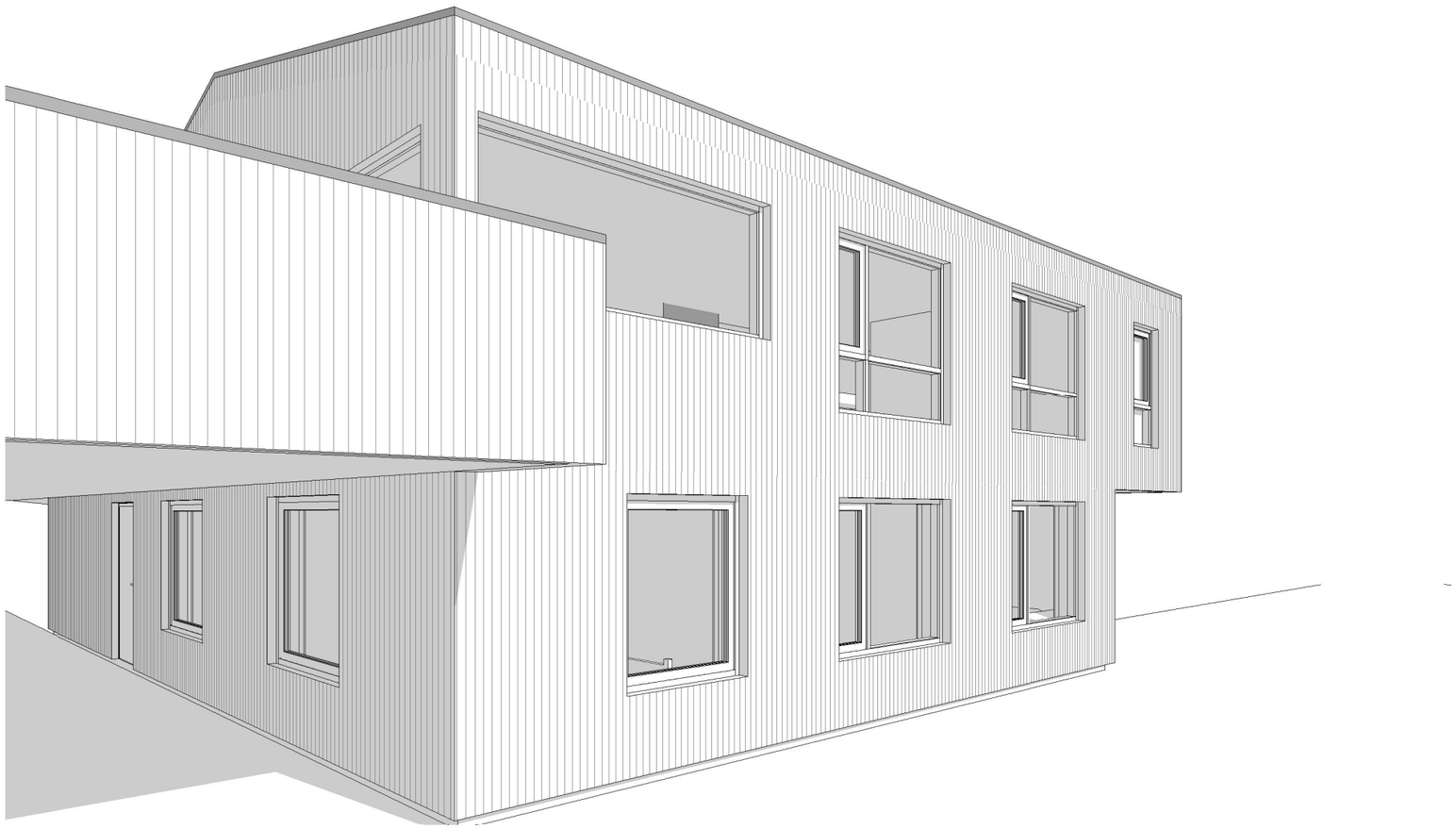
Rev.	Dato	Beskrivelse	Sign.	Kontr.
A	07.06.2021	Søknadstegning	BH	BH

Dato:
07.06.2021

Målestokk:
1 : 50

Tegning:
Fasade nord

Tegningsnummer:
E-4



Prosjekterende:

SKALÉR ARKITEKTKONTOR

© Alle rettigheter
til denne tegningen
tilhører prosjekterende.
SKALER.NO
Borgundveien 691
6017 Ålesund

Tiltakshaver:
Adam Kochanski
Øvste Nakken 5
6014 Ålesund

1930
Gnr/Bnr: 37/119

Prosjekt:
Enebolig Adam

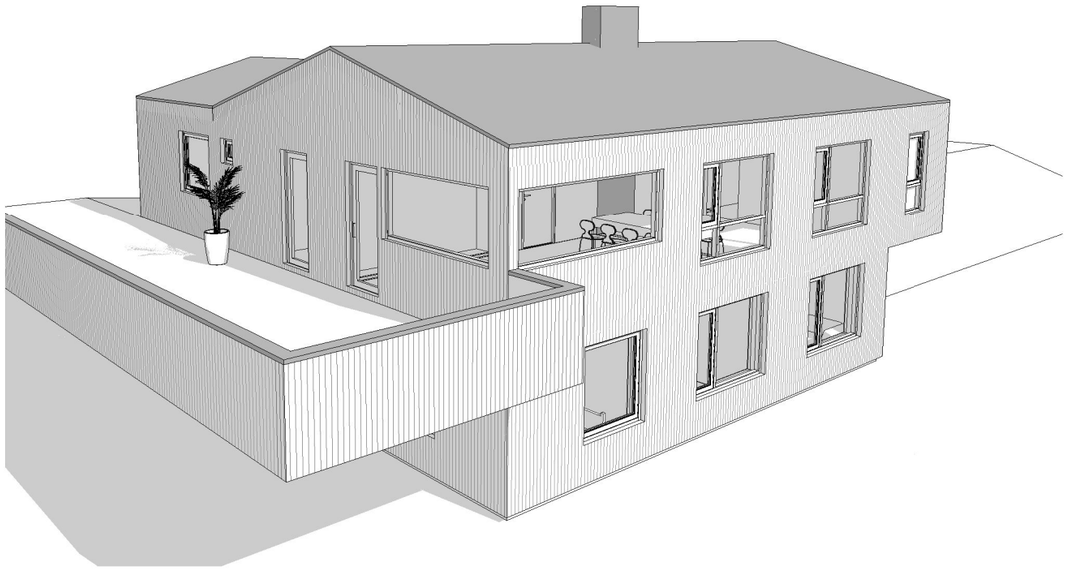
Revisjon	Dato	Beskrivelse	Sign.	Kontr.
A	07.06.2021	Søknadstegning	BH	BH

Dato:
07.06.2021

Målestokk:

Tegning:
Perspektiv

Tegningsnummer:
E-9



Prosjekterende:

SKALÉR ARKITEKTKONTOR

© Alle rettigheter
til denne tegningen
tilhører prosjekterende.
SKALER.NO
Borgundveien 691
6017 Ålesund

Tiltakshaver:
Adam Kochanski
Øvste Nakken 5
6014 Ålesund

1930
Gnr/Bnr: 37/119

Prosjekt:
Enebolig Adam

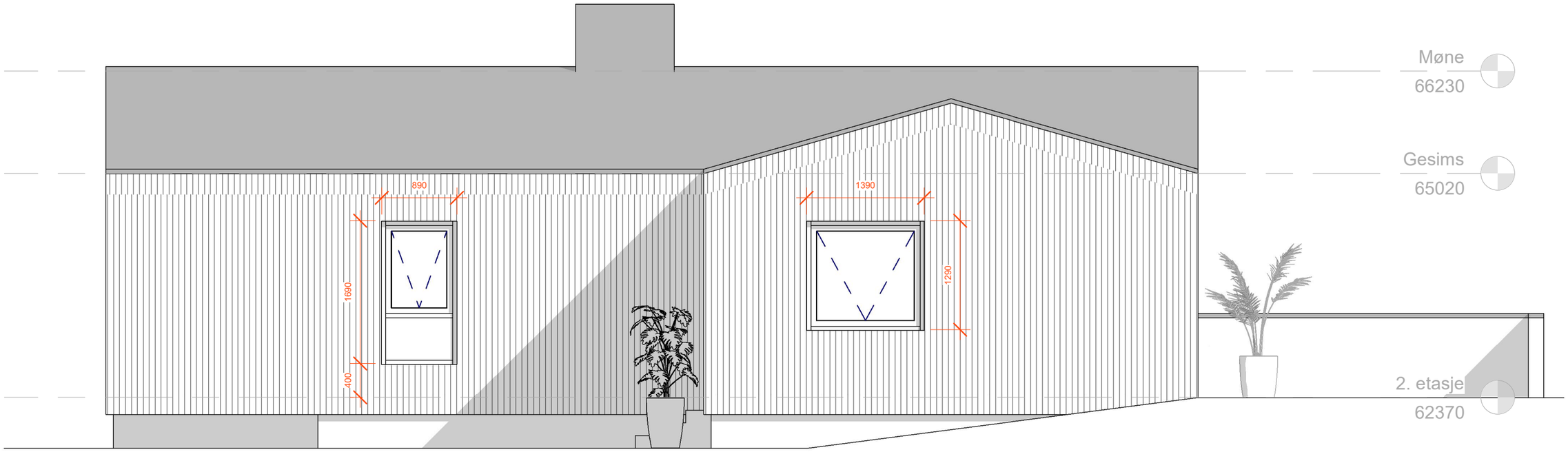
Rev.	Dato	Beskrivelse	Sign.	Kontr.
A	07.06.2021	Søknadstegning	BH	BH

Dato:
07.06.2021

Målestokk:

Tegning:
Perspektiv

Tegningsnummer:
E-8



Prosjekterende:

SKALÉR ARKITEKTKONTOR

© Alle rettigheter til denne tegningen tilhører prosjekterende.
SKALER.NO
Borgundveien 691
6017 Ålesund

Tiltakshaver:
Adam Kochanski
Øvste Nakken 5
6014 Ålesund

1930
Gnr/Bnr: 37/119

Prosjekt:
Enebolig Adam

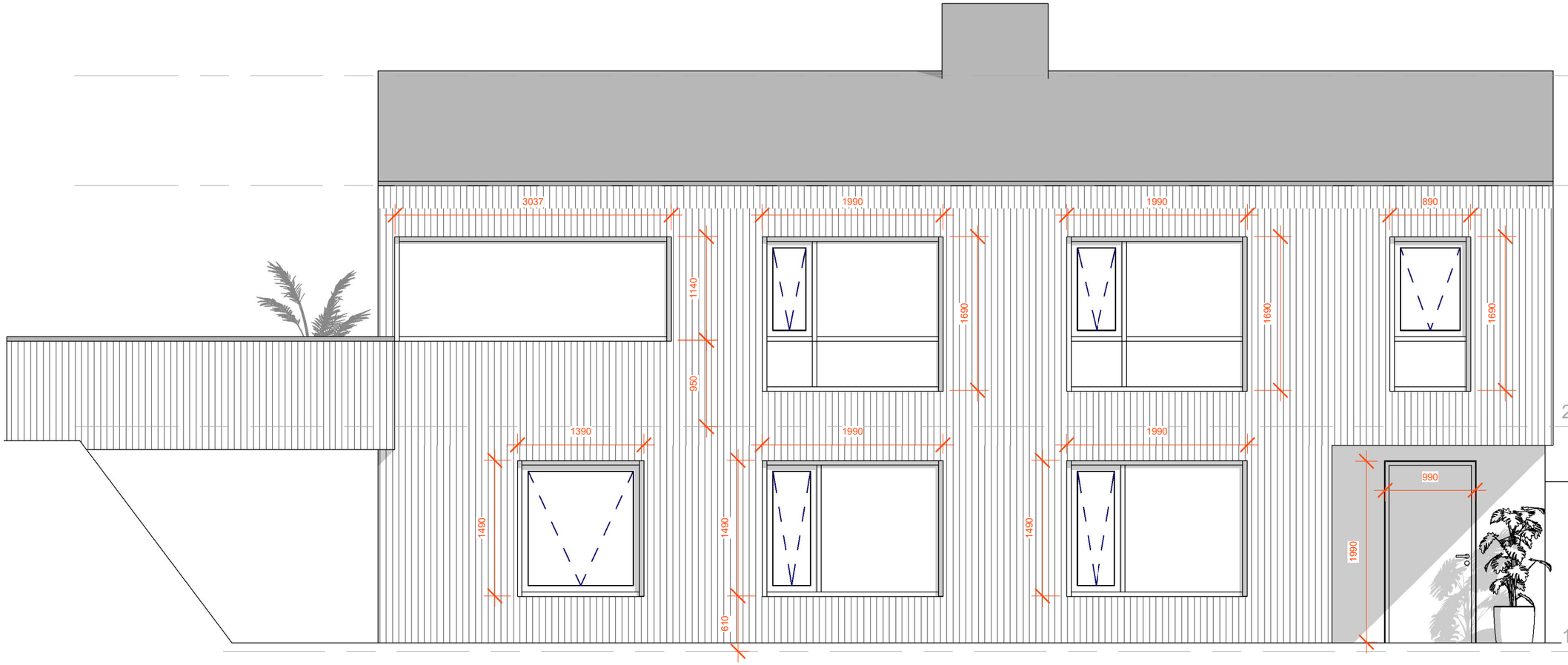
Rev/sjon	Dato	Beskrivelse	Sign.	Kontr.
A	07.06.2021	Søknadstegning	BH	BH

Dato:
07.06.2021

Målestokk:
1 : 50

Tegning:
Fasade øst

Tegningsnummer:
E-1



Prosjekterende:

SKALÉR ARKITEKTKONTOR

© Alle rettigheter til denne tegningen tilhører prosjekterende.
SKALER.NO
Borgundveien 691
6017 Ålesund

Tiltakshaver:
Adam Kochanski
Øvste Nakken 5
6014 Ålesund

1930
Gnr/Bnr: 37/119

Prosjekt:
Enebolig Adam

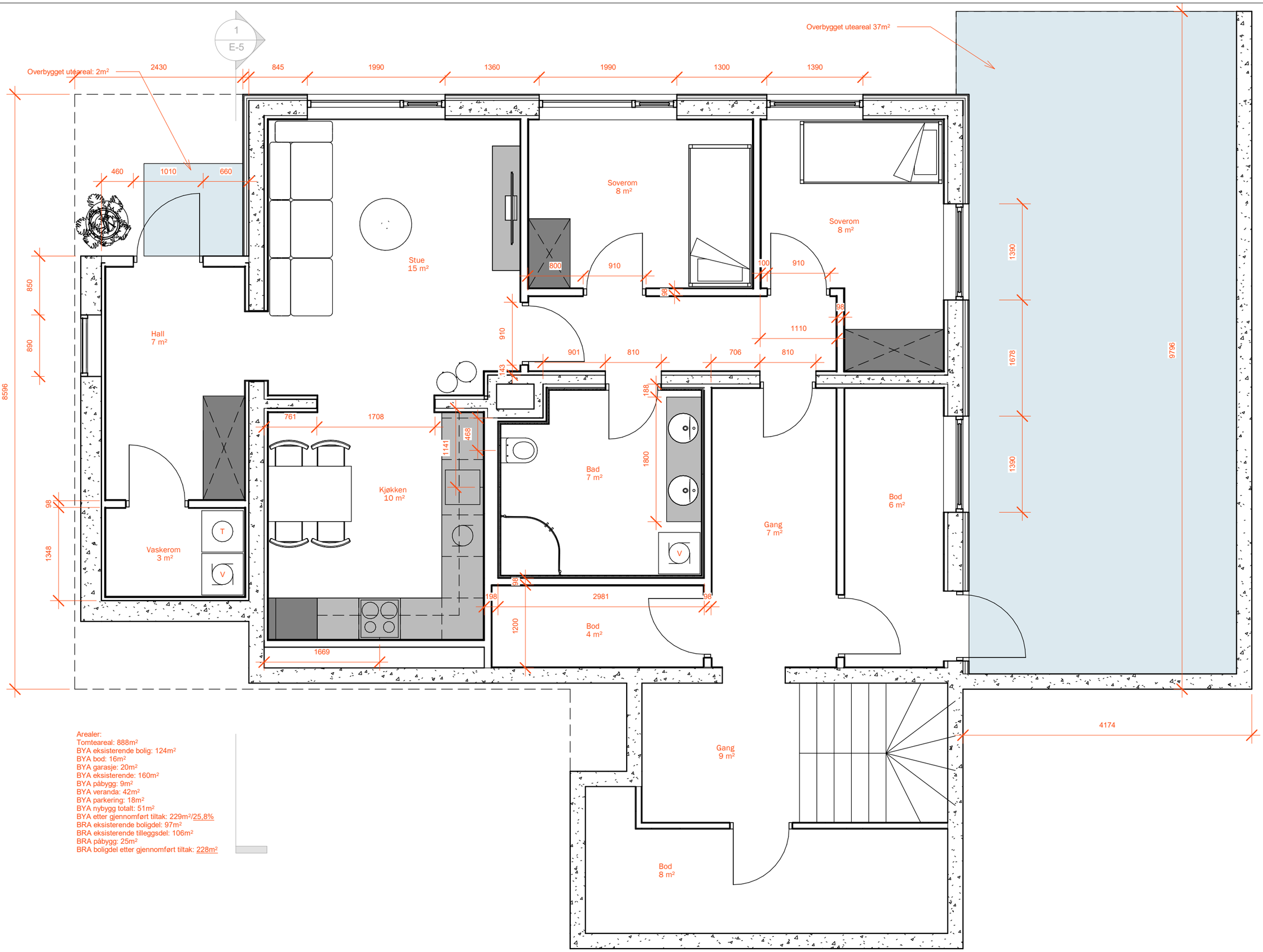
Rev.	Dato	Beskrivelse	Sign.	Kontr.
A	07.06.2021	Søknadstegning	BH	BH

Dato:
07.06.2021

Målestokk:
1 : 50

Tegning:
Fasade vest

Tegningsnummer:
E-3



Arealer:
Tomteareal: 888m²
BYA eksisterende bolig: 124m²
BYA bod: 16m²
BYA garasje: 20m²
BYA eksisterende: 160m²
BYA påbygg: 9m²
BYA veranda: 42m²
BYA parkering: 18m²
BYA nybygg totalt: 51m²
BYA etter gjennomført tiltak: 229m²/25,8%
BRA eksisterende boligdel: 97m²
BRA eksisterende tilleggsdel: 106m²
BRA påbygg: 25m²
BRA boligdel etter gjennomført tiltak: 228m²

Prosjekterende:

SKALÉR ARKITEKTKONTOR

© Alle rettigheter til denne tegningen tilhører prosjekterende.
SKALER.NO
Borgundveien 691
6017 Ålesund

Tiltakshaver:
Adam Kochanski
Øvste Nakken 5
6014 Ålesund

1930
Gnr/Bnr: 37/119

Prosjekt:
Enebolig Adam

Rev.	Dato	Beskrivelse	Sign.	Kontr.
A	07.06.2021	Søknadstegning	BH	BH

Dato:
07.06.2021

Målestokk:
1 : 50

Tegning:
Plantegning 1. etasje

Tegningsnummer:
E-6

1
E-5

TV-Stue
12 m²

Stue/kjøkken
39 m²

Bokhylle

Peis

Pipe

Hylle

Soverom
11 m²

Garderobe
7 m²

Bad
7 m²

Vaskerom
6 m²

Bad
5 m²

Trapp
19 m²

Soverom
9 m²

Lilla markerer påbygget i 2. etasje (BRA 25m²)

Prosjekterende:
SKALÉR ARKITEKTKONTOR

© Alle rettigheter til denne tegningen tilhører prosjekterende.

SKALER.NO
Borgundveien 691
6017 Ålesund

Tiltakshaver:
Adam Kochanski
Øvste Nakken 5
6014 Ålesund

1930
Gnr/Bnr: 37/119

Prosjekt:
Enebolig Adam

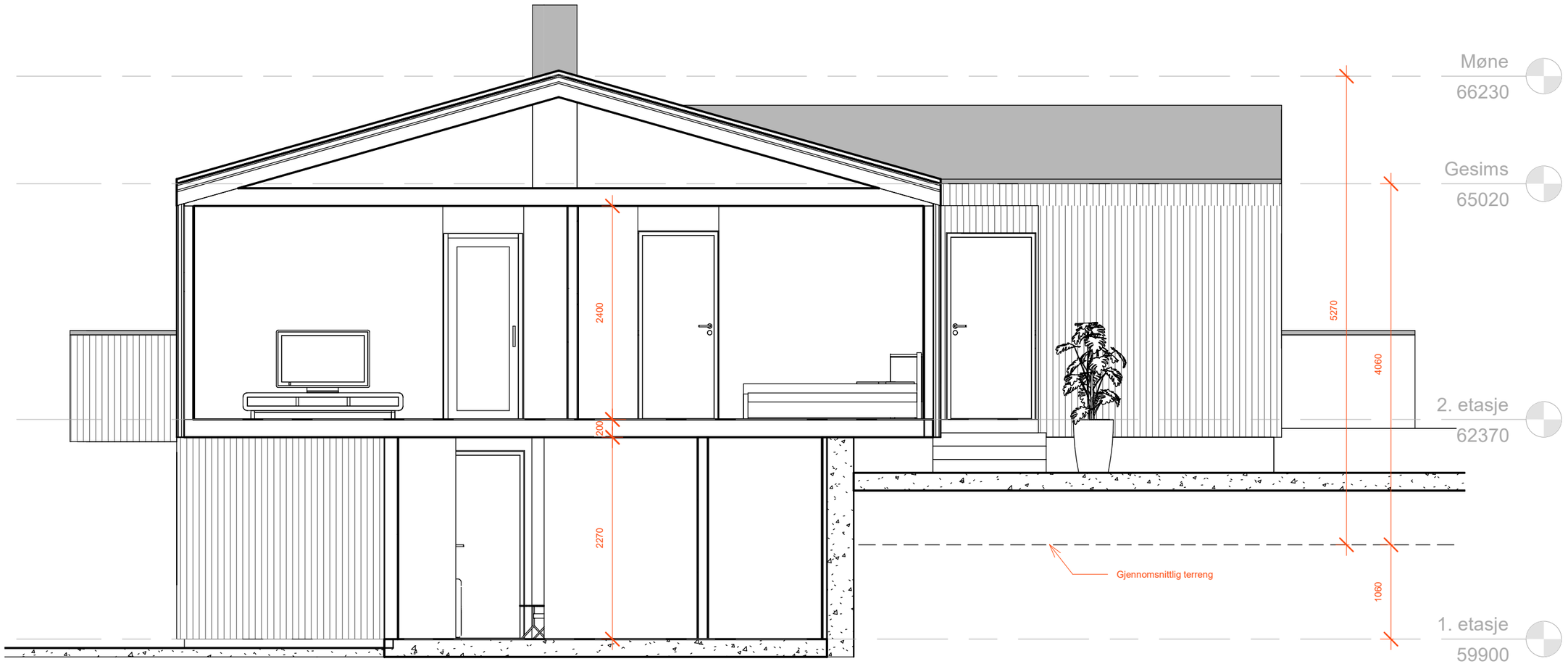
Rev.	Dato	Beskrivelse	Sign.	Kontr.
A	07.06.2021	Søknadstegning	BH	BH

Dato:
07.06.2021

Målestokk:
1 : 50

Tegning:
Plantegning 2. etasje

Tegningsnummer:
E-7



Prosjekterende:

SKALÉR ARKITEKTKONTOR

© Alle rettigheter til denne tegningen tilhører prosjekterende.
SKALER.NO
Borgundveien 691
6017 Ålesund

Tiltakshaver:
Adam Kochanski
Øvste Nakken 5
6014 Ålesund

1930
Gnr/Bnr: 37/119

Prosjekt:
Enebolig Adam

Rev.	Beskrivelse	Dato	Sign.	Kontr.
A	Søknadstegning	07.06.2021	BH	BH

Dato:
07.06.2021

Målestokk:
1 : 50

Tegning:
Snitt

Tegningsnummer:
E-5

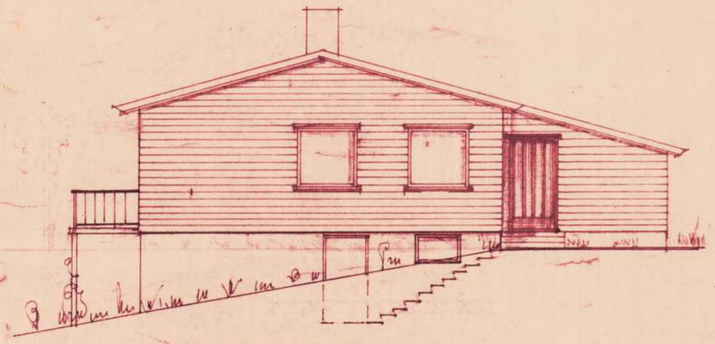
B.b-råd J.nr. 550/64

Vedtatt, på de i byggeanmeldelsen anførte betingelser, i Borgund bygningsråds møte 29/10 1964. Sak nr. 639

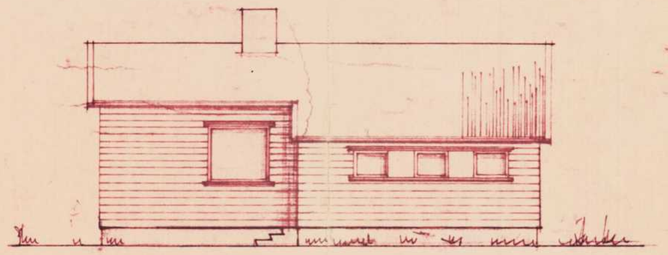
bygningssjef

ENEBOLIG I TRE NETTO BOLIGFLATE 80 m²	M = 1:100	okt - 61 nov. - 62
JON RABBEN INGENIØR NITO Leif Johansen.	132702	

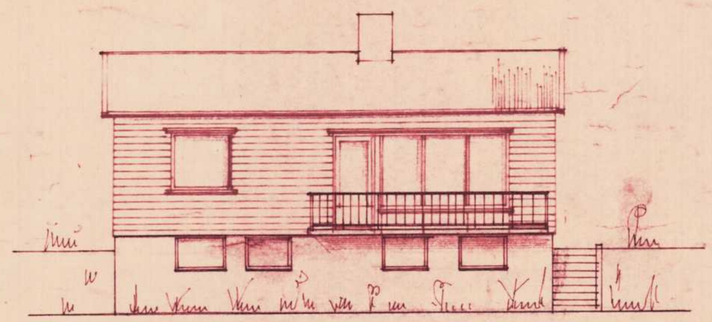
B MED KJELLER



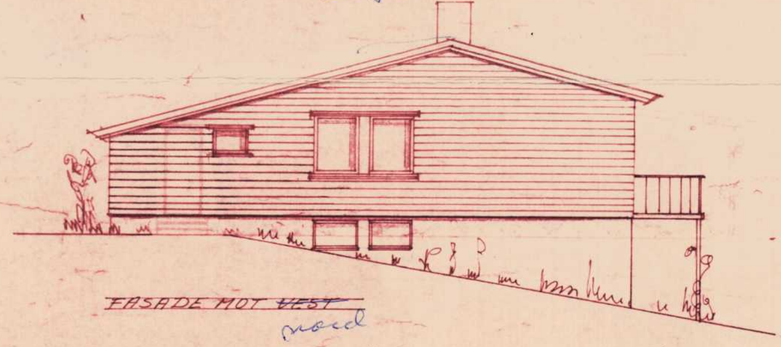
FASADE MOT ~~ØST~~ ~~VEST~~ syd



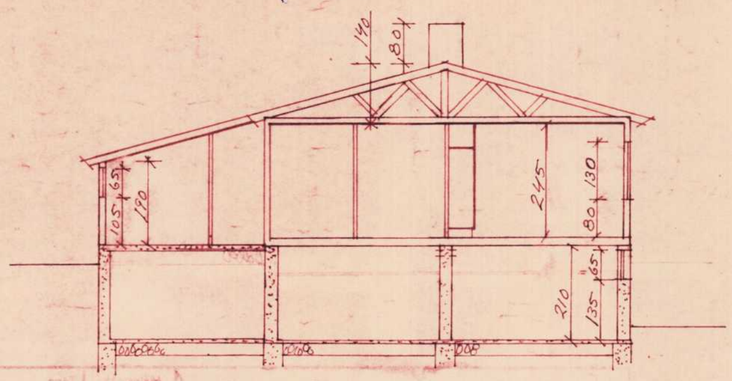
FASADE MOT ~~NORD~~ ~~SYD~~ Øst



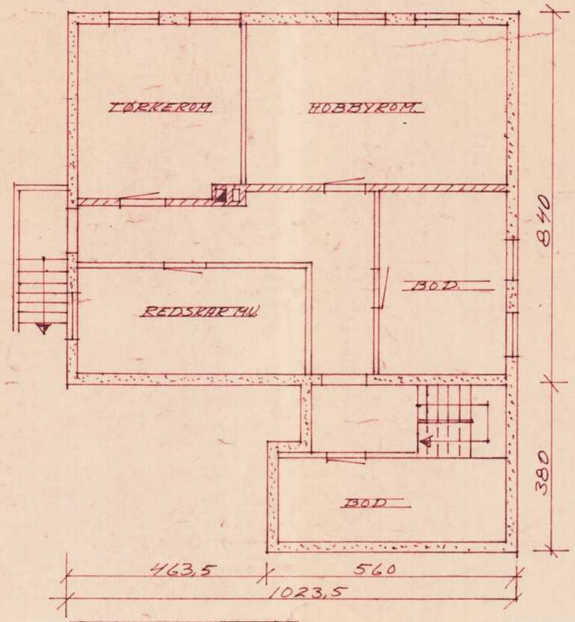
FASADE MOT ~~SYD~~ ~~NORD~~ vest



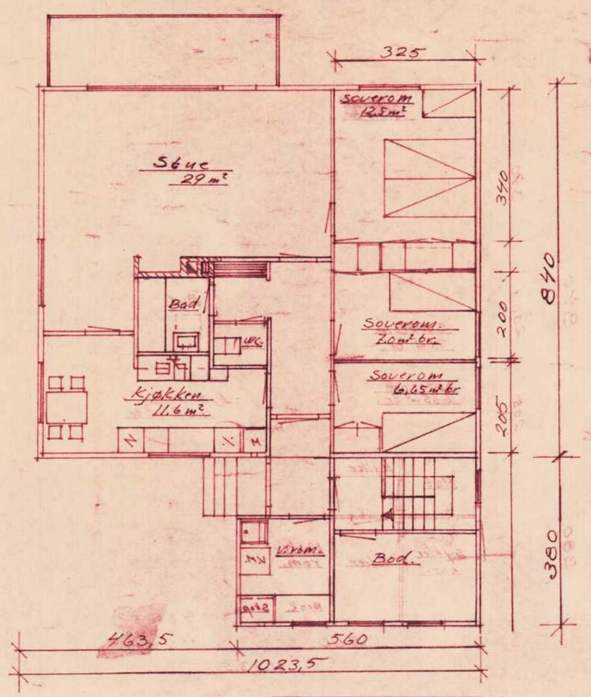
FASADE MOT ~~VEST~~ nord



SNITT



PLAN AV KJELLER



ETASJEPLAN

DEL 1

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Undertegnede: _____

tlf. arbeid: _____

tlf. privat: _____

gir herved et bud stort kr _____

_____

+ vanlige omkostninger (gjentas med bokstaver)
(dokumentavgift, tinglysingsgebyr, evt. forretningsførerhonorar og konsesjonsgebyr, jfr. salgsoppgaven).

For eiendommen

_____

_____

Eventuelle forbehold

_____

_____

Dersom overdragelsen er konsesjonspliktig, er det kjøperen som må søke konsesjon. Kjøperen vil være bundet selv om konsesjon ikke blir gitt. Hviler det odel på eiendommen, har kjøperen risikoen for om odelsretten blir benyttet. Undertegnede bekrefter å ha fått opplysninger om eiendommen gjennom prospekt/salgsoppgave for eiendommen fra eiendomsmeglerfirma

_____

Undertegnede er kjent med at budet er bindende for meg/oss når det er kommet til medhjelpers kunnskap.

Nærværende bud er bindende for undertegnede til og med den _____ / _____ / _____

Såfremt rettens medhjelper innen utløpet av den ovennevnte fristen gir melding om at budet er blant dem medhjelperen vil anbefale overfor saksøkeren, er budet bindende i ytterligere 6 uker, regnet fra utløpet av fristen. Undertegnede er kjent med at eiendommen selges etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven om tvangssalg, og at Lov om avhending av fast eigedom ikke gjelder ved tvangssalg. Undertegnede er kjent med at det ikke blir skrevet kjøpekontrakt, men at dette bud, dersom det blir stadfestet av Namsretten, er bestemmende for rettigheter og plikter. Undertegnede er kjent med at Namsrettens stadfestelse av budet kan påankes, at ankefristen er en måned regnet fra dato for Namsrettens stadfestelse, og at anke ikke medfører at forpliktelsene etter budet faller bort (med mindre stadfestelsen oppheves). Dersom Namsretten stadfester budet, gir undertegnede herved fullmakt til medhjelper:

(navn) til å begjære skjøte utstedt i undertegnedes navn og utlevert til seg.

Kjøpet vil bli finansiert slik:
Lån (oppgi navn på låneinstitusjon) referanse
Undertegnede gir med dette låneinstitusjon fullmakt til å utlevere de nødvendige opplysninger for bekreftelse på finansiering av bud.

_____ kr _____

_____ kr _____

_____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Egenkapitalen består av: _____

Undertegnede er klar over at det gjelder særlige regler ved Namsrettens tvangssalg og at noen av de sentrale punkter er inntatt i budskjema tvangssalg (del 2), som jeg har lest.

_____ den, _____ / _____ / 20_____

_____

Budgivers signatur

DEL 2

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Før du innleverer bud må nedenstående nøye gjenomgås:

Eiendommen selges i henhold til bestemmelsene i lov om tvangsfullbyrdelse. Tvangssalg ved medhjelper er et alternativ til å selge en eiendom på tvangsauksjon. At eiendommen tvangsselges innebærer at det er Namsretten, og ikke eier av eiendommen, som tar beslutningene i salgsprosessen.

Det fremgår ikke av annonsen at en eiendom tvangsselges, men det skal opplyses om dette i salgsoppgaven. Medhjelper innhenter og kontrollerer de samme opplysningene om eiendommen som man får som kjøper ved et frivillig salg. Opplysningene skal gis skriftlig av medhjelper før bindende avtale inngås. Dersom medhjelper av ulike årsaker ikke har klart å fremskaffe de lovbestemte opplysinger om eiendommen, skal det opplyses om grunnen til at de ikke er fremskaffet.

Vær nøye når du besiktiger eiendommen. Ta gjerne med en bygningskyndig. Det kan være fornuftig å få avholdt en tilstandsrapport. En slik tilstandsrapport er en gjennomgang av eiendommens bygningsmessige standard.

Hovedregelen er at en eiendom som kjøpes på tvangssalg overtas i den stand den befinner seg. Bestemmelsene i avhendingsloven gjelder ikke, hvilket innebærer at reklamasjonsmulighetene er begrenset. Kjøper kan ikke heve kjøpet, men kan kreve prisavslag i følgende tilfeller:

- eiendommen er ikke i samsvar med opplysninger om vesentlige forhold som medhjelper har gitt, eller
- medhjelper har forsømt å gi opplysninger om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, eller
- eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med, og disse forhold kan antas å ha hatt innvirkning på kjøpet.

Oppnås det ikke enighet om prisavslag, må kjøper eventuelt gå til søksmål mot den eller de av kreditorene som har fått den del av kjøpesummen som det kreves prisavslag for.

Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men kjøper kan kreve at beløp tilsvarende det beløp det kreves prisavslag for ikke utbetales til kreditorene før saken er avgjort.

Namsretten kan avvise krav om tilbakeholdelse der Namsretten finner dette åpenbart grunnløst. Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleid, overtar kjøper tidligere eiers rettigheter og forpliktelser.

I hovedsak skjer budgivingen på samme måte som ved et ordinært salg, men budgiver bør merke seg følgende:

- Medhjelper sender ikke inn bud til Namsretten fortløpende, men har plikt til å avvente dette inntil et bud som er tilnærmet markedspris innkommer.

- Det gjelder spesielle frister for bindingstiden for budet. Vanligvis er denne minimum 6 uker for fast eiendom og 3 uker for kjøp av andelsleiligheter. Fristen kan imidlertid settes ned til to uker i en del tilfeller. Rådfør deg med medhjelperen!

- Bud med finansieringsforbehold vil normalt ikke bli anbefalt stadfestet før finansieringen er ordnet.

- Det er ikke anledning til å ta forbehold om konsesjon eller odelsløsning, kjøper må selv ta risikoen for utfallet.

Medhjelper formidler kun bud mellom partene. Medhjelper kan ikke akseptere bud. Medhjelper forelegger budet for saksøkeren (vedkommende som har forlangt at eiendommen skal tvangsselges) og andre rettighetshavere. Medhjelper anbefaler saksøker å begjære et bud stadfestet.

Saksøker plikter ikke å rette seg etter medhjelpers anbefaling, og saksøker kan også trekke saken tilbake helt frem til budet er stadfestet av Namsretten. Dette kan f.eks. skje i tilfeller der saksøkte ordner opp i gjeldsforholdet før stadfestelse skjer.

Når Namsretten har stadfestet budet, har partene en måneds ankefrist på avgjørelsen. Budgiver må være oppmerksom på at selv om Namsretten stadfester et bud innen fristen, kan det ta noe tid å få Namsrettens meddelelse av stadfestelsen. Anken kan som hovedregel ikke begrunnes med innvendinger som ikke har vært fremsatt overfor Namsretten før kjennelsen ble avsagt. Det stadfestede budet er bindende for budgiveren selv om stadfestelsen påankes og det tar tid før anken blir avgjort. Blir stadfestelsen opphevet, er budgiveren fri.

Det er viktig å merke seg at det ikke opprettes kjøpekontrakt. Det er det stadfestede budet som trer i stedet for kontraktsdokumentet.

Det er spesielle regler for hvorledes oppgjøret skal foretas ved tvangssalg. Oppgjør skal skje pr en bestemt oppgjørsdag. Oppgjørsdagen er vanligvis tre måneder etter at medhjelperen har forelagt et bud for Namsretten for stadfestelse. Betaler ikke kjøper pr oppgjørsdag, påløper det renter i henhold til bestemmelsen i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-27.

Er eiendommen fraflyttet, kan medhjelperen dersom kjøper ønsker det, tillate at overtagelse skjer før oppgjørsdato. Skal eiendommen overtas før oppgjørsdato må hele kjøpesummen betales av kjøper før innflytting kan skje. Eventuell innflytting før ankefristens utløp skjer på kjøpers risiko.

Dersom en anke ikke er avgjort før oppgjørsdagen inntrer, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen pr oppgjørsdato eller betale renter i henhold til bestemmelsene i tvangsfullbyrdelseslovens § 11-27 frem til betalingsplikten inntrer.

Når kjøper er blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig når kjøperen skal overta eiendommen, kan kjøper uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøperen har innbetalt kjøpesummen. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om utkastelse kan sendes Namsmannen i det distrikt eiendommen er.

Når kjøper er blitt eier og stadfestelseskjennelsen er rettskraftig, vil Namsretten utstede skjøte som skal tinglyses på eiendommen. Vanligvis vil medhjelper forestå oppgjøret, og i den forbindelse be om en fullmakt fra kjøperen til å motta skjøtet fra Namsretten for tinglysing.

Når tvangssalgsskjøtet tinglyses, blir samtlige pengeheftelser som forrige eier hadde på eiendommen, og som kjøperen ikke skal overta, slettet. Ved erverv av en andelsleilighet vil medhjelper sørge for at adkomstdokumentene blir tiltransportert den nye eieren.

Ovenstående er basert på hovedreglene for tvangssalg ved medhjelper i tvangsfullbyrdelsesloven.

Fremstillingen er ikke uttømmende.

Bestemmelsene finnes i kap. 11 og kap. 12 i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992.

_____ den, _____ / _____ / 20_____

_____

Budgivers signatur