PRIVATMEGLEREN
ÅLESUND

BORGUNDFJORDVEGEN 72A H0607

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Selgers egenerklæringsskjema

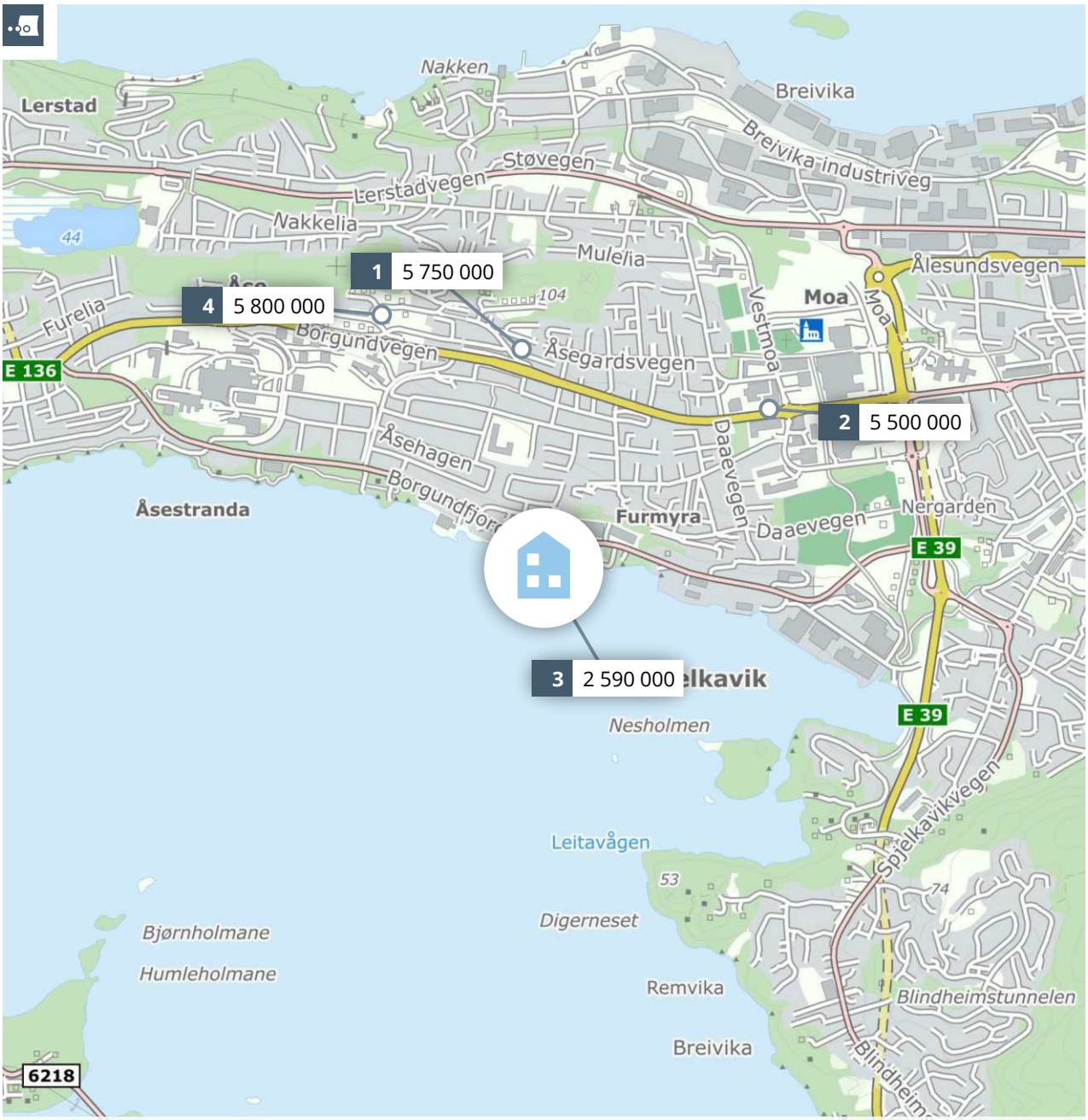
Energiattest

Informasjon fra sameie

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

BORGUNDFJORDVEGEN 72 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Ålesund den 05.09.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Hanne Vadset Knotten.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Borgundfjordvegen 72 A, 6017 ÅLESUND

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2025

GNR 51 BNR 488 FNR 0 SNR 55 KOMMUNE 1508 ÅLESUND GRUNNKRETS FURMYR

Verdivurdert til

5 590 000

-	5 590 000	74 533
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	75 m²	3 m²	- m²	9 m²	- m²	- m²
Byggeår						2025

Fellesutgifter	3 800
Formue	-
Soverom	2
Etasje	6

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Hansmarka 1				13.11.2024	5 990 000	**5 750 000**	0	5 750 000	**63 889**
	90 m²	2017	1. etg	2 sov						
2	Breivikvegen 1 A				29.10.2024	5 690 000	**5 500 000**	0	5 500 000	**67 901**
	81 m²	2019	5. etg	2 sov						
3	Borgundfjordvegen 72 A				26.02.2025	2 590 000	**2 590 000**	0	2 590 000	**68 158**
	38 m²	2025	2. etg	- sov						
4	Åsevegen 20				26.08.2025	5 990 000	**5 800 000**	0	5 800 000	**63 736**
	91 m²	2023	1. etg	2 sov						

Her får du en lys og moderne leilighet med en åpen kjøkkenløsning fra HTH som binder stue og kjøkken sammen – perfekt for både hverdagsliv og hyggelige sammenkomster. Store vindusflater gir rikelig med dagslys og skaper en luftig og innbydende atmosfære. Kjøkkenet er levert med hvite fronter, laminat benkeplate, dempet lukking og integrerte hvitevarer som komfyr, platetopp, kjøl/frys og oppvaskmaskin.

Badet har en stilren utførelse med hvite veggfliser (30x60 cm), grå gulvfliser (60x60 cm), innredning med hvite skuffer, speil med LED-belysning og praktiske dusjdører i glass. Downlights i tak og vegghengt toalett gir en moderne og funksjonell helhet.

Gulv med lys 1-stavs eikeparkett, og veggene er malt i en lun tone som gir et nordisk og tidløst preg.

Uteområdene mellom byggene blir et naturlig samlingspunkt – med pergola, sandkasse, sittegrupper, Bocciabane, lekeplass og grønne soner. En promenade rundt bygget og sykkelparkering gjør det både praktisk og hyggelig å bruke utearealene.

På byggets østside finner du en egen fellesleilighet som står til disposisjon for alle beboere. Denne ligger i første etasje med adkomst fra bakkeplan. Leiligheten er utstyrt med kjøkken med integrerte hvitevarer, eget bad og et romslig oppholdsrom. Et ideelt sted for sameiets sosiale sammenkomster – eller når man ønsker ekstra plass til private selskap og overnattingsgjester.

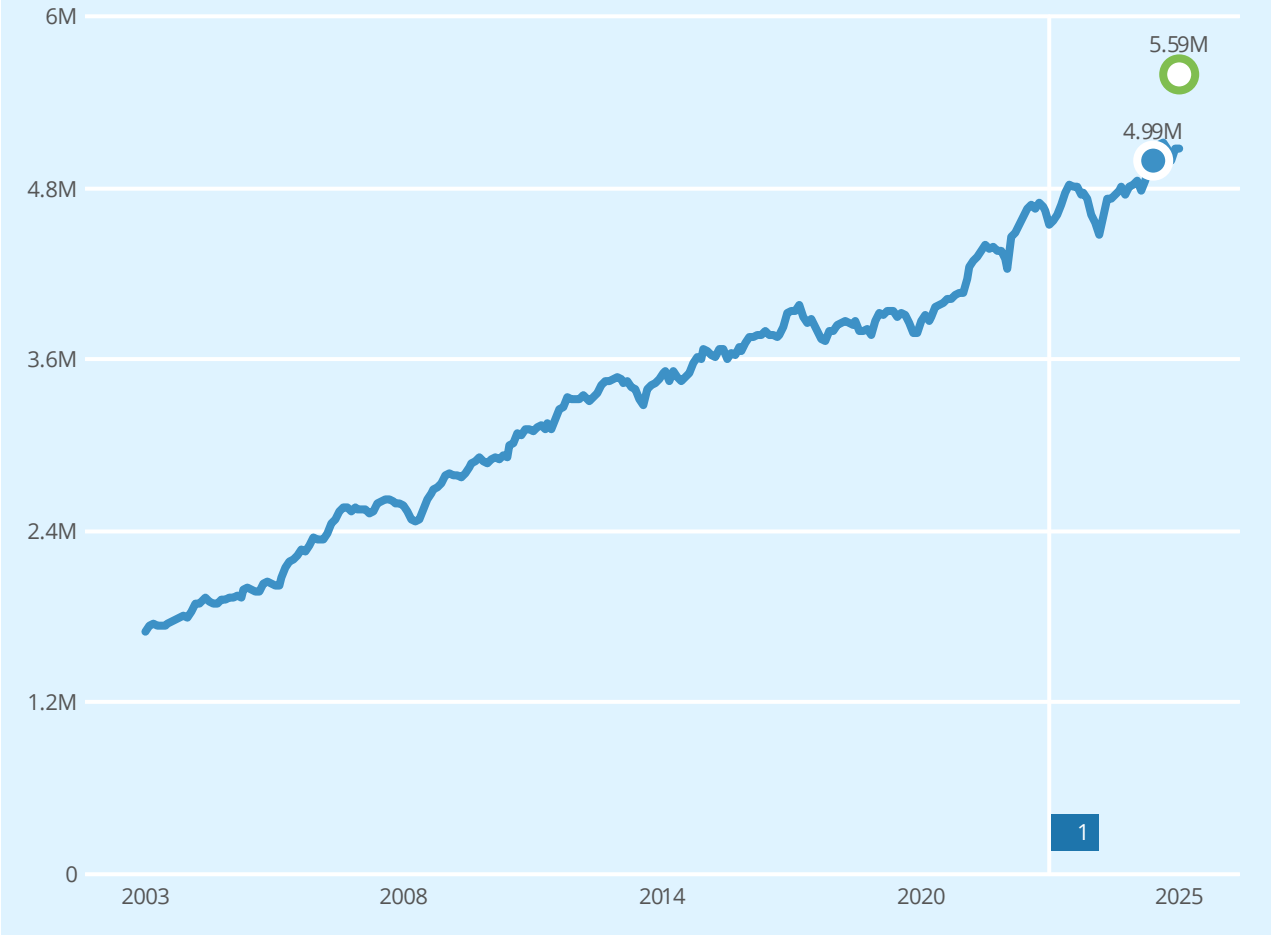
–

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

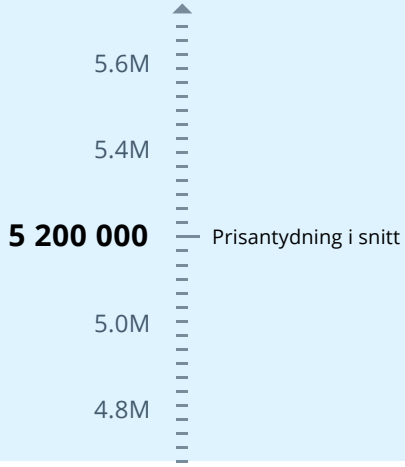
1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
05.02.2025		05.02.2025	-	4 990 000	-	4 990 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Kjøpstidspunkt på kontrakt er i lang tid før tinglysingstidspunkt, derav blir indeksutmålingen avvikende.

Leiligheter til salgs i FURMYR grunnkrets nå

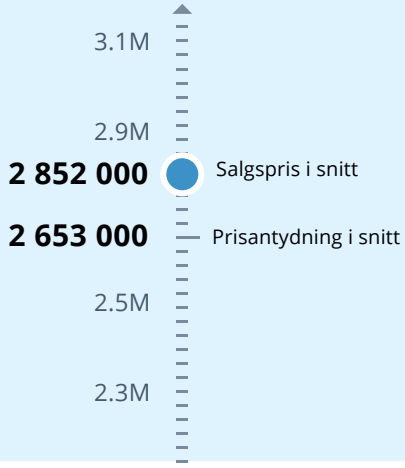
5
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
78
dager

Leiligheter solgt i FURMYR grunnkrets siste 9 mnd

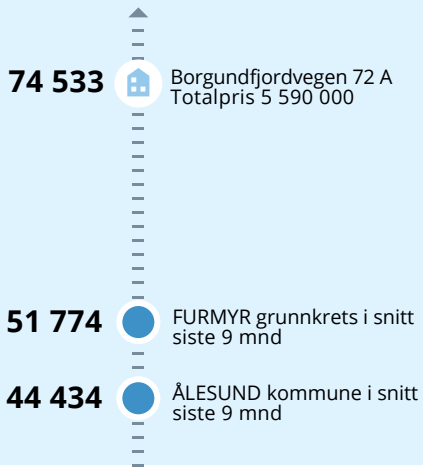
11
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
11
dager

for 7.9% over prisantydning

Analyse m²-priser



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Ålesund

Oppdragsnr.
313251158

Selger 1 navn
Lars Gunnar Nesseth

Gateadresse
Borgundfjordvegen 72A H0607

Poststed	Postnr
Ålesund	6017

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2025

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Ingen

Polise/avtalenr.: -

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 313251158

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar | Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar | Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar | Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse | Leiligheten er ny. Elkontroll ble tatt av entreprenør

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar | Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 313251158

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Utført av entreprenør (nybygg)

21.1 Radonmåling

År: 2024

Verdi: 0

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Nybygg

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 313251158

Tilleggskommentar

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 forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☑ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 313251158

Ålesund kommune

At Arkitektur As
Postboks 1232
9262 Tromsø

Deres referanse:	Vår referanse:	Arkivkode:	Dato:
	24/20038, 25/6896	L42	23.01.2025

Gbnr. 51/47 og 51/488 - Midlertidig brukstillatelse - Borgundfjordvegen 72 A og B - Boligblokk

Tiltak:	Boligblokk BBB3/BBB4
Byggested:	Gbnr. 51/41 og anleggseiendom 51/488 Borgundfjordvegen 72 A og B
Tiltakshaver:	Foss Erik AS
Ansvarlig søker:	AT Plan & Arkitektur AS
Søknad komplett:	22.01.2025
Byggetillatelse:	PU sak 012/22, datert 01.02.2022, endring del.sak 518/23, datert 03.07.2023
Bygningsnummer:	301134812

Ut fra innsendt dokumentasjon gir vi midlertidig brukstillatelse for boligblokk BBB3/BBB4 med tilhørende utomhusanlegg og del av parkeringskjeller jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Gjennomføringsplan ☒
Sluttrapport for avfall ☐

Gjenstående arbeid er boligblokk BBB1 og deler av parkeringskjeller og skal være ferdig senest 01.08.2027. **Vi gjør oppmerksom på at dersom tiltaket ikke er ferdigstilt innen denne datoen, er vi forpliktet til å vurdere pålegg om ferdigstilling jf. plan- og bygningsloven kapittel 32**.

Før ferdigattest gis, må det sendes inn ny gjennomføringsplan som stadfester at gjenstående arbeid er fullført og at tiltaket er i samsvar med tillatelsen.

Ved all videre kontakt i denne saken, vennligst referer til «Arkivsaksnummer 24/20038» og gbnr. 51/41.

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/

Postadresse:
Postboks 1521
6025 ÅLESUND
E-post: postmottak@alesund.kommune.no

Telefon:
Sentralbord: 70 16 20 00
Direkte: 907 97 148

Nettside:
alesund.kommune.no
Organisasjonsnummer:
929 911 709

Med hilsen
Tove Andersen
avdelingsingeniør
Plan og bygning

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

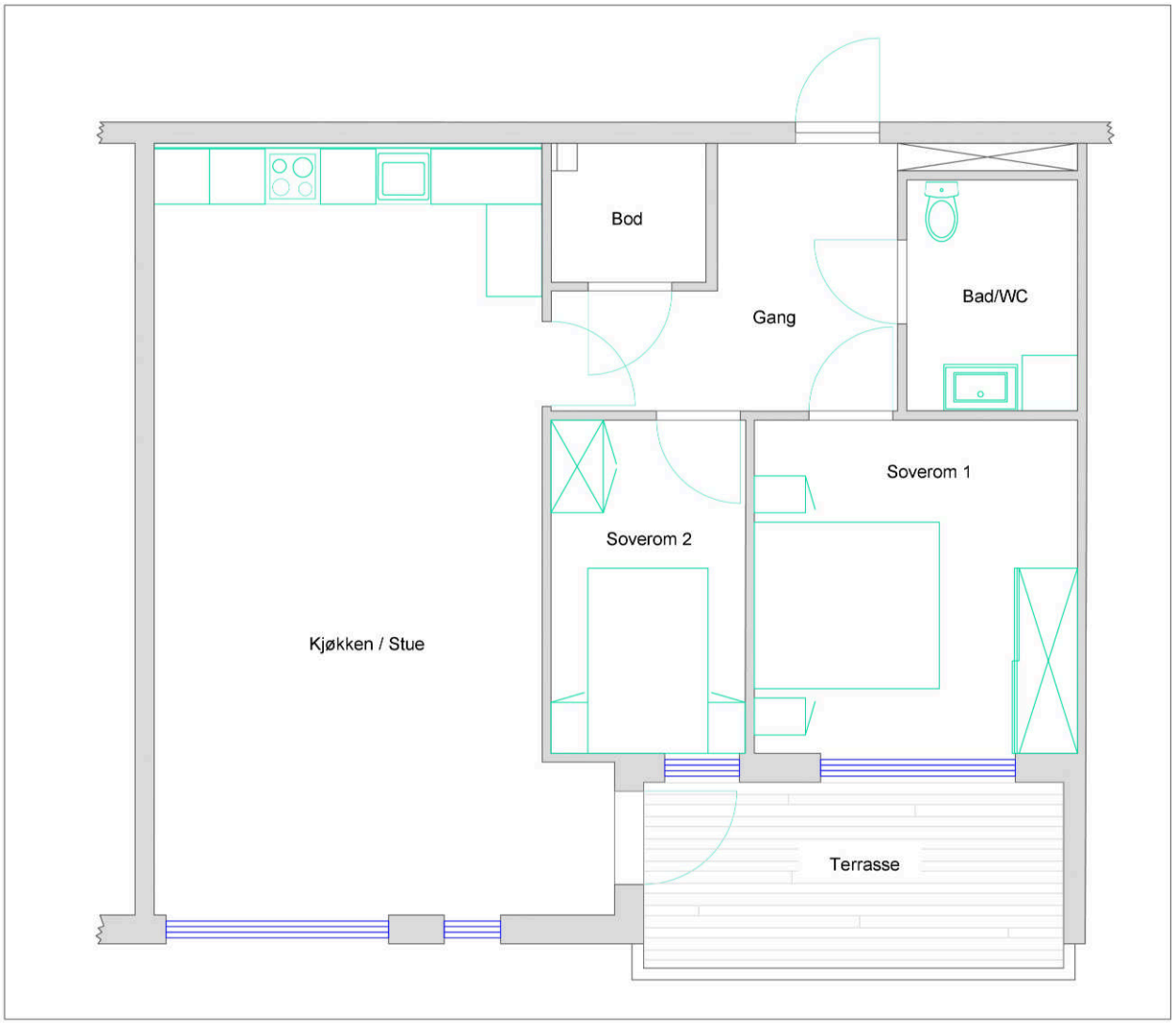
Vedlegg:
Gjennomføringsplan Borgundfjordvegen 70. av 20.01.25.

38

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

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

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



Borgundfjorden Panorama | Leilighet H507 og H608


Bod
2,4 m²
Gang
8,0 m²
Bad 1
4,6 m²
Stue og kjøkken
36,2 m²
Soverom 2
7,6 m²
Soverom 1
13,0 m²

Protokoll fra Stiftelsesmøte
23.10.2024

Sameiet Borgundfjorden Panorama

120

Dokumentet er elektronisk signert

Protokoll fra stiftelsesmøte 23.10.2024

Boligselskap	**Sameiet Borgundfjorden Panorama**
Organisasjonsnummer:	**000 000 000**
Dato:	23.10.2024
Sted:	Spjelkavik Panorama, Spjelkavikvegen 61, 6010 Ålesund

1. Konstituering

a) Status frammøte

Protokolleres:

42 antall stemmeberettigede til stede
42 antall seksjonseiere til stede
0 fullmakter registrert
Andre: Forretningsfører v/Margrethe Normann, PEAB og PEAB K. Nordang, og Eie Eiendomsmegling.

b) Godkjenning av innkalling

Protokolleres: Innkalling til årsmøtet ble enstemmig godkjent.

c) Valg av referent

Protokolleres: Margrethe Normann ble valgt til referent.

d) Valg av møteleder

Protokolleres: Margrethe Normann ble valgt til møteleder.

e) Valg av protokollunderskrivere

Protokolleres: Hanne Synnes og Ole Martin Bjørlykke ble valgt til å skrive under protokollen sammen med møteleder.

f) Valg av tellekorps

Protokolleres: Møteleder ble valgt til å telle stemmer.

g) Godkjenning av dagsorden

Protokolleres: Ingen bemerkninger. Dagsordenen godkjennes.

Stiftelsesmøtet ble erklært lovlig satt.

Dokumentet er elektronisk signert

2. Valg av styrehonorar

Stiftelsesmøtet skulle bli enig om honorar fra stiftelsesmøtet frem til neste ordinære årsmøte i 2025. Forretningsfører orienterte om at honorar for boligselskap på samme størrelse ligger på mellom NOK 50 000,- - 100 000,- pr. år.

Protokolleres: For perioden fra stiftelsesmøte og frem til neste ordinære årsmøtet ble det vedtatt kr. 100 000,- i godtgjørelse til styret. Styret fordeler honoraret på sine medlemmer.

3.1 Valg av styreleder

Anne Hovde stilte til valg som styreleder.

Protokolleres: Anne Hovde ble valgt ved akklamasjon til styreleder frem til ordinært årsmøte 2026.

3.2 Valg av styre

I henhold til sameiets vedtekter skal styret bestå av en styreleder og tre andre medlemmer. Stiftelsesmøtet kunne også velge varamedlemmer.

Trond Molvær, Per Lennart Hoff og Ole Martin Bjørlykke stilte til valg som styremedlemmer.
Sverre Myren stilte til valg som varamedlem.

122

Protokolleres: Styremedlemmer og varamedlemmer ble valgt ved akklamasjon.

I henhold til sameiets vedtekter velges styremedlemmer for en periode på 2 år. Ved første styre skal et medlem velges for 1 år, så man unngår at hele styret er på valg etter 2 år.

Stiftelsesmøtet valgte følgende styre:

Rolle	Navn	Tjenesteperiode
Styreleder	Anne Hovde	2024 - 2026
Styremedlem	Per Lennart Hoff	2024 - 2026
Styremedlem	Ole Martin Bjørlykke	2024 - 2026
Styremedlem	Trond Molvær	2024 - 2025
Varamedlem	Sverre Myre	2024 – 2025

Dokumentet er elektronisk signert

4. Valg av revisor

Sameiet er revisjonspliktig, og valgte derfor revisor på stiftelsesmøtet. Agio Forvaltning hadde innhentet tilbud fra Alfa Revisjon, som reviderer størstedelen av deres portefølje. Revisor blir valgt for en periode frem til ny revisor velges av årsmøtet.

Pris i tilbud er satt til kr. 11 800,- inkl. mva.

Protokolleres: Alfa Revisjon ble enstemmig valgt som sameiets revisor.

5. Vedtekter – Orienteringssak

Forretningsfører gikk gjennom sameiets vedtekter, og trakk frem viktige momenter.

Vedtektene vil bli sendt ut til alle seksjonseiere, og ved spørsmål kan dere ta kontakt direkte med forretningsfører.

Møtet ble avsluttet kl. 19.30

Dokumentet er elektronisk signert

302 - Protokoll...

Name	Date
Normann, Margrethe Pettersen	**2024-10-25**

Identification

Normann, Margrethe Pettersen

Name	Date
Bjørlykke, Ole Martin Orheim	**2024-10-25**

Identification

Bjørlykke, Ole Martin Orheim

Name	Date
Synnes, Hanne Marie	**2024-10-25**

Identification

Synnes, Hanne Marie

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

VEDTEKTER FOR
SAMEIET BORGUNDFJORDEN PANORAMA

Innsendes sammen med begjæring om oppdeling i eierseksjoner
i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN, FORMÅL OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Borgundfjorden Panorama (heretter bare sameiet).

Sameiet består av eiendommen gårdsnummer 51 bruksnummer 488 i Ålesund kommune. Sameiets adresse er Borgundfjordvegen 72. Sameiet ble opprettet ved oppdelingsbegjæring tinglyst ___/___/_____.

Sameiet består av 56 boligseksjoner. Den enkelte seksjon består av hoveddel og andel i fellesarealer, samt for enkelte seksjoner også tilleggsareal (boder). De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Det vises til seksjoneringstegninger og oppdelingsbegjæring. I tillegg til dette er det etablert det et parkeringsanlegg m/boder mv. under bakkenivå som formelt ligger på naboeiendommen gnr. 51 bnr. 47, hvor sameiet har rettigheter og forpliktelser, som nærmere beskrevet nedenfor i pkt. 3. Her er også øvrige rettigheter og plikter i naboeiendommene beskrevet.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes felles interesser i best mulig drift og vedlikehold av sameiets bygningsmasse med tilhørende tekniske anlegg og utearealer.

2 SAMEIEBRØK

For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som er fastsatt med utgangspunkt i seksjonens omtrentlige gulvareal (avrundet). Sameiebrøken fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

3. BRUK OG ORGANISERING

3-1 Bruk og rådighet

Den enkelte seksjonseier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr tilsvarende fem rettsgebyrer til forretningsfører for sameiet.

Eierseksjonene kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere. Alle installasjoner på fellesarealer krever forhåndssøknad til, og samtykke fra, styret, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l. Tiltak som er nødvendige på grunn av en seksjonseiers eller et husstandsmedlems funksjonshemming, kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes.

3-2 Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler. Selv om det skulle være vedtatt forbud mot dyrehold, kan bruker av seksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

3-3 Organisering av felles uteområder, parkeringsanlegg og boder

Boligprosjektet Borgundfjorden er et planlagt boligområde med tre planlagte eierseksjonssameier (evt. andre typer boligsammenslutninger), hvor Sameiet Borgundfjorden Panorama er det første som ferdigstilles og overleveres. De øvrige bygningene / eierseksjonssameiene er planlagt oppført og stiftet i løpet av de kommende årene.

De tre eierseksjonssameiene skal dele store fellesområder ute, herunder grøntareal, lekeområder og kaipromenade. På tidspunktet hvor Sameiet Borgundfjorden Panorama stiftes er det fremdeles ikke endelig avklart fra utbyggers side hvordan dette endelig skal organiseres, herunder om noen deler av uteområdene skal eies og forvaltes av kommunen, men i utgangspunktet er planen at det andre eierseksjonssameiet som oppføres formelt vil stå som hjemmelshaver til uteområdene og ha drift- og vedlikeholdsansvar for dette, mens de to andre eierseksjonssameiene vil ha tinglyste og/eller avtalte rettigheter i området, samt ta sin forholdsmessige andel av drift- og vedlikeholdskostnadene (total sameiebrøk i sameiet / total sameiebrøk på alle bygg som er oppført og overtatt).

Sameiet deler videre parkeringsanlegg med boder med det andre eierseksjonssameiet som oppføres, som formelt vil være en del av det andre eierseksjonssameiet. De seksjonene som får rettigheter til parkering eller til bod vil svare for drift- og vedlikeholdskostnader forbundet med dette anlegget på lik linje som seksjonseierne i det andre sameiet som har slike rettigheter. De seksjonene som får slike rettigheter må videre forholde seg til det andre sameiets vedtekter og regler for bruk av anlegget, herunder må man forholde seg til evt. pålegg om midlertidig bytting av parkeringsplass om man besitter en tilrettelagt plass for personer med nedsatt funksjonsevne og noen med nedsatt funksjonsevne har behov for denne plassen.

Tre seksjoner har videre platting / terrasse som går over grensen til naboeiendommen. I tillegg er det ved enkelte inn- og utganger trapp e.l. som går over grensen. Dette skal likevel anses som hhv. en del av seksjonen og en del av fellesarealet hva angår drift- og vedlikeholdsansvar og ellers behandles som om det var en del av sameiets eiendom.

I sameiets underetasje er det etablert teknisk(e) rom som vil deles med det andre eierseksjonssameiet som føres opp. Sameiet har drift- og vedlikeholdsansvaret for dette, men drift- og vedlikeholdskostnader, herunder også nødvendige påkostninger, skal fordeles forholdsmessig mellom sameiene (etter antall seksjoner), slik at styret i sameiet fakturerer det andre sameiet for deres forholdsmessige andel av kostnadene.

Utbygger vil følgelig forut for overtakelse av seksjonene i sameiet besørge tinglysing av og/eller inngå avtale(r) på vegne av sameiet om det som er beskrevet i dette pkt. 3-3, hvor rettigheter og forpliktelser er nærmere beskrevet og fastsatt. Sameiet er forpliktet til å overta og forholde seg til slike avtaler og har ingen krav mot utbygger dersom ovennevnte rettigheter helt eller delvis sikres gjennom avtaler og ikke tinglysing.

3.3.1 Boder

Boder er enten etablert som en integrert del av seksjonen, som tilleggsareal til seksjonen eller i parkeringsanlegget som deles med det andre sameiet som føres opp, jf. pkt. 3-3. Boder kan i alle tilfelle ikke selges separat og følger med ved salg av seksjonen. Seksjoner som har bod som tilleggsareal skal betale et tillegg i felleskostnadene fastsatt av styret, jf. pkt. 5. Utbygger har tildelt boder som ikke er en integrert del av seksjonen forut for overtakelse slik det fremkommer av vedlegget til vedtektene og denne fordelingen kan ikke påklages eller endres.

3.3.2 Garasjeplasser, gjesteparkeringer og sykkelparkering
Garasjeplasser, gjesteparkeringer og sykkelparkering mv. er etablert enten i garasjeanlegget og/eller på uteområder som skal anses som felles, jf. pkt. 3-3. Sameiet og/eller den enkelte rettighetshaver til en slik rettighet, må som beskrevet i pkt. 3-3 svare for en forholdsmessig andel av drift- og vedlikeholdskostnadene til disse fasilitetene og slike rettigheter.

Utbygger har tildelt rett til parkeringsplasser forut for overtakelse (se vedlegg) og denne fordelingen kan ikke påklages. Rett til parkeringsplass kan ikke selges adskilt fra seksjonen, og følger automatisk med ved salg av seksjonen. Fordelingen av plassene kan imidlertid endres i den utstrekning det andre sameiets vedtekter (når dette foreligger) tillater endringer, f.eks. gjennom bytte eller midlertidig bytte, jf. også pkt. 3-3 tredje avsnitt. Styret kan også pålegge en seksjonseier som besitter en tilrettelagt parkeringsplass for personer med nedsatt funksjonsevne å midlertidig bytte plass med en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne som besitter en alminnelig parkeringsplass, jf. esl. § 26 annet ledd.

Enkelte parkeringsplasser vil kunne være klar for bruk først en stund etter seksjonene i sameiet er overtatt. Enkelte parkeringsplasser vil i kortere eller lengre perioder også være utilgjengelige grunnet arbeid med å føre opp bygningsmassen til det andre sameiet. Utbygger vil i slike tilfeller stille alternative parkeringsplasser til rådighet utendørs på området som anses som felles. Seksjonseiere må akseptere slik midlertidig bytting når utbygger ser behov for det og har i tilfelle heller ikke noe krav mot utbygger som følge av byttet.

Plasser tilgjengelig for gjesteparkering vil variere gjennom utviklingen av boligprosjektet. Sameiet plikter å følge utbyggers henvisninger om hvor gjesteparkering skal foregå til enhver tid. De endelige plassene for gjesteparkering vil først foreligge nærmere ferdigstilling av boligprosjektet.

3.3.3 Forbehold om endringer
Utbygger har tatt forbehold om at organiseringen av parkeringsanlegget og uteområdene som skal anses som felles frem mot endelig ferdigstillelse av boligprosjektet Borgundfjorden. I så tilfelle plikter sameiet i likhet med de øvrige sameiene å fatte endringsvedtak slik at sameiets vedtekter harmoniserer med utbyggers endringer. Dette punkt skal ikke endres eller slettes før boligprosjektet Borgundfjorden er ferdigstilt.

3.3.6 Registrering av rettigheter
Rettighetene til boder og parkeringsplasser slik det fremkommer av vedleggene til disse vedtekter kan ikke endres eller fjernes uten samtykke fra eieren(e) av den seksjonen som er oppført som rettighetshaver. Dette er imidlertid ikke til hinder for midlertidig bytte av parkeringsplass som følge av personer med behov for HC-plass eller som følge av pågående bygningsarbeid, jf. pkt. 3.3 2 siste ledd.

Rettigheter i garasjeanlegget, på naboeiendommen og uteområdene som skal anses som felles vil ikke nødvendigvis bli tinglyst, men sikres f.eks. gjennom avtale(r) og/eller vedtekter. Sameiet eller den enkelte seksjonseier har ikke noe krav om tinglysing av slike rettigheter. Styret i sameiet vil få overlevert alt av avtaleverk og tinglyste erklæringer etter gjennomført overtakelse av seksjonene i sameiet.

3.3.7 Utbyggers rolle og restriksjoner før ferdigstillelse av boligprosjektet
Utbygger har rett til å fakturere sameiet for felleskostnader forbundet med sameiet eller den enkeltes seksjonseier rettigheter i garasjeanlegg og felles utearealer frem til det eierseksjonssameiet som formelt vil stå som hjemmelshaver til arealene, og dermed vil ta over drift- og vedlikeholdsansvar for disse arealene, er etablert.

Punkt 3.3 med underpunkter kan bare endres eller slettes med skriftlig samtykke fra utbygger frem til ferdigstillelse av boligprosjektet Borgundfjordvegen.

3-4 Gjesteleilighet

I underetasjen er det etablert en gjesteleilighet (snr. 1) som er tiltenkt eid av sameiet, alternativt vil alle andre boligseksjoner eie en ideell andel i denne seksjonen. Uavhengig av formelt eierskap skal denne seksjonen behandles som om det var fellesareal.

Dette innebærer bl.a. at alle kostnader forbundet med denne skal fordeles som en felleskostnad, samt at alle inntekter forbundet med denne skal tilfalle sameiet. Denne seksjonen har videre ingen stemmerett på Årsmøtet. Styret beslutter til enhver tid hvordan denne leiligheten skal benyttes, herunder kan styret avgjøre hvem som skal få bruke leiligheten, bestemme evt. leie og fastsette regler for bruk.

4. VEDLIKEHOLD MV.

4-1 Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt

Den enkelte seksjonseier skal holde boligen og andre rom og annet areal som tilhører boligen, forsvarlig vedlike, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne. Seksjonseierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

Seksjonseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Seksjonseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o. l.

Seksjonseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

Oppdager seksjonseieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende melding til sameiet. Seksjonseierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre seksjonseiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

Seksjonseierne skal selv vedlikeholde gulv og innvendig kledning på balkong/terrasser, samt vedlikeholde gulv på markterrasser.

Seksjonseieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand. Seksjonseieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre seksjonseiere.

Ved eierskifte har ny eier av seksjonen plikt til å utføre vedlikehold, reparasjon og utskifting, selv om dette skulle vært utført av forrige eier.

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

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på seksjonseierne.

Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligene, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer og inngangsdører til felles trappeoppganger..

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

Seksjonseieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for seksjonseieren eller annen bruker av boligen.

Seksjonseierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

4-3 Utvendig areal og parkeringsanlegg

Utvendig areal og parkeringsanlegg mv. parkeringsplasser mv. er organisert som beskrevet i pkt. 3. Sameiet og/eller den enkelte seksjonseier betaler en andel av kostnader til drift og vedlikehold av disse arealene og/eller konkrete rettigheter i disse arealene.

4-4 Teknisk rom

Sameiet har vedlikeholdsplikten for tekniske rom som ligger på sameiets eiendom, men kan fakturere det andre sameiet som føres opp en andel av kostnader forbundet med denne plikten, jf. også pkt. 3-3.

4-5 Bygningsmessige arbeider

Utskiftning av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser og parabolantenner, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger mv. skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. For det tilfelle slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må dette kun skje etter forutgående skriftlig godkjenning av styret.

Bygningsmessige arbeider som etter vedtektene eller eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før slikt samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

Arbeider i den enkelte seksjon som medfører flytting av infrastruktur, som for eksempel røropplegg, må kun skje etter forutgående skriftlig godkjenning av styret.

5. FELLESKOSTNADER

5-1 Felleskostnader

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte seksjon, så som eksempelvis vedlikeholdskostnader fellesarealer, forsikring bygning, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter fellesarealer, kostnader til infrastruktur for tv og internett, renhold av fellesarealer og lignende, drift- og vedlikehold av heiser, og andre tekniske installasjoner, energi til fellesarealer og lignende. Felleskostnader er også alle kostnader forbundet med felles uteareal som sameiet deler med de to andre planlagte eierseksjonssameiene i området (og som vil bli fakturert av det sameiet som har det formelle ansvaret for slike arealer).

Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøken, med mindre annet gyldig vedtas med tilslutning fra de seksjonseiere det gjelder eller fremgår av disse vedtekter, eller særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte seksjon eller etter forbruk.

De seksjonene som har eksterne boder (enten som tilleggsareal i sameiet eller i naboeiendommen) og de seksjonene som har rett til å bruke en parkeringsplass skal betale et tillegg til øvrige felleskostnader for å dekke (andel av) drift- og vedlikeholdskostnader til slikt areal. De seksjonene som har eventuelle andre rettigheter i naboeiendommen(e) skal også betale et tillegg til øvrige felleskostnader for å dekke (andel av) drift- og vedlikeholdskostnader. Styret fastsetter størrelsen på slike tilleggsbeløp, men like rettigheter og like arealer skal behandles likt, og tilleggsbeløpet skal i utgangspunktet samsvare med reell kostnad som er fakturert sameiet fra nabosameiet (for de kostnadene der det er aktuelt).

Kostnader til kabel-tv/internett fordeles likt mellom seksjonene, men de seksjoner som evt. ønsker en bedre løsning enn grunnpakken som sameiet har for alle seksjonseiere (og leverandør kan tilby oppgraderinger for den enkelte seksjon) vil seksjonseieren svare for hele prisdifferansen.

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom Årsmøtet har vedtatt slik avsetning, jf. neste avsnitt. Akontobeløpet skal også dekke kostnader sameiet har for felles uteområder eller parkeringsanlegget, jf. også pkt. 3-3 med underpunkter. Endring av akontobeløpet kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Årsmøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige større vedlikeholdskostnader, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, samt fond til dekning av fremtidige større vedlikeholdskostnader, påkostninger eller andre fellestiltak for parkeringsanlegget og uteområder som anses felles.

5-2 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

130

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i en seksjon for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. esl. § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver seksjon svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp (2 G) på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

5-3 Heftelsesform

For felles ansvar og forpliktelser, herunder overfor utenforstående som de to andre sameiene som planlegges oppført i boligprosjektet, hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk. Den enkelte seksjonseier svarer imidlertid i sin helhet for ansvar og forpliktelser overfor utenforstående tilknyttet konkrete rettigheter seksjonseieren har.

6. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE - MISLIGHOLD

6-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, manglende betaling av kostnader forbundet med seksjonseierens rettigheter utenfor sameiets eiendom, så som parkering og boder, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

6-2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jf. også esl. § 39.

7. STYRET OG DETS VEDTAK

7-1 Styrets sammensetning
Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og tre andre medlemmer og inntil to varamedlemmer. Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges. Ved første valg, dvs. på stiftelsesmøtet, velges ett av styremedlemmene for ett år, slik at ikke hele styret byttes samtidig.Styret skal velges av Årsmøtet. Årsmøtet velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger eventuelt nestleder blant sine medlemmer.

7-2 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i Årsmøtet. Styret har herunder å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles. Er ikke styreleder til stede, skal styret velge en møteleder. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

7-3 Styrets vedtak
Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør styrelederen / møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

7-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer sameiet utad og tegner dets navn.

8. ÅRSMØTET

8-1 Myndighet
Den øverste myndighet i sameiet utøves av Årsmøtet.

8-2 Tidspunkt for Årsmøtet
Ordinært Årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

Ekstraordinært Årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Varsel om og innkalling til Årsmøte
Forut for ordinært Årsmøte skal styret varsle seksjonseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Årsmøtet skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært Årsmøte kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære Årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det innen fristen styret har satt etter første ledd.

8-4 Saker som skal behandles på ordinært Årsmøte

Årsmøtet skal, uten hensyn til om det er nevnt i innkallingen, behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår, velge styremedlemmer, behandle andre saker som er nevnt i innkallingen og fastsette styrets honorar. Regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært Årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse, jf. esl § 44 tredje ledd.

8-5 Møteledelse og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre Årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra Årsmøtet.

8-6 Stemmerett og fullmakt

I Årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver boligseksjon de eier. Næringsseksjoner (boder) har ingen stemmerett. Hver seksjonseier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på Årsmøtet

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet.
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt.
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i § 20 annet ledd annet punktum.
f) endring av vedtektene.

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige. Det samme gjelder eventuelle tiltak som innebærer at enkelte seksjonseiere plikter å holde deler av fellesarealet vedlike og eventuelle vedtektsendringer som begrenser den rettslige rådigheten til en seksjon.

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

9. INHABILITET OG MINDRETALLSVERN

9-1 Inhabilitet

Ingen kan i styre eller årsmøte delta i en avstemning om:
a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

9-2 Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 62 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

10. REGNSKAP OG REVISJON

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiets revisor velges av Årsmøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Revisor skal være registrert eller statsautorisert. Styret skal sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsoppgjør etter reglene i lov om regnskapsplikt av 13. mai 1977 nr. 35.

11. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av Årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav eller restriksjoner.

12. ØVRIGE BESTEMMELSER

Utbygger har tatt forbehold om endringer i vedtektene og organiseringen av parkeringsanlegg, felles uteområdet mv. frem mot ferdigstillelse av boligprosjektet. Sameiet, eller den enkelte seksjonseier, har ikke noe krav mot utbygger i tilfelle det blir slike endringer etter at disse vedtektene er registrert i forbindelse med seksjoneringsbegjæringen.

Dersom utbygger finner det hensiktsmessig, så plikter sameiet å slå seg sammen med et eller begge av de andre eierseksjonssameiene i boligprosjektet Borgundfjordvegen, jf. esl. § 22 a.

I disse vedtektene er det lagt til grunn at alle tre byggetrinn i boligprosjektet Borgundfjordvegen organiseres som eierseksjonssameier. Det medfører ingen realitetsendring i vedtektene dersom noen byggetrinn organiserer seg på en annen måte, f.eks. som borettslag.

Styret inngår alle drifts- og vedlikeholdsavtaler på vegne av sameiet. Sameiet plikter imidlertid å overta de drifts- og vedlikeholdsavtalene som utbygger allerede har inngått når sameiet stiftes.

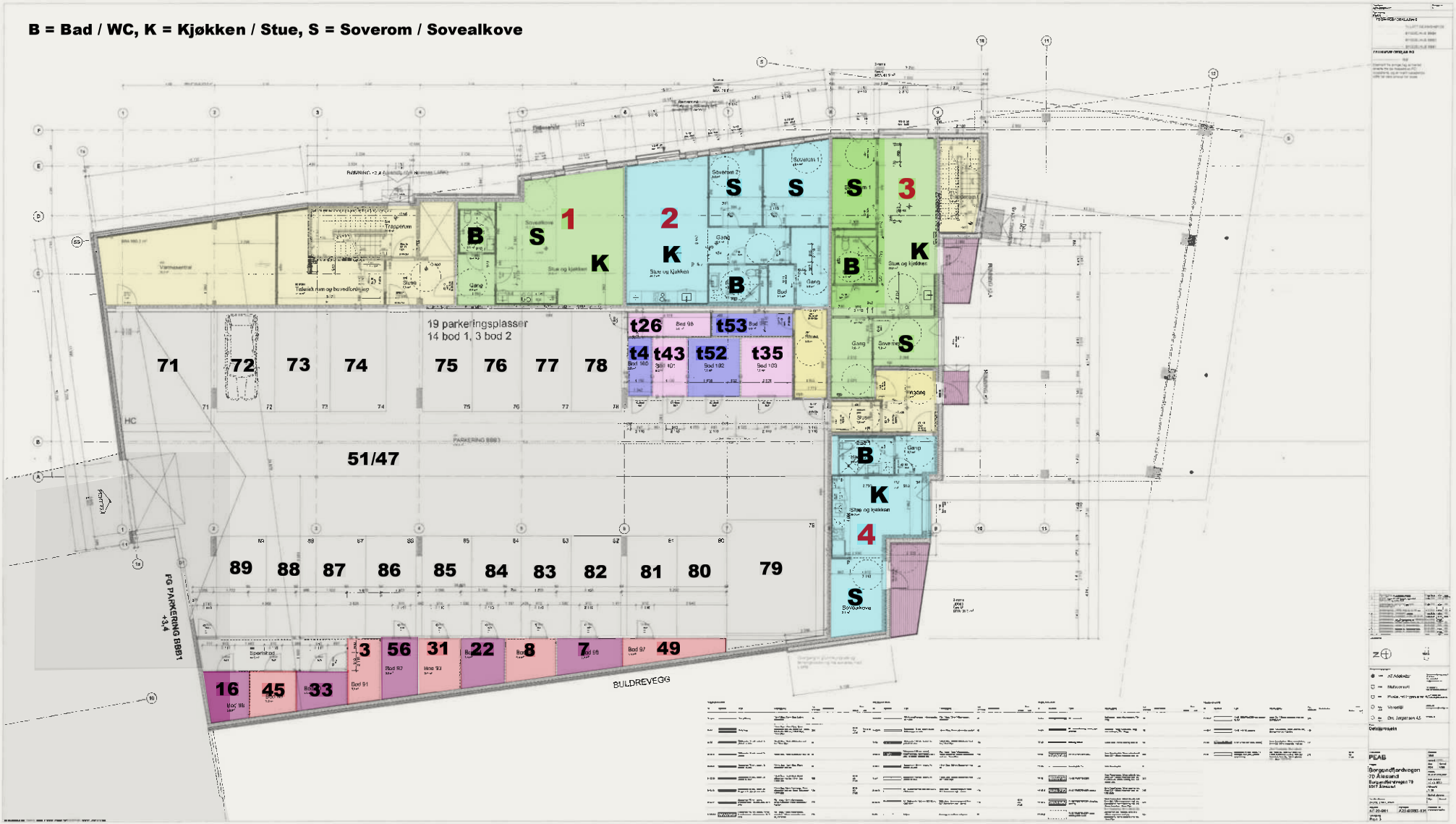
13. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

14. Vedlegg

a. Oversikt over garasjeanlegg m/oversikt over boder og nummerering av parkeringsplasser.
b. Liste over hvilken seksjon som har rett til å bruke de enkelte boder og parkeringsplasser.

B = Bad / WC, K = Kjøkken / Stue, S = Soverom / Sovealkove



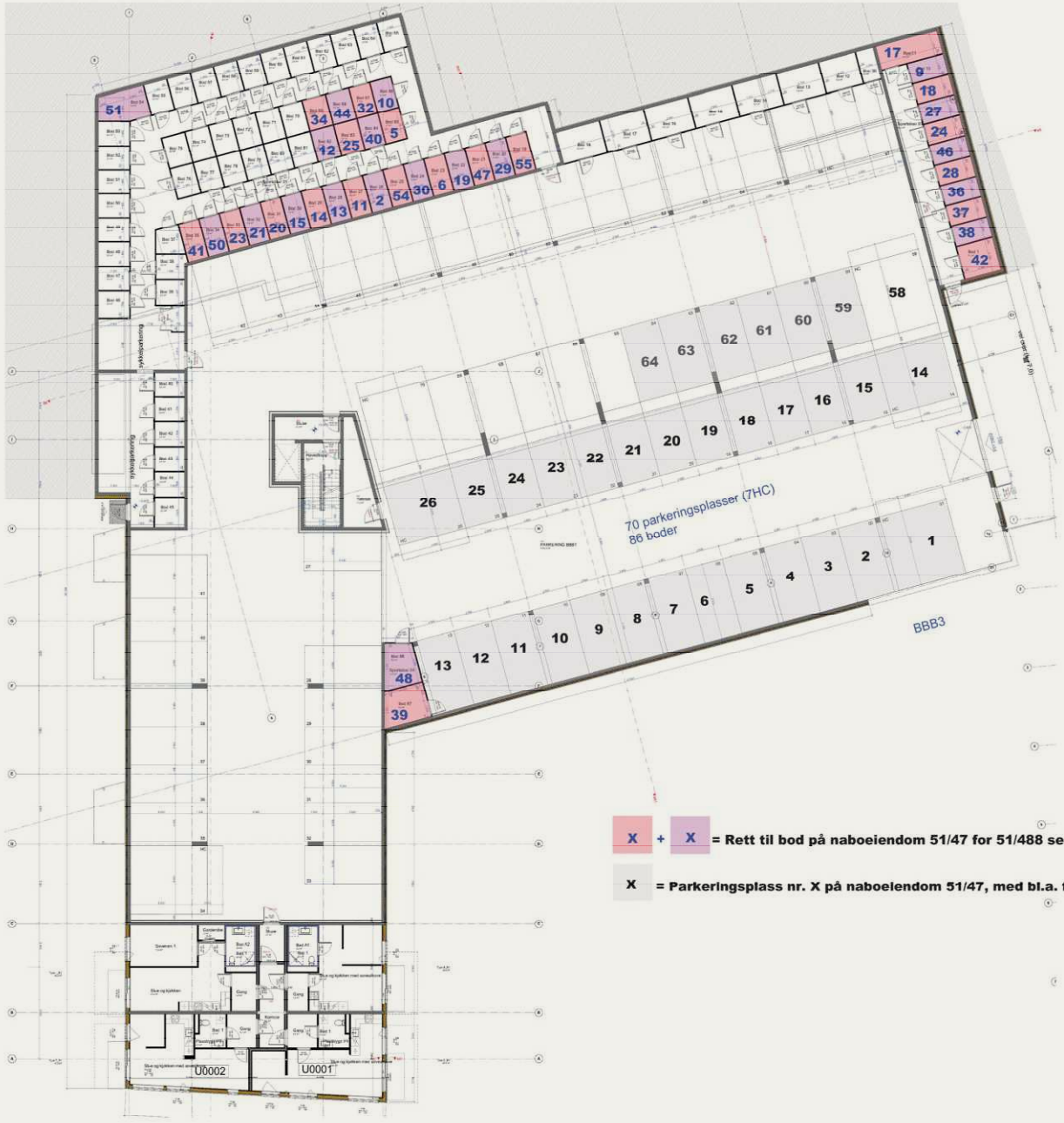
X + X = Seksjonsnr. X

= Fellesareal

tX+tX= Boder, tilleggsareal snr. X

X + X = Rett til bod på naboeiendom 51/47 for 51/488 seksjon nummer X.

X = Parkeringsplass nr. X på naboeiendom 51/47, med bl.a. felles parkeringsanlegg og boder.



X + X = Rett til bod på naboeiendom 51/47 for 51/488 seksjon nummer X.

X = Parkeringsplass nr. X på naboeiendom 51/47, med bl.a. felles parkeringsanlegg og boder.

AT Arkitektur
Multiconsult
Kvalsund Ingeniører AS
Vemlistøl
DH Jørgensen

Detaljprosjekt

PEAB

Borgundfjordvegen 70 Ålesund
Borgundfjordvegen 70
6017 Ålesund

AT-20-901 | A20-BBB1-101

Plan 0. Etasje_1:100

STYRETS BERETNING FOR PERIODEN 01.02.2025 TIL 12.06.2025

1: Styret har bestått av:

- Styreleder: Anne N. Hovde
- Styremedlem: Per Lennart Molvær
- Styremedlem: Ole Martin Orheim Bjørlykke
- Styremedlem: Trond Salen Molvær
- Varamedlem: Sverre Myren

Alle er valgt for 2 år med unntak av Trond og Sverre som står på valg våren 2026.

2: Styremøter:

Det er avholdt 4 styremøter:

- 26.01.2025
- 26.02.2025
- 03.04.2025
- 02.06.2025

Styret har i tillegg aktiv kontakt på e-post og telefon.

Styreprotokollene legges ut i Heime portalen.

I stiftelsesmøtet ble det besluttet honorar til syret med kr. 100.000 pr år. Dette er fordelt med kr. 40.000 til leder og kr. 20.000 til øvrige medlemmer. (styremøte 2)

3: Aktivitet:

- Inngåelse av vedlikeholdsavtaler/ sikkerhetsavtaler
    - Gjensidige Forsikring
    - Agio Forvaltning
    - Storm Elektro
    - Heisplan/ Secure Connected
    - Everlite – Brannteknisk Hareid
    - Energima
    - Låssenteret
    - Assa Abloy
    - Wattn- ladestrøm og strøm fellesareal
    - Halvorsen- vaktmester og renholdstjeneste/ matteleie
    - Ålesund brannvesen
- Opplæring i tekniske installasjoner og oppfølgning av feilmeldinger
- Reklamasjonsoppfølgning overfor PEAB for fellesareal

- Oppfølgning ifht PEAB rundt leveranse og ferdigstillelse
- Oppfølgning ferdigstillelse av grøntanlegg
- Klargjøring og oppfølgning hybel
- Oppfølgning spørsmål fra beboere

4: Økonomi:

- Opplæring og oppfølgning av system fra Agio Forvaltning
    - Agio har den løpende oppfølgning av regnskap
    - Agio har den løpende oppfølgning av fakturering av fellesutgifter
        - Spørsmål rundt faktura må rettes til Agio
        - Vår saksbehandler er Thea Mack Rørvik tlf: 922 06 655: post@agioforvaltning.no
        - Betaling av hybel skjer nå via Vipps
    - Styret godkjenner alle fakturaer som betales av Agio

5: Oppsummering:

- Behov for prosjektgrupper til oppfølgning av styrevedtak

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 614798804
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
929911709	ÅLESUND KOMMUNE	Postboks 1521, 6025 ÅLESUND

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
916162898	PEAB BOLIG BORGUNDFJORDEN AS		Postboks 6342 Stakkevollan, 9293 TROMSØ

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
1508	51	488

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1508	51	488	0	1	50 / 4127	Boligseksjon	Nei	Nei
1508	51	488	0	2	77 / 4127	Boligseksjon	Nei	Nei
1508	51	488	0	3	62 / 4127	Boligseksjon	Nei	Nei
1508	51	488	0	4	36 / 4127	Boligseksjon	Ja	Nei
1508	51	488	0	5	70 / 4127	Boligseksjon	Nei	Nei
1508	51	488	0	6	59 / 4127	Boligseksjon	Nei	Nei
1508	51	488	0	7	92 / 4127	Boligseksjon	Nei	Nei
1508	51	488	0	8	95 / 4127	Boligseksjon	Nei	Nei
1508	51	488	0	9	39 / 4127	Boligseksjon	Nei	Nei
1508	51	488	0	10	75 / 4127	Boligseksjon	Nei	Nei
1508	51	488	0	11	81 / 4127	Boligseksjon	Nei	Nei
1508	51	488	0	12	43 / 4127	Boligseksjon	Nei	Nei
1508	51	488	0	13	68 / 4127	Boligseksjon	Nei	Nei
1508	51	488	0	14	70 / 4127	Boligseksjon	Nei	Nei
1508	51	488	0	15	59 / 4127	Boligseksjon	Nei	Nei
1508	51	488	0	16	92 / 4127	Boligseksjon	Nei	Nei
1508	51	488	0	17	95 / 4127	Boligseksjon	Nei	Nei
1508	51	488	0	18	39 / 4127	Boligseksjon	Nei	Nei
1508	51	488	0	19	75 / 4127	Boligseksjon	Nei	Nei

MATRIKKELFØRT
04 NOV 2024
ÅLESUND KOMMUNE
Torbjørn Roy

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1508	51	488	0	20	75 / 4127	Boligseksjon	Nei	Nei
1508	51	488	0	21	75 / 4127	Boligseksjon	Nei	Nei
1508	51	488	0	22	76 / 4127	Boligseksjon	Nei	Nei
1508	51	488	0	23	70 / 4127	Boligseksjon	Nei	Nei
1508	51	488	0	24	59 / 4127	Boligseksjon	Nei	Nei
1508	51	488	0	25	92 / 4127	Boligseksjon	Nei	Nei
1508	51	488	0	26	95 / 4127	Boligseksjon	Ja	Nei
1508	51	488	0	27	39 / 4127	Boligseksjon	Nei	Nei
1508	51	488	0	28	75 / 4127	Boligseksjon	Nei	Nei
1508	51	488	0	29	75 / 4127	Boligseksjon	Nei	Nei
1508	51	488	0	30	75 / 4127	Boligseksjon	Nei	Nei
1508	51	488	0	31	76 / 4127	Boligseksjon	Nei	Nei
1508	51	488	0	32	70 / 4127	Boligseksjon	Nei	Nei
1508	51	488	0	33	59 / 4127	Boligseksjon	Nei	Nei
1508	51	488	0	34	92 / 4127	Boligseksjon	Nei	Nei
1508	51	488	0	35	134 / 4127	Boligseksjon	Ja	Nei
1508	51	488	0	36	75 / 4127	Boligseksjon	Nei	Nei
1508	51	488	0	37	75 / 4127	Boligseksjon	Nei	Nei
1508	51	488	0	38	75 / 4127	Boligseksjon	Nei	Nei
1508	51	488	0	39	76 / 4127	Boligseksjon	Nei	Nei
1508	51	488	0	40	70 / 4127	Boligseksjon	Nei	Nei
1508	51	488	0	41	59 / 4127	Boligseksjon	Nei	Nei
1508	51	488	0	42	92 / 4127	Boligseksjon	Nei	Nei
1508	51	488	0	43	95 / 4127	Boligseksjon	Ja	Nei
1508	51	488	0	44	39 / 4127	Boligseksjon	Nei	Nei
1508	51	488	0	45	75 / 4127	Boligseksjon	Nei	Nei
1508	51	488	0	46	75 / 4127	Boligseksjon	Nei	Nei
1508	51	488	0	47	75 / 4127	Boligseksjon	Nei	Nei
1508	51	488	0	48	76 / 4127	Boligseksjon	Nei	Nei
1508	51	488	0	49	70 / 4127	Boligseksjon	Nei	Nei
1508	51	488	0	50	59 / 4127	Boligseksjon	Nei	Nei
1508	51	488	0	51	92 / 4127	Boligseksjon	Nei	Nei
1508	51	488	0	52	134 / 4127	Boligseksjon	Ja	Nei

MATRIKKELFØRT
04 NOV 2024
ÅLESUND KOMMUNE
Torbjørn Rogn

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1508	51	488	0	53	75 / 4127	Boligseksjon	Ja	Nei
1508	51	488	0	54	75 / 4127	Boligseksjon	Nei	Nei
1508	51	488	0	55	75 / 4127	Boligseksjon	Nei	Nei
1508	51	488	0	56	76 / 4127	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

MATRIKKELFØRT
04 NOV 2024
ÅLESUND KOMMUNE
Torbjørn Rogn

HUSORDENSREGLER Sameiet Borgundfjorden Panorama

Vi ønsker å ha et godt bomiljø og det avhenger av blant annet at vi omgås hverandre som medmennesker og viser hensyn og omtanke. Derfor må vi ha husordensregler.

ANSVAR - OMFANG
Reglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiets boliger. Hver enkelt er ansvarlig for at egne hustandsmedlemmer, besøkende og leietagere blir kjent med reglene og at de overholdes.

Seksjonseier som leier ut boligen skal sørge for at styret får kontaktopplysninger (mobilnummer og e-postadresse) til leietaker.

Mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 skal det være ro i sameiet, med mindre det er gitt varsel om arrangement, jfr punktet RO OG ORDEN.

SIKKERHET
Rømningsveier og gangveier må ikke blokkeres av emballasje, utstyr, sykler og lignende. For å øke sikkerheten skal man alltid påse at hovedinngangsdøren er låst og garasjeporten er lukket.

VEDLIKEHOLD, SKADER, MELDEPLIKT
Seksjonseier skal selv bekoste og sørge for forsvarlig vedlikehold av egen bolig. Sameiets styre skal ha melding om lekkasjer samt oppståtte skader og feil i ledningsnettet i boligen. Avtrekksventiler på kjøkken og bad må ikke bli tette for å unngå kondens- og muggskader. Dersom flytting, oppussing eller lignende fører til tilsmussing, forsøpling av og/eller skader på fellesområder har den enkelte beboer ansvar for å rydde opp etter seg, og sørge for at eventuelle skader blir utbedret. Dersom dette ikke blir gjort innen rimelig tid eller etter pålegg fra styret, vil styret kunne sørge for at utbedringer blir utført på den ansvarliges regning.

FELLESAREALER
Ganger, trapperom og andre fellesarealer skal ikke benyttes til oppbevaring av privat utstyr. Det er ikke tillatt å sette opp skohyller, skap, utsmykning etc. i fellesarealer, ganger og trapperom.
Husk at ganger er rømningsveier! Matter foran dørene bør derfor unngås. Det er bedre for alle om mattene plasseres på innsiden av døra.
Felles uteareal kan ikke brukes til større arrangementer med mindre det er godkjent av styret på forhånd.
Felles uteareal kan ikke benyttes til private formål. Det er ikke anledning til å gjøre bygningsmessige endringer, eller sette opp installasjoner for privat bruk, på disse områdene.

PARKERING OG BRUK AV P-PLASSENE
Fortrinnsvis benyttes plassene til parkering, samt til oppbevaring av f.eks bildekk, takboks, takstativ, sykler, ski og annet som vanlig oppbevares i garasje. Bruken må ta hensyn til at det er et fellesanlegg og må derfor så langt praktisk mulig fremstå ryddig, og ikke til fare for øvrige brukere.
Handicap-plassen kan inntil permanent behov for HC-plass, brukes til gjesteparkering. Maks parkeringstid for gjester er 3 døgn. Ytterligere parkering krever godkjenning av styreleder.

DYREHOLD
Husdyrhold er 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 gjør fra seg på boligsameiets område. Eieren av dyret må også sørge for å vaske i fellesarealet etter dyret dersom det skitner til.

RO OG ORDEN
Alle beboere skal ha frihet til vanlig livsutfoldelse i sin bolig hvis det ikke sjenerer andre. Unødig støy i leiligheten og i fellesarealer i huset eller utenfor naboenes vinduer og balkonger er ikke tillatt. 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 på hverdager mellom kl 23.00 og 07.00 skal det være ro i sameiet. Banking, boring, og annen kraftig støy fra bygningsarbeid, musikkanlegg og lignende må ikke foregå i dette tidsrommet. På hverdager skal støy begrenses etter klokken 22.00.

Teppebanking og risting av tøy eller gulvmatter skal ikke foregå fra balkong/vindu. Ting som ikke er i bruk eller skal kastes må ikke etterlates i fellesarealer. Vask av utvendige terrasseglass skal skje samordnet etter plan fastsatt av styret.

Nabovarsel skal sendes dersom man planlegger større festligheter/arrangementer.

Grilling med elektrisk- eller gassgrill er tillatt så lenge grillingen ikke er til sjenanse for andre. Grilling i fellesarealene avtales med styreleder. Ved bruk av gassgrill skal gassbeholdere oppbevares og håndteres forsvarlig og forskriftsmessig jfr *Forskrift om håndtering av brannfarlig, reaksjonsfarlig og trykksatt stoff samt utstyr og anlegg som benyttes ved håndteringen.*
Viktige sikkerhetstiltak ved oppbevaring og bruk av brannfarlig gass:

- Gassbeholdere skal oppbevares stående, luftig og sikres mot å velte.
- Følg leverandørens anvisning ved bruk og vedlikehold av apparater og utstyr.
- Apparater beregnet for utendørs bruk må aldri brukes innendørs.
- Sørg for god ventilasjon ved bruk.
- Brannfarlig gass skal ikke oppbevares i garasjen eller i bodene, inkludert annet fellesareal i kjelleren.
- Maksimalt tillatt mengde brannfarlig gass (som propan) i en boenhet er 55 liter (2x11 kg beholdere), i følge forskriften.

KILDESORTERING OG AVFALL
Miljøavfall og spesialavfall skal sorteres og avhendes etter gjeldende regelverk. For annet avfall, henvises det til Ålesund kommunes regelverk for kildesortering. For større mengder avfall benyttes kommunens gjenbruksstasjoner.

Det er ikke tillatt å kaste sneiper eller snus i fellesarealene, hverken innendørs eller utendørs.

Mating av fugler og matrester som etterlates utendørs, kan tiltrekke utøy som rotter og mus og slik mating er derfor ikke tillatt. Måker kan fort bli et STORT problem i vårt Sameie.

Den enkelte beboer har selv ansvaret for å rydde opp etter sine egne aktiviteter. Søppelposer som skal kastes skal ikke hensettes i friluft.

BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER – FASTMONTERINGER ETC
Det må søkes styregodkjennelse før montering av markiser, plattinger, levegger eller lignende. Dersom slikt utstyr skal monteres, skal typer, fargevalg etc. samordnes og godkjennes. Det er ikke tillatt å sette opp parabolantenner eller andre antenneanordninger. Det er LOV å sette opp balkongflagg, men dette må sikres forsvarlig mot å falle ned.

NØKLER OG PORTÅPNER
Nøkler og portåpnere skal oppbevares forsvarlig. Tap kan medføre at uvedkommende får adgang til byggene. Nøkkel/portåpner som mistes meldes umiddelbart til styreleder/styret. Ev. kostnader for sameiet ved tap av nøkler/portåpner, kan bli pålagt den enkelte.

POSTKASSER
Skilt på postkassene og ringetablået skal være av enhetlig type.

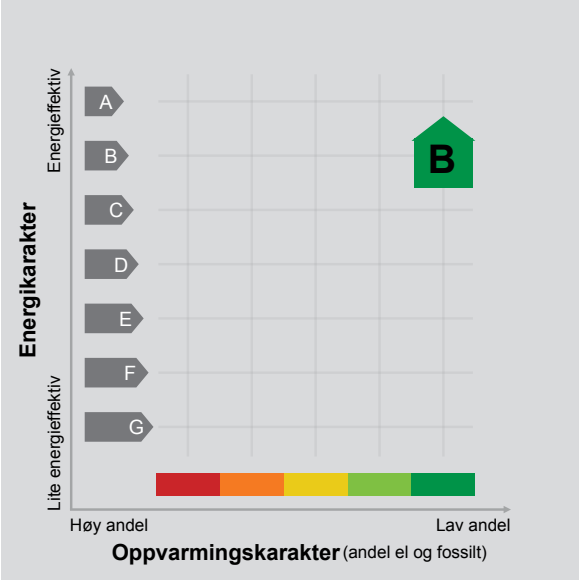
PLIKTER – MISLIGHOLD
Husordensreglene er til for å holde ro, orden og trivsel i boligsameiet. Alle beboerne må derfor gjøre seg godt kjent med husordensreglene og følge disse.

Klager på overtredelse av vedtekter og husordensregler skal sendes skriftlig til styret. Disse husordensreglene gjelder fra Juni 2025.

Med vennlig hilsen
Styret i 306 - Sameiet Borgundfjorden Panorama

ENERGIATTEST

Adresse	Borgundfjordvegen 72A
Postnummer	6017
Sted	ÅLESUND
Kommunenavn	Ålesund
Gårdsnummer	51
Bruksnummer	488
Seksjonsnummer	55
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	301134812
Bruksenhetsnummer	H0607
Merkenummer	Energiattest-2025-80233
Dato	14.02.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

KARTUTSNITT

Ålesund kommune	Eiendom:	Gnr: 51	Bnr: 488	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Borgundfjordvegen 72B 6017 ÅLESUND			
	Annen info:				

Målestokk
1:1000



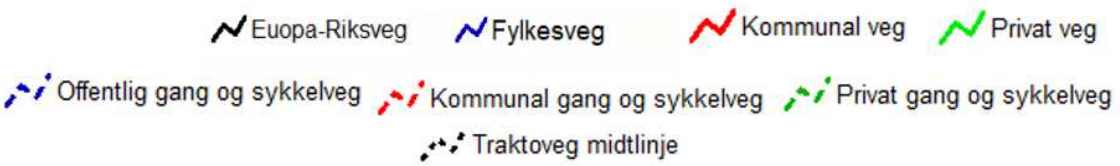
54

Tegnforklaring

- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn.
- Bygningspunkt
- Bygg godkjent revet
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Grenselinje nøyaktig måling
- Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet
- Hjelpelinje veg-/vannkant
- Uavklart grense
- Slipp
- Voll
- Hekk
- Frittstående mur
- Gjerde
- Loddrett mur
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Grunnmur
- Mønelinje
- Takkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Takkant Annen Bygning
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Udefinerte bygg
- Bolig
- Garasje, carport og uthus
- Næring og carport
- Kumlokk
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- Trapp
- Høydekurve 1m Ålesund
- Eiendomsteig
- Kystkontur tekniske anlegg
- Kystkontur
- Anleggsområde
- Lekeplass
- Bebygd område
- Skog
- Havflate
- Annet

55

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	

56

DETALJREGULERINGSPLAN FURMYRA, BORGUNDFJORDVEGEN 70 M.FL.

Planidentifikasjon:	Saksnr (Acos)	Egengodkjenningsdato:	Egengodkjent av:
ID-2015007076	15/7076	31.08.2017	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.

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 - blokkbebyggelse (BBB)
- Industri/lager (IL)
- Naust (BUN)
- Lekeplass (f_BLK)

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. §12-5, nr. 2)
- Kjøreveg, offentlig (o_SKV)
- Kjøreveg, felles (f_SKV)
- Fortau, offentlig (o_SF)
- Annen veggrunn - teknisk anlegg, offentlig (o_SVT)
- Parkeringsplasser, felles (f_SPP)

3. Grønnstruktur (pbl. §12-5, nr.3)
- Turveg, offentlig (o_GT)
- Kvartalslekeplass, offentlig (o_GF)
- Vegetasjonsskjerm, offentlig (o_GV)

4. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (pbl. §12-5, nr. 6)
- Småbåthavn (VS)
- Friluftsområde i sjø og vassdrag (VFV)

5. Hensynssoner (pbl. §12-6)
- Frisikt – H140
- Gul sone iht. T-1442 – H220
- Bevaring kulturmiljø – H570
- Båndlegging etter lov om kulturminner – H730

§ 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. Underjordisk parkeringskjeller medregnes ikke i %-BYA. Parkering på bakkenivå regnes med i utnyttingen.

3.2 - Bygningers form, plassering, materialbruk og farge:
Kommunen skal ved behandling av byggesøknader påse at bebyggelsen får en god form og gode uteoppholdsarealer. Ved byggemelding skal det påses at bygninger innenfor samme område 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.

64

3.3 – Terrengbehandling, utomhusplan:
Ikke bebygd del av tomta 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 kommunen 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 evt. ny vegetasjon.

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.

3.5 - Kommunaltekniske anlegg:
Innenfor byggeområdene kan det 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:
Gjennomføring av bygningsmessige tiltak skal ikke gi endringer i avrenningssituasjonen fra planområdet. Det skal legges til rette for at overflatevann kan sige ned i grunnen på en kontrollert måte gjennom fordrøyning, infiltrasjon eller tilsvarende. Overflaten skal bare forsegles så langt det er nødvendig. VA-rammeplan vedlagt plansaken skal legges til grunn ved detaljprosjektering av kommunaltekniske anlegg.

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:
Leikeplasser skal være iht. kap. 12 Krav til leikeareal for boliger (pbl. §11-9, nr. 5, 6) i bestemmelser og retningslinjer, vedlegg til kommuneplanens arealdel 2016-2028. I tillegg gjelder statlige retningslinjer for sikkerhet av leikeplassutstyr og forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK10), kap. 8 Utearealer og plassering av byggverk.

3.8 - Støy:
For bebyggelsen gjelder grenseverdiene gitt i retningslinje T-1442/2012 om utendørs støynivå på maks. Lden 55 dB. Skjermingstiltak skal utføres iht. støyutredning fra Rambøll Norge AS datert 05.05.2017, jf. § 9 – Rekkefølgekrav.

For de boenheter som iht. støyrapport fra Rambøll Norge AS, tabell 7 havner i gul støysone, skal minimum 50 % av oppholdsrom inkludert minimum ett soverom har vindusfasade mot stille side og støygrensene i tabell 3 tilfredsstilles. Støyfølsomme rom med fasade mot støysone skal ha balansert mekanisk ventilasjon.

65

3.9 - Universell utforming:
Boligene skal utformes iht. TEK10 med hensyn til krav om tilgjengelighet.

3.10 - Energi:
Boligblokkbebyggelse skal vurderes tilknyttet nærvarmeanlegg i området.

3.11 - Automatisk fredede kulturminner:
Gravrøys med tilhørende båndleggingssone er båndlagt etter Lov om kulturminner. Dersom man under arbeid i planområdet 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.

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
Det skal tilrettelegges for parkering av 2 sykler pr. boenhet innenfor planområdet. Disse skal hovedsakelig plasseres nær hovedinnganger og være delvis overbygde. Alternativt skal disse plasseres i parkeringskjellere.

§ 4 - Bebyggelse og anlegg

4.1 - Generelt:

Situasjonsplan for området skal vise:

- Atkomstveg og parkeringsløsninger, samt stigningsforhold på atkomstveg og avkjørsler. Biloppstillingsplasser, felles parkeringsareal, garasje og annen disponering av fellesareal herunder gjerde, murer, skråninger og drenering.
- Plassering og høgde på bygninger med snitt inneholdende høgdedokumentasjon i forhold til tilstøtende bygninger og terreng. Takvinkel, møneretning og etasjetall på planlagte bygg. Fasadeoppriss og perspektivskisser som viser utforming av planlagte bygg i forhold til eksisterende og planlagte bygningsvolum.
- Arealbruk i byggeområde og fellesområde.
- Utforming, bruk og behandling av ubebygd areal, herunder terrengplanering.
- Uteoppholdsareal, herunder nærlekeareal i samsvar med kommunens lekeplassnorm og fellesbestemmelsenes § 3.7.
- Løsninger for tekniske anlegg (trafo, VVA, etc.).
- Dokumentasjon for evt. støytiltak.
- Dokumentasjon av fargebruk.

Bebyggelse som ligger nærmest Borgundfjordvegen skal ha luftinntak til ventilasjonsanlegg mot sør. Alternativt må luftinntak utstyres med godkjent filter for inntaksluft.

4.2 - Blokkbebyggelse (BBB1)

66

I området kan det etableres blokkbebyggelse med parkeringskjeller. Parkeringskjeller kan etableres utenfor angitte byggegrenser, men innenfor boligformålet. Det kan etableres parkeringsplasser på terrengnivå nord for bebyggelsen. Det må foreligge byggesøknad inkl. bindende situasjonsplan for hele området samlet for å sikre at det blir gitt en helhetlig utforming.

Graden av utnytting er maksimalt %-BYA=60%.

Hovedbygningskropp i BBB1 skal ikke overstige kote 17,5. I nord/sør-orientert bygningsfløy gis det tillatelse til en inntrekt etasje over dette som ikke skal overstige kote 21,0. Maksimale byggehøyder er påført plankartet. OK ferdig gulv i boligetasjer skal ikke ligge lavere enn kote 3,3, men parkeringskjeller kan ligge lavere. Heis/trappetårn, samt enkelte fasadeelementer kan stikke inntil 0,5m over tillate høyder.

Som en del av søknad om tiltak til boligformål, skal fasade- og avskjermingstiltak dokumenteres i henhold til gjeldende krav vedrørende støy i TEK10.

4.3 - Blokkbebyggelse (BBB2)

I området kan det etableres blokkbebyggelse med parkeringskjeller. Parkeringskjeller kan etableres utenfor angitte byggegrenser, men innenfor boligformålet. Det må foreligge byggesøknad inkl. bindende situasjonsplan for hele området samlet for å sikre at det blir gitt en helhetlig utforming.

Graden av utnytting er maksimalt %-BYA=50%.

Hovedbygningskropp i BBB2 skal ikke overstige kote 17,5. Maksimal byggehøyde er påført plankartet. OK ferdig gulv i boligetasjer skal ikke ligge lavere enn kote 3,3, men parkeringskjeller kan ligge lavere. Heis/trappetårn, samt enkelte fasadeelementer kan stikke inntil 0,5m over tillate høyder.

Som en del av søknad om tiltak til boligformål, skal fasade- og avskjermingstiltak dokumenteres i henhold til gjeldende krav vedrørende støy i TEK10.

4.4 - Blokkbebyggelse (BBB3)

I området kan det etableres blokkbebyggelse med parkeringskjeller. Parkeringskjeller kan etableres utenfor angitte byggegrenser, men innenfor boligformålet. Det må foreligge byggesøknad inkl. bindende situasjonsplan for hele området samlet for å sikre at det blir gitt en helhetlig utforming.

Graden av utnytting er maksimalt %-BYA=70%.

Hovedbygningskropp i BBB3 skal ikke overstige kote 8,0, men må sees i sammenheng med BBB4 som er arealet over kote 6.0. Området kan om nødvendig benyttes til parkeringsetasjer og kommunikasjonsareal tilhørende overliggende bebyggelse i BBB4. Maksimale byggehøyder er påført plankartet. OK ferdig gulv i boligetasjer skal ikke ligge lavere enn kote 3,3, men parkeringskjeller kan ligge lavere. Heis/trappetårn, samt enkelte fasadeelementer kan stikke inntil 0,5m over tillate høyder.

Fasader skal gis et variert uttrykk, og utformes på en slik måte at omkringliggende offentlig turveg (o_GT) samt felles leikeareal (f_BLK1) oppfattes som inviterende. Beplantning, klatreplanter, bevisst lyssetting, innslag av treverk etc. er eksempler på arkitektoniske virkemidler. Perspektiver og beskrivelse av fasaden skal ligge ved byggesak. 67

4.5 - Blokkbebyggelse (BBB4)

Området gjelder fra kote 6 og oppover. I området kan det etableres blokkbebyggelse i tilknytning til området BBB3. Det må foreligge byggesøknad inkl. bindende situasjonsplan for hele området samlet for å sikre at det blir gitt en helhetlig utforming.

Graden av utnytting er maksimalt %-BYA=100%.

Hovedbygningskropp i BBB4 skal ikke overstige kote 25,0 for nordligste del og kote 26,0 for sørligste del. Maksimale byggehøyder er påført plankartet. Heis/trappetårn, samt enkelte fasadeelementer kan stikke inntil 0,5m over tillate høyder. Området må sees i sammenheng med BBB3 som er arealet opp til kote 8.0.

4.6 – Industri/lager (IL)

For området regulert til industri/lager vises det til §8 Industri og lager i Bestemmelser for reguleringsplan for strandsonen Bogneset – Furmyra, del 2, datert 20.09.2001.

4.7 - Naust (BUN)

Naust er uthus for oppbevaring av båt, båtutstyr og fiskeredskaper. Innenfor områdene kan det oppføres frittliggende naust med maksimal mønehøyde 5,5 m mot sjøsida. Grunnflata skal ikke overstige 50 m². 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 innrede/inndele for rom til varig opphold, f.eks. til fritidsbolig.

Den naturlige strandlinja skal i størst mulig grad bevares. Støer og vorer skal opparbeides/utføres i naturstein. For å kunne ta ut og dra opp båtene på en hensiktsmessig måte, kan det tillates at støene blir støpt. De støpte støene skal ikke overstige bredden på åpningen for naustdørene. Støene skal være adskilt med stedbunden stein for hvert naust, men ikke hindre fri ferdsel. Støpte vorer tillates ikke. Utfyllinger i sjøen, moloer og flytebrygger eller bølgevern, tillates ikke. Ringmurer utføres i plasstøpt betong og trevegger utføres på en slik måte at de tåler oversvømmelse og bølgepåvirkninger.

Det tillates heller ikke opparbeiding av private uteområder (f.eks. plattinger, benker, inngjerding o.l.) i tilknytning til naust.

4.8 - Leikeplass, felles (f_BLK1 og 2):
f_BLK1 skal være felles for eiendommene i BBB1, BBB3 og BBB4. f_BLK 2 skal være felles for eiendommene i BBB2.

Områdene skal benyttes til nærleikeplass og sosialt samlings- og aktivitetsområde. Terrenget skal ha en utforming og en opparbeidelse som gir mulighet for opphold, rekreasjon, lek 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.

§ 5 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

5.1 - Kjøreveg, offentlig (o_SKV 1)
I offentlige trafikkområde skal det bygges kjøreveger med tilhørende grøfter, skjæringer og fyllinger. o_SKV 1 er eksisterende Borgundfjordveg.

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 i hovedsak forstøtningsmur i naturstein.

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

5.2 - Kjøreveg, felles (f_SKV2)
f_SKV2 er ny tilkomstveg fra Borgundfjordvegen ned til ny bebyggelse i planområdet. Vegen er felles for alle BBB-områdene og BUN samt Ålesund kommune og Møre og Romsdal fylkeskommune for drift og vedlikehold av offentlige arealer.

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 i hovedsak forstøtningsmur i naturstein.

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

5.3 - Fortau, offentlig (o_SF1 og o_SF2):
Offentlig fortau langs Borgundfjordvegen.

5.4 - Annen veggrunn – teknisk anlegg (o/f_SVT):
Grøfteareal tilknyttet offentlig/felles kjøreveg og offentlig fortau.

5.5 - Parkeringsplasser, felles (f_SPP1, f_SPP2 og f_SPP3):
f_SPP1 og f_SSP2 er felles gjesteparkeringsplass for hele planområdet. f_SPP3 er felles for eiendommene i BUN.

§ 6 - Grønnstruktur

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

6.2 - Friområde – kvartalsleikeplass, offentlig (o_GF):
Området skal brukes til kvartalsleikeplass. 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. Området skal ha minimum 8 ulike typer utstyr/leikeapparater (f.eks. sandkasse, balløkke, klatrestativ, skateboardramper, klatrevegg eller andre klatrekonstruksjoner, bordtennisbord m.m.), herunder 2 større leikeapparater. 2 apparater kan erstattes med 2 landskapselementer. Det skal etableres gangforbindelse gjennom kvartalsleikeplassen til tilstøtende turveger mot nord og vest. 69

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

Deler av kvartalsleikeplassen er omfattet av hensynssone H570 Bevaring av kulturmiljø og det må i etableringen av kvartalsleikeplassen tas hensyn til dette. For å skjerme leikeplassen fra trafikkstøy, tillates det å etablere støygjerde som vist på plankartet innenfor kvartalsleikeplassen.

6.3 - Vegetasjonsskjerm (o_GV):
Det skal anlegges en vegetasjonsskjerm som vist på plankartet. Området skal beplantes slik at det etableres en skjerm mot eksisterende industriområde i vest. Det tillates å etablere støyskjerm mot eksisterende industrianlegg om dette blir nødvendig. Om ønskelig kan det anlegges gangsti gjennom området.

6.4 - Turveg, offentlig (o_GT)
Turvegen o_GT skal etableres langs bebyggelsen mot sjøen og gir tilkomst til kvartalslekeplassen o_GF. For den utvidete delen av turvegen under BBB4 tillates det søyler som understøtting av BBB4. Søylene skal ikke være til hinder for fri ferdsel.

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

7.1 - Småbåthavn i sjø og vassdrag (VS)
Området skal brukes til privat småbåtanlegg for eiendommene/leilighetene innenfor planområdet.

I området kan det tilrettelegges for en privat småbåthavn med tilhørende anlegg. Anlegget kan være avstengt med port. Småbåthavnen skal utføres som flytebrygge og det er ikke tillatt å etablere molo/bølgebryter.

7.2 - Friluftsområde i sjø og vassdrag (VFV)
Friluftsområde i sjø skal sikre allmennheten tilgang for rekreasjon og friluftsliv.
Det tillates ikke permanente installasjoner som brygger, flytebrygger eller permanente ankringsplasser.

§ 8 - Hensynssoner

8.1 – Frisiktsoner (H140):
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.

70

8.2 - Bevaring av kulturmiljø (H570)
Hensynssona omfatter deler av kvartalslekeplassen og sjøareal. Området skal gi en landskapstilknytning og sikre tilstrekkelig avstand til ny utbygging. Skjøtsel og pleie av området skal avklares med Møre og Romsdal fylkeskommune.

8.3 - Båndlegging etter lov om kulturminne (H730)
Området er båndlagt areal tilknyttet en gravhaug (Askeladden idnr 66676) som er fredet etter kulturminnelova §§ 3 og 4. Det er ikke tillatt å gjøre inngrep i fornminnet eller i grunnen, eller dekke til området.

§ 9 - Rekkefølgekrav

9.1 - 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.

9.2 - Offentlig fortau:
Før det gis brukstillatelse for nye boliger i området, skal offentlig fortau (o_SF2) fra felles avkjørsel og østover, til og med overgangsfelt, være ferdig opparbeidet. Overgangsfeltet skal utføres som hevet gangfelt med intensivbelysning og godkjennes av Statens vegvesen.

9.3 - Støyreduserende tiltak:
Det skal etableres støyskjerm langs Borgundfjordvegen før boligene i områdene BBB1 og BBB2 kan gis brukstillatelse. Støyskjermen skal utformes som støyabsorberende mot nord og ha utforming som harmonere med bygninger på planområdet med hensyn til materiale, form og farge. Sluse i støyskjermen skal utformes inviterende for allmennheten, og godkjennes av kommunen.

Det skal ved rammesøknad fremlegges støyfaglig utredning og nødvendig dokumentasjon på at kravene til støytiltak i denne bestemmelsen er oppfylt. Grenseverdiene for innendørs støynivå i teknisk forskrift NS8175:2012 klasse C skal være oppfylt. Alle støyskjermingstiltak skal være gjennomført før brukstillatelse gis.

9.4 - Felles leikeplass:
f_BLK1 skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse gis for BBB1, BBB3 og BBB4.
f_BLK2 skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse gis for BBB2.

9.5 – Offentlig kvartalsleikeplass:
Før det gis brukstillatelse til første bolig skal det dokumenteres at offentlig kvartalsleikeplass er ferdig opparbeidet. Før kvartalsleikeplass er ferdigstilt skal det også etableres enkelt redningsutstyr for sjø, plassert godt synlig på østlig naustvegg på BUN1, ev. på eget stativ.

9.6 – Offentlig tursti:
Før det gis brukstillatelse til første bolig i BBB1, BBB3 og BBB4 skal det dokumenteres at offentlig tursti o_GT langs sjøfronten er ferdig opparbeidet.

9.10 – Forurenset grunn: 71
Miljøtekniske undersøkelser skal utføres før byggestart, jf. notat fra Multiconsult datert 04.05.2016.

Kibsgaard-Petersen AS / VH Plan og bygning, rev. A 15.05.2017

***

Egengodkjent av Ålesund bystyre i møte 31.08.2017, sak 101/17

Eva Vinje Aurdal
- ordfører -

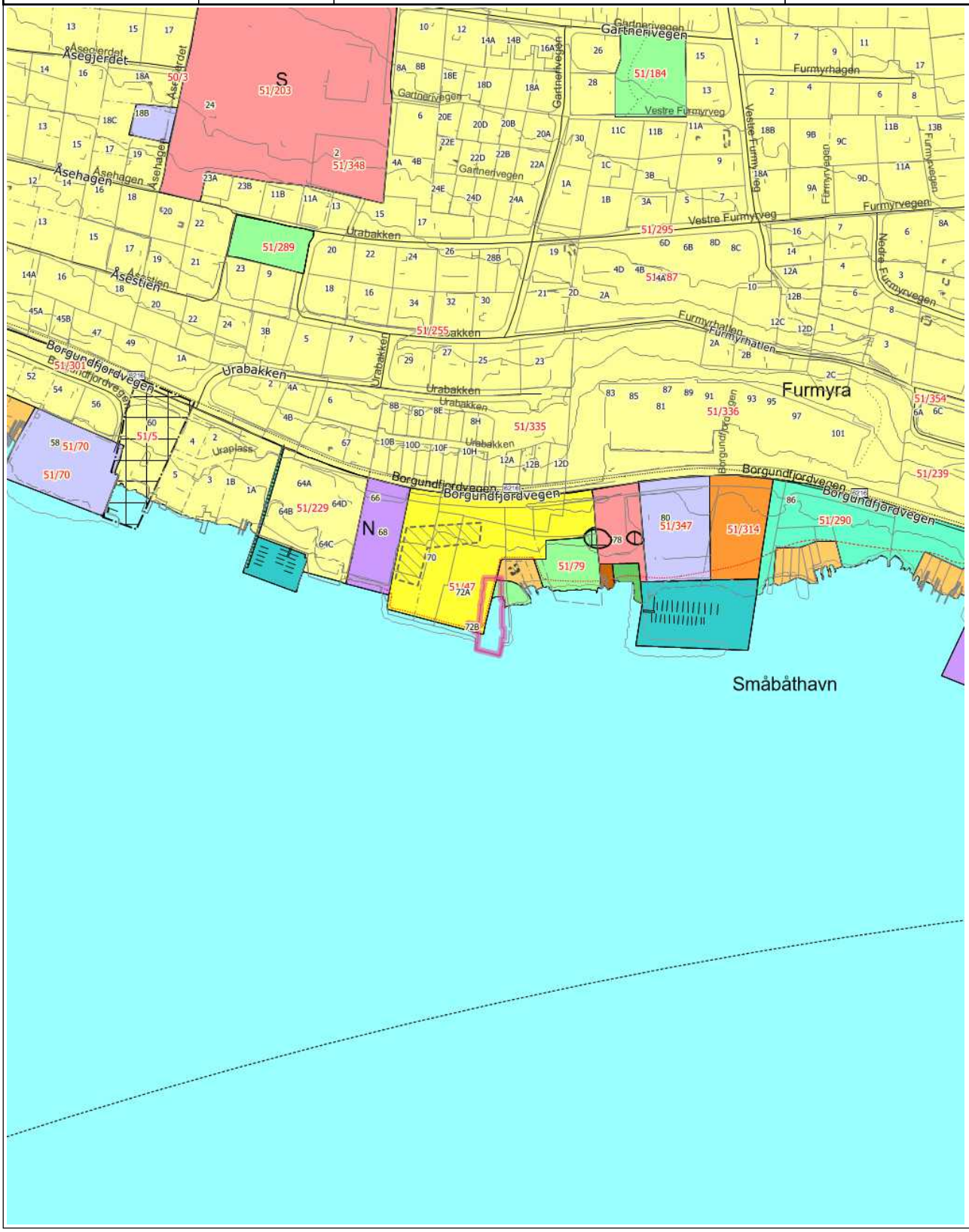
Astrid Eidsvik
- rådmann -

Ålesund kommune

Kommuneplan med situasjon (1:100.000)

Eiendom:	Gnr: 51	Bnr: 488	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Borgundfjordvegen 72B 6017 ÅLESUND			
Annen info:				

Målestokk
1:4000



60

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Borgundfjordvegen 72A H0607, 6017 Ålesund
Gnr. 51, Bnr. 488, Snr. 55, Ålesund kommune.

Oppdragsnummer:
313251158

Meglerforetak: PrivatMegleren Ålesund

Saksbehandler: Hanne Vadset Knotten

Telefon / Mobil: 70 13 23 70 / 974 74 088

E-post: hanne.vadset.knotten@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
