



SPJELKAVIK

Nyere 2-roms leilighet med veranda og carport



**ANSVARLIG MEGLER**

Cecilie H. Valderhaug

OPPDRAGSNUMMER

76-0274/07

EIENDOM

Nybøbakken 17D, 6011 Ålesund
Gnr. 32, bnr. 177, snr. 35 i Ålesund
kommune

EIER

Jan Lund

BOLIGTYPE

Eierleilighet

AREALER

Bruksareal: 52,8 kvm

BYGGEÅR

2003/2004

TOMTEN

Eiet tomt, antatt areal: ca 7 700 kvm. Det bemerkes særskilt at det ikke er klart hvilket endelig areal tomten er oppmålt til. I henhold til servitutt av 23.12.2003 er det gjort avtale med Ålesund kommune at endelig målebrev skal utferdiges etter at prosjektet er ferdigstillet. I henhold til mottatte opplysninger rekvirert fra kommunen er ikke endelig målebrev vedlagt.

LIGNINGSVERDI

Kr 250.000,- for 2006

MEGLERS PRISVURDERING

Kr 1.290.000,-

Husleie: Kr 1.407,- pr. mnd som inkluderer akonto fjernvarme, varmtvann, carport, kabel-tv, kommunale avgifter og driftskostnader i sameiet.

TINGLYSTE FORPLIKTELSE

- Bestemmelse om gjerde.
- Bestemmelse om benyttelse av grøntområde.
- Erklæring/avtale om tilleggsdel/ arealoppmåling.

Det nærmere innholdet i servituttene kan fås opplyst av megler.







STANDARD

Moderne leilighet som fremstår som "ny" med god planløsning, flott kjøkken og bad levert av "Drømmekjøkken" i hvit utførelse med kirsebær listverk og benkeplate i høytrykkslaminat. Baderomsinnredning i hvit profil fra "Drømmebad", keramiske fliser på gulv og vegger. Garderobeskap i hvit utførelse med design håndtak.

Leiligheten har parkett i alle oppholdsrom, flislagt bad, malte veggflater (glassfiberstrie). Himling er sparklet, pusset og malt. Listverk er i hvit utførelse langs tak og eik (laminat) langs gulv. Innvendige dører er glatte, hvite med forkrommet beslag og håndtak. Ytterdør av god kvalitet. Innvendig takhøyde er 2,40 meter. Det er lydgulv mellom hver etasje og dobbeltvegg mellom leilighetene.

Utvendig: kledning i liggende panel.

BOLIGEN INNEHOLDER

Gang, soverom, disponibelt rom/kontor, bad, stue og kjøkken, veranda, utbeod og carport.

EVT. ADGANG TIL UMLEIE

Boligen kan fritt utleies.

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Midlertidig brukstillatelse foreligger.

OPPVARMING

Termostatstyrt vannbåren oppvarming med radiatorer. Dette er en sunn og økonomisk gunstig oppvarmingskilde som gir en jevn varme i boligen. Fjernvarmen inkluderer tappevann.

BELIGGENHET

Sentralt beliggende i Spjelkavik, 100 m. øst fra Esso-stasjonen/rundkjøringen i Spjelkavik. Gangavstand til alle fasiliteter i Spjelkavik og Moa. Nærhet til skoler, idrettsanlegg og turterreng/skianlegg ved Emblemsfjellet.

BEBYGGELSEN

Bebyggelsen i området består på boligfeltet av leiligheter i sameiet som er oppført i 6 bygningskropper i 2-4 etasjer over bakkenivå med boliger. Øvrig bebyggelse er en blanding av blokker/terrassehus, eneboliger/rekkehus samt noe næringsvirksomhet.

PARKERING

Carport (fast plass) samt felles biloppstillingsplasser.

BARNEHAGER / SKOLER

Spjelkavik barne- og ungdomsskole, Borgund Videregående skole.

VEI/VANN/AVLØP

Privat vei frem til offentlig. Private stikkledninger for vann og avløp frem til offentlig nett.

REGULERING

Se vedlegg.

HEFTELSE/TINGLYSTE RETTIGHETER

Pliktig tilknytning til sameiet Nylandshagen. Ingen kan eie mer enn 2 boenheter i sameiet. Se vedtekter.

ADKOMST

Eiendommen ligger sentralt i Spjelkavik. Ta av til venstre i rundkjøringen i Spjelkavik ved Esso-stasjonen og etter ca 50 m på Brusdalsvegen tar man til høyre ved Græsdal Glass. Boligkomplekset ligger da på venstre side av veien. Leiligheten som er for salg befinner seg i lavblokken mot øst.



OVERTAGELSE

Etter avtale med eier.

MEGLERS PRISVURDERING

Kr 1.290.000,-

OMKOSTNINGER

I tillegg til kjøpesummen betaler kjøper:

- 1) Dokumentavgift til Staten, 2,5% av kjøpesummen
- 2) kr 1.548,- i tinglysingsgebyr for skjøte.
- 3) Tinglysingsgebyr for kjøpers eventuelle panterettsdokumenter; kr. 2.107,- pr. stk.
- 4) Eierskiftegebyr til sameiet: kr 1613,-

BETALINGSBETINGELSER

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøper innbetaler forskudd på 10 % av kjøpesummen ved kontraktsinngåelse. Det kan ikke tas pant i kjøpt eiendom for forskuddsbeløpet med mindre dette er særskilt avtalt. Renter på innbetalt forskudd tilfaller selger.

Den resterende del av kjøpesummen skal betales innen overtagelse.

AVHENDINGSLOVEN

Eiendommen overdras slik den fremstår ved besiktigelse. Selger fraskriver seg ansvar i henhold til avhendingsloven § 3-9.

Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne med fagmann før bud inngis.

EIERSKIFTEFORSIKRING

Det er i forbindelse med salget tegnet eierskifteforsikring. Vedlagt denne

salgsoppgave følger selgers egenoppgave. Budgivere forplikter seg til selv å sette seg inn i dokumentet før bud inngis.

Selgers Eierskifteforsikring dekker selgers ansvar for mangler ved eiendommen slik dette ansvaret er fastlagt i "Lov om avhending av fast eigedom".

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Det er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Forsikringen inkluderer skadetakst og har ingen egenandel. Boligkjøperforsikring tegnes senest på kontraktsmøtet, og koster 2,5 promille (min. kr. 3.500,- og maks. kr. 7.500,-). Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

BUDREGLER

Budregler er beskrevet i vårt Budskjema. Dersom en budgiver skulle kreve det, vil vedkommende få anledning til å kontrollere saksgangen på budgivningen. Dette vil skje på meglers kontor sammen med kontorets faglige leder, og etter at eiendommen er solgt.

LÅNEFORMIDLING

Megler kan bistå kjøper med finansiering gjennom Fokus Bank. Kun personer som har samtykket vil bli formidlet til banken, og Fokus Krogsvæen Nylander AS mottar provisjon fra banken ved formidling av lånekunder.

ØVRIG DOKUMENTASJON

Regnskap og budsjett samt evt. andre relevante dokumenter kan fås ved henvendelse til megler.

Egenerklæringsskjema

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven.

Dette er en del av forsikringsavtalen mellom selger og forsikringsselskapet.

Sist endret: Januar 2007

EIENDOMSMEGLER (MÅ FYLLES UT)

Eiendomsmegler/firma:	Fokus Krogsveen Nylander as	Avdeling:	Ålesund
Meglers navn:	Cecilie H. Valderhaug		
Meglers oppdragsnummer:	76-0274/07		
Foreligger Boligsalgsrapport:	Ja ☐ / Nei ☒		

I følge avhendingsloven plikter du å gi opplysninger om eiendommen som du kjenner til og som kan ha betydning for salget og forsikringsselskapets risiko for ansvar. Spørsmålene skal besvares etter beste skjønn.

Ved salg av dødsbo, oppgjørs-/honoraroppdrag eller tilfeller der selger ikke har bebodd eiendommen det siste året, foreligger det krav til Boligsalgsrapport. Kravet gjelder bare på objekter med eget gnr/bnr.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

Enebolig ☐	Hytte/Fritidsbolig ☐	Rekkehus ☐	To/Fiermannsbolig ☐				
Tomt ☐	Andels-/Aksjeleilighet ☐	Selveierleilighet ☒					
Gnr:	32	Bnr:	177				
Seksjonsnr./andelsnr./aksjenr.:	35	Festenr.:					
Adresse:	NYBØDBAKKEN 17D		Postnr:	6011			
Sted:	ÅLESUND		Kommune:	ÅLESUND			
Byggeår:	2004	Når kjøpte du boligen?	2004	Hvor lenge har du bodd i boligen?	4år	Har du bodd i boligen det siste året?	JA
I hvilket forsikringsselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (ikke innboforsikring):							
Er villa-/husforsikringen utvidet med sopp/råte dekning? Ja ☐ / Nei ☐							
Polise-/avtalenr.:							
Hvis dødsbo, kryss her:	☐	Avdødes navn:					

SELGEREN

Selger (1)							
Etternavn:	LUND			Fornavn:	JAN		
Tlf. Priv:		Mobil:	99136591	E-post:	jan.lund@adst.no		
Ny adr:	Kvassnesvegen 100			Postnr:	6037	Sted:	EIDSNES
Selger (2)							
Etternavn:				Fornavn:			
Tlf. Priv:		Mobil:		E-post:			
Ny adr:				Postnr:		Sted:	


Initialer

Spørsmål 16 og 17 besvares kun for leiligheter i sameier, borettslag og boligaksjeselskap.
 I tilfeller der noen av spørsmålene ikke er relevante for din eiendom kryss av på "har ikke". Alle spørsmål som besvares med "Ja" skal utdypes nærmere i kommentarfeltet.

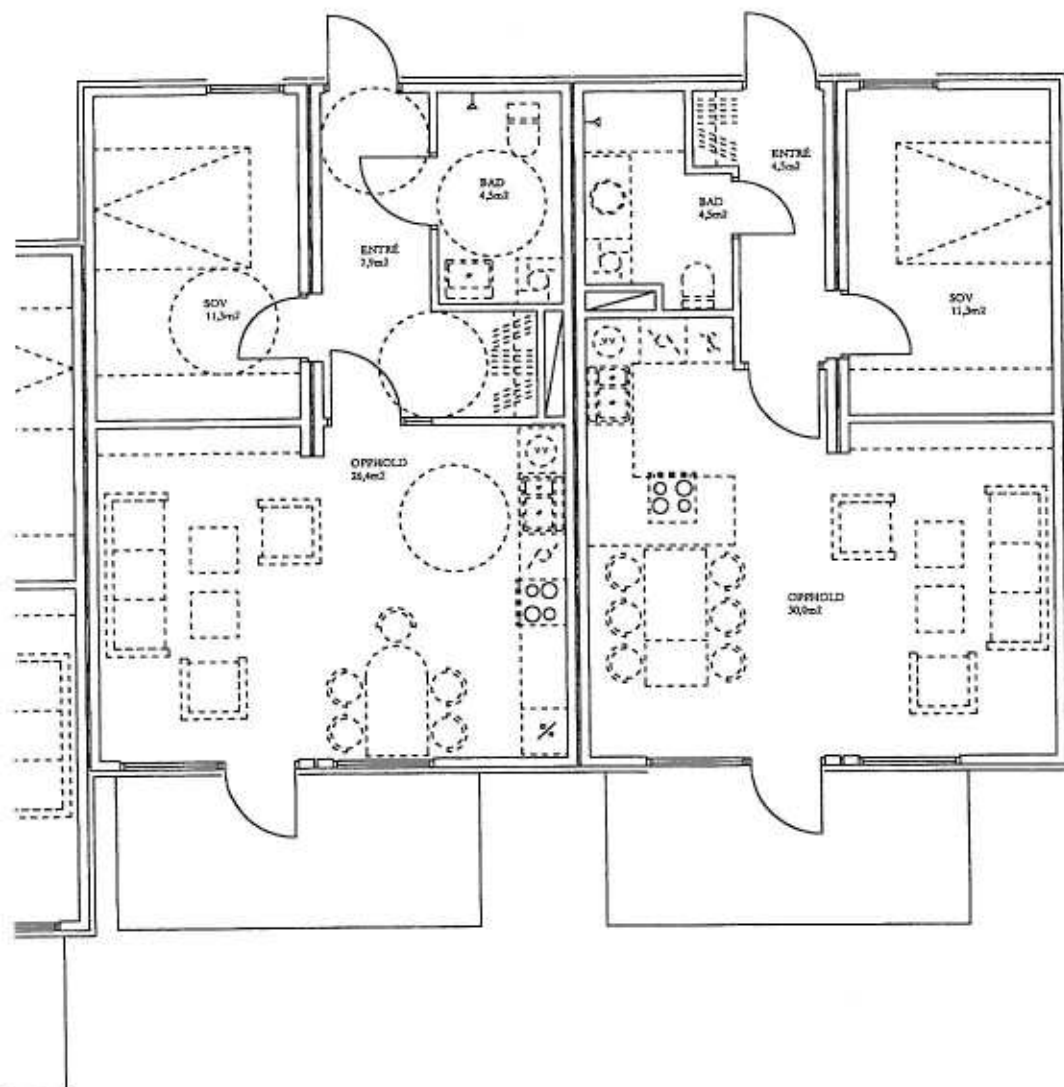
SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER		NEI	J A	"HAR IKKE"	KOMMENTARER
1	Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekk i fliser, lekkasje, råte, eller soppskader?	X			
2.1	Kjenner du til om det er utført arbeid på bad, herunder oppussing, siste 5 år?	X			
2.2	Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort, og om arbeidet er utført av ufaglærte personer				
3.	Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker eller lignende?			X	
4.	Kjenner du til om det er/har vært fuktighet (fuktmerker) eller innsig av vann i eiendommen/kjeller?	X			
5.	Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i avløpsrør?	X			
6.	Kjenner du til om det er/har vært setningsskader, for eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?	X			
7.	Kjenner du til om det er/har vært sopp, råteskader eller angrep fra skadedyr?	X			
8	Kjenner du til om det er/har vært mangler ved el-anlegget/andre installasjoner?	X			
9.	Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/ tak/ fasade?	X			
10.	Kjenner du til om det er utført bygningsmessige arbeider av ufaglærte personer?	X			
11.1	Kjenner du til om det er utført arbeider på vann/avløp og/eller elektrisk anlegg?	X			
11.2	Hvis ja, er arbeidet utført av ufaglærte personer?				
12.	Kjenner du til reguleringsplaner, andre planer, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?	X			
13	Kjenner du til manglende ferdigattest/ påbud/heftelser/ krav vedrørende eiendommen?	X			
14.	Dersom eiendommen selges med utleiemulighet, leilighet, hybel e.l., kjenner du til om denne er godkjent hos bygningsmyndighetene?			X	
15.	Kjenner du til om det foreligger skaderapporter / tilstandsrapporter utarbeidet de siste 5 år?	X			
SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/ BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:		NEI	J A	KOMMENTARER	
16.	Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?	X			
17.	Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen (for eksempel vedlikeholdsbehov) som kan medføre økt husleie/økte fellesutgifter?	X			

Tilleggs kommentarer:

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger, eller selskapets ansvar vil settes ned eller falle bort, jf vilkår for eierskifteforsikring punkt 6 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.
 For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10. Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, og om Protector Forsikring ASA sitt eierskifteforsikringstilbud

Jeg er klar over at premietilbudet som er gitt av megler, kun er bindende for Protector Forsikring ASA i 6 – seks måneder fra signering av dette skjema. Etter 6 måneder må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt/eventuelt endringer må påføres.
 Prisen på ny signeringsdato legges til grunn.

SETT KRYSS:	
☒	Jeg ønsker å tegne eierskifteforsikring, og bekrefter å ha mottatt vilkårene av januar 2007 og lest brosjyren "Alt du vil vite om eierskifteforsikring". Forsikringen trer i kraft når kjøper overtar risikoen på eiendommen.
☐	Jeg ønsker ikke å tegne eierskifteforsikring, men jeg erkjenner at megler har tilbudt selger å tegne eierskifteforsikring.
Dato:	21/12/07
Sted:	Alesund
Selger (1) sign.:	Jan Kvit
Selger (2) sign.:	



PROSJEKT HOLEN for Vest Prosjekt		BYGG C BRA 52,8 m ²		
MOELVEN Møelven ByggModul AS Postboks 163, N-2391 Mælv. Tlf. +47 62 34 70 00		Date 21.02.03	Tegn. JV	Godk. JV
		Målestokk. 1 : 100	Tegn. nr. 707273-104	Rev.
DENNE TEGNING ER VÅR EIENDOM OG KAN IKKE KOPIERES UTEN VÅRT SKRIFTLIGE SAMTYKKE				

VEDTEKTER
FOR
SAMEIET NYLANDSHAGEN

Vedtatt i medhold av lov om eierseksjoner
23. mai 1997 nr. 31

Vedtatt: 04.05.04

INNLEDENDE BESTEMMELSER

§ 1 NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er: NYLANDSHAGEN.

Sameiet omfatter eiendommen: Gnr. 32, Bnr. 177 i Ålesund kommune.

Eiendommens adresse er:

Nybøbakken 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29 og 31.

Sameiet er iht. oppdelingsbegjæring tinglyst 23.12.03 oppdelt i 71 seksjoner. Seksjonene er seksjonert til boligformål.

Fastsettelse av seksjonens sameiebrøk bygger på bruksenhetens areal i eiendommen.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes felles interesser som sameiere. Disse vedtektene regulerer forholdet mellom de enkelte sameiere og foreskriver drift og administrasjon av eiendommen, samt sameiets forhold til naboeiendommer.

Tomten og deler av bebyggelsen som ikke omfattes av eierseksjoner er fellesareal.

Eier av hver seksjon har eksklusiv bruksrett til sin seksjon og tilleggsareal i henhold til tinglyst seksjonsbegjæring.

§ 2 EIERFORHOLD

Både enkeltpersoner og juridiske personer kan eie seksjoner i sameiet. Med en sameier menes i disse vedtekter den som står som eier, eller de som i fellesskap står som eiere av en bestemt seksjon.

Den enkelte sameier står fritt til å selge til den han eller hun måtte ønske. Ingen seksjonseiere eller andre har noen form for forkjøpsrett til seksjoner i sameiet.

Ingen kan eie mer enn to seksjoner i sameiet.

§ 3 OPPLØSNING ELLER ENDRING AV SAMEIET

Oppløsning av sameiet kan bare besluttes av sameiermøtet. Beslutning om oppløsning krever minst $\frac{3}{4}$ flertall blant de samlede antall sameieandeler.

Sameiet kan ikke oppløses uten skriftlig samtykke fra hver lånegiver med panterett i noen av seksjonene.

Endringer i sameiets sammensetning, lik som endring av antall seksjoner og den enkelte seksjons brøk og eierandel, kan bare besluttes av sameiermøtet og forutsetter samtykke fra bygningsmyndighetene og fra eiendommens panthavere.

§ 4 RÅDERETT

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet.

Sameiermøtet setter opp ordensregler som blir å respektere av samtlige.

Boligen kan fritt utleies. Forpliktelser og rettigheter etter disse vedtekter kan dog ikke skilles fra eierandelen, og er den enkelte seksjonseiers fulle ansvar.

Den enkelte seksjon samt fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for de øvrige seksjonene. Fellesanlegg må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtale eller forutsatt mellom sameierne.

Boligseksjonene skal kun benyttes til beboelse, og kan ikke – uten sameiestyrets skriftlige godkjenning – brukes til ervervs – eller yrkesmessig virksomhet eller på annen måte som medfører ulempe for de øvrige sameierne/boligenheten. Eventuell næringsdrift tillates bare i den utstrekning at vedkommende leilighet fortsatt i all hovedsak benyttes til boligformål.

Ledninger, før og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Spesielt brann- eller eksplosjonsfarlige, etsende eller andre farlige stoffer tillates ikke oppbevart verken i leiligheten, boder eller andre fellesrom, eller utendørs på eiendommen.

Seksjonene som disponerer eventuell handicap-parkeringsplass i garasje/carport el. oppstillingsplass, er til enhver tid forpliktet til å bytte plassen med en annen plass dersom andre beboere kan dokumentere behov for slik plass. Når grunnlaget for byttet er bortfalt, skal parkeringsplassen tilbakeføres seksjonen.

Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter, generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet, samt de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser.

SAMEIERMØTET

§ 5 OM SAMEIERMØTET OG INNKALLING

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april måned.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når sameier(e) som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgi hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Saksliste skal medfølge innkallingen. Ekstraordinært sameiermøte kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst tre dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

Blir sameiermøtet, som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på sameiermøtet ikke innkalt, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest og for sameiernes felles kostnad, innkalles til sameiermøte.

§ 6 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering
- Årsberetning fra styret
- Regnskap pr. 31.12. i revidert stand
- Budsjett for inneværende år med avsetning til vedlikehold
- Saker som styret forelegger
- Innkomne forslag
- Valg på
 - a) styreleder
 - b) to styremedlemmer
 - c) to varamedlemmer
 - d) revisor
 - e) valgkomité bestående av to personer

Valgene foregår skriftlig hvis ikke årsmøtet ved det enkelte valg bestemmer noe annet.

De valgte styremedlemmer velges første gang ved konstituering av sameiet for følgende periode:

Styreleder velges for 1 år. Et styremedlem og et varamedlem velges for 1 år. Et styremedlem og et varamedlem velges for 2 år. Valgkomité velges for 2 år.

Deretter ved senere valg velges medlemmer under a), c) og d) for ett år av gangen, mens valg under b) og e) gjelder for to år.

§ 7 STEMMERETTSREGLER

I sameiermøtet regnes stemmene etter antall seksjoner, slik at hver seksjon har én stemme.

§ 8 MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøte. Protokollen signeres av to av de tilstedeværende sameierne valg av sameiermøtet.

Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst 2/3 av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold, og som gjelder alle bruksenhetene
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- samtykke til endringer av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmetall
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- og bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5% av de årlige felleskostnadene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§ 9 GJENNOMFØRING AV SAMEIERMØTET

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale- og stemmerett. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommande sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på ordinært sameiermøte, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Ordinært sameiermøte skal:

- velge møteleder
- godkjenne innkalling og dagsorden
- registrere fremmøte
- velge en til å føre protokoll
- velge stemmetellere
- velge to sameiere til å signere protokollen

STYRET

§ 10 STYRET

Sameiet skal ha et styre med tre medlemmer.
Styret skal bestå av en leder og to styremedlemmer samt to varamedlemmer.
Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall. Styrets leder velges særskilt.
Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Et styremedlem som har tjenestegjort i to år, kan frasi seg gjenvalg for en tilsvarende periode. Styrets leder kan frasi seg gjenvalg som leder for ett år etter å ha tjenestegjort i ett år.

Dersom styrets leder avhender sin seksjon eller har annen gyldig grunn for å fratre sitt verv, velger styret selv ny leder blant styremedlemmene. Den nye styrelederen vil fungere i vervet frem til neste ordinære sameiermøte.

§ 11 STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og eller sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Styret kan treffe beslutninger og iverksette disse når det gjelder alle forhold vedrørende eiendommens drift, vedlikehold og mindre investeringer innenfor det vedtatte årsbudsjett og vedtekter.

Sameiermøtet kan trekke opp nærmere retningslinjer for styrets arbeid.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift.

Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§ 12 OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Ett styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer 1/3 av styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

HABILITETSREGLER

§ 13 HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemming på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke

kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noen spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

ANSVAR OG KOSTNADSFORDELING

§ 14 REGISTRERING AV SAMEIERE

Erverver og leier av seksjon må meldes til styret og forretningsfører for registrering.

§ 15 REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 16 FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter samt si dem opp eller di dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med 2/3 flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om regnskapsførsel gjøres oppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

For forretningsførers utgivelse av informasjon og registrering av eierskifter i forbindelse med salg av seksjoner tilkommer et behandlingsgebyr etter fastsatte satser. Behandlingsgebyret betales av kjøper og selger.

§ 17 FORSIKRING

Sameiet plikter å holde eiendommen behørig forsikret gjennom gårdseierforsikring. Innboforsikring for den enkelte seksjon med tilhørende utstyr og innretninger påhviler den enkelte seksjonseier.

§ 18 VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon, herunder dører og vinduer, samt andre rom som hører under seksjonen påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier. Innvendig vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningspunktet inn til seksjonen og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks. Seksjonseier er ansvarlig for å holde sin seksjon oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Det ytre vedlikehold av bygningene og av alle felles rom, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger, inngangsdører til oppgangene, terrasser og balkonger, fasader, tak samt uteareal skal derimot besørges og bekostes av sameiet.

For de seksjoner som disponerer egen balkong eller terrasse skal seksjonseier sørge for jevnlig renhold og snørydding. Seksjoner som disponerer hage skal sørge for tilfredstillende stell og vedlikehold av denne.

Alt som kommer inn under felles vedlikehold skal til enhver tid utføres så ofte som det etter sin art er påkrevd for eiendommens bevarelse og utseende.

Utvendige arrangement på bygningen er ikke tillatt uten styrets og bygningsmyndighetenes godkjenning. Det påhviler den enkelte eier å vedlikeholde alle egne, utvendige arrangementer også av hensyn til eiendommens utseende.

Det påhviler sameierne rett og plikt til bruk og vedlikehold av fellesareal, kjøre- og gangveier, lekeplasser, veibelysning samt de vann- og avløpsledninger som ikke er offentlige.

§ 19 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc., kan skje etter en samlet plan for bygningen.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameier, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

Ved vesentlige bygningsmessige endringer/arbeider innen den enkelte seksjon, skal styret skriftlig orienteres på forhånd. Styret har rett til å kreve dokumentasjon fra seksjonseier på at arbeidene ikke vil medføre bygningsmessig skade/fare for bygningsmessig skade på eiendommen. Styret kan i mangel av slik dokumentasjon stanse bygningsarbeidene.

§ 20 FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er kostnader ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Sameiets felleskostnader – alle driftskostnader som ikke kan relateres direkte til noen seksjon – skal dekkes av sameierne, og fordeles iht. den eierbrøk seksjonen har fått ved tinglysningen av seksjoneringen.

På grunnlag av årsbudsjettet skal det betales et månedlig forskuddsbeløp – fastsatt av sameiermøte – til dekning av disse kostnader.

Alle kostnader som relateres til parkeringsplasser i både parkeringskjeller og carporter, samt avsetning til vedlikehold av disse skal fordeles pr. plass. Ekstraordinære kostnader som påløper på grunnlag av gyldige vedtak i sameiermøtet, skal i den utstrekning de ikke dekkes over det ordinære budsjettet, utlignes etter samme fordeling som de ordinære månedsbeløp som nevnt ovenfor.

Unnlatelse av å betale de utlignede felleskostnader etter påkrav anses som vesentlig mislighold.

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameierforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomføres.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, innkommer begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

§ 21 AVSETNING TIL VEDLIKEHOLD

Sameiermøtet vedtar avsetning til dekning av fremtidige vedlikeholdskostnader, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale innkreves i den månedlige betalingen til dekning av felleskostnadene.

MISLIGHOLD OG FRAVIKELSE

§ 22 MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. Eierseksjonsloven §26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 23 FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13, jfr. Lov om eierseksjoner §27.

VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLD TIL EIERSEKSJONSLOVEN

§ 24 ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer.

§ 25 FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

Der hvor ikke annet følger av disse vedtekter kommer lov om eierseksjoner av 27.mai 1997 nr. 31 til anvendelse, eventuelt senere lov som måtte erstatte denne.

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET NYLANDSHAGEN

Vedtatt: 04.05.04

VELKOMMEN TIL SAMEIET NYLANDSHAGEN

Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes egen evne til å omgås medmennesker og vise hensyn og omtanke under de forskjellige forhold. I noen sammenhenger er det likevel nødvendig med felles regler, og derfor er disse husordensreglene laget. Vi mottar gjerne forslag som kan øke samhørighet og trivsel.

ANSVAR - OMFANG

Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiets boliger. Hver enkelt eier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og eventuelle framleiere gjøres kjent med reglene og overholder disse.

SIKKERHET - LÅSING

Sameiet er underlagt helse- miljø- og sikkerhetslovgivingen (HMS). Internkontroll i sameiet betyr at det bør eksistere en internkontrollperm som inneholder informasjon om boligvirksomheten, kartlegging av faremomenter ved lekeplasser, brannsikkerhet, el-sikkerhet, forurensing og eventuelt arbeidsgiveransvar samt en arbeidsfordeling i/av styret og tidsfrister for - og kontroll med - gjennomføring av tiltak. For å øke sikkerheten, skal alle dører til eventuelle fellesområder og andre låsbare rom / innretninger være låst når ingen oppholder seg der. Dette gjelder også dører til egne boder. Rømnings- og tilkomstveier må ikke blokkeres av emballasje, utstyr, sykler og lignende.

VEDLIKEHOLD - SKADER - MELDEPLIKT

Seksjonseier skal på egen kostnad innenfor boligen og i ytre rom som tilhører boligen, besørge forsvarlig vedlikehold. Det gjøres spesielt oppmerksom på å unngå fuktskader på dørstokker og vindusrammer, samt at avløp holdes åpne. Felles ledninger og anlegg som går gjennom boligen skal utskiftes/vedlikeholdes av sameiet. Alle ledninger og innretninger seksjonseier selv har satt opp, uansett plassering, skal vedlikeholdes av seksjonseier. Sameiets styre skal ha melding om oppståtte skader, feil i ledningsnett og lekkasjer.

BRUK AV LEILIGHETEN

Hold avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett åpne for å unngå at det oppstår kondensskader/muggdannelse i leiligheten. Påse at leiligheten er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting e.l. i den kalde årstid, slik at vann- og avløpsrør ikke blir frostskaadet.

FELLESAREALER - TILKOMSTAREALER - FELLESANLEGG

Fellesarealer og tilkomstarealer skal ikke benyttes til oppbevaring av privat utstyr. Unngå skader på bygg og fellesarealer som kan påføre sameiet - og dermed seksjonseierne - unødvendige omkostninger. La ikke firbente venner etterlate seg ekskrementer eller gjøre seg rene på fellesområdene.

PARKERING

Parkering må foregå slik at det ikke er til sjenanse, eller hindrer noen former for trafikk til og fra sameiet og de enkelte leilighetene. Sykler parkeres i sykkelstativ eller bod.

DYREHOLD

Husdyrhold er generelt tillatt med mindre det er til sjenanse eller ulempe for de andre beboerne. Beboere som har husdyr, må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid, og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på boligsameiets område.

RO - ORDEN - ALMINNELIGE HENSYN

Alle beboere skal ha frihet til vanlig livsutfoldelse i sin bolig, såfremt det ikke sjenerer andre. Unngå unødig støy i leiligheten og i felles/tilkomstarealer i huset eller utenfor naboens vinduer og verandaer. All virksomhet som kan tenkes å støye mer enn vanlig, kan bare drives dersom sameiets styre og naboene har samtykket.

På søndager og helligdager og mellom kl 23⁰⁰ og 07⁰⁰ på hverdager skal det være ro i sameiet. Banking, boring, og annen kraftig støy fra bygningsarbeid, musikkanslegg og lignende må ikke foregå i dette tidsrom.

Etterlatte ting som ikke er i bruk, eller skal kastes, i fellesareal og felles tilkomstveier.

Nabovarsel bør sendes ut dersom man planlegger større festligheter.

KILDESORTERING - AVFALL - HYGIENE

Restavfall, papp/papir, miljøavfall og spesialavfall skal sorteres etter Renholdsverkets sorteringsliste.

For store mengder avfall, benyttes gjenbruksstasjonen som er etablert i kommunen.

Mating av dyr/fugler og matrester som etterlates utendørs kan trekke utøy som rotter og mus til husene, og er derfor ikke tillatt.

BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER - FASTMONTERINGER ETC.

Det skal ikke gjøres bygningsmessige forandringer som berører bærende/støttende elementer!

Det må søkes styregodkjennelse før montering av markiser, platter, levegger, e.l. Dersom slikt utstyr skal monteres, skal typer, fargevalg etc. samordnes og godkjennes.

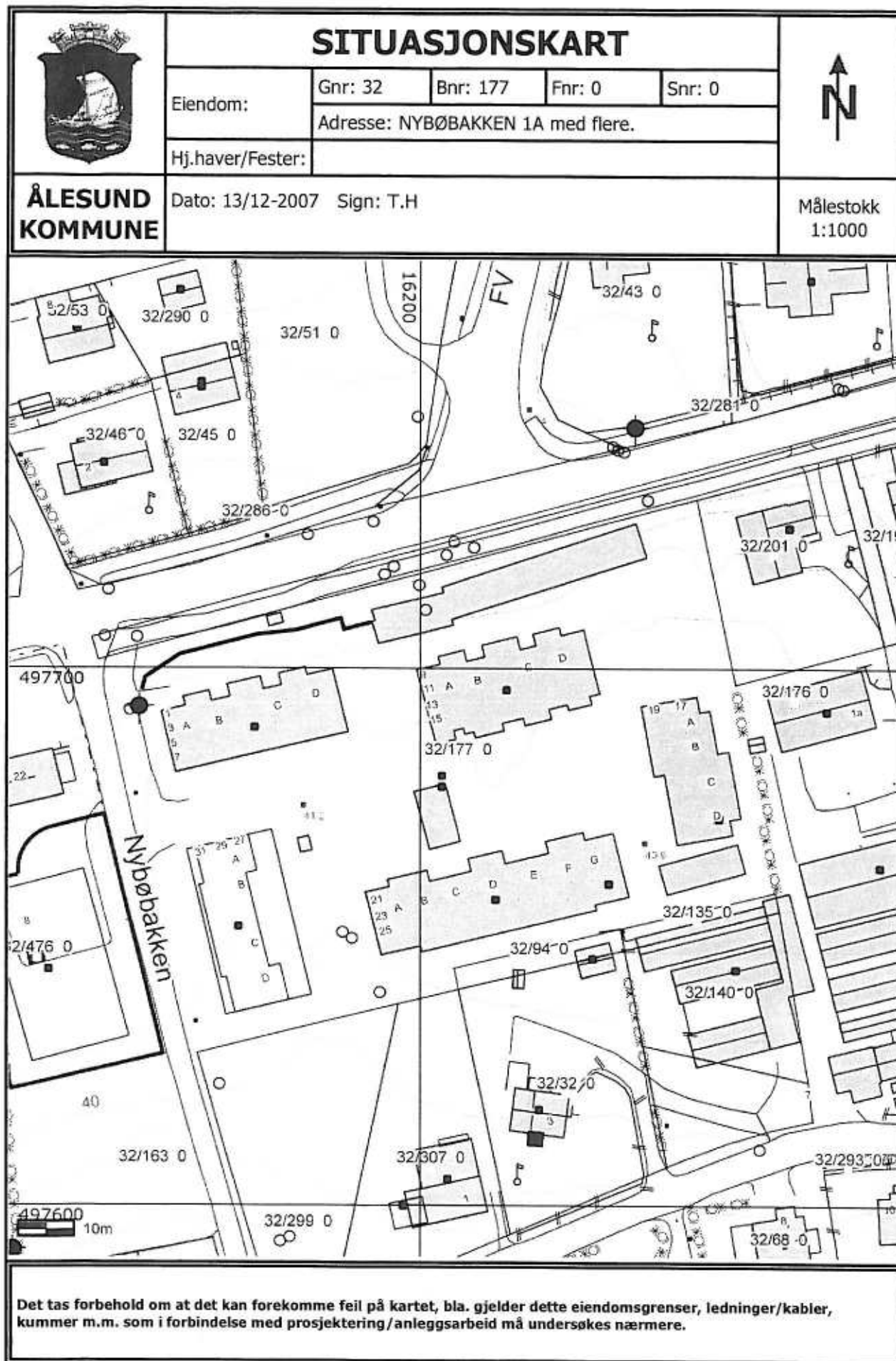
Det er i utgangspunktet ikke tillatt å sette opp parabolantennener.

PLIKTER - MISLIGHOLD

Husordensreglene er til for å holde ro og orden i boligsameiet, og for at alle innen fellesskapet skal ta hensyn til hverandre og trives der. Reglene skal således ikke legge unødige plikter på seksjonseierne. Noen plikter er likevel nødvendige for å sikre et bomiljø som de fleste vil være tilfreds med.

Alle beboerne må derfor sette seg inn i - og følge - husordensreglene.

Eventuelle klager på overtredelse av vedtekter og husordensregler skal sendes skriftlig til styret.



TEGNFORKLARING

REGULERINGSFORMÅL

1. BYGGEOMRÅDER

- FS** Frittliggende småhussbebyggelse
- KS** Konsentrert småhussbebyggelse
- B** Blokkbebyggelse

2. OFF. TRAFIKKOMRÅDER

-  Offentlig kjøreveg
-  Bussholdeplass
-  Gang og sykkelveg
-  Annen veggrunn
-  Frisiktssone

3. FRIOMRÅDER

-  Friområde

4. FELLESOMRÅDER

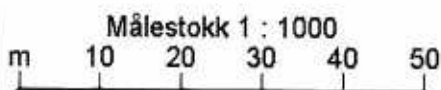
-  Felles lekeareal for barn

4. KOMBINERTE FORMÅL

-  Bolig/forretning/kontor

STREKSYMBOLER MV.

-  Planens begrensning
-  Grænse for reguleringsformål
-  Byggegrense
-  Tomtegrense
-  Vegkant
-  Sentrulinje regulert veg
-  Frisiktslinje
-  Støyskjerm

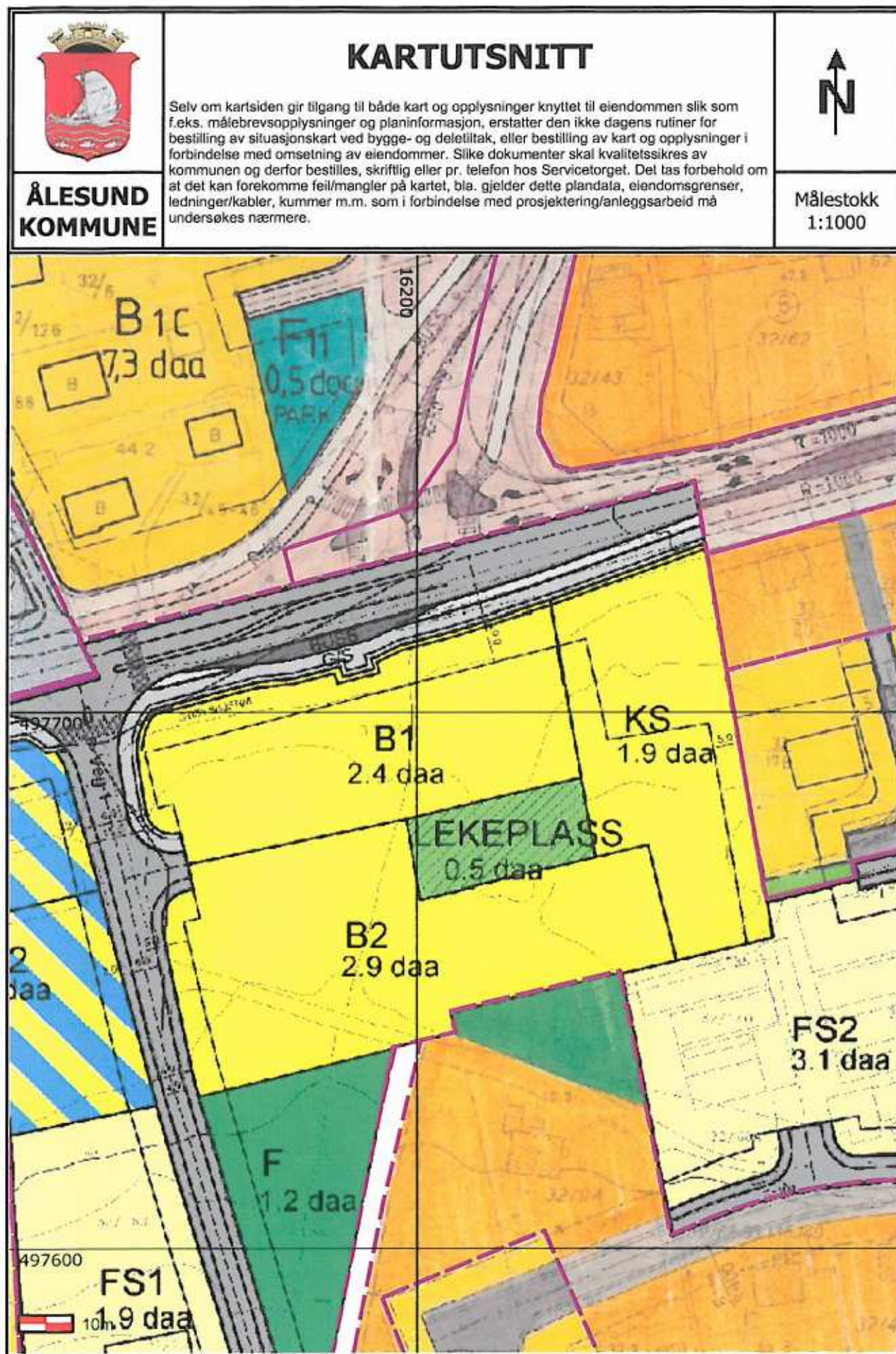


N

REGULERINGSPLAN MED BESTEMMELSER FOR:

GNR. 32 BNR. 177 MED FLERE, HOLEN

REVISJONER	DATO	SIGN.
ih.t. HP's vedtak	14.02.2003	
BEHANDLING AV PLANEN:		
HOVEDUTVALGET FOR PLANSAKER 1.GANG	12.09.2002	
OFFENTLIG ETTERSYN		
HOVEDUTVALGET FOR PLANSAKER 2.GANG	13.02.2003	
NYTT OFFENTLIG ETTERSYN		
HOVEDUTVALGET FOR PLANSAKER 3.GANG	13.03.2003	
FORMANSKAPETS VEDTAK	25.03.2003	
BYSTYRE	10.04.2003	
MÅL. 1:1000	DATO: 14.02.2003	TEGN. AV:
	KONTR. AV:	TEGN. NR.
		SAK NR.
VASSTRANDVEGEN 69, 6011 ÅLESUND		





REVIDERT 14.02.2003 ETTER HP-MØTE 13.02.2002:
(ENDRINGER I F.H.T. 31.01.2003 VIST I KURSIV.)

**REGULERINGSBESTEMMELSER FOR REGULERINGSPLAN FOR GNR 32 BNR 177
M/FL. HOLEN, REGULERINGSENDRING INNEN REGULERINGSPLAN FOR EN DEL
AV GNR. 32 YTTERHOLEN-FREMMERHOLEN OG REGULERINGSPLAN FOR
OMRÅDET B2, S10, ST1,S4 OG A1, SPJELKAVIK SENTRUM**

§1. Generelt

A. Det regulerte området er på planen vist med planbegrensningslinje.

B. Arealet innenfor begrensningslinjen er regulert til:

1. Byggeområde for

- Frittliggende småhusbebyggelse FS1 og FS2.
- Konsentrert småhusbebyggelse KS
- Blokkbebyggelse B1 og B2

2. Trafikkområde for

- Kjøreveg
- Bussholdeplass
- Gang og sykkelveg
- Annen veggrunn
- Frisiktsson

3. Friområde for

- Friområde F

4. Fellesområde

- Felles lekeareal for barn

5. Kombinert formål

- Bolig/ kontor B/K1, B/K 2, B/K3.

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

**§2. Fellesbestemmelser****A**

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de regulerte byggegrenser.
Ingen tomt kan bebygges før det foreligger situasjonsplan godkjent av (FUP) HP.

B

Kommunen skal ved behandling av byggesøknader påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling. Og at bygninger i samme gruppe eller byggeflukt får en harmonisk utforming. Ved byggemelding skal det påses at bygninger får en enhetlig behandling med hensyn til materiale, takvinkel/takform og farge. Skjemmende farger er ikke tillatt, og FUP (HP) kan stille krav til fargevalg.

C.

Bebyggelsen skal oppdeles eller avtrappes for å unngå massive sammenhengende bygningsvolumer. Bebyggelsen i byggeområdene mot eksisterende boligområder skal søkes tilpasset bebyggelsen her i form, målestokk og materialvalg slik at en oppnår en harmonisk overgang fra blokk/ rekkehusbebyggelse til frittliggende småhusbebyggelse

D.

I søknaden om byggetillatelse skal det være med utarbeidet plan for den ubebygde del av tomten. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter kommunens skjønn kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel. Utforming, høyde og farge på gjerder og støttemurer mot veg skal godkjennes av FUP (HP)

E.

Forslag til nybygg og endringer av eksisterende fasader skal ved byggemelding illustreres med sammenhengende oppriis av bygninger og tilstøtende bebyggelse. FUP/HP kan forlange ved byggesøknad perspektiv eller modeller som belyser byggesaken ytterligere. Situasjonsplan som følger byggemeldinger skal vise intern trafikkavvikling og trafikkseparering

F.

På situasjonsplanen skal det vises detaljerte utenomhusplaner som tilfredsstiller krav til tilgjengelighet for funksjonshemmede.

G.

Reklameskilt og lignende innretning kan ikke uten særskilt løyve fra Statens Vegvesen plasseres slik langs fylkesvegen at de retter seg mot trafikk eller forbipasserende. Skilt, reklameinnretninger forøvrig i planområdet kan ikke settes opp uten at hovedutvalget for plansaker har gitt sitt samtykke. Frittstående og fasademontert skilting må samordnes og ha dempede formater.

H.

Parallelt med utbyggingen av boligområdene B/K1, B/K2 i vestre del av området, og B, KS1 og KS2 i østre del av området skal det etableres støyskjerm plassert slik planen viser. I henhold til støyberegningene vil det også være aktuelt med særlig fasadetiltak i 3. og 4. etasje i område B. Tiltakene skal være gjennomført innen det gis brukstillatelse for boliger i de tilstøtende områdene.



Skjermen for vestre og østre del kan gjennomføres uavhengig av hverandre hvis utbyggingen av de tilstøtende områdene ikke skjer samtidig, men skjermene må fullføres fullt ut i henhold til planen innenfor hvert av disse to delområdene. Områdene B/K 2, FS1 og FS 2 kan bygges ut uavhengig av skjermingstiltakene.

I.

Innenfor byggeområdene kan det oppføres trafokiosker, pumpestasjoner eller andre innretninger hvor dette er nødvendig. Frittstående bygg skal tilpasses øvrige bebyggelse med hh til form og farge. Slike innretninger skal godkjennes av hovedutvalget for plansaker.

J.

Parkeringsvedtektene for Ålesund gjelder for hele området, inklusiv boliger, kontor og lettere industri og lager. I områdene B, KS1, KS2 og for eventuelle nybygg i BK2 og BK3 skal minimum 50% av parkeringen legges under bebyggelsen eller terreng. Parkeringsplassene skal være på egen grunn, og plassering av garasje, carport, felles parkeringsanlegg og øvrige parkeringsplasser skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen. Dette gjelder også for garasje og carport som ikke skal oppføres samtidig med øvrig bebyggelse.

K.

For planområdet gjelder lekeplassnormen for Ålesund kommune.

L.

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

M.

Før det gis igangsettingstillatelse for boligutbygging av hele eller deler av området, skal virkningen av det foreliggende prosjekt for skolekapasiteten i området vurderes av hovedutvalget for undervisning. Her skal særlig vektlegges skolekapasitet sett i forhold til om prosjektets leilighetssammensetning vil innebære økt etablering av barnefamilier i bydelen. Hovedutvalget kan vurdere om hele eller deler av prosjektet må utsettes i påvente av nærmere angitte tiltak i skolesektoren.

§3. Område for frittliggende småhusbebyggelse**A.**

Områdene kan bebygges med frittliggende boliger med inntil to leiligheter.

For område FS 1 skal maksimum høyder for hh.vis gesims og møne være 6.5 meter og 9 meter. For FS 2 skal maksimumshøyder for henholdsvis gesims og møne være 5.0 meter og 7.5 meter. Høyder skal måles fra gjennomsnittelig tilstøtende terrengnivå.

B.

For hus med skråtak, mønte tak, skal møneretning være vist på situasjonsplan. Takform og takvinkel skal være tilpasset tilliggende eksisterende bebyggelse.

C.

Det skal på egen grunn avsettes minimum 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet. Garasjer/ carport skal være vist på situasjonsplan ved byggemelding selv om disse skal bygges senere.

D.

Tillatt bebygd areal for hver enkelt tomt skal ikke overstige BYA 25%. Bebygd areal omfatter bygning inklusiv uthus, garasje/carport

§4. Område for konsentrert småhusbebyggelse.**A.**

I område KS kan oppføres konsentrert småhusbebyggelse i inntil 2 etasjer med gjennomsnittlig totalhøyde på maksimum 6.5 meter. Alle høyder regnes fra gjennomsnittlig tilstøtende terreng og til gjennomsnittlig topp gesims. Bygningene skal ha flatt eller slakt pultaksformet tak.

B.

Tillatt bebygd areal for området KS skal ikke overstige BYA : 35%.

Bebygd areal omfatter bygning inklusiv garasje/carport.

§5. Blokkbebyggelse**A.**

I område B1 kan oppføres blokkbebyggelse på inntil 4 etasjer over terreng med maksimal gjennomsnittlig totalhøyde 12.5 meter. I området B2 kan oppføres lavblokker på inntil tre etasjer med gjennomsnittlig totalhøyde på maksimum 9.5 meter. Høydene skal måles fra gjennomsnittlig tilstøtende ferdig planert terreng. Bygningene skal ha flatt eller slakt pultaksformet tak.

Tillatt bebygd areal skal være BYA : 45% for område B1 og BYA : 35% for område B2 inklusiv garasjer og carport. Det forutsettes at bebyggelsen i område B1 deles i minimum to bygningskropper med et markert mellomrom.

§6. Område for bolig/kontor**A.**

I områdene kan oppføres bebyggelse for kontor, herunder utstillingslokaler, lager og lettere håndverks- og industrivirksomhet og boliger. Ingen form for detaljhandel tillates. Maks. gesims eller total byggehøyde innenfor byggegrensene skal være 12,5 meter (4 etasjer) i område B/K 3, 9,5 meter (3 etasjer) i område B/K 2 og 6,5 meter (2 etasjer) i B/K 1, regnet fra lavestliggende tilstøtende planert terreng. Utfra antall boliger, skal det opparbeides et nærlekeareal for dette området i henhold til lekeplassnormen.

Mindre oppbygg over tak som er nødvendig for bebyggelsen, så som for ventilasjon, piper, opplegg for tekniske anlegg, antenner og liknende, kan tillates. Samlet areal for slike oppbygg skal ikke overstige 10% av samlet takareal og planlegges og samles slik at de etter planutvalgets skjønn ikke virker skjemmende. Maksimum utnyttelsesgrad BYA settes til 40%.

**§7. Offentlige trafikkområder****A**

Sammen med byggemeldingen må det fremlegges detaljplaner av veganlegg som skal godkjennes av bygningsseksjonen og veg- og anleggsavdelingen. Krysset med Brusdalsvegen skal bygges etter detaljplan godkjent av Statens vegvesen.

B.

Nytt kryss med Brusdalsvegen, hovedavkjørsel fra dette og interne adkomstveger skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for bebyggelsen i området.

C.

FUP kan godkjenne andre interne avkjørsler fra adkomstvegene enn det som er vist i reguleringsplanen.

D.

I frisktssonene for vegkryss skal det være fri sikt i en høyde av 0.5 meter over de tilstøtende vegers plan, jf bestemmelsene i veglovens §31. Arealene innenfor frisktssonene må ikke brukes slik at sikten hindres på noe tidspunkt.

§8. Friområde.

Friområdet F1 skal benyttes til leik og rekreasjon. I friområdet er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg som etter HPs sitt skjønn er til hinder for bruk av området som friområde.

§9. Fellesområde

Felles lekeområde for barn er privat, felles nærlekeområde for barn innenfor området. Leikeområdene skal opparbeides samtidig med utbyggingen av de omkringliggende boligområdene.

Vestprosjekt AS
Ålesund 04.07.2002

Revidert 14.02.03 etter HP-møte 13.02.03. G. Hoel, planseksjonen Ålesund kommune.



KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2007-2020

ÅLESUND KOMMUNE

TEGNFORKLARING

Byggeområder (PBL § 20-4,1.ledd nr.1)

Nåværende Framtidig

		Boligområde, tomteareal inkl. mindre park- og lekarealer
		Bybebyggelse
		Senterområde
		Forretning
		Kontor
		Industri
		Fritidsbebyggelse
		Offentlig bygning
		Bygning m/særskiilt allmenntilgj. formål
		Annet byggeområde
		Frømråde
		Idrettsanlegg

Landbruks- natur- og friluftsområder (PBL § 20-4,1.ledd nr.2)

	LNF-område
--	------------

Områder som er båndlagt eller skal båndlegges (PBL § 20-4,1.ledd nr.4)

		Båndlegging etter lov om naturvern
		Høgspennet kraftledning

Områder for særskilt bruk eller vern av sjø og vassdrag (PBL § 20-4,1.ledd nr.5)

	Drikkevannskilde
	Småbåthavn
	Badeplass
	Akvakultur
	Ankringsområde

Viktige ledd i kommunikasjonssystemet (PBL § 20-4,1.ledd nr.6)

		Vegareal
		Parkering
		Terminal
		Havn

Restriksjoner

Nåværende Framtidig

	Nedslagsfelt for drikkevann
--	-----------------------------

Retningslinje

	Markagrense
	Bevaring av kulturminner
	LNF-områder / landbruk er dominerende
	LNF-områder / friluftsliv er dominerende

Linjesymboler

	Kommunegrense
	Delområdegrense
	Arealbruksgrense
	Hovedveg
	Samleveg
	Gangveg
	Hovedturveg
	Skipsled

Punktsymboler

	Automatisk fredede kulturminner
	Tunnel

Bokstavbruk i planen

I	Industri
F	Forretning
K	Kontor
L	Lager
D	Avfallsdeponi
P	Plasskrevende varer
B	Barnehage
S	Skole
H	Sykehus
O	Omsorgsenter
G	Gravsted

Revisjoner i h.h.t. planutvalgets vedtak

DATO

SIGN.

Forslag til kommuneplan
Høringsfrist 14.04. - 01.06.2007
Er ikke stadfestet.

Utskrifts vedtak

UTARBEIDET AV:



ÅLESUND KOMMUNE
PLAN OG BYGNING

DATO:

SAKSBEHANDLING

KONSTRUERING/ DIGITALISERING/
GRAFISK UTFORMING

22.03.2007

Fagleder Heidi Hansen

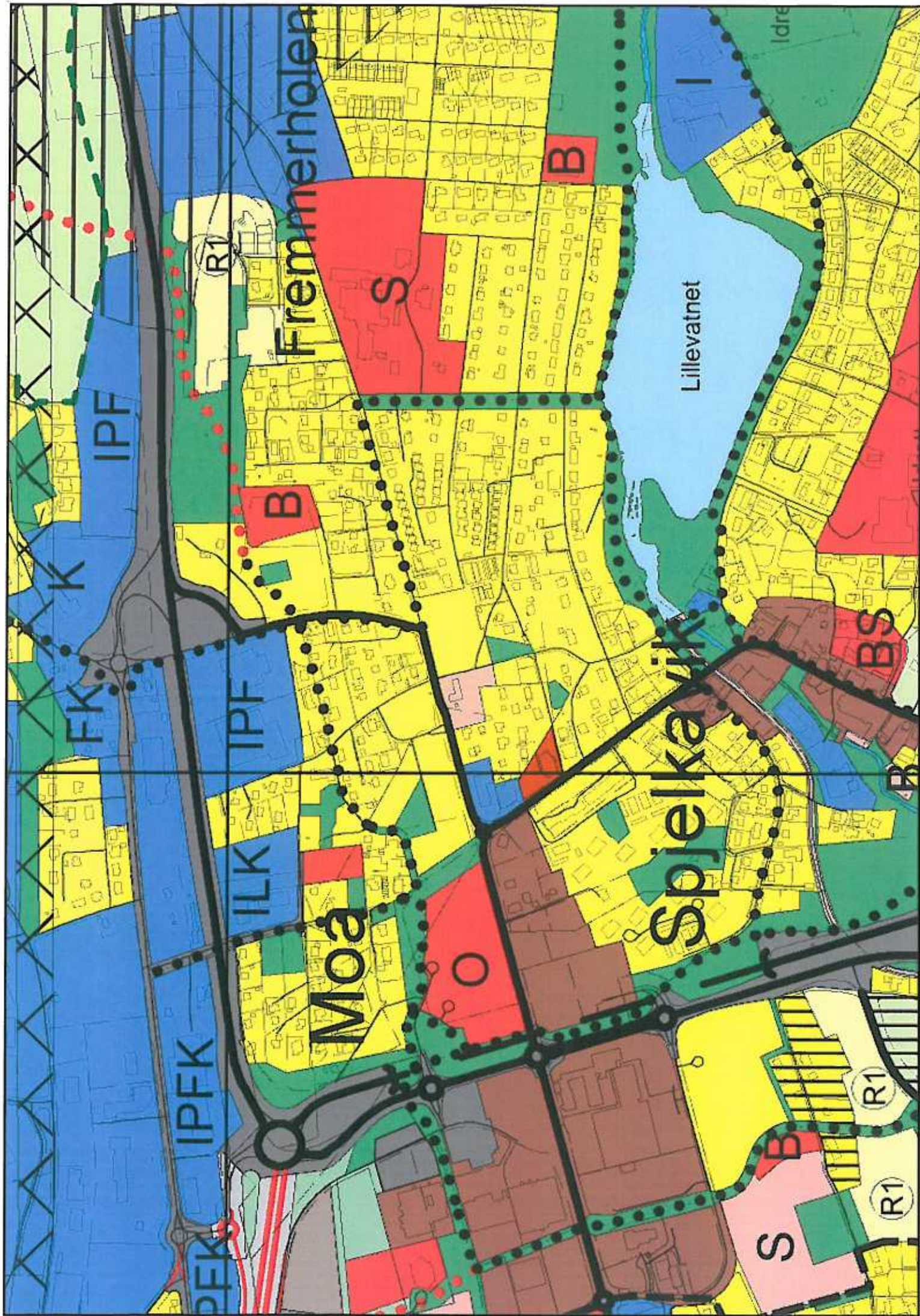
Avd.ing. Gordana Begic

Målestokk:

M=

NGO- 56 akse i (koord.sys 110)

Papirkvalitet: Jet Set JS024/90 g m2



BESTEMMELSER

§1. Krav om reguleringsplan (PBL §20-4, 2. ledd, bokstav a).

I byggeområder markert med R kan arbeid og tiltak som nevnt i lovens §§ 81, 86a, 86b og 93 samt fradeling til slike formål, ikke skje før området inngår i reguleringsplan.

§2. Krav om bebyggelsesplan (PBL §20-4, 2. ledd, bokstav a).

I byggeområder markert med B kan arbeid og tiltak som nevnt i lovens §§ 81, 86a, 86b og 93 samt fradeling til slike formål ikke skje før området inngår i bebyggelsesplan.

I planarbeidet skal en sjekke ut miljøforhold (grunnforhold, fare for steinsprang, flom, væreksposisjon med mer), helsemessige forhold (støy, støv, tidligere arealbruk med mulige forurensninger i grunnen, med mer), arkeologi og kulturminner, natur-, friluftsliv- og landbruksinteresser og barns interesser. Situasjonsbeskrivelsen og mulige konsekvenser av planen for disse temaene skal være en del av planbeskrivelsen.

§3. Bestemmelser om utbyggingsrekkefølge og krav til infrastruktur (PBL §20-4, 2. ledd, bokstav b).

Utbyggingen i de forskjellige byggeområder skal skje i den rekkefølge plankartet viser. Primært skal områder nær inntil kollektivknutepunkt bygges ut først.

Utbygging kan ikke skje før følgende forhold er tilfredsstillende ivarettatt: - veg, vann, overvann, kloakkanlegg, og skolekapasitet.

For anlegg og byggeprosjekt kan det kreves utbyggingsavtale mellom kommunen og utbygger, om utbygging av kommunal infrastruktur og privat service (for eksempel privat barnehage).

På strekningen Blindheim-Emblem og Breivika-Lenslad gjelder rekkefølgekravene opparbeiding av de på plankartet anviste nye veger – vist med rødt på plankartet. Inkludert også busslommer, gang- og sykkelveier, kryssulberinger til riksvegen og over/underganger.

Kommunens vedtatte tekniske normer for veg og gateutforming, og vann- og avløp skal følges.

§4. Formingskrav, krav til lokalisering og bebyggelsens omfang (PBL §20-4, 2. ledd, bokstav b).

Alle byggeområder skal ha universell utforming.

4.1 Bolig og hytter

A. Det skal ved ny bebyggelse og andre tiltak tas særlige hensyn til bevaring av de overordnede granddrag og kulturlandskapselementer, samt verneverdige byggningsanlegg og kulturminner.

B. Tekniske anlegg, så som pumpestasjoner, trafokiosker m.m., skal så langt mulig integreres i byggeområdene, slik at frontråene skjermes.

C. Bebyggelsen skal utformes i h.h.t. plan- og bygningslovens § 74, nr.2, og denne planens retningslinjer.

D. I boligområdene skal minimum 20 % av boligmassen tilrettelegges for barnefamilier (minst 2 soverom pr boenhet) og minimum 10 % for livsleesstandard. Grupper av hus eller bygg skal utformes individuelt slik at vi oppnår lokal variasjon og identitet.

E. For alle nye byggetillat for bolig (også bruksendringer, tilbygg og påbygg) som ligger inntil fylkes- og riksveg, havneområder og andre støykilder - skal støyberegnes, både utendørs- og innendørs. Nødvendige tiltak enten i form av fasadetiltak og eller gjerdenskjerm/voller, skal beskrives i byggesaken, reguleringsplan og bestemmelser.

F. I uregulerte boligområder med eksisterende og planlagt småhusbebyggelse tiltales bebyggelse med maks. 6 m gesimshøyde og maks. mønehøg 9 m. Grad av utnyttning, BYA, skal være maks 20-25 %. Det skal være plass til garasje og en biloppstillingsplass innenfor tomtene, pr boenhet - jmfør kommunens parkeringsnorm. Plassering skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen.

G. For terreng med helling 1:8 eller brattere kreves bebyggelse som er spesielt tilpasset terrenget. Høyder skal være kolesatt og lengdesnitt følge saken.

H. Som hovedregel skal tomtene på Tørla og Humla ikke være under 800 m² og avstanden fra bygg til privat veg minimum 4 meter.

I. I landbruks-, natur- og friluftsområdene er det bygge- og deleforbud, med unntak av mindre tilbygg/påbygg på eksisterende eiendommer, avgrenset til 15 m² for hytter og 30 m² for boliger. Byggeøyve kan tiltales uten dispensasjon så sant dette ikke går ut over landbruks-, natur-, og friluftsinteressene i området. Den totale størrelsen for hytter skal ikke overslige 70 m² BRA etter påbygging. Søknad må sendes inn på vanlig måte. For hytteområdene ved Brusdalsvatnet gjelder praksis med at hyttens volum bare kan økes 1 gang med 20 % i forhold til størrelsen ved skjønnsstidspunktet.

J. På Lille Kalvey tiltales det bygging og fradeling av 1 hyttetomt på de av brukene som det enda ikke har skjedd hyttebygging eller fradeling til hyttebygging på. Vilkåret er at bygninger skal ligge i god avstand fra tunet, i utkanten av dyrkamarka og tilbakevret fra strandsona. Nye bygg skal tilpasse seg eksisterende tun i formspråk og være avdempet i farge samt detaljering. Det bør primært bygges i 2 etasjer. Maks bruksareal skal ikke overslige 70 m².

4.2 Del av Moa – senterområde, S1-5 (Reg.plan Moaområdet 1.6.95.)

Områdene kan bygges ut med kombinerte formål som bolig/forretningskontor. Det skal settes strenge krav til estetikk og visuell opplevelse i tillegg til funksjonalitet. Maks byggehøyde er 15 meter. Det skal være forretningskontor i de 2 første etasjene, og kontor/bolig i de 3 etasjene over.

4.3 Naust, flytebrygger og småbåthavner

A. Naust er i denne sammenheng bygninger ved sjøen for oppbevaring av mindre båter, fiskeredskaper og båttutstyr, utstyr for dykking og bading, og annet utstyr for bruk av sjøen i rekreasjonssammenheng. Naustet skal være i tradisjonell stil med trekledning og gis en enkel utforming uten arker, kvister og andre takopplett, balkonger, karnapper eller andre fasadeelement. Det er ikke anledning til å isolere og å innrede loft eller hems til oppholdsrom og overnatting.

B. Naust skal i utgangspunktet oppføres friliggende. Sammenbygging av 2-3 naust kan aksepteres om formidlene tilsier det. Maksimal mønehøyde skal ikke overslige 5 meter mot sjøen og takvinkelen skal ligge innenfor 35-40 grader. Totalt byggeareal skal ikke overslige 50 m².

C. Naust i områder markert med SN1 kan ha maks. mønehøyde 7m mot sjø og takvinkelen skal ligge innenfor 35-40 grader. Totalt areal skal ikke overstige 70m².

D. Den naturlige strandlinja skal i størst mulig grad bevares både når det gjelder terreng og vegetasjon. Det kan opparbeides støer eller vorrer i naturstein. Alternativt kan en godkjente utlegging av flytebrygger for å lette landskaping fra båtene, der det ligger til rette for det ut fra naturlige forhold og ikke hindrer tilfart for nabolomene. Det tillates ikke at det blir etablert både vorr og flytebrygge. Støpte vorrer tillates ikke.

E. For å kunne ta ut og dra opp båtene på en hensiktsmessig måte kan det tillates at støene blir støpt. Det tillates ikke sammenhengende støpte støer i det tilfelle en bygger sammen to eller tre naust i rekke. Støene skal være oppdelt for hvert naust.

F. Utfylling i sjøen og etablering av moler og bølgevern tillates ikke i naustområdene.

G. Innenfor naustområdene skal det før det blir gitt løyve til fradeling og bygging, stilles krav om bindende situasjonsplan som viser tomtefordeling, parkeringsløsning og avklaring av tilkomst.

4.4 Flytebrygger

A. Utlegging av flytebrygger tillates bare i områder der en har satt av areal til småbåthavn eller til naustformål. Det tillates ikke utlagt i tilknytning til boligområder eller hytteeiendommer selv om disse har strandlinje. Primært skal flytebrygger være for flere, og ikke en og en båt.

B. Etter en nærmere vurdering kan det tillates at det blir lagt ut flytebrygger i tilknytning til etablerte naust i landbruk-, natur- og friluftsområder.

C. I offentlige friområde kan det tillates utlagt flytebrygger som tjener allmennheten slik som for eksempel badebrygger og gjeslebrygger.

D. Festeordningene for landganger skal begrenses slik at de ikke blir for framtrepende. Det skal legges særlig vekt på ferretilpassing, når en vurderer plassering.

4.5 Småbåthavner

A. Det skal utarbeides bebyggelsesplan for småbåthavner før det blir gitt tillatelse til utbygging. I planen skal det legges betydelig vekt på miljømessige kvaliteter ved utforming av molo og av landarealet mot havnebassenget. Planen skal vise løsninger for molo, landfeste, tilkomst, parkeringsarealer, håndtering av avfall med oppsamling av bunnstoff etter spyling/båtpuss, eventuelle servicebygg og lyssetting av anlegget.

B. Moler bestående av ubearbeidet steinfylling tillates ikke. Materialbruken skal være plastret naturstein eller betong (plass-støpt, flytende eller i element). Etappevis utbygging kan tillates, under forutsetning av at anlegget blir fullført innen en gitt frist og at hver etappe får en god estetisk og miljømessig avslutning.

4.6 Friområder

Skjøtsel og tilrettelegging i friområdene skal skje i samarbeid med kommunen og etter en godkjent plan. Det er ikke tillatt med flatehogst eller dumping av hageavfall.

§5. Krav til uteareal (PBL §20-4, 2.ledd, bokstav d).

A. Eksisterende vegetasjon skal tas vare på i størst mulig grad, og der dette ikke er mulig skal den erstattes (jf. planens retningslinjer).

B. Fyllinger og støttemurer skal så vidt mulig unngås, men der det er behov for det og det er praktisk mulig, skal forstøtningsmurer, elveforebygginger o.l. i hovedsak utføres i naturstein. Bekker og elver skal som hovedregel holdes åpne og i sin naturlige form, med tilstrekkelig kantvegetasjon. (Jfr. Vannressursloven § 11.)

C. Ved etablering av boliggrupper med 5 enheter eller mer skal det være sikret og opparbeidet felles lekeareal. Areal skal ha en skjermet plassering, være egnet til formålet og ha gode solforhold. Jfr. Lekeplass-norm for Alesund kommune.

D. Lekeplassene skal opparbeides og være klar for bruk, dvs etablert med lekeapparater og benker, samtidig med at første leilighetsbolig er klar for innflytting.

E. Lekeplasser og utearealer i boligområdene skal være tilgjengelige for alle og ha universell utforming.

§6 Områder som båndlegges til bevaring

A. Områder merket med r er automatisk fredet. Det er ikke anledning til å grave, bygge, utbørlig skjermte eller på annen måte sette i gang tiltak som kan skade kulturmånnene. Jfr. Kulturmånnelova § 3.

B. Områdene som er markert med vertikal rød skravur, skal båndlegges til bevaring og er i utgangspunktet en retningslinje for vern i arealplanen. Områdene må reguleres for å få formell vernestatus. Det skal vises særlig aktsomhet for å unngå inngrep som svekker den kulturhistoriske verdien av kulturmånnene i eller nær de båndlagte områdene. Bygge- eller landskapsiltak som berører områdene eller deres nabooskap skal forelegges fylkeskonservatoren for uttale før behandling.

§7. Virkning av kommuneplanen, PBL §20-6, 3.ledd

Kommuneplanens arealidel går foran eldre rikspolitiske bestemmelser, reguleringsplaner og bebyggelsesplaner, men faller bort i den utstrekning den strider mot slike bestemmelser som senere blir gjort gjeldende.

Rettsvirkningen av følgende reguleringsplaner settes til side til fordel for arealplanen:

329 Emblemsvåg – Flisnes (08.05.85), del av plan - område S.

280 Blindheim del 1 (08.09.80), del av plan – området BK1.

270 Samneset – Skuggenhaugen, innfartsvegen med tilstøtende område (27.06.79), del av plan - offentlig areal på Fredsberg.

209 Store Nørve og Larsgården (05.05.72), del av plan – industriområde rundt oilelvekanallet.

302 Sinneringen – Olsvikskaret del 2 (28.05.1982), del av plan – boligområdet B15.

407 Korsvika, Sævollsen og Stavnset (01.06.95), del av veg 1 – parsell nord for 118/367.

For Lerstad-Breivika se liste i bestemmelsene til kommunedelplanen av 20.12.06.

Arealidelen bestemmelser og retningslinjer for utbygging gjelder i tillegg til gjeldende reguleringsbestemmelser.

ETTER AT KOMMUNEPLANEN ER VEDTATT VIL DISSE RETNINGSLINJER BLI BRUKT VED ALL SAKSBEHANDLING FOR TILTAK ETTER PLAN - OG BYGNINGSLOVENS §§ 81,86a, 86b, og 93

RETNINGSLINJENE ER IKKE JURIDISK BINDENDE OG KAN IKKE BRUKES SOM HJEMMELSGRUNNLAG FOR VEDTAK ETTER PLANEN. RETNINGSLINJENE ER AV VEILEDENDE OG INFORMATIV KARAKTER, OG SKAL BRUKES FOR Å FORKLARE HVORDAN DET FAKTISKE OG RETTSLIGE PLANINNHOLDET SKAL FORSTÅS OG PRAKTISERES, OG ER BYSTYRETS INSTRUKSJON TIL POLITISKE UTVALG OG ADMINISTRASJON SOM SKAL FØLGE OPP PLANENE.

RETNINGSLINJER FOR UTFORMING AV BYGNINGER OG BYGGEOMRÅDER.

Retningslinjene gir i forhold til bestemmelsene en uttying av holdninger og føringer på planen og hvordan denne skal tolkes og brukes.

Retningslinjene gjelder for hele planområdet. For områder med gjeldende reguleringsplan gjelder de i tillegg til vedtatte reguleringsbestemmelser og bestemmelser knyttet til kommuneplanens arealdel.

Ved utbygging av nye områder i tilknytning til eldre, mer eller mindre utbygde områder, må det ved utforming av bebyggelsesplaner og ved søknad om oppføring av enkelthus dokumenteres at det tas hensyn til gitt situasjon, både når det gjelder arealbruk, utforming av bebyggelse og trafikkmønstre. Dette kan vises ved tegning, og planer og i tillegg snitt og/eller fasadeoppriss.

Ved større inngrep, der riving/ending av eldre bebyggelse inngår skal det legges fram plan som viser en helhetlig løsning for den aktuelle eiendommen og evt. naboeiendommer. Det vil som hovedregel aldri bli gitt rivingstillatelse før nye prosjekt er godkjent.

RETNINGSLINJER FOR BYGGEOMRÅDER

Ref. til bestemmelser knyttet opp mot PBL §20-4, Ledd nr.1

1. Utforming av bebyggelsen

A. Bebyggelsen bør utformes slik at eksisterende bebyggelseform og landskapsform styrkes. I dette ligger det at ved innpassing av nye bygninger i eksisterende områder/gateleip skal en innordne seg eksisterende takformer, retninger på bebyggelsen, avstand til veg og plassering av adkomst for gående og kjørende. Eksisterende, dominerende og/eller verdifull vegetasjon og viktige landskapsformer og landskapselementer skal tas vare på i størst mulig grad. Viktige elementer som f. eks. alleer, enkeltstående gamle trær og vegetasjonsbøller, steingjerder, klippfiskleplasser, rester etter sauegaller, ledda steinbruer og andre kulturminner og landskapselementer skal søkes bevart. Objektene må få rom rundt seg også etter utbygging slik at histora de representerer gir mening i seg selv og i forhold til omgivelsene.

B. Ny bebyggelse skal plasseres slik at den får en gunstig orientering. Ved deling av eksisterende tomtar eller ved bygging på ledige areal i tidligere utbygde områder skal eksisterende bebyggelse, etablert vegetasjon og eks. vegar/arealbruk være bestemmende for plassering av og retning på ny bebyggelse.

- C. Ny bebyggelse i eldre regulererte boligområder skal innordne seg den etablerte byggeskikk/strøkskarakter i området. Høyder og utnyttelsesgrad har i stor grad vært bestemmende for bygnings plassering på tomt og for eksisterende romdisponering i den enkelte bygning. Dette må tas hensyn til ved fortetting eller bygging på resttomter/fradelte tomtar.
- D. Fargesetting skal tilpasses områdets valører. Skrikende farger og kontraster må unngås.
- E. Større byggevolum i senterområder/ områder disponert til offentlig formål bør utformes slik at bygningene blir oppbrutt i volum og fasade. I næringsområder skal parkeringsanlegg, område for varelevering og lagringsplass ute skjermes med bygninger og beplantning.
- F. Utforming av ny bebyggelse skal i stor grad tilpasses den eksisterende bebyggelsesstruktur, tetthet, hus typer og byggeskikk. Dette er spesielt viktig i områder med enhetlig bebyggelse. Med tilpassing menes ikke kopiering, men at nye bygninger, tilbygg og påbygg i form, størrelse og materialbruk tar hensyn til den gjeldende situasjon. I områder som har mer sammensatt bebyggelse må ny bebyggelse vurderes i sammenheng med det nærmeste naboskap, og bidra til at området får et helhetlig preg.
- G. Ved søknad eller melding om tiltak skal registreringskart i hensiktsmessig målestokk som viser eks. terreng og vegetasjon følge saken. I tillegg skal situasjonsplan vise eksisterende og ny vegetasjon og terrenghøyder for prosjektet. For terreng brattere enn 1:8 skal lengdesnitt vise eksisterende og planlagt terreng ved bebyggelsen, uteoppholdsareal, adkomstveger og parkeringsareal på de steder som får størst terrenginnngrep. Høyder skal være kotesatt.

2. Areal- og funksjonskrav

- A. Lekeplasser bør plasseres i tilknytning til og i sammenheng med andre ubebygde og vegetasjonsbevarende areal.
- B. Leke- og oppholdsareal skal være skjermel mot vind, snødrev, samt mot forurensning og heisefare. Terrengt skal være egnet til formålet. Areal brattere enn 1:3 skal ikke regnes inn som del av lekeareal eller uteoppholdsareal.
- C. Ny bebyggelse bør ikke plasseres nær særlige verdifulle natur- og kulturlandskapselementer eller ved arealer med forekomster av sjeldne planter eller dyr.
- D. Ved tilbygg/påbygg/endinger, og ved bygging av uthus og garasjer skal det tas særlige hensyn til eksisterende bebyggelse på egen tomt og nabotomter, brukbarhet av eget uteareal og disponering av tomtareal på tilstøtende tomtar.
- E. Ved ønske om fortetting i eksisterende boligområde skal de retningslinjer som er gitt for arealbruk i grøntstrukturplanen, lekevedtektene, parkeringsnommer og forskrifter være utslagsgivende ved behandling av fradelings- og byggesaker.

3. Krav til rekkefølge i utbyggingen

- A. Utbygging skal primært skje i tilknytning til kollektivknutepunkt og område med etablert infrastruktur.
- B. I område uten tilfredsstillende vei, vann- og avløpsanlegg, kan det i tillegg til selve de interne anleggene, bli stilt vilkår om at riksvegkryss og eller under/overganger for fotgjengere samt gangveger skal være etablert før løyve til innflytting kan bli gitt.
- C. For å kunne godkjenne mindre utbygginger i regulererte byggeområder, må planen innholde en vurdering av den totale inntasstrukturen i området (eksisterende og planlagt – offentlig og privat). Det skal samtidig avklares i hvor stor grad det ønske

utbyggingsområdet skal delta i framtidige anlegg og hvor mye dette feltet/området skal bygge ut på søketidspunktet.

RETNINGSLINJER FOR TILTAK I LNF-OMRÅDE

Ref. til bestemmelser knyttet opp mot PBL §74. Ledd nr 2. Behovet for bygging må skje ut fra en landbruksfaglig vurdering.

- A. Ved etablering av hus nr 2 på gardsbruk, skal dette knyttes opp mot og tilpasses eksisterende gardsbebyggelse, gjerne som del av tunet.
- B. Eksisterende bebyggelse skal være bestemmende for plassering og reining på ny bebyggelse.
- C. Ved søknad eller melding om tiltak bør registreringskart i målestokk 1:1000 som viser eks. terreng og vegetasjon følge saken. I tillegg skal situasjonsplan vise eksisterende og ny vegetasjon og terrenghøyder for prosjektet. For terreng brattere enn 1:8 bør lengdesnitt vise eksisterende og planlagt terreng ved bebyggelsen, uteoppholdsareal, adkomstveger og parkeringsareal på de steder som får størst terrenginngrep. Høyder skal være kotesatt.

RETNINGSLINJER FOR GRØNTSTRUKTUREN

Arealressurser og biologiske ressurser skal nyttas og forvaltes slik at det biologiske mangfoldet opprettholdes på kort og lang sikt.

Det er et overordna mål å ta vare på frimråder, strandsonen, kulturlandskapet, elver og bekkedrag. Etablerte tilkomstlarvegrer mellom og til disse arealene, særlig uregulerte tilkomster må en være særlig oppmerksomme på og sikre ved seinere regulering.

Videre utvikling av Ålesund kommune begrenses av markagrensa (grensen mot fjellet). Både landskapsmessig, opplevelsesmessig og som rekreasjonsområde, er det vesentlig at bebyggelsen ikke ytterligere går inn og sprenger demnegrensen.

Ved spørsmål om dispensasjon og eller omdisponering av grønne arealer, skal det gjennomføres en selvstendig grønnfaglig konsekvensvurdering. I vurderingen skal en ta med muligheten for erstatningsareal og avbøtende tiltak.

RETNINGSLINJER FOR VIDERE PLANARBEID

Ved utforming av reguleringsplaner og bebyggelsesplaner er det en forutsetning at det i planprosessen tas hensyn til de bestemmelser og retningslinjer som er lagt til grunn i kommuneplanens arealdel, og i andre kommunale vedtak og planer.

Det er også en forutsetning at planprosessen følger de retningslinjer som er gitt i Veileder for Regulerings- / Bebyggelsesplan og veileder om digitale planer fra Miljøverndepartementet (T-1381, T-1382, T-1412), og kommunens krav til utarbeiding av planer i digital form.

Utarbeidd 07.12.06, Revidert 02.03.07 NHA



Vestprosjekt AS

Postboks 7693 Spjelkavik
6022 ÅLESUND

Saksbehandler
Svein Langeland
Tlf 70 16 26 26

Deres ref.

Vår ref.
SLA/04/3650-7/ 32/177

Dato:
16.06.2004

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE.

etter plan- og bygningslovens § 99

Beliggenhet:	Bydel nr.: 07	Grunnkrets nr.: 03
Adresse:	Gnr. 32 Bnr. 177	
Søknad av:	28.05.03 og 10.06.03	
Tiltakets art:	Nybygg/Boligblokk	
Tiltakshaver:	Vestprosjekt AS	
Ansvarlig søker:	Vestprosjekt AS	
Byggetillatelse:	27.08.03, del.sak nr. 510/03	
Igangsettingstillatelse	04.09.03	

Sluttkontroll for del av arbeid er foretatt av kontrollansvarlig og i medhold til plan- og bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for blokk C.

Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført:

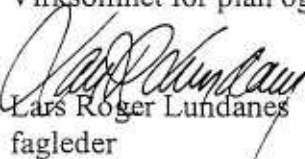
1. Hele anlegget i h.h.t. godkjenningen.

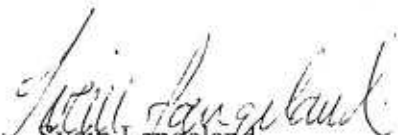
Dette arbeidet må være utført innen: 01.07.04.

Før ferdigattest gis, må det foreligge ny sluttkontroll der kontrollansvarlig bekrefter at gjenstående arbeider er fullført og kontrollert med tilfredsstillende resultat i samsvar med gitte tillatelse

Med hilsen

Virksomhet for plan og bygning


Lars Roger Lundanes
fagleder


Svein Langeland
avdelingsingeniør



Det er vi som har 0 % rente

Nå har vi gjort det billigere for deg å skifte bolig. Kjøper eller selger du boligen din kan du låne 10 % av kjøpesummen helt rentefritt i Fokus Bank. Fokus Boligbytte gjelder fra du har signert kontrakten om kjøp av bolig og frem til overtakelse. Det eneste vi krever er at du tar opp et langsiktig lån på minimum kr. 750 000,- hos oss.

Du slipper å bekymre deg over om du har penger til finansieringen.
Har du funnet drømmeboligen, kan vi hjelpe deg med drømmefinansieringen.

Fokus Boligkreditt

Fokus Boligkreditt er det mest fleksible lånet du kan få. Du bestemmer selv hvor mye du ønsker å bruke, hva du skal bruke lånet til og når du vil bruke det. Det er også du som bestemmer når og hvordan lånet skal betales tilbake. Det eneste vi krever, er sikkerhet i boligen din. Fokus Boligkreditt gir deg både fleksibilitet og den beste renten for denne type lån.

Snakk med oss om fleksibel finansiering – ingen etableringsgebyr

Eiendomsmegler Krogsvæen er en del av Fokus Bank. Fokus Bank tilbyr derfor finansieringsløsninger med gode betingelser til alle som kjøper sin bolig gjennom Krogsvæen.

Hvilket láneprodukt som passer for deg er avhengig av dine behov og hvor du befinner deg i livet.
Vi er opptatt av at du skal få profesjonell økonomisk rådgivning som er tilpasset deg.

Kontakt oss

Ring **08540** eller send en e-post: **fokus@fokus.no** eller gå inn på **www.fokus.no**

Du treffer oss mandag til torsdag 07.00 – 21.00, fredag 07.00 – 18.00.



filial av Danske Bank

1. Hva styrer kjøpet ditt?

Sett opp en liste over hva du søker med den nye boligen. Ikke forvent at alt kan innfris, men sett opp prioriteringer over hva som er viktigst.

2. Bli lokalkjent

Gjør deg kjent med prisnivået i området der du ønsker å kjøpe. Følg med på det som er til salgs. Kontakt gjerne en megler fra Krogsveen som kan sette deg inn i prisnivået og som kan holde deg oppdatert over boliger til salgs.

3. Økonomiske rammer

Ha et klart bilde av dine økonomiske rammer før du går på visning. Sørg for å ha finansieringen i orden. Husk å ta med kjøps- og salgsomkostninger i din totalvurdering. Sjekk også ut hvor mye boligen din er verdt i dagens marked ved å få en oppdatert prisvurdering fra din lokale megler. Det er kjøpers ansvar at kjøpesummen kommer på meglers konto innen avtalt tid.

4. Kalkuler med vedlikehold og rehabilitering

Ikke undervurder merknader hvis du kjøper en eldre bolig. Ta høyde for oppussingsbehov. Kalkuler med eventuelle mangler ut fra boligens alder og slitasje. Slike mangler dekkes ikke av selgers eierskifteforsikring.

5. Hva bør du vite om boligen og nabolaget?

Spør megler eller selger om forhold i nabolaget som er viktig for deg. Er det for eksempel negative sider ved boligen nevnt i salgsoppgaven eller taksten, så går ansvaret automatisk over på kjøper. Les derfor salgsdokumentene nøye før visning slik at du er godt forberedt til å stille de viktige spørsmålene. Ta gjerne med fagfolk på visning, og gå nøye gjennom boligen. Boligen kan bli solgt raskt. Du kan ikke reklamere på forhold du burde ha sett ved vanlig besiktigelse.

6. Følg magefølelsen

Våre boligvalg styres ofte av følelser og ikke alltid av fornuft. Har du fulgt rådene ovenfor og du sitter med en god magefølelse, så nøl ikke med å by på boligen.

7. Budgivning

Er det flere som skal stå som eiere, må begge parter signere på budskjemaet. Det første budet skal være skriftlig til megler. Deretter foretas eventuelle forhøyninger av budet pr. telefon. Husk å sette opp ønsket overtagelsesdato, finansieringsplan og akseptfrist på budet. Vær tilgjengelig på telefon under hele budprosessen. Kontakt gjerne en megler som kan være din rådgiver i kjøpsprosessen. Har du for øvrig vurdert fordelene ved å velge megler før du kjøper bolig?

Lykke til!



Budgiver har lest salgsoppgaven og inngir bud på bakgrunn av salgsoppgave og foretatt visning.

Oppdragsnr. 76-0274/07

Sted/dato: _____

Ad bud på eiendommen: Nybøbakken 17D, 6011 ÅLESUND

Gnr. 32, bnr. 177, snr. 35 i Ålesund kommune

Undertegnede inngir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum kr. _____

+ offentlige gebyrer samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave.

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SÅLEDES:

Egenkapital: _____ Kr. _____

Lån i låneinstitusjon: _____ Referanse/tlf.nr.: _____

_____ Kr. _____

_____ Kr. _____

_____ Kr. _____

_____ Kr. _____

Det forutsettes at 10% av kjøpesummen betales ved kontraktens underskrift

EGENKAPITALEN BESTÅR AV:

☐ Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

☐ Annet

Ønsket overtagelse (angi mnd.) _____

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den _____

Eventuelle betingelser (se baksiden): _____

☐ Ja, jeg/vi ønsker å tegne Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS

Navn 1: _____

Fødselsnummer (11 sifre): _____

E-post adresse: _____

Tlf. (dagtid): _____ Tlf. (mobil): _____

Navn 2: _____

Fødselsnummer (11 sifre): _____

E-post adresse: _____

Tlf. (dagtid): _____ Tlf. (mobil): _____

Adresse: _____ Postnr./sted: _____

Tlf. privat: _____

Underskrift

Underskrift



Gjennomføring av budgivning:

- 1 På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
- 2 Bud inngis til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver.
- 3 Alle bud på eiendommen bør ha minst 24 timers akseptfrist regnet fra siste annonserte visning. Bud med akseptfrist kortere enn 24 timer regnet fra siste annonserte visning kan megler ikke formidle.
- 4 Budgivere bør ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til å informere samtlige interessenter. Dette gjelder også etter at 24-timersfristen har utløpt. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Normalt kreves det at budgivers første bud inngis skriftlig til megler. Senere endringer i budet inngis imidlertid ofte muntlig. Hvis slike endringer skjer per epost, SMS-melding eller til telefonsvarer, bør de umiddelbart bekreftes skriftlig. Risikoen for at denne type meldinger ikke kommer frem i tide er større enn ellers.
- 5 Budets innhold: I tillegg til eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers navn, adresse, e-postadresse, telefonnummer osv. bør et bud inneholde: Finansieringsplan, betalingsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold; så som usikker finansiering, salg av nåværende bolig osv. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
- 6 For bud med lengre akseptfrist enn 24 timer regnet fra siste annonserte visning, vil megleren uoppfordret og umiddelbart gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren.
- 7 Megleren vil så langt som mulig holde budgiverne orientert om nye og høyere bud.
- 8 Dersom en budgiver ber om det vil den faglige leder i meglerforetaket bekrefte andre bud på eiendommen. En slik opplysning vil ikke inneholde annen informasjon enn budrundens historikk, dog uten at budgiverne kan identifiseres.
- 9 Dersom en kjøper krever det, kan han be om å få kontrollere saksgangen på budgivningen etter at eiendommen er solgt. Dette vil skje hos meglerforetaket med faglig leder til stede. Øvrige budgiveres navn vil i slike tilfeller fremkomme. Ved å be om slik informasjon aksepterer kjøper at han ikke kan offentliggjøre den informasjon han får. Sensitive opplysninger om for eksempel finansiering m.v., vil ikke fremkomme da dette er underlagt personvern/taushetsplikt. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom advokat eller statsautorisert eiendomsmegler, som kan bekrefte at budet er reelt.
- 10 I spesielle tilfeller kan megler skriftlig invitere til lukket budrunde. Nærmere opplysninger vil i tilfelle bli gitt aktuelle interessenter.

Viktige avtalerettslige forhold:

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



TIL SALGS VED:

Fokus Krogsveen AS, avd. Ålesund
Kongens gt. 5
6001 ÅLESUND
Tlf.: 70 13 44 00, faks: 70 13 44 01

Cecilie H. Valderhaug
Eiendomsmegler - Jurist
Tlf.: , mobil: 458 63 088
E-post: cecilie.valderhaug@krogsveen.no

Asker, Bamble, Bekkestua, Bergen – Åsane, Bergen – sentrum, Bærums Verk, Drammen, Fredrikstad,
Hamar, Jessheim, Kristiansund, Levanger, Lillestrøm, Lørenskog, Namsos, Nittedal, Nybygg, Oslo – Grefsen,
Oslo – Grünerløkka, Oslo – Karl Johans gate, Oslo – Majorstuen,
Oslo – Nordstrand, Oslo – Oppsal, Oslo – Skøyen, Oslo – Stovner,
Porsgrunn, Prosjekt, Røros, Rørvik, Røyken, Sandvika, Ski, Skien,
Stavanger, Steinkjer, Stjørdal, Tromsø, Trondheim – Heimdal, Trondheim – Moholt, Trondheim – Nedre Elvehavn,
Trondheim – Søndre gate, Tønsberg, Verdal, Ålesund