

FAGERVIKPLASSEN

F





fagervikplassen.no

Generelt om alle 3D-illustrasjoner i prospektet:

Alle bilder er av illustrativ karakter og kan vise løsninger som avviker fra standard leveranse, eksempelvis oppgraderinger av kjøkkeninnredning. Endringer kan forekomme. Se leveransebeskrivelsen for korrekt og gjeldende informasjon.

Alle utsiktsbilder og -illustrasjoner er kun ment som visuelle eksempler. Faktisk utsikt avviker fra illustrasjonen når det gjelder høyde, vinkel, snitt, terreng og nabobebyggelse.

Grafisk produksjon:
EiendomsMegler 1 Midt-Norge

1. utgave 25. februar 2026.

Innhold

5	Velkommen til Fagervikplassen
7	Om prosjektet
15	Om leilighetene
25	Beliggenhet
36	Fordel med nybygg
39	Finanseringsløsning
40	Plantegninger
41	Plantegninger, hus B1, B2 og B3
55	Plantegninger, hus Y1 og Y2
73	Utomhusplan, etasjeplaner og fasader
86	Leveransebeskrivelse
95	Kjøpsbetingelser
107	Vedlegg
189	Kjøpsprosessen
190	Kjøpeskjema





Illustrasjon. Endringer vil forekomme.

Velkommen til Fagervikplassen

Lyst til å bo idyllisk og sentralt i Ålesund?

Nå får du muligheten på sjarmerende Klipra. Her bygges snart 78 nye leiligheter med balkonger vendt mot solen. Herfra kan du spasere til sentrum på kun 10 minutter, eller bare hoppe på bussen som stopper rett utenfor.

Du kan få parkeringsplass i kjelleren, og ta heisen opp når du kommer hjem. Utenfor kommer et frodig fellesområde med parkbenker, fargerike bed og et eget orangeri. Her kan du slå av en prat med naboen eller bare nyte planterikets ro.

Oppfyll boligdrømmen din i Fagervikplassen – et sted hvor livskvalitet og beliggenhet møtes.



Illustrasjon. Endringer vil forekomme.



**Prosjektet Fagervik-
plassen består av fem
bygg, beliggende mellom
Borgundvegen og
Ystenesgata, sentralt i
Ålesund.**

Hus B1, B2 og B3 ligger langs Borgundvegen og består av tilsammen 51 leiligheter. 17 leiligheter i hvert bygg fordelt på størrelser fra 31 til 100 m² BRA-i.

Hus Y1 og Y2 ligger langs Ystenesgata og består av tilsammen 27 leiligheter. 13 og 14 leiligheter i hvert bygg fordelt på størrelser fra 36,5 til 92 m² BRA-i.



5 bygg
78 nye leiligheter

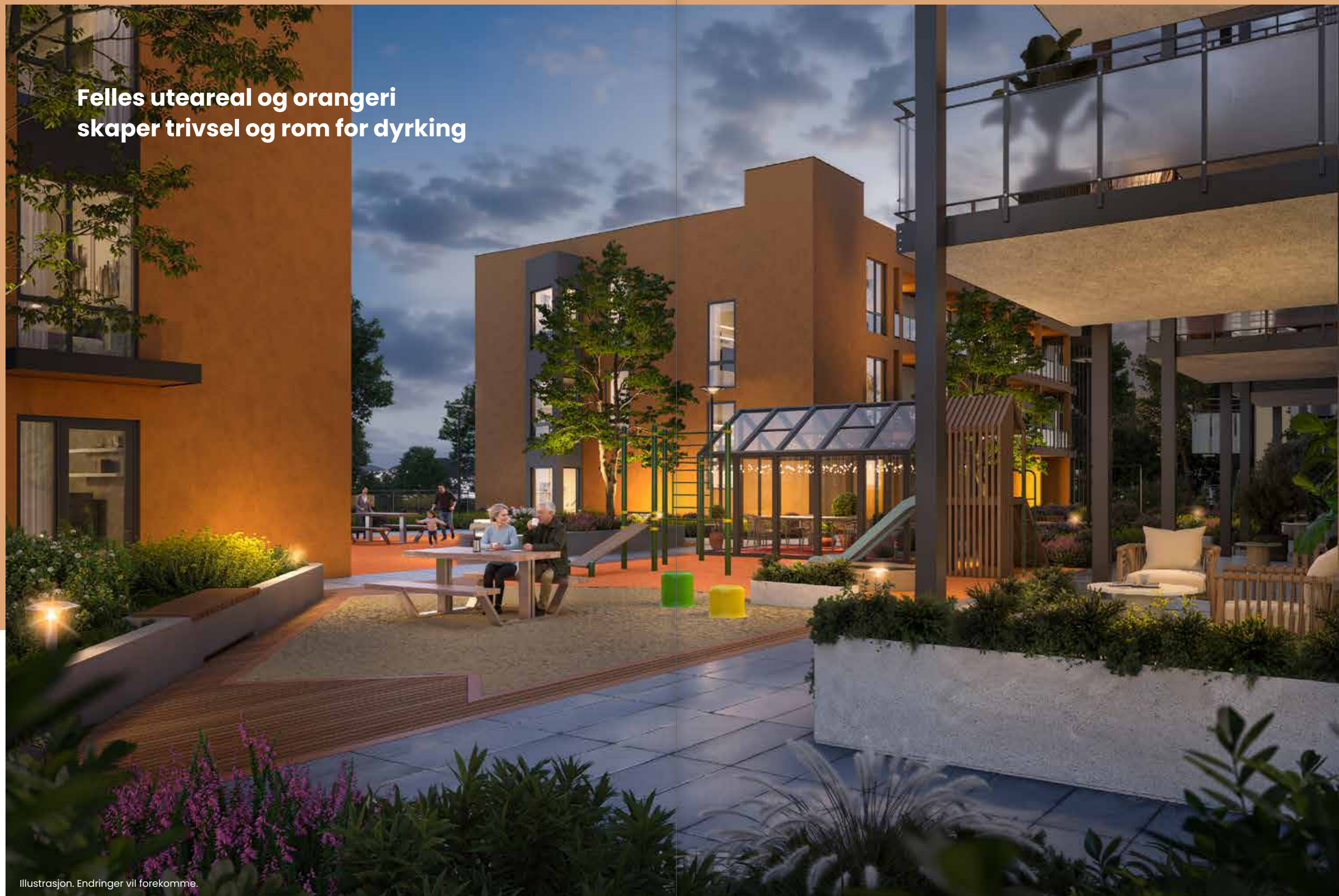


0-3 soverom



BRA-i: 31-100 m²

**Felles uteareal og orangeri
skaper trivsel og rom for dyrking**



Illustrasjon. Endringer vil forekomme.

3-roms leilighet, 100 m² BRA-i



Illustrasjon. Endringer vil forekomme.

4-roms leilighet, 92 m² (BRA-i)



Illustrasjon. Endringer vil forekomme.

3-roms leilighet, 100 m² (BRA-i)



Illustrasjon. Endringer vil forekomme.

3-roms leilighet, 91 m² (BRA-i)



Illustrasjon. Endringer vil forekomme.

3-roms leilighet, 92 m² (BRA-i)

Endret fra 4-roms til 3-roms.



Illustrasjon. Endringer vil forekomme.

Kvaliteter vi tror du vil sette pris på i ditt nye hjem

Å flytte inn i en helt ny bolig gir en unik følelse av trygghet, komfort og forutsigbarhet. Alt er nytt, moderne og bygget etter dagens krav til kvalitet, inneklima og energieffektivitet.

- ✓ 1-stavs parkett.
- ✓ Flislagt bad med varmekabler i gulv.
- ✓ Integreerte hvitevarer på kjøkken.
- ✓ Balansert ventilasjon.
- ✓ Vannbåren gulvvarme i gang, stue og kjøkken.
- ✓ Privat balkong/terrasse for alle leiligheter.
- ✓ Felles uteareal med orangeri.
- ✓ P-kjeller og heis.

1-roms leilighet, 37 m² (BRA-i)



Illustrasjon. Endringer vil forekomme.

3-roms leilighet, 90 m² (BRA-i)



Illustrasjon. Endringer vil forekomme.

3-roms leilighet, 91 m² (BRA-i)



Illustrasjon. Endringer vil forekomme.

3-roms leilighet, 100 m² (BRA-i)



Illustrasjon. Endringer vil forekomme.



1-roms leilighet, 37 m² (BRA-i)



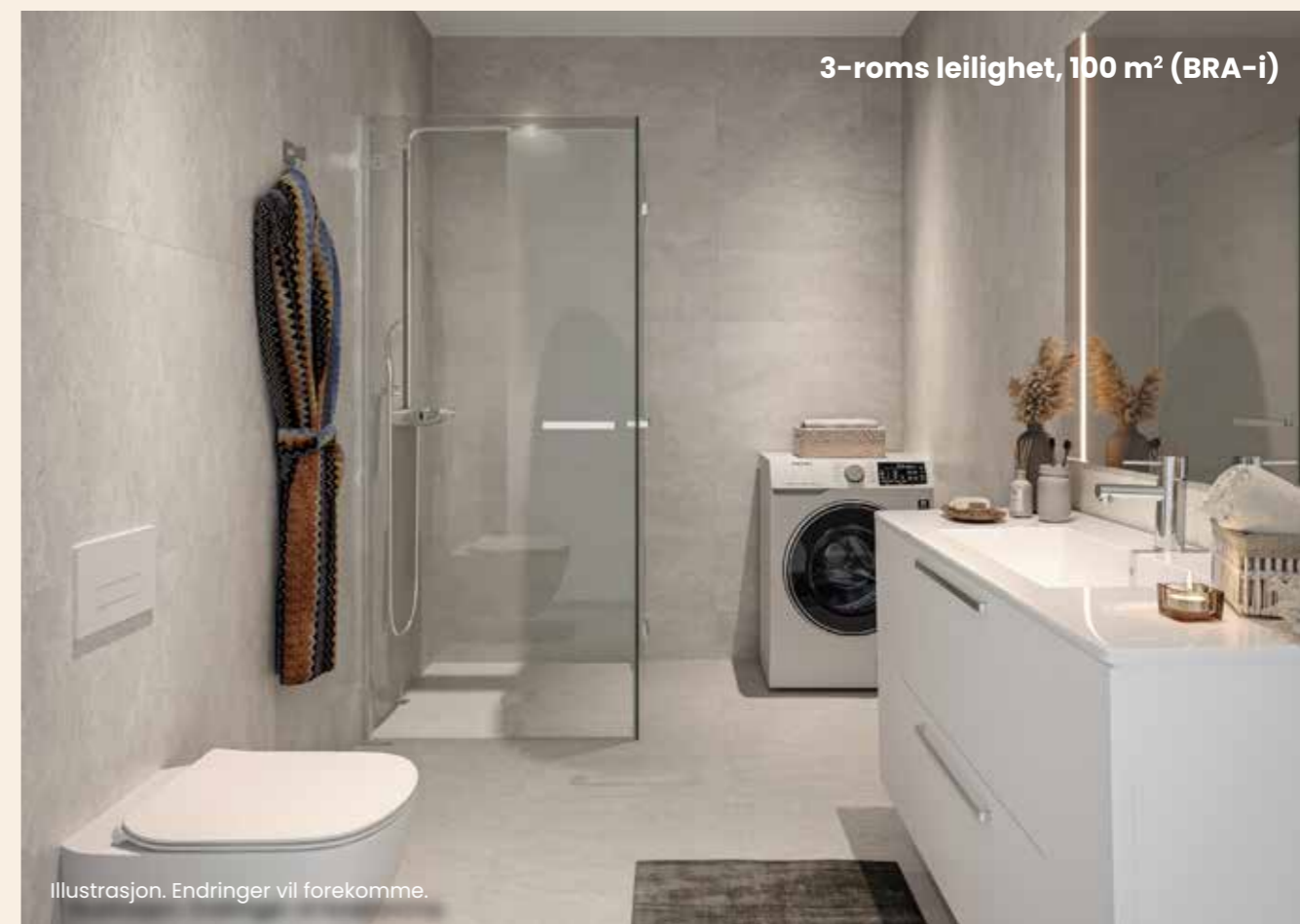
Illustrasjon. Endringer vil forekomme.

1-roms leilighet, 37 m² (BRA-i)



Illustrasjon. Endringer vil forekomme.

3-roms leilighet, 100 m² (BRA-i)



Illustrasjon. Endringer vil forekomme.



Illustrasjon. Endringer vil forekomme.

Sentrumsnært og sjøvendt i hjertet av Ålesund

Fagervikplassen ligger idyllisk til på Klipra,
bare en kort spasertur fra Ålesund sentrum.

Her møtes byliv og natur i perfekt harmoni – med nærhet til fjord, fjell og alt det vakre Sunnmøre har å by på. Området har en fin kombinasjon av rolig bomiljø og kort vei til butikker, restauranter, skoler og kollektivtransport. Vendt mot Borgundfjorden og med kort avstand til sentrumspulsen er Fagervikplassen et ideelt sted for deg som vil bo moderne, nært fjorden og i hjertet av Ålesund.



Tur på Aksla

Kafé



Skole



Treningscenter



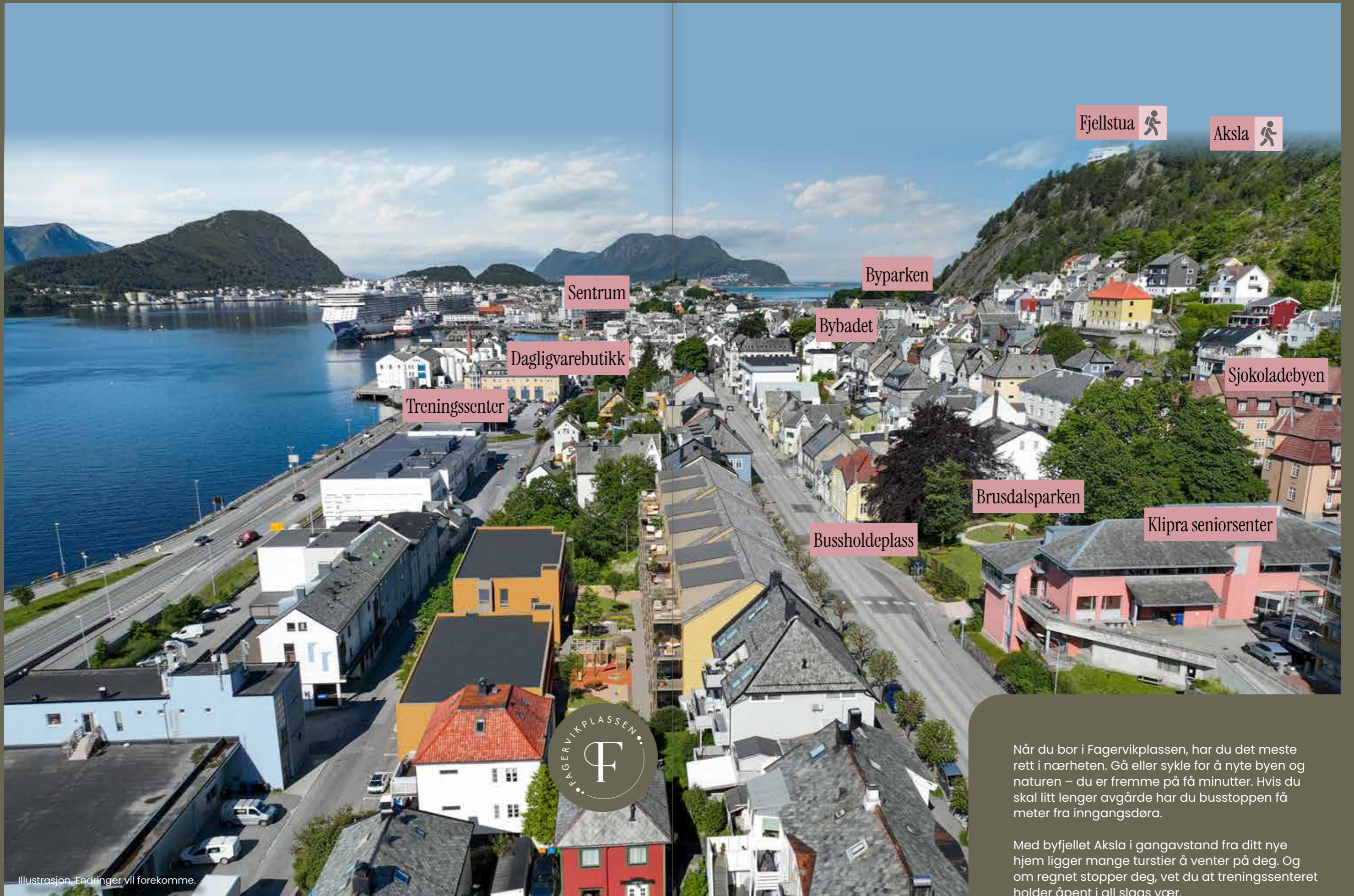
Restaurant



Illustrasjon. Endringer vil forekomme

Opprustning og utvikling av Brusdalsparken

I forbindelse med prosjektet vil parken – Brusdalsparken – gjennomgå en opprustning og utvikling. Parken ligger på nordsiden av Borgundvegen og vil være til glede for både beboere i Fagervikplassen og byens befolkning.



Sentrum

Dagligvarebutikk

Treningscenter

Byparken

Bybadet

Bussholdeplass

Brusdalsparken

Klipra seniorsenter

Fjellstua 

Aksla 



Når du bor i Fagervikplassen, har du det meste rett i nærheten. Gå eller sykle for å nyte byen og naturen – du er fremme på få minutter. Hvis du skal litt lenger avgårde har du busstoppen få meter fra inngangsdøra.

Med byfjellet Aksla i gangavstand fra ditt nye hjem ligger mange turstier å venter på deg. Og om regnet stopper deg, vet du at treningscenteret holder åpent i all slags vær.

Illustrasjon. Endringer vil forekomme.



En hverdag som smaker litt bedre

Se for deg en stille lørdagsmorgen på den romslige balkongen, med utsikt som brer seg utover Borgundfjorden. Med kaffekoppen i hånden scroller du gjennom Facebook-siden "Kaisalg Ålesund og omegn" for å følge med på når fiskebåtene legger til kai – og hva dagens fangst byr på. Kanskje blir du fristet av ferske reker... eller kreps til kveldens middag? En rolig 15 minutters rusletur ned til Brosundet, og du står midt i det – sjømat rett fra båten. Ferskere blir det ikke.



Illustrasjon. Endringer vil forekomme.



Hvile hjemme – og påfyll i byen

Av og til, mens du rusler rundt i det nye hjemmet ditt, kjenner du et akutt behov for påfyll. Kanskje fersk bakst og baristakaffe? Påfyll av nye klær i skapet – eller kulturelle opplevelser? Du smetter på skoene, og 10 minutter senere står du midt i Ålesund sentrum med alle muligheter rundt deg.

Når du bor på Klipra er det kort vei fra innfall til handling. Sett deg ned på et av de koselige bakeriene og kafeene, eller gå en runde på Storsenteret og la blikket vandre gjennom klesstativene. Du har også en åpen invitasjon til Parken kulturhus og Løvenvold Theater, som byr på forestillinger av alle slag. Sjekk programmet, eller la spontaniteten bestemme.



Start lørdagen med et bad

Du våkner til en helg i den nye leiligheten din – helt fri for planer. Du prøver å gni søvnen ut av øynene, men kjenner deg fortsatt litt sløv. «Jeg trenger et forfriskende bad», tenker du, og napper badetøy og håndkle fra skuffen.

Skal du ta høyre å gå for et forfriskende bad i fjorden? Eller skal du følge veien 7 minutter til venstre til Bybadet og nyte boblebad og badstue?

Valget er ditt!





Lett å leve aktivt

Du nyter morgenkaffen ute på balkongen mens du drar inn den friske luften i dype drag. Men du vet at kaffen smaker vel så godt på tur. Derfor pakker du termosene i sekken – noen dager for å vandre i byfjellet, Storhaugen eller Sukkertoppen. Andre dager vender du nesa i motsatt retning, og følger en av de idylliske stiene langs fjorden. Og når du føler for mer action, booker du en kajakkur gjennom Brosundet, torskefiske i Borgundfjorden eller Wildlife Sea Safari.

Med så mange naturopplevelser utenfor døren, er det lett å fylle på med energi ute i det fri. Alt du trenger er et par gode sko, en vindtett jakke – og termosene.



Fordeler med nybygg



1

Fast pris – ingen budrunder

Alle våre boliger har fast pris, her slipper du stressende budrunder. Du vet hva boligen koster, og hva du må forholde deg til.

2

Alt er nytt

Det gir deg en deilig følelse å være den første som bor i boligen.

3

Nye krav og standarder

Boligen er oppført etter nye byggestandarder.



4

Lave kjøpsomkostninger

Lavere omkostninger enn ved kjøp av brukt bolig. (2,5 % av tomteverdien i dokumentavg. til staten, ikke 2,5 % av hele kjøpesummen).

Illustrasjoner. Endringer vil forekomme.

5

God tid til salg av egen bolig

Du får god tid til å forberede flytteprosessen og selge den boligen du allerede har.



6

Lavere energiforbruk

Moderne boliger har bedre isolasjon. Dette gjør deg mindre sårbar for kalde vintre og stigende strømpriser.

7

Ingen oppussingskostnader

Boligen får en moderne stil med god utforming. Du reduserer risikoen for uforutsette kostnader.

9

Nytt miljø

Du får mulighet til å bli en del av et helt nytt boligmiljø, der ingen har bodd før.

8

Trygt kjøp

Det gjennomføres en 1-års beforing etter første år i boligen. Reklamasjonsretten er totalt 5 år fra overtakelse.



Illustrasjoner. Endringer vil forekomme.



Ta bilde med mobilen og les mer



Mangler du egenkapital?

Da kan 100 % finansiering være løsningen.

Vurderer du å kjøpe leilighet i Fagervikplassen, men mangler egenkapital? For mange kan det være utfordrende å klare bankenes krav til 10 % egenkapital. EiendomsMegler 1 og SpareBank 1 SMN har derfor laget en løsning for å hjelpe deg så du kan låne hele kjøpesummen.

Boliglån uten egenkapital

Vi vil hjelpe flest mulig å nå drømmen om egen bolig. Det viktigste er at du viser at du har betalingsevne og vilje til å spare. Utlånsforskriften regulerer bankens utlånspraksis, men den åpner også for unntak fra hovedreglene.

Vi har mulighet til å gi deg boliglån, selv om du mangler noe av egenkapitalen, så lenge du har tilstrekkelig inntekt og en god betalingshistorikk. Det betyr at du kan få boliglån selv om du ikke oppfyller alle lånekravene.

Les mer på smn.no/hundre-prosent

Priseks. grønt boliglån:

Nom. rente 4,89 %. Eff. rente 5,08 %.
2 mill o/25 år. Kostnad kr 1.495.365.
Totalt kr 3.495.365.

Plantegninger

Opplysning om areal

BRA-i (internt bruksareal): bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA-e (eksternt bruksareal): bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten, som enten tilhører boenheten gjennom seksjonering eller som boenheten har vedtektsfestet rett til bruk, for eksempel sportsbod i kjeller.

BRA-b (bruksareal innglasset balkong): bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.

BRA (totalt bruksareal): summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.

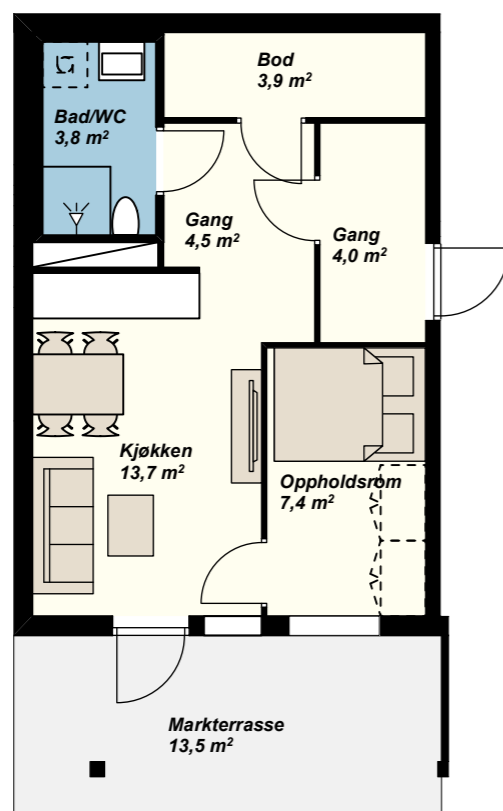
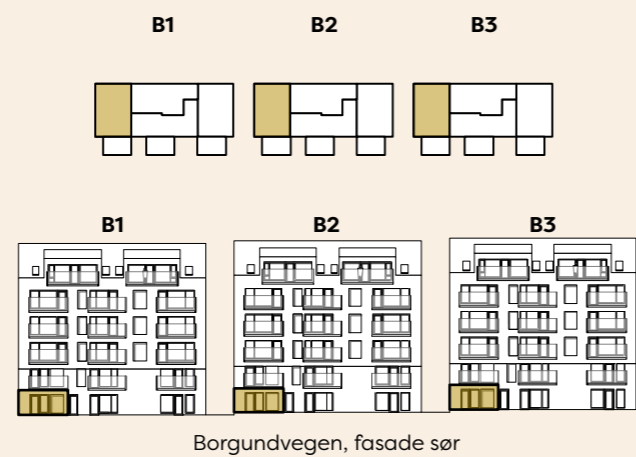
TBA (terrasse- og balkongareal): arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.



Illustrasjon. Endringer vil forekomme.

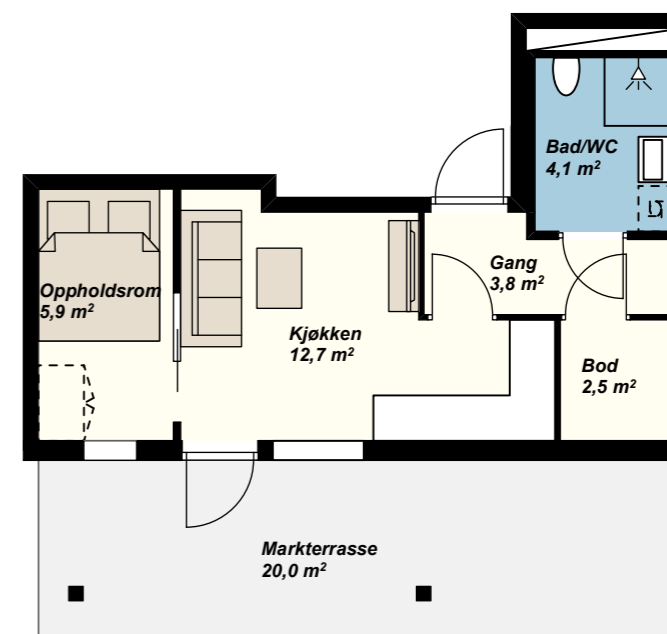
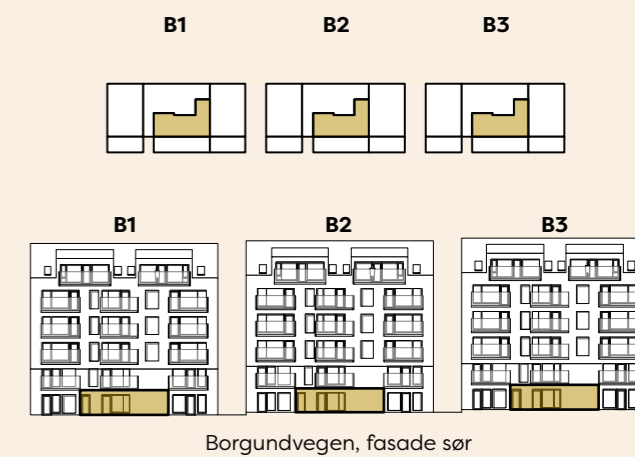
Hus B1, B2 og B3 →

1-roms	
Leilighet B1.1.1, B2.1.1 og B3.1.1	
Bygg B1, B2 og B3	BRA-i 39,9 m²
Etasje 1	BRA-e -
TBA 13,5 m²	BRA 39,9 m²



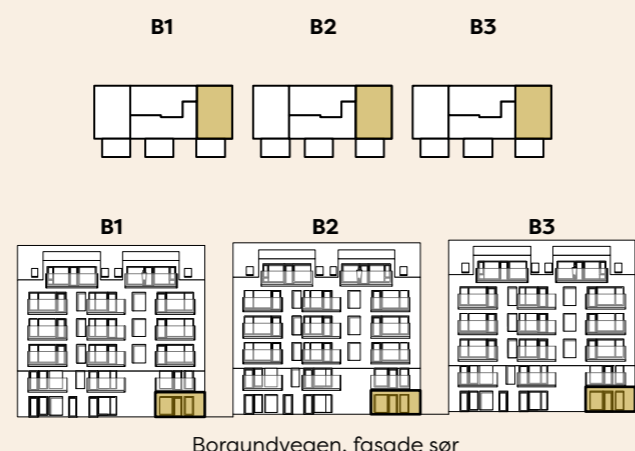
- Forbehold:
- Arealer er beregnet ut i fra datategning og totalareal er oppgitt i BRA ihht NS 3940
 - Tekniske forhold i bygningsmessig utførelse kan påvirke areal i mindre grad
 - Vindus- og dørplassering kan avvike noe fra etasje til etasje

1-roms	
Leilighet B1.1.2, B2.1.2 og B3.1.2	
Bygg B1, B2 og B3	BRA-i 31 m²
Etasje 1	BRA-e -
TBA 20 m²	BRA 31 m²



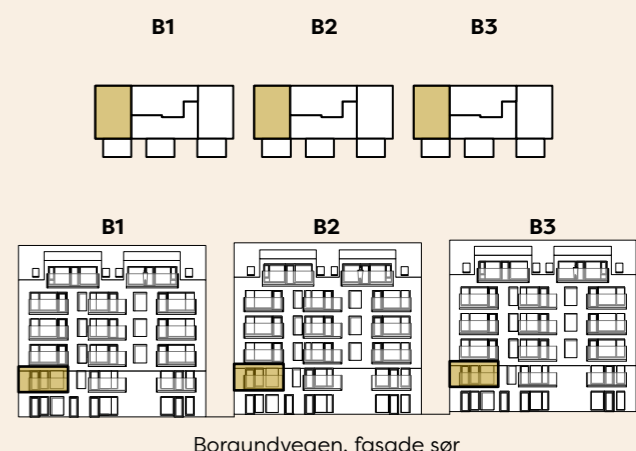
- Forbehold:
- Arealer er beregnet ut i fra datategning og totalareal er oppgitt i BRA ihht NS 3940
 - Tekniske forhold i bygningsmessig utførelse kan påvirke areal i mindre grad
 - Vindus- og dørplassering kan avvike noe fra etasje til etasje

1-roms	
Leilighet B1.1.3, B2.1.3 og B3.1.3	
Bygg B1, B2 og B3	BRA-i 39,9 m ²
Etasje 1	BRA-e -
TBA 13 m ²	BRA 39,9 m ²

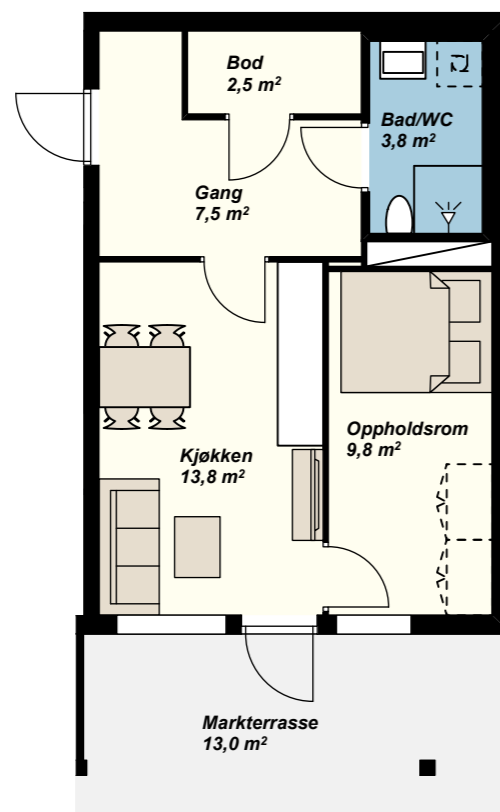


Borgundvegen, fasade sør

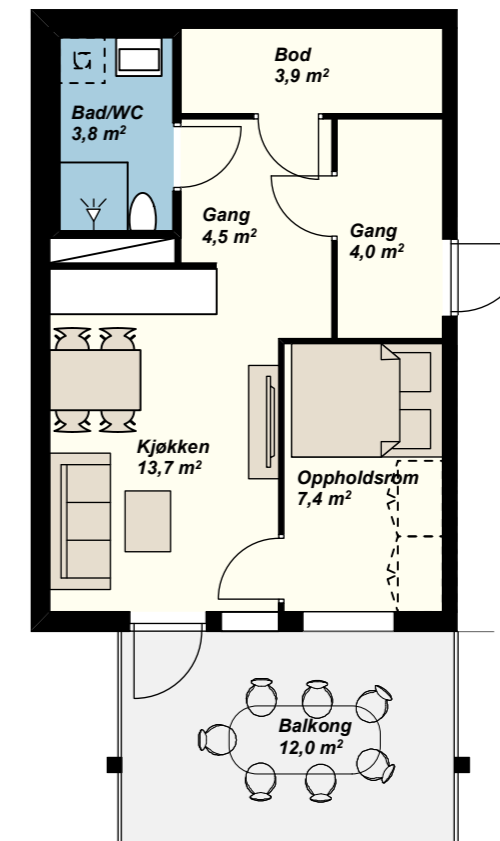
1-roms	
Leilighet B1.2.1, B2.2.1 og B3.2.1	
Bygg B1, B2 og B3	BRA-i 39,9 m ²
Etasje 2	BRA-e -
TBA 12 m ²	BRA 39,9 m ²



Borgundvegen, fasade sør



- Forbehold:
- Arealer er beregnet ut i fra datategning og totalareal er oppgitt i BRA ihht NS 3940
 - Tekniske forhold i bygningsmessig utførelse kan påvirke areal i mindre grad
 - Vindus- og dørplassering kan avvike noe fra etasje til etasje

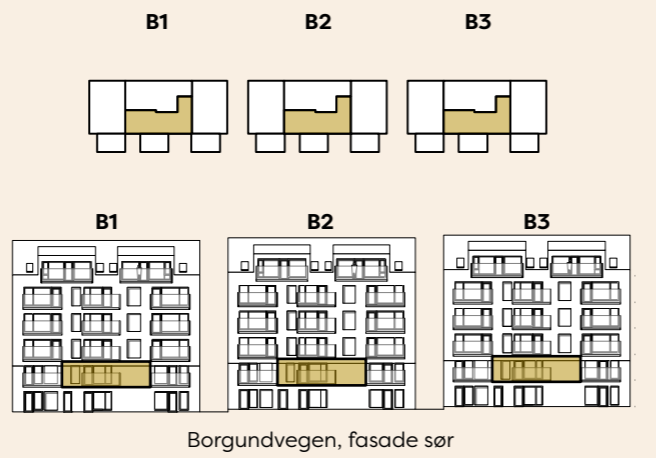


- Forbehold:
- Arealer er beregnet ut i fra datategning og totalareal er oppgitt i BRA ihht NS 3940
 - Tekniske forhold i bygningsmessig utførelse kan påvirke areal i mindre grad
 - Vindus- og dørplassering kan avvike noe fra etasje til etasje

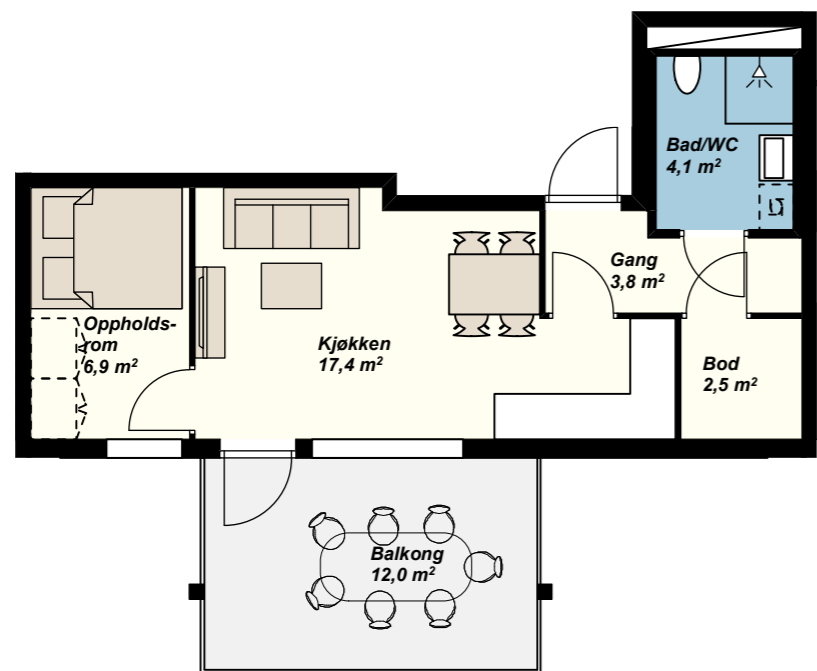
1-roms

Leilighet
B1.2.2, B2.2.2 og B3.2.2

Bygg B1, B2 og B3	BRA-i 37 m ²
Etasje 2	BRA-e -
TBA 12 m ²	BRA 37 m ²



Borgundvegen, fasade sør

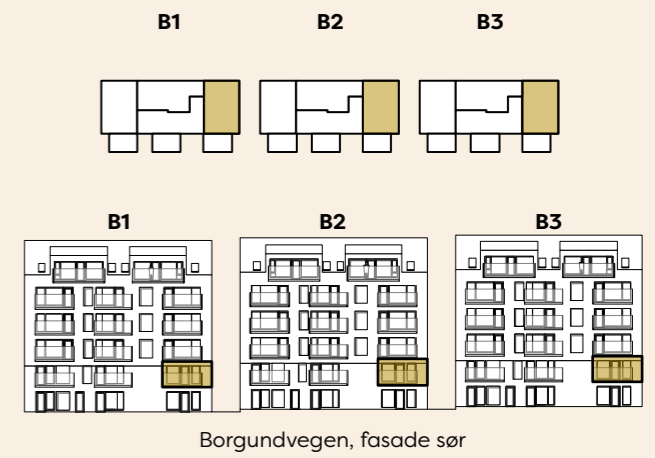


- Forbehold:
- Arealer er beregnet ut i fra datategning og totalareal er oppgitt i BRA ihht NS 3940
 - Tekniske forhold i bygningsmessig utførelse kan påvirke areal i mindre grad
 - Vindus- og dørplassering kan avvike noe fra etasje til etasje

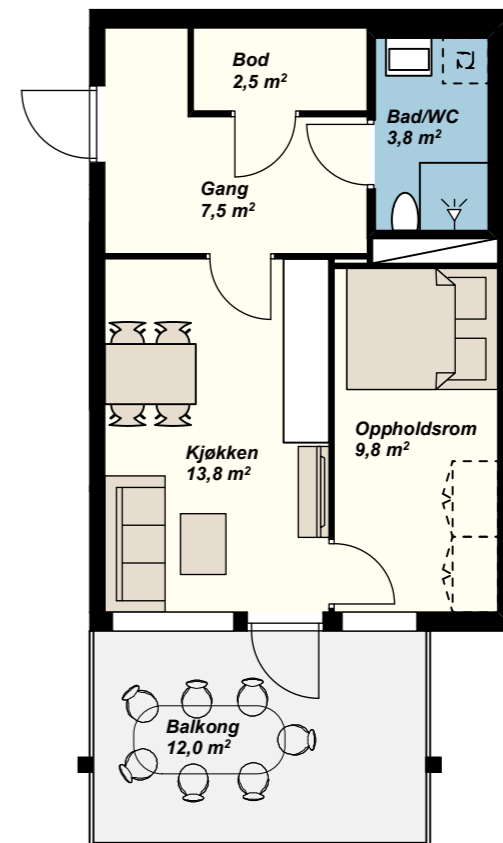
1-roms

Leilighet
B1.2.3, B2.2.3 og B3.2.3

Bygg B1, B2 og B3	BRA-i 39,9 m ²
Etasje 2	BRA-e -
TBA 12 m ²	BRA 39,9 m ²



Borgundvegen, fasade sør

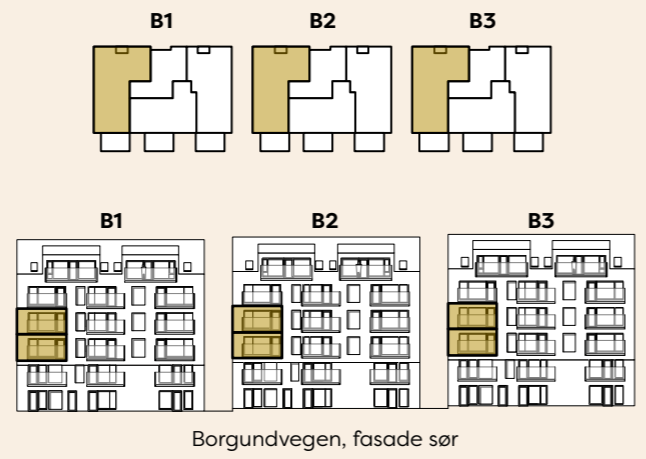


- Forbehold:
- Arealer er beregnet ut i fra datategning og totalareal er oppgitt i BRA ihht NS 3940
 - Tekniske forhold i bygningsmessig utførelse kan påvirke areal i mindre grad
 - Vindus- og dørplassering kan avvike noe fra etasje til etasje

3-roms

Leilighet
B1.3.1, B1.4.1, B2.3.1, B2.4.1, B3.3.1 og B3.4.1

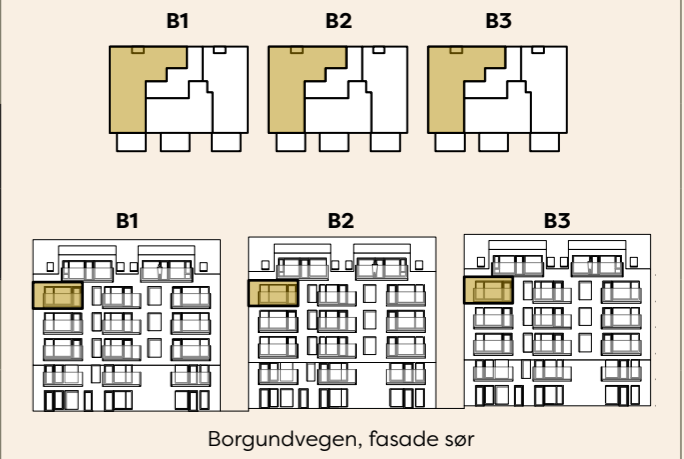
Bygg B1, B2 og B3	BRA-i 81 m ²
Etasje 3 og 4	BRA-e 5 m ²
TBA 12 m ²	BRA 86 m ²



3-roms

Leilighet
B1.5.1, B2.5.1 og B3.5.1

Bygg B1, B2 og B3	BRA-i 91 m ²
Etasje 5	BRA-e 5 m ²
TBA 12 m ²	BRA 96 m ²



- Forbehold:
- Arealer er beregnet ut i fra datategning og totalareal er oppgitt i BRA iht NS 3940
 - Tekniske forhold i bygningsmessig utførelse kan påvirke areal i mindre grad
 - Vindus- og dørplassering kan avvike noe fra etasje til etasje



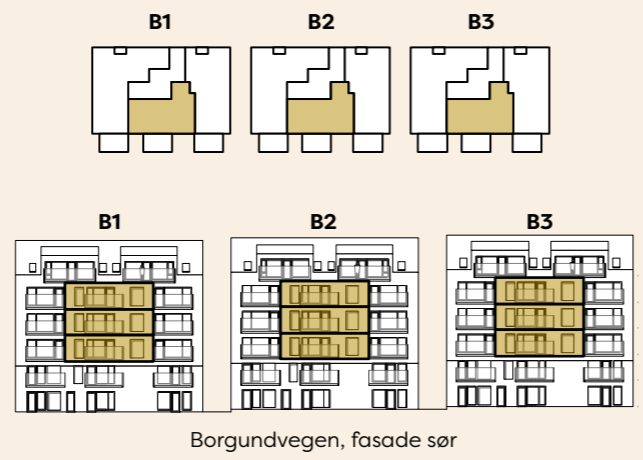
- Forbehold:
- Arealer er beregnet ut i fra datategning og totalareal er oppgitt i BRA iht NS 3940
 - Tekniske forhold i bygningsmessig utførelse kan påvirke areal i mindre grad
 - Vindus- og dørplassering kan avvike noe fra etasje til etasje



3-roms

Leilighet **B1.3.2, B1.4.2, B1.5.2, B2.3.2, B2.4.2, B2.5.2, B3.3.2, B3.4.2 og B3.5.2**

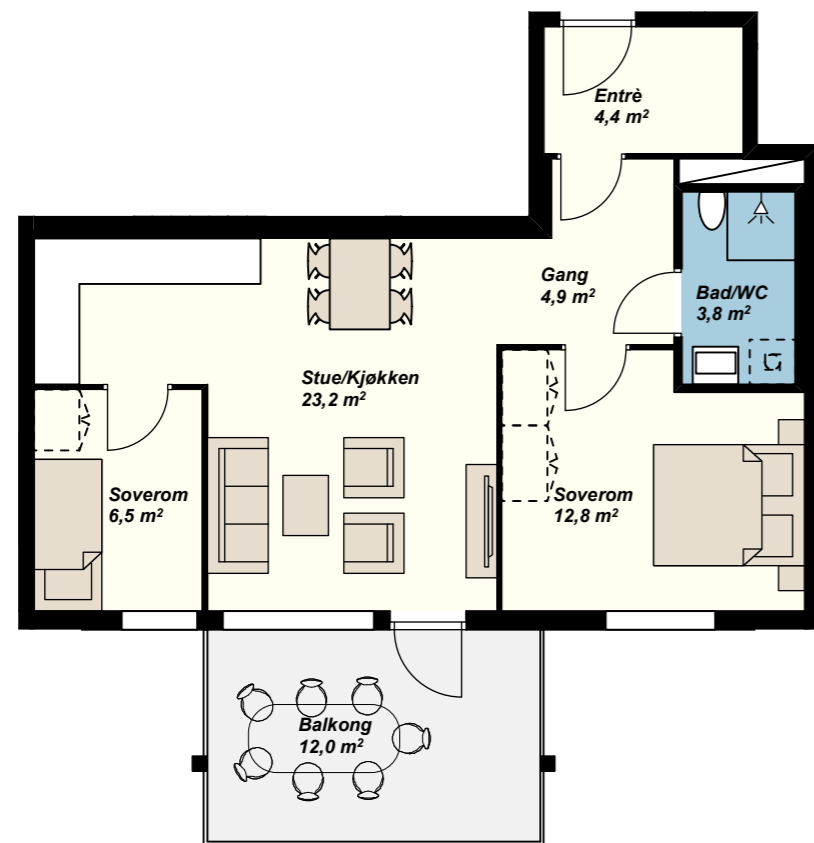
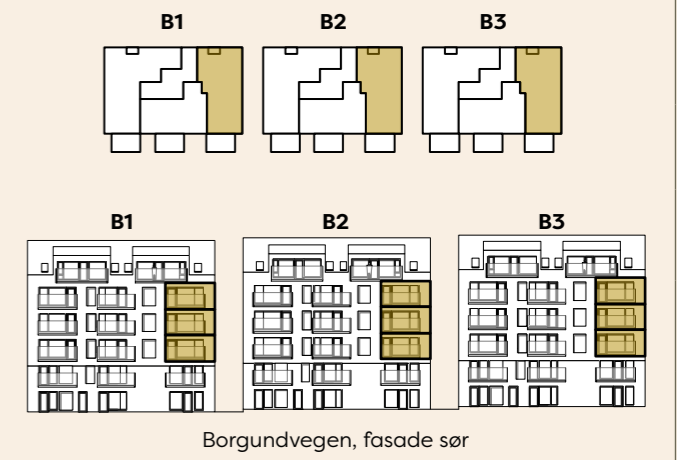
Bygg B1, B2 og B3	BRA-i 58 m²
Etasje 3, 4 og 5	BRA-e 5 m²
TBA 12 m²	BRA 63 m²



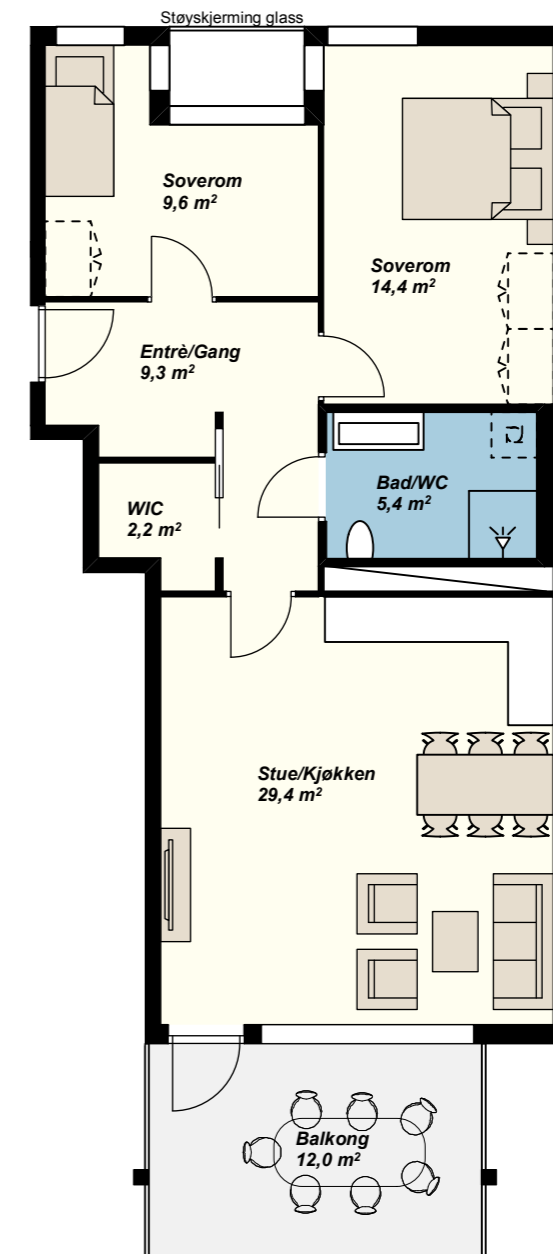
3-roms

Leilighet **B1.3.3, B1.4.3, B1.5.3, B2.3.3, B2.4.3, B2.5.3, B3.3.3, B3.4.3 og B3.5.3**

Bygg B1, B2 og B3	BRA-i 74 m²
Etasje 3, 4 og 5	BRA-e 5 m²
TBA 12 m²	BRA 79 m²



- Forbehold:
- Arealer er beregnet ut i fra datategning og totalareal er oppgitt i BRA iht NS 3940
 - Tekniske forhold i bygningsmessig utførelse kan påvirke areal i mindre grad
 - Vindus- og dørplassering kan avvike noe fra etasje til etasje



- Forbehold:
- Arealer er beregnet ut i fra datategning og totalareal er oppgitt i BRA iht NS 3940
 - Tekniske forhold i bygningsmessig utførelse kan påvirke areal i mindre grad
 - Vindus- og dørplassering kan avvike noe fra etasje til etasje

3-roms

Leilighet
B1.6.1, B2.6.1 og B3.6.1

Bygg B1, B2 og B3	BRA-i 89,5 m ²
Etasje 6	BRA-e 5 m ²
TBA 16 m ²	BRA 94,5 m ²

Borgundvegen, fasade sør

3-roms

Leilighet
B1.6.2, B2.6.2 og B3.6.2

Bygg B1, B2 og B3	BRA-i 100 m ²
Etasje 6	BRA-e 5 m ²
TBA 16 m ²	BRA 105 m ²

Borgundvegen, fasade sør

NB! Se snitttegninger for leiligheten på side 54

- Forbehold:
- Arealer er beregnet ut i fra datategning og totalareal er oppgitt i BRA iht NS 3940
 - Tekniske forhold i bygningsmessig utførelse kan påvirke areal i mindre grad
 - Vindus- og dørplassering kan avvike noe fra etasje til etasje



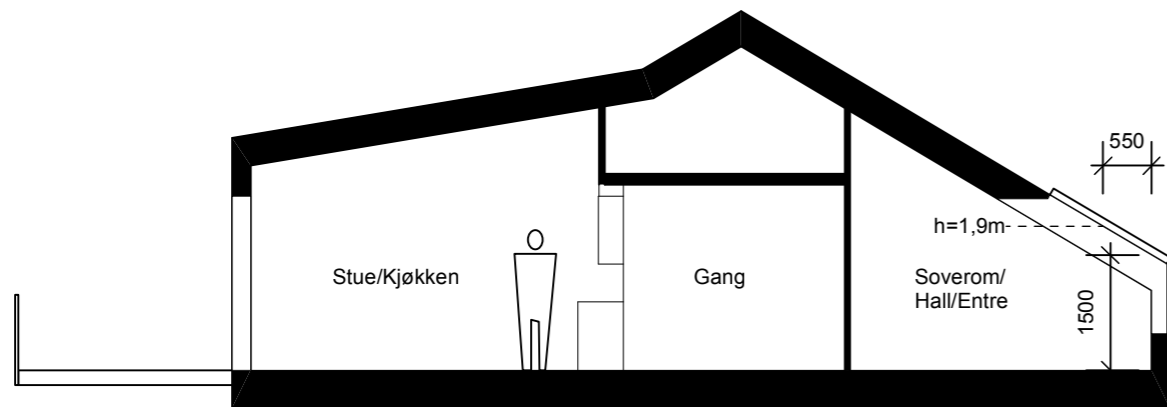
NB! Se snitttegninger for leiligheten på side 54

- Forbehold:
- Arealer er beregnet ut i fra datategning og totalareal er oppgitt i BRA iht NS 3940
 - Tekniske forhold i bygningsmessig utførelse kan påvirke areal i mindre grad
 - Vindus- og dørplassering kan avvike noe fra etasje til etasje

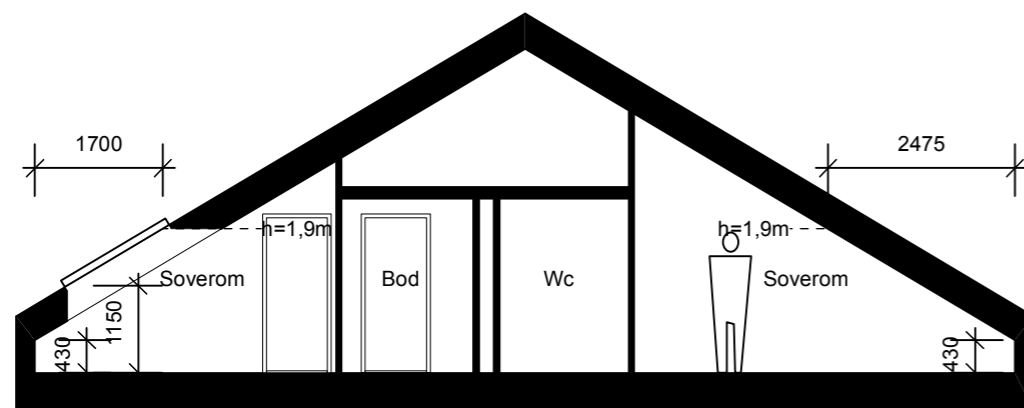


Snitt tegninger

Leilighet B1.6.1, B1.6.2, B2.6.1, B2.6.2, B3.6.1, B3.6.2



Snitt gjennom stue og hall



Snitt gjennom soverom

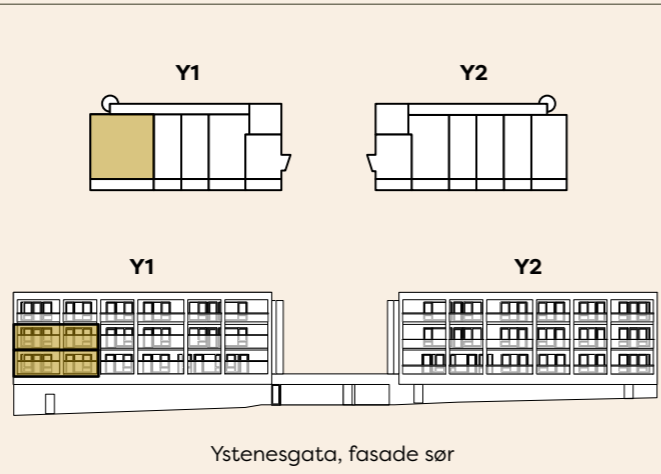


Hus Y1 og Y2 →

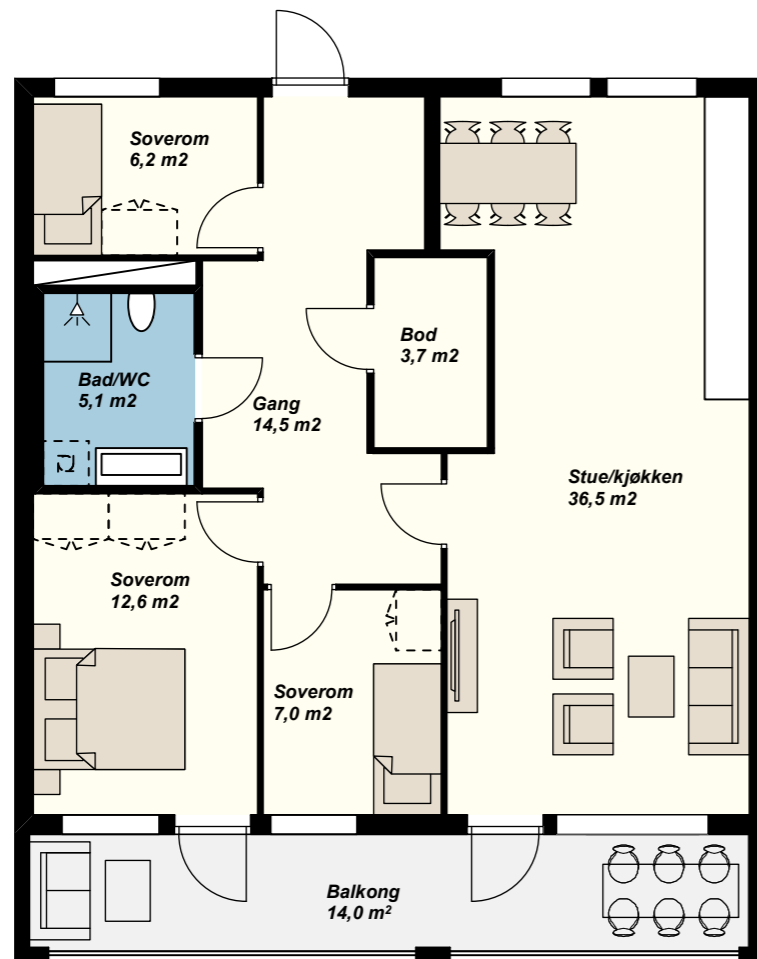
4-roms

Leilighet
Y1.1.1 og Y1.2.1

Bygg Y1	BRA-i 90 m ²
Etasje 1 og 2	BRA-e 5 m ²
TBA 14 m ²	BRA 95 m ²



Ystenesgata, fasade sør

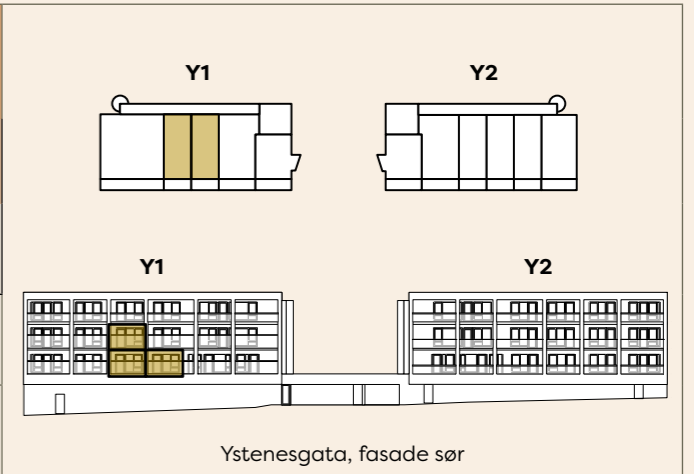


- Forbehold:
- Arealer er beregnet ut i fra datategning og totalareal er oppgitt i BRA ihht NS 3940
 - Tekniske forhold i bygningsmessig utførelse kan påvirke areal i mindre grad
 - Vindus- og dørplassering kan avvike noe fra etasje til etasje

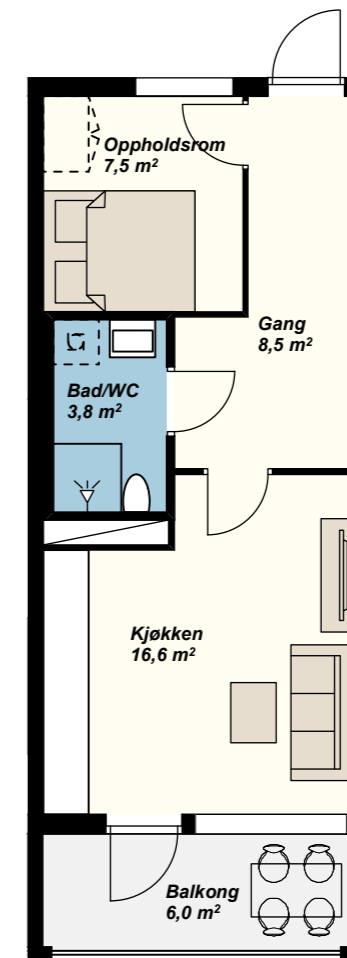
1-roms

Leilighet
Y1.1.2, Y1.1.3 og Y1.2.2

Bygg Y1	BRA-i 38,5 m ²
Etasje 1 og 2	BRA-e 2,5 m ²
TBA 6 m ²	BRA 41 m ²



Ystenesgata, fasade sør

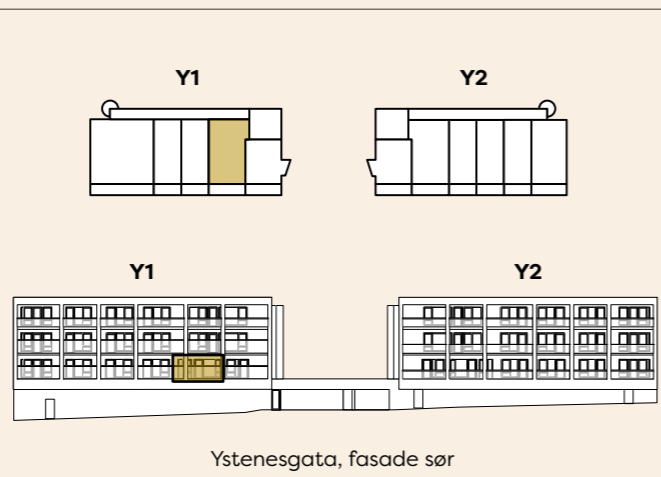


- Forbehold:
- Arealer er beregnet ut i fra datategning og totalareal er oppgitt i BRA ihht NS 3940
 - Tekniske forhold i bygningsmessig utførelse kan påvirke areal i mindre grad
 - Vindus- og dørplassering kan avvike noe fra etasje til etasje

3-roms

Leilighet
Y1.1.4

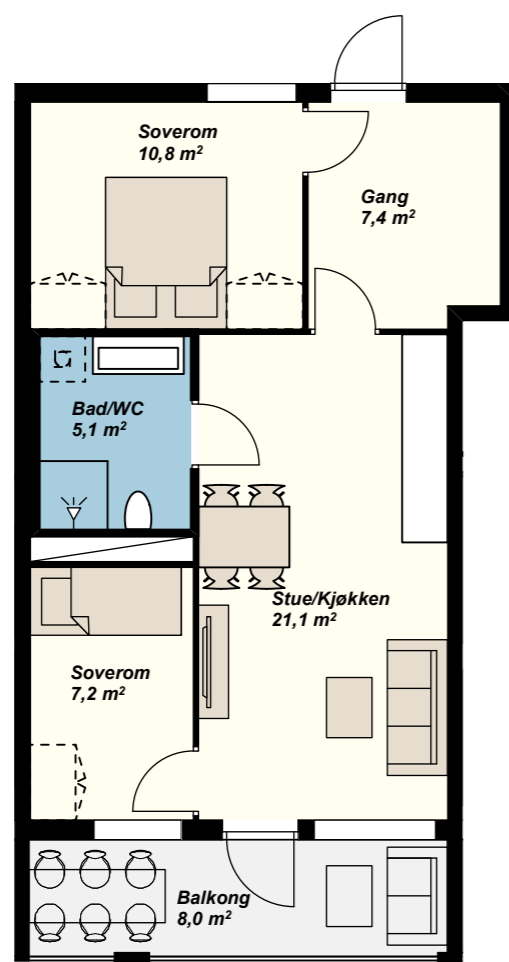
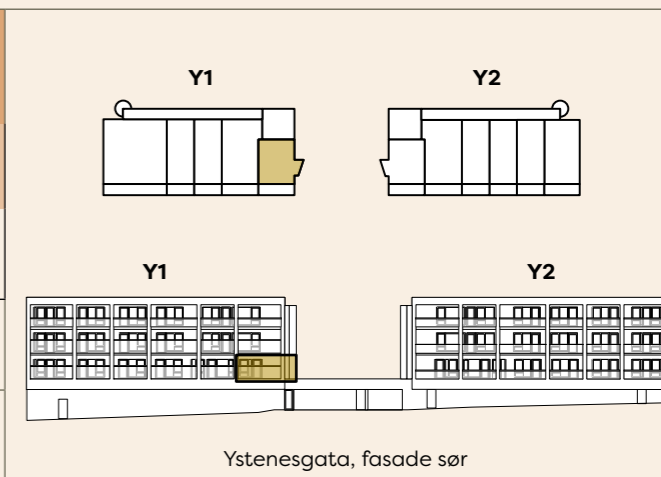
Bygg Y1	BRA-i 54 m ²
Etasje 1	BRA-e 5 m ²
TBA 8 m ²	BRA 59 m ²



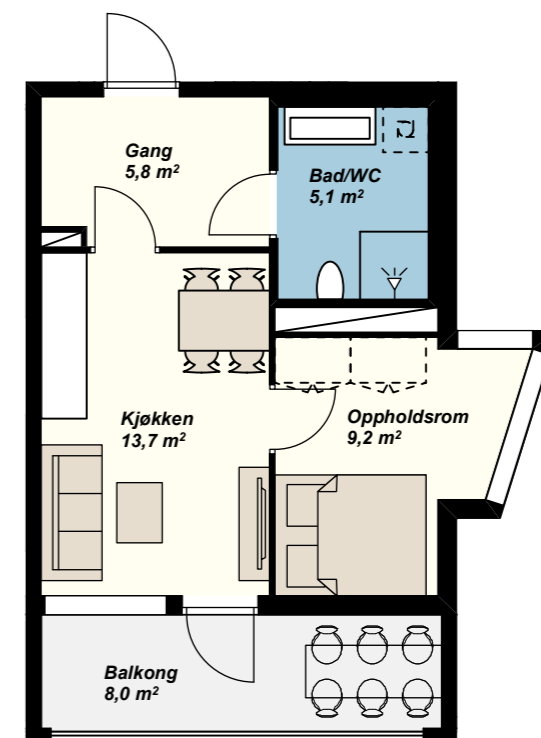
1-roms

Leilighet
Y1.1.5

Bygg Y1	BRA-i 36,5 m ²
Etasje 1	BRA-e 2,5 m ²
TBA 8 m ²	BRA 39 m ²



- Forbehold:
- Arealer er beregnet ut i fra datategning og totalareal er oppgitt i BRA ihht NS 3940
 - Tekniske forhold i bygningsmessig utførelse kan påvirke areal i mindre grad
 - Vindus- og dørplassering kan avvike noe fra etasje til etasje

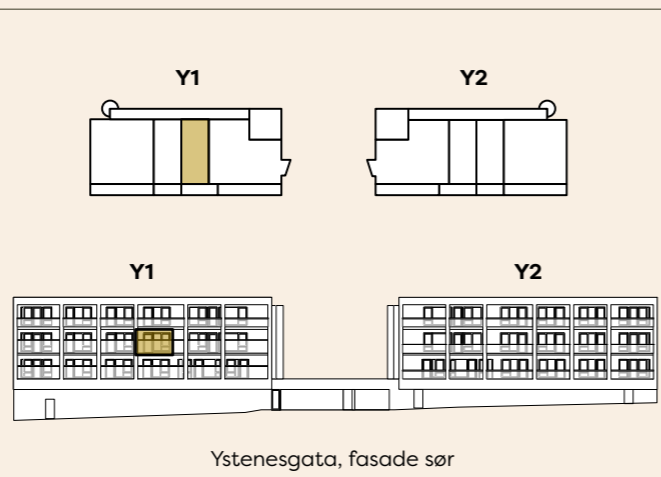


- Forbehold:
- Arealer er beregnet ut i fra datategning og totalareal er oppgitt i BRA ihht NS 3940
 - Tekniske forhold i bygningsmessig utførelse kan påvirke areal i mindre grad
 - Vindus- og dørplassering kan avvike noe fra etasje til etasje

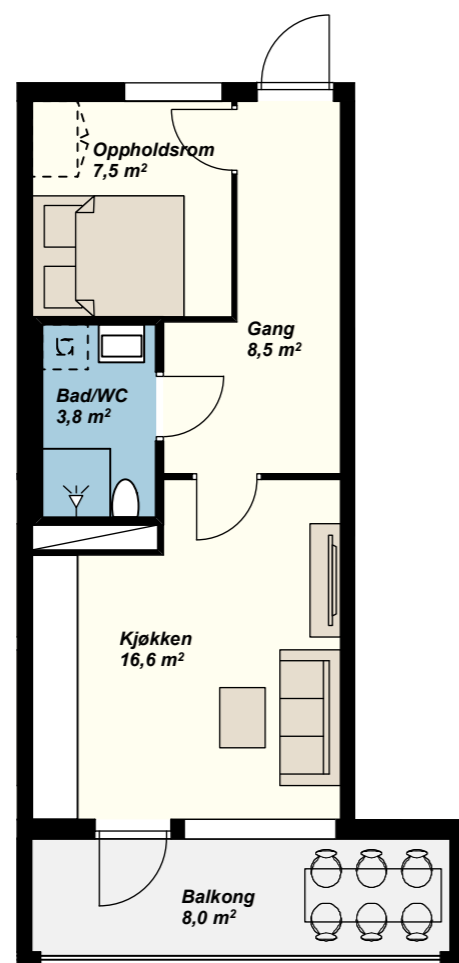
1-roms

Leilighet
Y1.2.3

Bygg Y1	BRA-i 38,5 m ²
Etasje 2	BRA-e 2,5 m ²
TBA 8 m ²	BRA 41 m ²



Ystenesgata, fasade sør

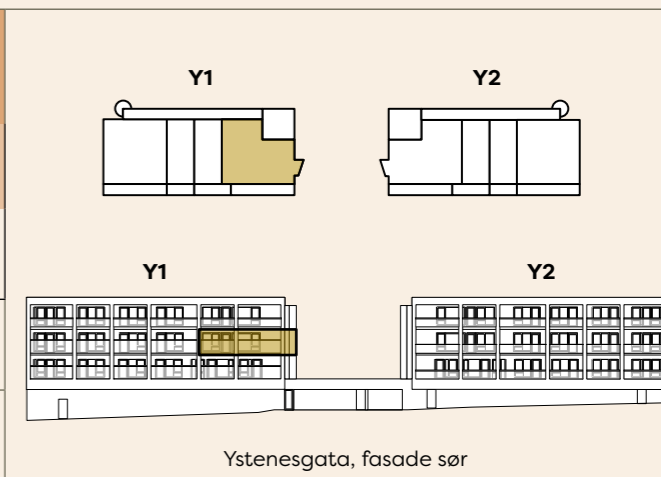


- Forbehold:
- Arealer er beregnet ut i fra datategning og totalareal er oppgitt i BRA ihht NS 3940
 - Tekniske forhold i bygningsmessig utførelse kan påvirke areal i mindre grad
 - Vindus- og dørplassering kan avvike noe fra etasje til etasje

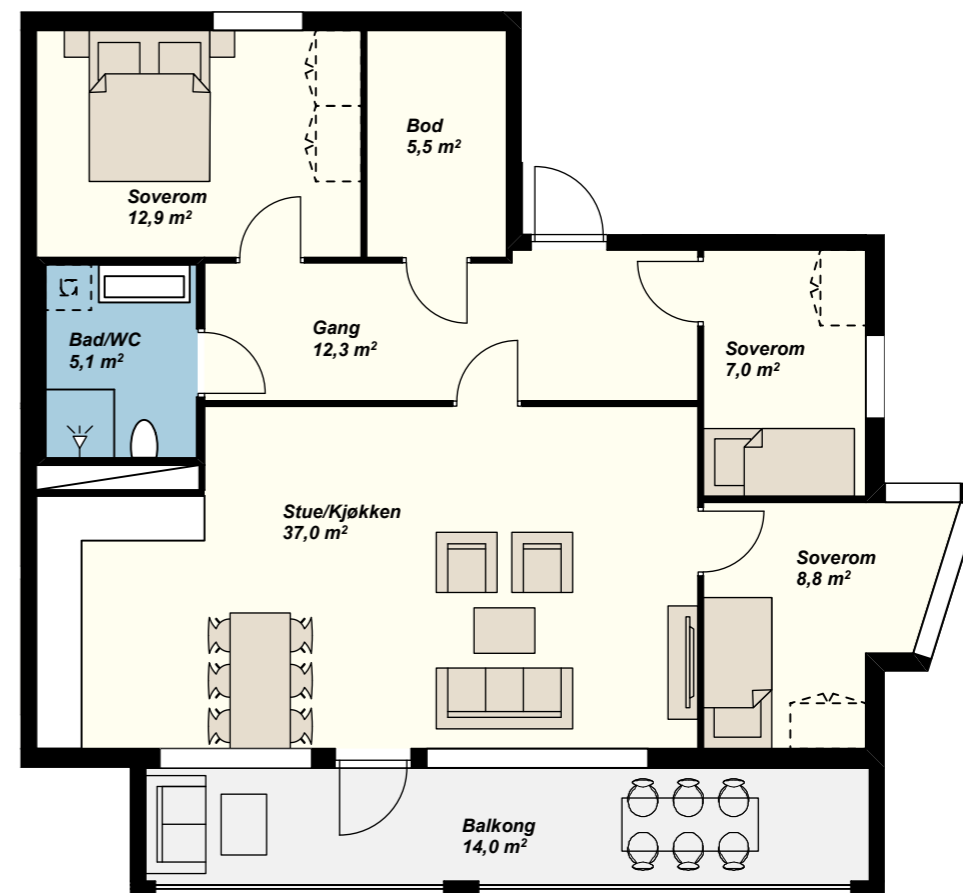
4-roms

Leilighet
Y1.2.4

Bygg Y1	BRA-i 92 m ²
Etasje 2	BRA-e 5 m ²
TBA 14 m ²	BRA 97 m ²



Ystenesgata, fasade sør

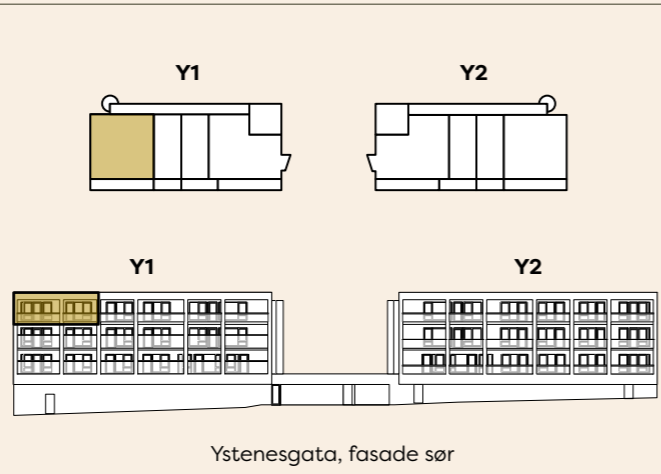


- Forbehold:
- Arealer er beregnet ut i fra datategning og totalareal er oppgitt i BRA ihht NS 3940
 - Tekniske forhold i bygningsmessig utførelse kan påvirke areal i mindre grad
 - Vindus- og dørplassering kan avvike noe fra etasje til etasje

4-roms

Leilighet
Y1.3.1

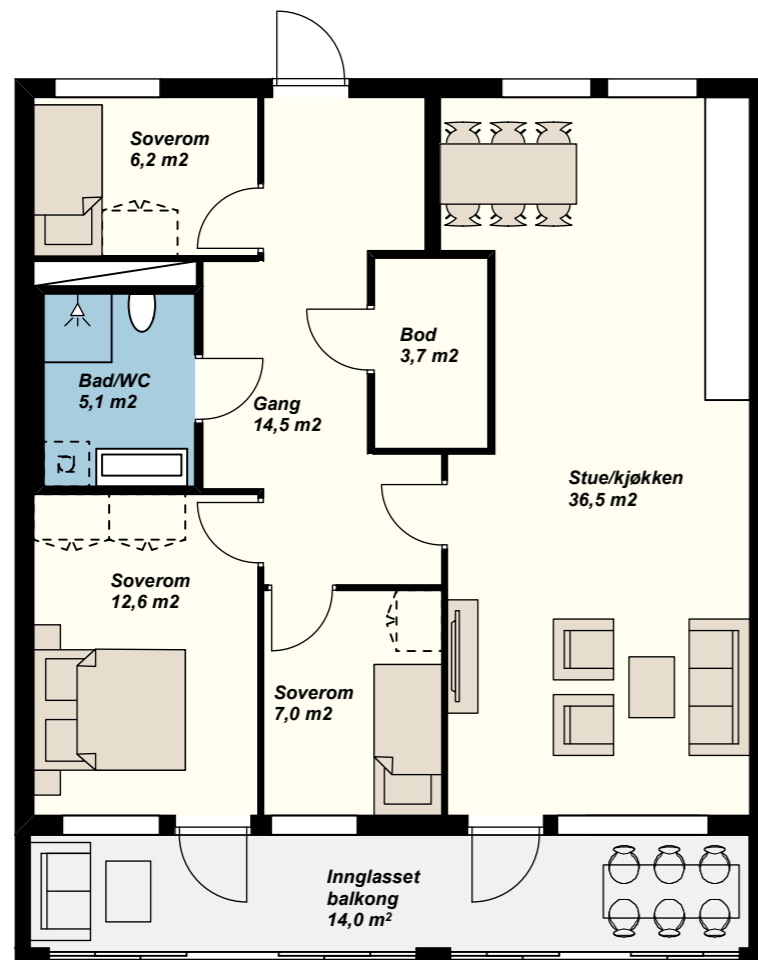
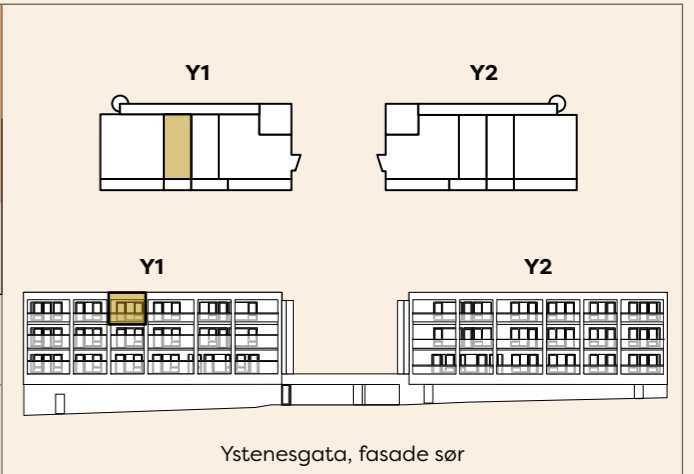
Bygg Y1	BRA-i 90 m ²
Etasje 3	BRA-e 5 m ²
BRA-b 14 m ²	BRA 109 m ²



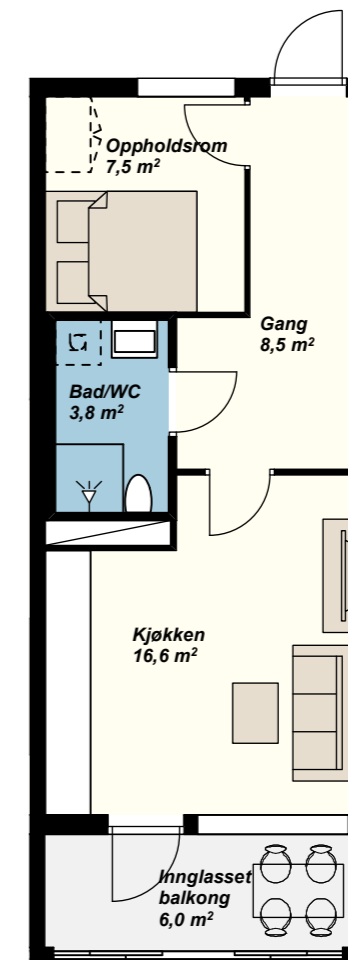
1-roms

Leilighet
Y1.3.2

Bygg Y1	BRA-i 38,5 m ²
Etasje 3	BRA-e 2,5 m ²
BRA-b 6 m ²	BRA 47 m ²



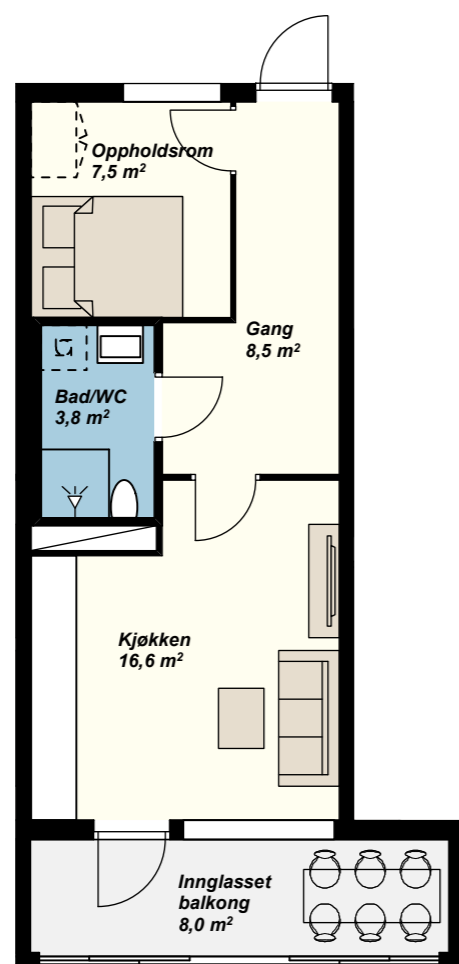
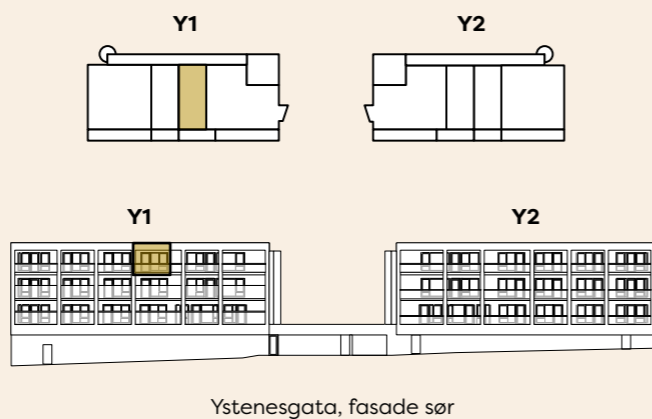
- Forbehold:
- Arealer er beregnet ut i fra datategning og totalareal er oppgitt i BRA ihht NS 3940
 - Tekniske forhold i bygningsmessig utførelse kan påvirke areal i mindre grad
 - Vindus- og dørplassering kan avvike noe fra etasje til etasje



- Forbehold:
- Arealer er beregnet ut i fra datategning og totalareal er oppgitt i BRA ihht NS 3940
 - Tekniske forhold i bygningsmessig utførelse kan påvirke areal i mindre grad
 - Vindus- og dørplassering kan avvike noe fra etasje til etasje

1-roms

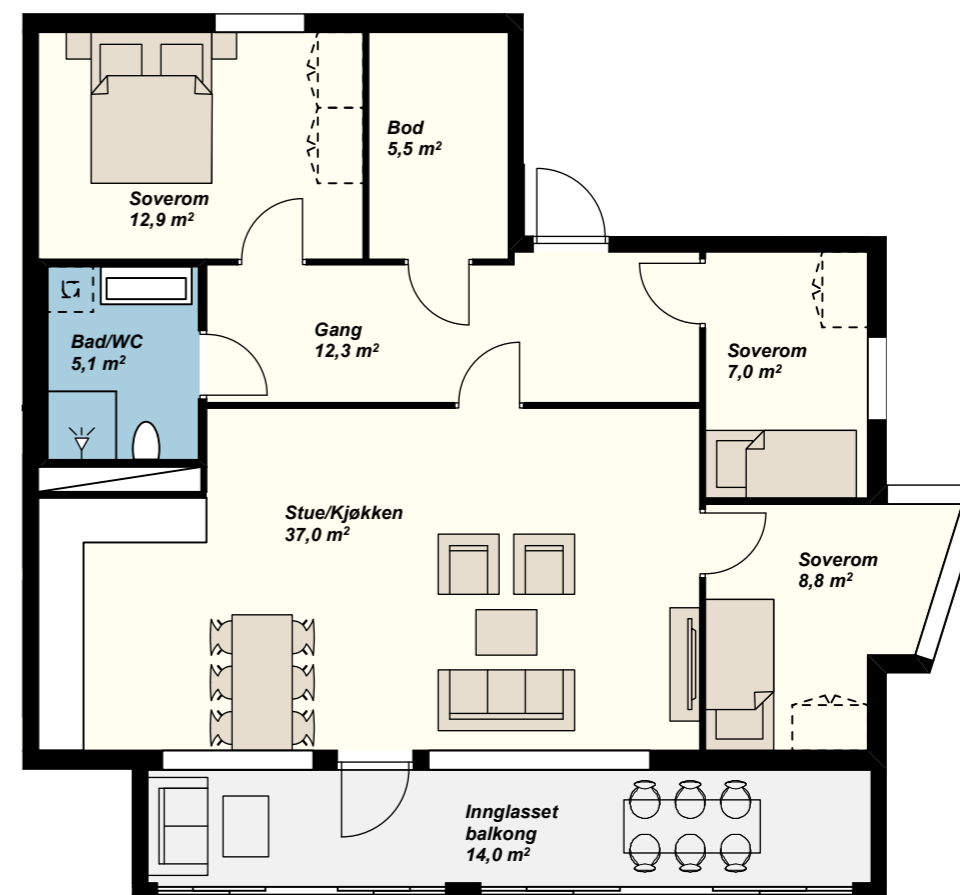
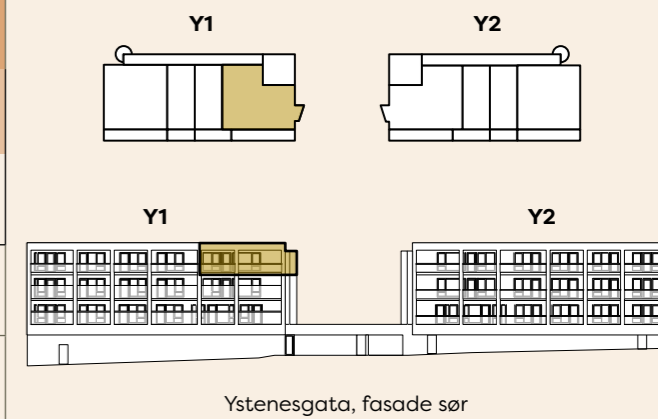
Leilighet Y1.3.3	
Bygg Y1	BRA-i 38,5 m ²
Etasje 3	BRA-e 2,5 m ²
BRA-b 8 m ²	BRA 49 m ²



- Forbehold:
- Arealer er beregnet ut i fra datategning og totalareal er oppgitt i BRA ihht NS 3940
 - Tekniske forhold i bygningsmessig utførelse kan påvirke areal i mindre grad
 - Vindus- og dørplassering kan avvike noe fra etasje til etasje

4-roms

Leilighet Y1.3.4	
Bygg Y1	BRA-i 92 m ²
Etasje 3	BRA-e 5 m ²
BRA-b 14 m ²	BRA 111 m ²

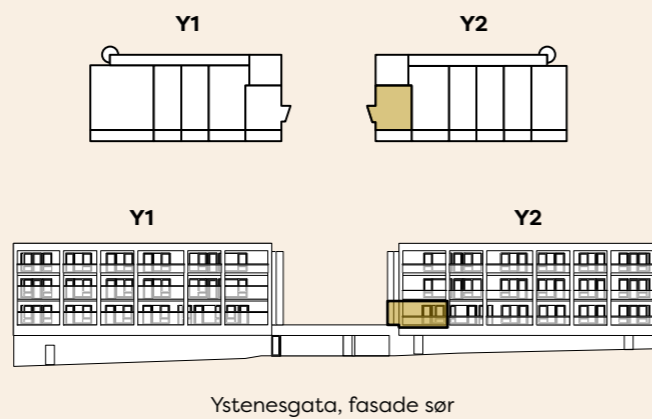


- Forbehold:
- Arealer er beregnet ut i fra datategning og totalareal er oppgitt i BRA ihht NS 3940
 - Tekniske forhold i bygningsmessig utførelse kan påvirke areal i mindre grad
 - Vindus- og dørplassering kan avvike noe fra etasje til etasje

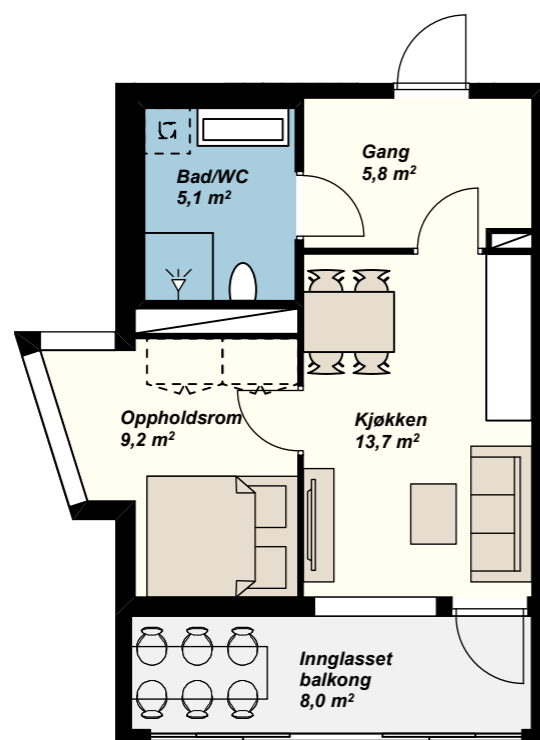
1-roms

Leilighet
Y2.1.1

Bygg Y2	BRA-i 36,5 m ²
Etasje 1	BRA-e 2,5 m ²
BRA-b 8 m ²	BRA 47 m ²



Ystenesgata, fasade sør



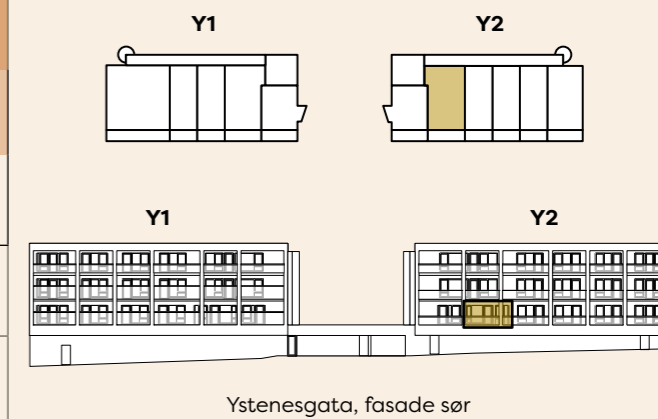
- Forbehold:
- Arealer er beregnet ut i fra datategning og totalareal er oppgitt i BRA iht NS 3940
 - Tekniske forhold i bygningsmessig utførelse kan påvirke areal i mindre grad
 - Vindus- og dørplassering kan avvike noe fra etasje til etasje



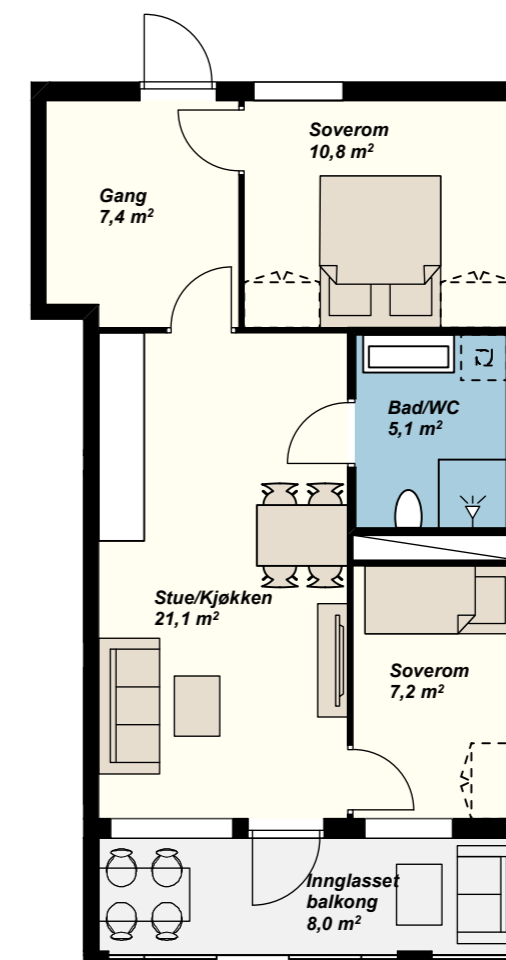
3-roms

Leilighet
Y2.1.2

Bygg Y2	BRA-i 54 m ²
Etasje 1	BRA-e 5 m ²
BRA-b 8 m ²	BRA 67 m ²



Ystenesgata, fasade sør



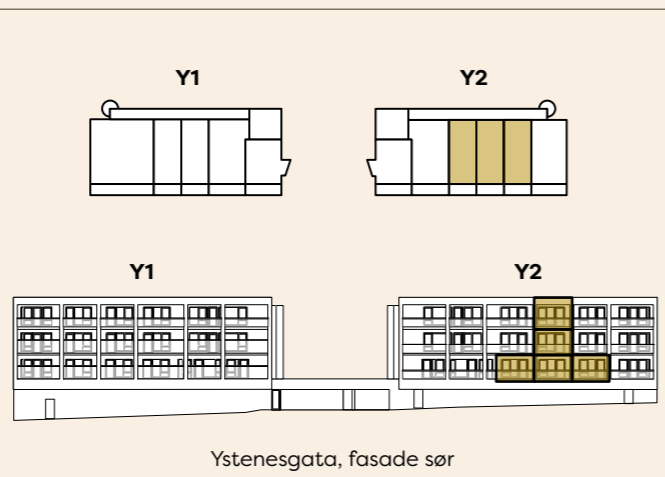
- Forbehold:
- Arealer er beregnet ut i fra datategning og totalareal er oppgitt i BRA iht NS 3940
 - Tekniske forhold i bygningsmessig utførelse kan påvirke areal i mindre grad
 - Vindus- og dørplassering kan avvike noe fra etasje til etasje



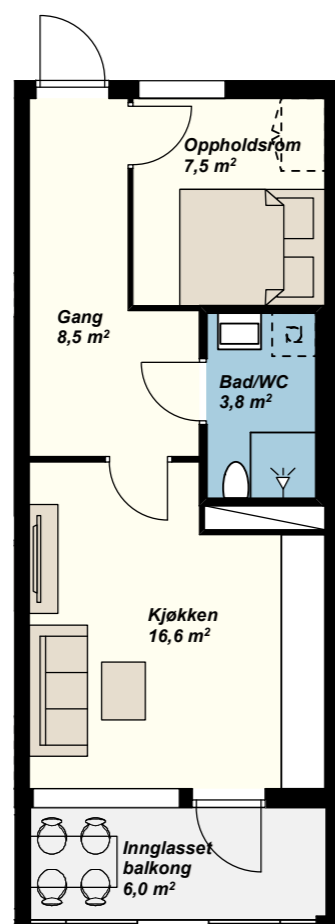
1-roms

Leilighet
Y2.1.3, Y2.1.4, Y2.1.5, Y2.2.3 og Y2.3.3

Bygg Y2	BRA-i 38,5 m ²
Etasje 1-3	BRA-e 2,5 m ²
BRA-b 6 m ²	BRA 47 m ²



Ystenesgata, fasade sør

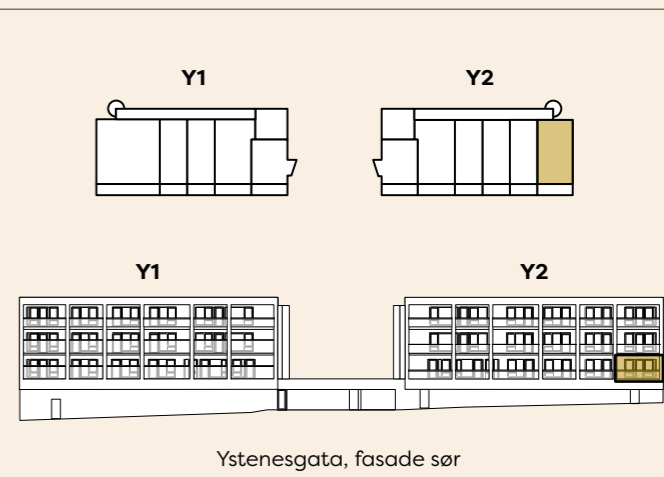


- Forbehold:
- Arealer er beregnet ut i fra datategning og totalareal er oppgitt i BRA ihht NS 3940
 - Tekniske forhold i bygningsmessig utførelse kan påvirke areal i mindre grad
 - Vindus- og dørplassering kan avvike noe fra etasje til etasje

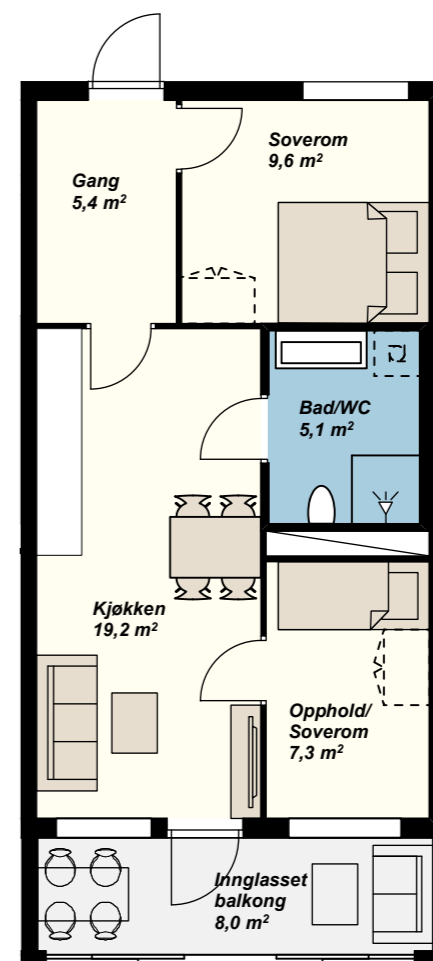
3-roms

Leilighet
Y2.1.6

Bygg Y2	BRA-i 49 m ²
Etasje 1	BRA-e 5 m ²
BRA-b 8 m ²	BRA 62 m ²



Ystenesgata, fasade sør

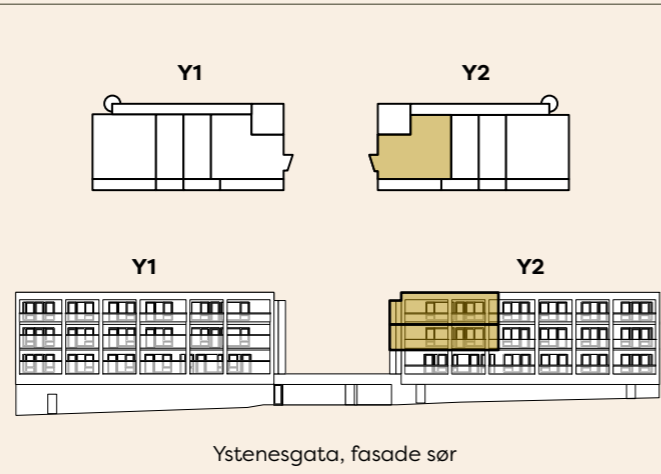


- Forbehold:
- Arealer er beregnet ut i fra datategning og totalareal er oppgitt i BRA ihht NS 3940
 - Tekniske forhold i bygningsmessig utførelse kan påvirke areal i mindre grad
 - Vindus- og dørplassering kan avvike noe fra etasje til etasje

4-roms

Leilighet
Y2.2.1 og Y2.3.1

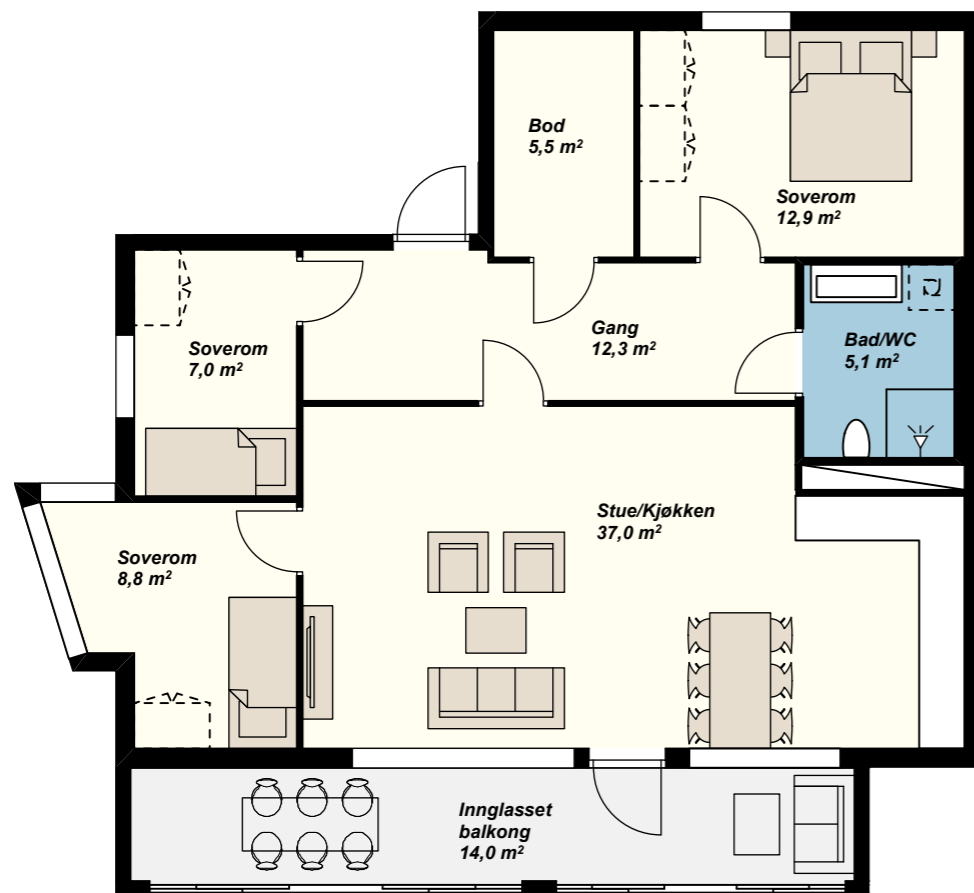
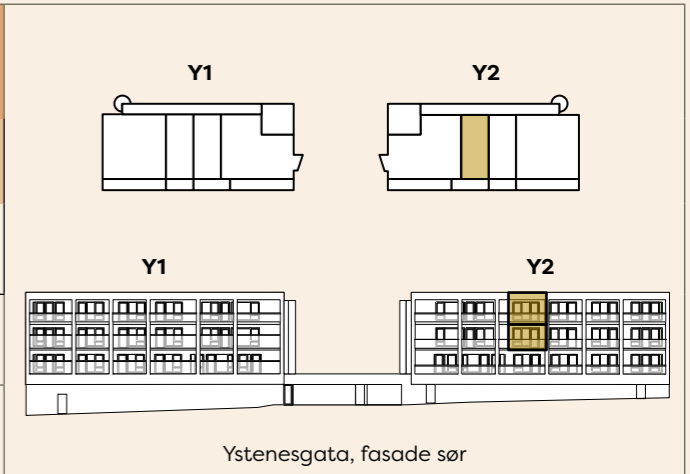
Bygg Y2	BRA-i 92 m ²
Etasje 2-3	BRA-e 5 m ²
BRA-b 14 m ²	BRA 111 m ²



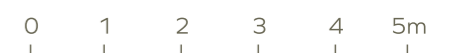
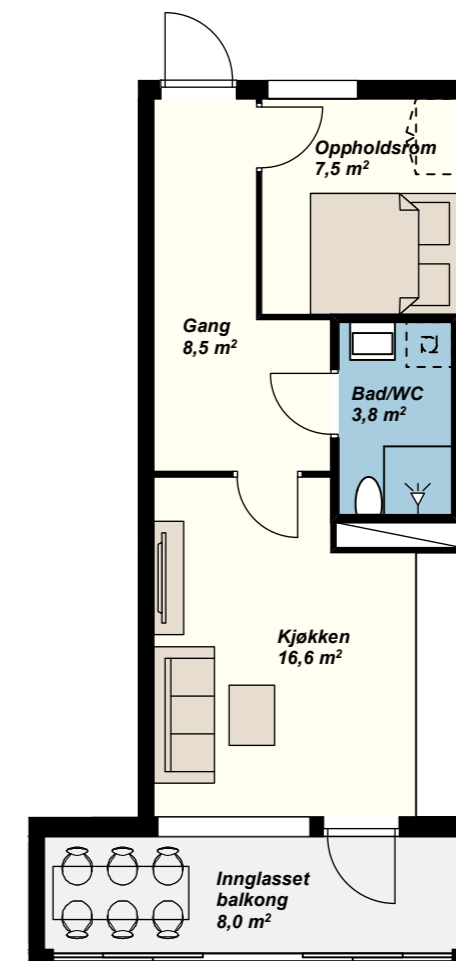
1-roms

Leilighet
Y2.2.2 og Y2.3.2

Bygg Y2	BRA-i 38,5 m ²
Etasje 2-3	BRA-e 2,5 m ²
BRA-b 8 m ²	BRA 49 m ²



- Forbehold:
- Arealer er beregnet ut i fra datategning og totalareal er oppgitt i BRA iht NS 3940
 - Tekniske forhold i bygningsmessig utførelse kan påvirke areal i mindre grad
 - Vindus- og dørplassering kan avvike noe fra etasje til etasje

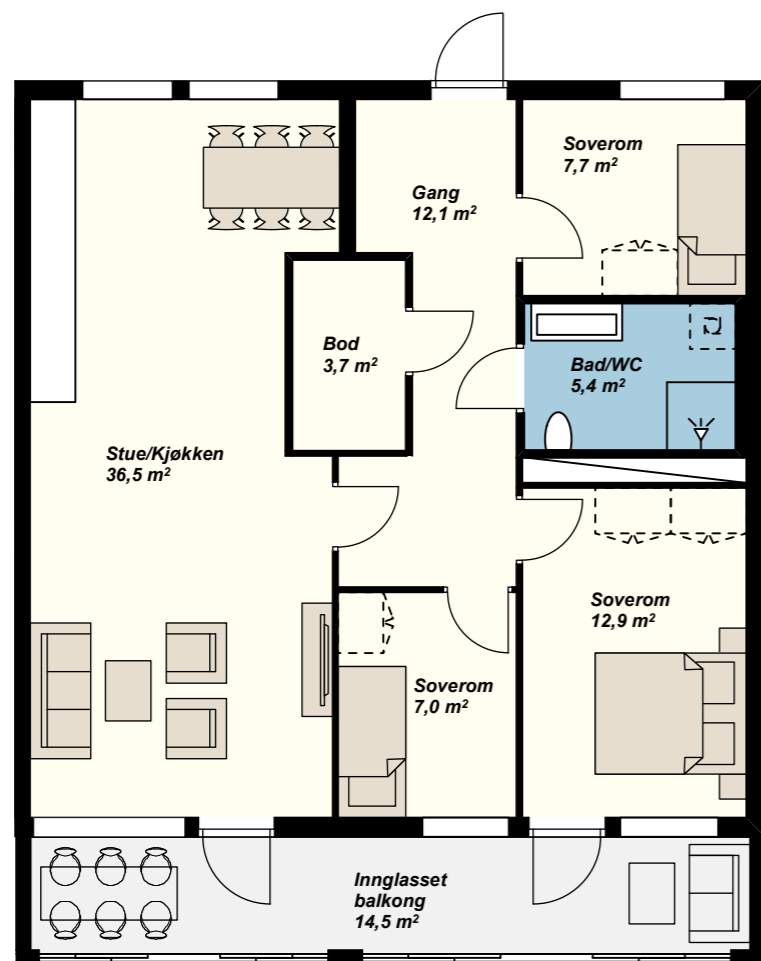
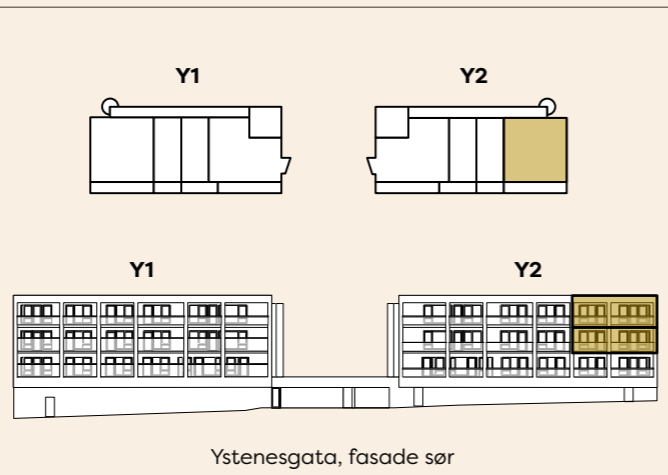


- Forbehold:
- Arealer er beregnet ut i fra datategning og totalareal er oppgitt i BRA iht NS 3940
 - Tekniske forhold i bygningsmessig utførelse kan påvirke areal i mindre grad
 - Vindus- og dørplassering kan avvike noe fra etasje til etasje

4-roms

Leilighet
Y2.2.4 og Y2.3.4

Bygg Y2	BRA-i 90 m ²
Etasje 2-3	BRA-e 5 m ²
BRA-b 14,5 m ²	BRA 109,5 m ²



- Forbehold:
- Arealer er beregnet ut i fra datategning og totalareal er oppgitt i BRA ihht NS 3940
 - Tekniske forhold i bygningsmessig utførelse kan påvirke areal i mindre grad
 - Vindus- og dørplassering kan avvike noe fra etasje til etasje



Utomshusplan, etasjeplan & fasader →



Illustrasjoner. Endringer vil forekomme.

Utomhusplan



- | | | |
|---|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> Areal oversikt Privat uteareal Nærløypeplass Kvartalslekeplass | <ul style="list-style-type: none"> Betong Elveingel Tredekke Gummidekke Sand Grass | <ul style="list-style-type: none"> Ekst. tre, ikke innmål Nytt tre Busker Benk Belysningspunkt Drenarene Pløngense |
|---|--|---|

Etasjeplan

Plan 1

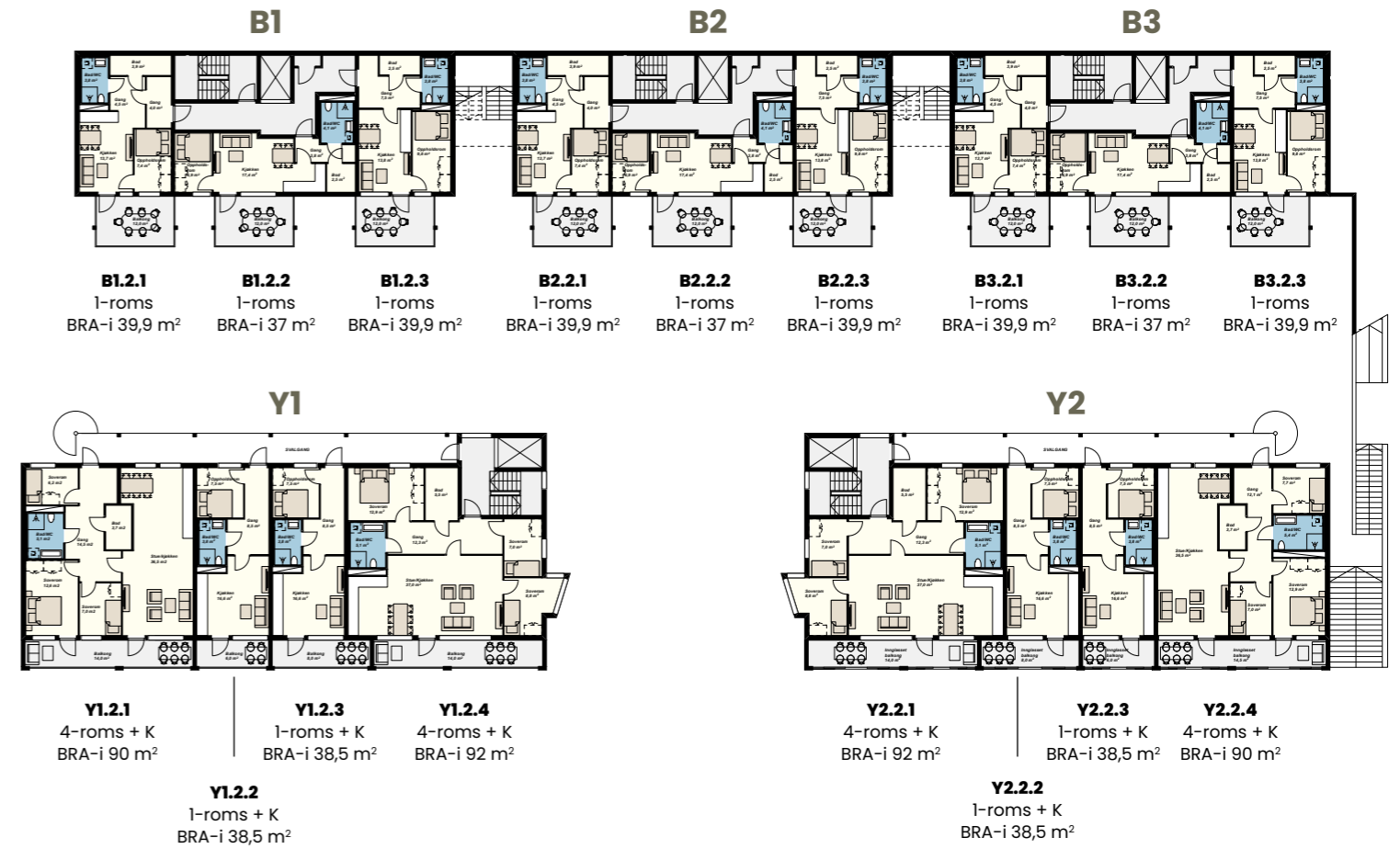


+ K "Sportsbod i kjeller"



Etasjeplan

Plan 2

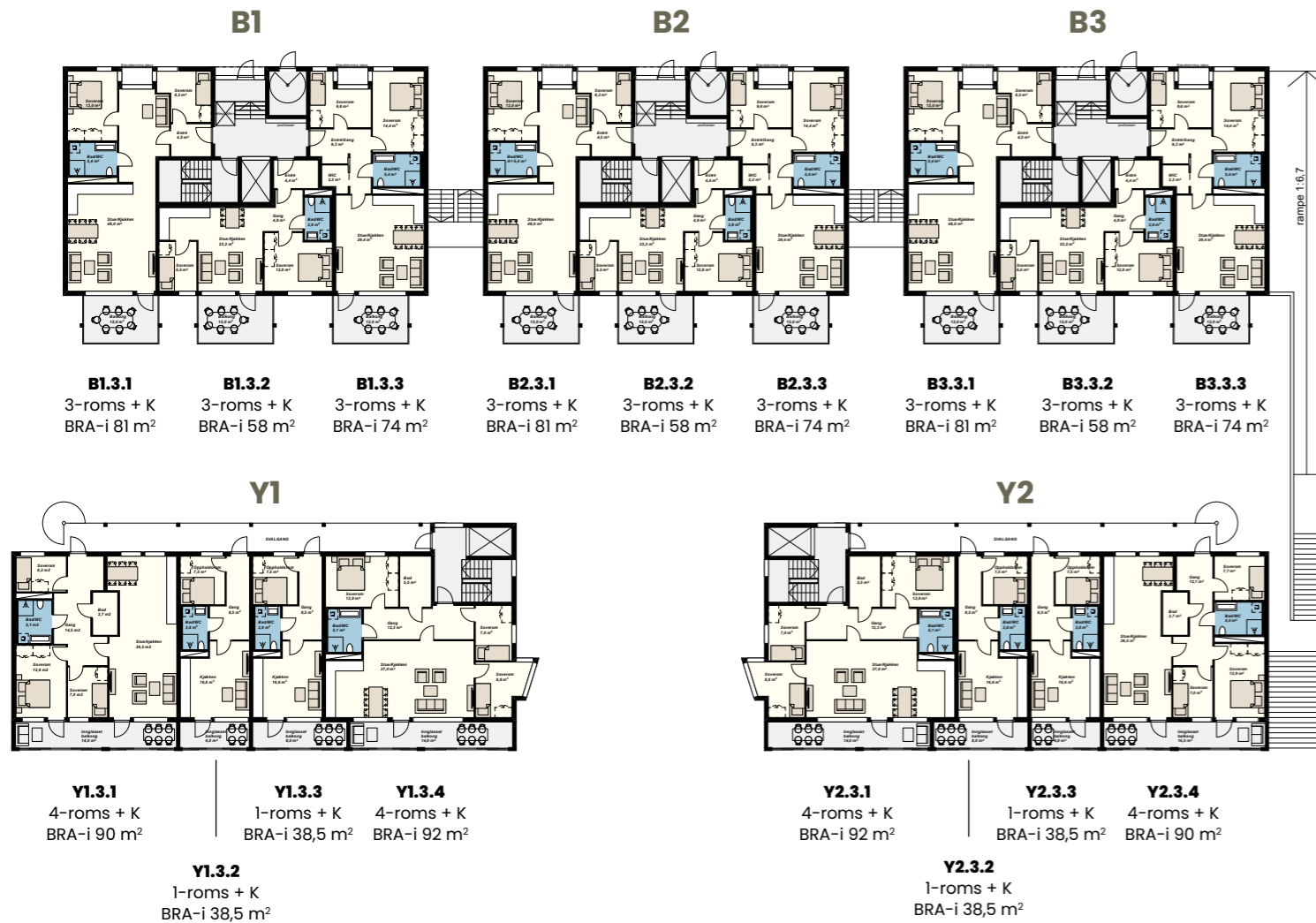


+ K "Sportsbod i kjeller"



Etasjeplan

Plan 3



+ K "Sportsbod i kjeller"



Etasjeplan

Plan 4



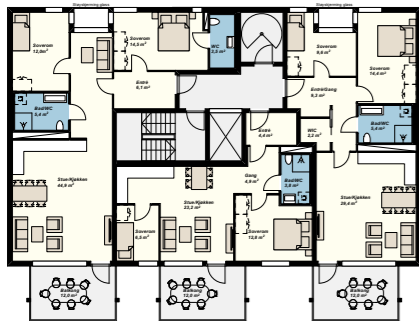
+ K "Sportsbod i kjeller"



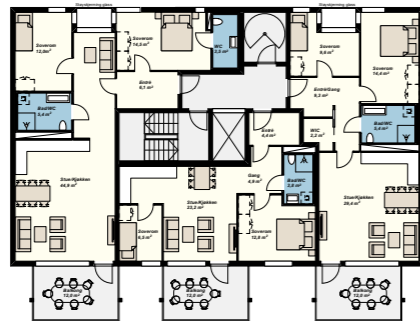
Etasjeplan

Plan 5

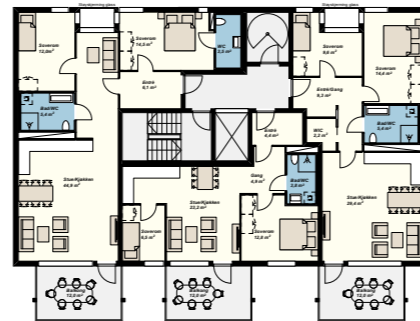
B1



B2



B3



B1.5.1
3-roms + K
BRA-i 91 m²

B1.5.2
3-roms + K
BRA-i 58 m²

B1.5.3
3-roms + K
BRA-i 74 m²

B2.5.1
3-roms + K
BRA-i 91 m²

B2.5.2
3-roms + K
BRA-i 58 m²

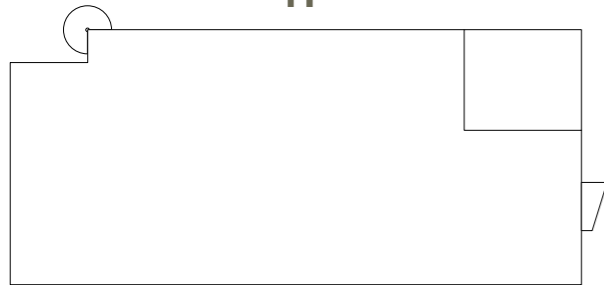
B2.5.3
3-roms + K
BRA-i 74 m²

B3.5.1
3-roms + K
BRA-i 91 m²

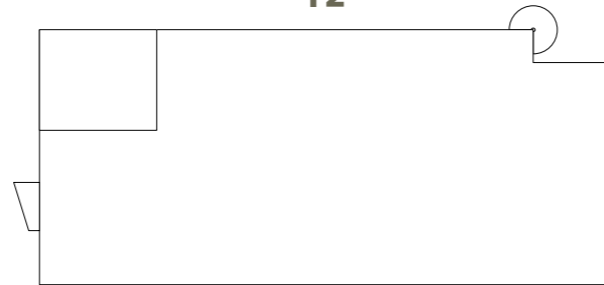
B3.5.2
3-roms + K
BRA-i 58 m²

B3.5.3
3-roms + K
BRA-i 74 m²

Y1



Y2



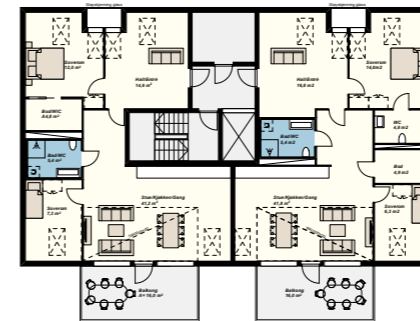
+ K "Sportsbod i kjeller"



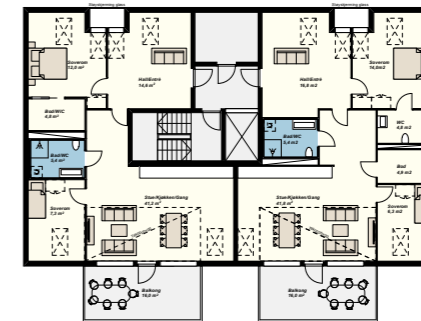
Etasjeplan

Plan 6

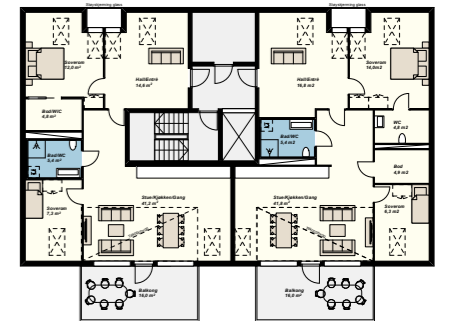
B1



B2



B3



B1.6.1
3-roms + K
BRA-i 89,5 m²

B1.6.2
3-roms + K
BRA-i 100 m²

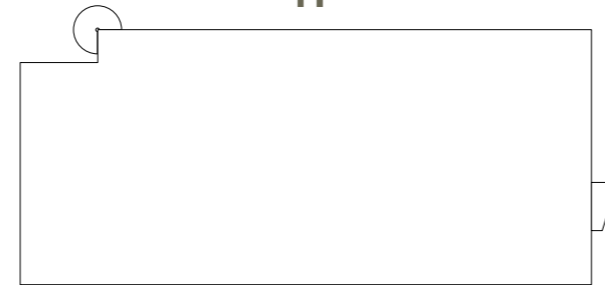
B2.6.1
3-roms + K
BRA-i 89,5 m²

B2.6.2
3-roms + K
BRA-i 100 m²

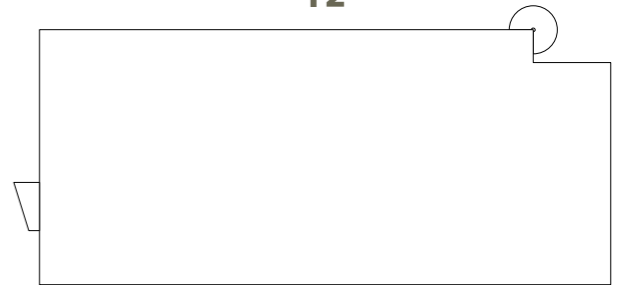
B3.6.1
3-roms + K
BRA-i 89,5 m²

B3.6.2
3-roms + K
BRA-i 100 m²

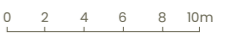
Y1



Y2

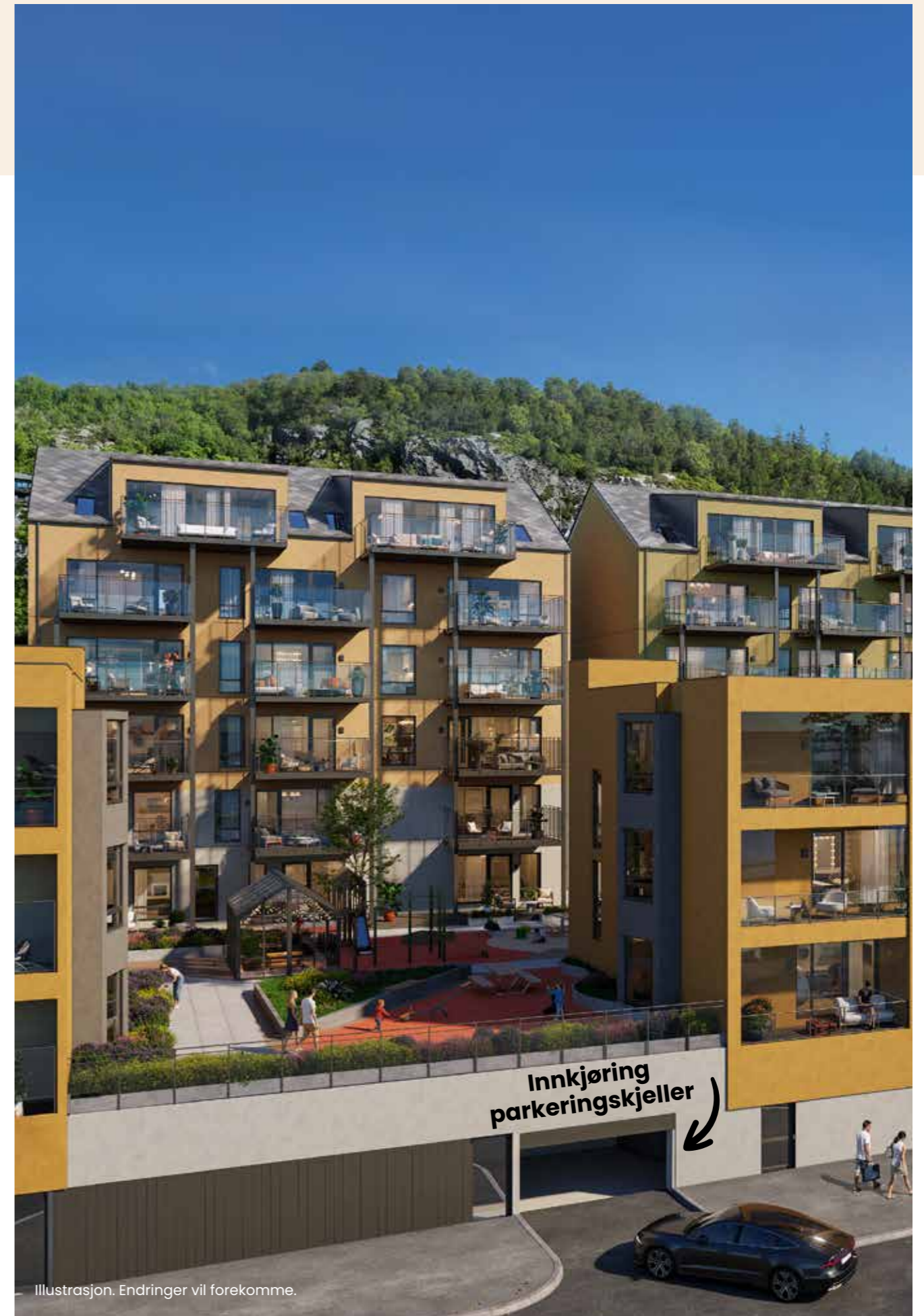
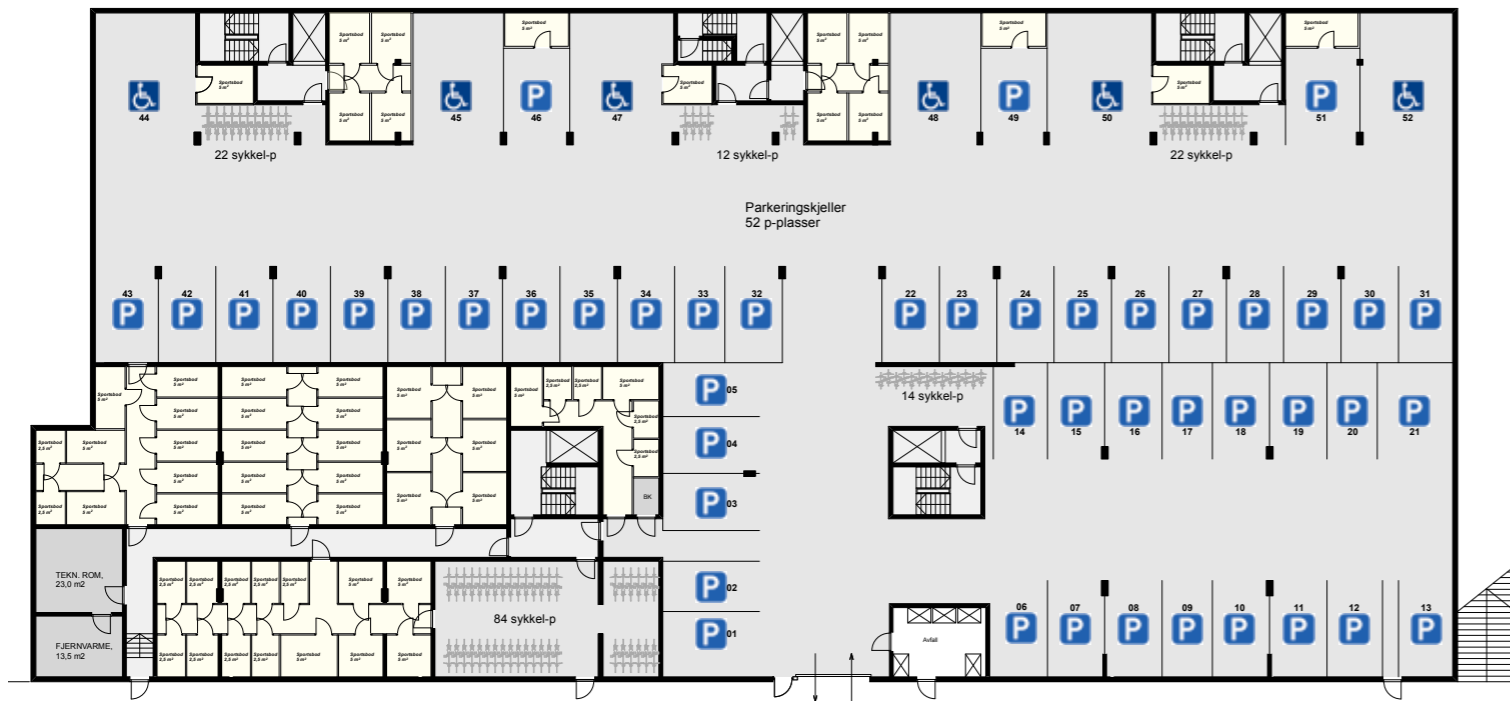


+ K "Sportsbod i kjeller"



Parkeringskjeller

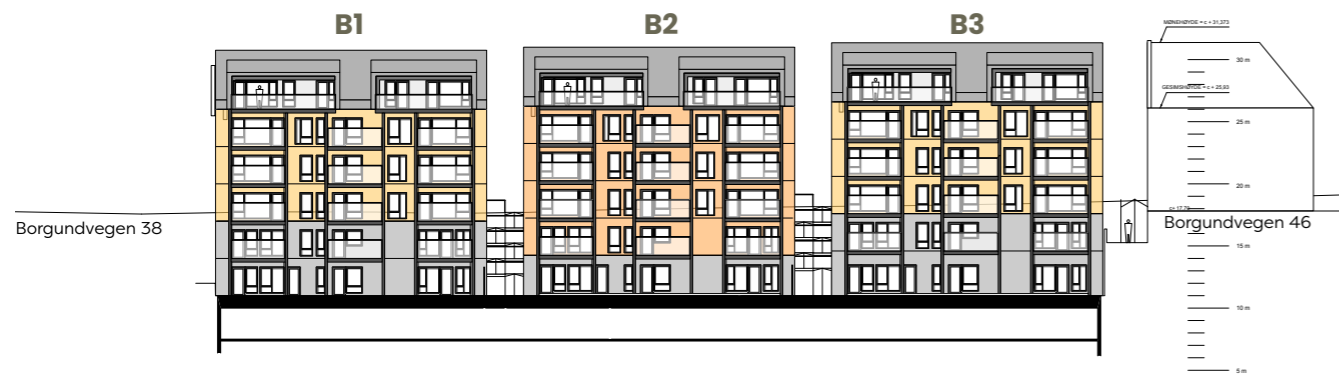
P-plasser og boder



Fasader

B1, B2 og B3 – Y1 og Y2

Fasader sør



Fasader sør



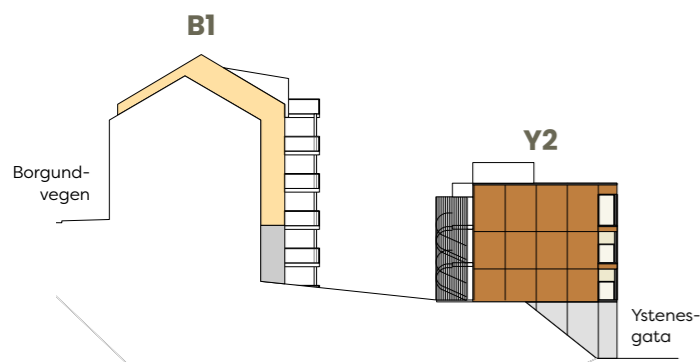
Fasader nord



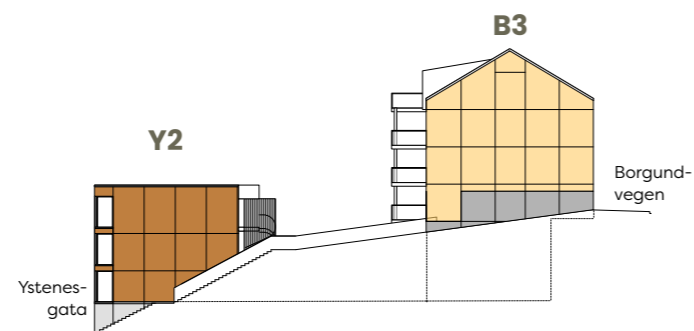
Fasader nord



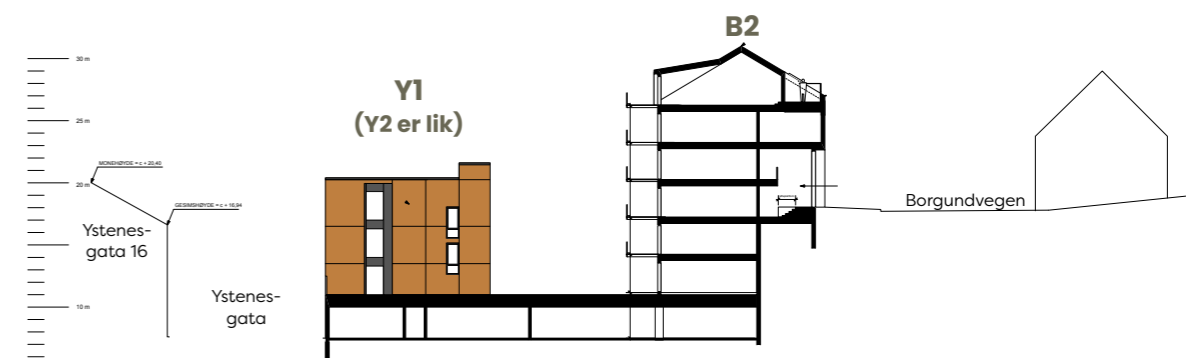
Fasader vest



Fasader øst



Fasader gavel



Leveransebeskrivelse

09.02.2026

GENERELT

Denne beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningens viktigste bestanddeler og funksjoner. Det kan forekomme avvik mellom byggebeskrivelsen og tegningene. I slike tilfeller er det alltid denne byggebeskrivelsen som er gjeldende. Enkelte illustrasjoner i tegningsmaterialet kan vise forhold som ikke er i samsvar med leveranse, som møblering, fargevalg, dør- og vindusform, bygningsmessige detaljer, materialvalg, blomsterkasser, levegger, beplantning, fargesetting etc. Videre kan for eksempel vindusplassering- og utforming i den enkelte bolig avvike noe fra de generelle planer, som følge av blant annet den arkitektoniske utformingen av bygget. Prosjektet bygges etter byggeteknisk forskrift 2017 (TEK 17) med toleransekrav for utførelse iht. NS 3420, normal kvalitet. For øvrig legges offentlige lover, forskrifter og standarder til grunn for krav til utførelse og materialbruk. Alle opplysningene i denne beskrivelsen er gitt med forbehold om rett til, uten forutgående varsel, å gjøre endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, men da uten at dette skal forringe den generelle standard.

BYGGETRINN

Fagervikplassen består av 5 stk. bygg med 78 stk. leiligheter, samt underliggende parkeringskjeller med 52 parkeringsplasser og bodarealer. Endelig antall parkeringsplasser avklares etter detaljprosjektering. På taket/ lokket over parkeringskjelleren blir det opparbeidet felles uteområde med beplantning, møblering etc. Det er heis fra hvert av byggene ned til P-kjeller.

Det vil i forbindelse med iverksettelse av prosjektet bli vurdert om prosjektet skal bygges ut i flere byggetrinn. Omfanget av dette vil bli fastsatt på et senere tidspunkt. En evt. oppdeling i flere byggetrinn vil bli planlagt slik at dette i minst mulig grad vil virke forstyrrende på beboere av ferdigstilte leiligheter.

INNGANGSFORHOLD

Adkomst til leilighetene skjer fra hovedinngang i bygg B1, B2 og B3 (fra Borgundvegen) eller fra byggets parkeringsetasje bygg Y1 og Y2 (fra Ystenesgata). Leilighetene får i tillegg tilkomst fra uteområde / lokk over P-kjeller. Alle boligene vil i tillegg få tilgang til bil- og sykkelparkeringsanlegg på bakkeplan i Ystenesgata. Hvilke leiligheter som får parkeringsplass fremgår av salgsprospektet. Fordeling av parkeringsplasser foretas av selger. Adkomst via trappeoppganger eller heis, opp til leilighetene.

KONSTRUKSJON

Boligene oppføres med bærekonstruksjoner hovedsakelig i betong og stål. Takkonstruksjon i betong- eller lett-tak elementer. Saltak i bygg B1, B2 og B3 (Borgundvegen) og flate tak med innvendig

nedløp bygg Y1 og Y2 (Ystenesgata). Etasjeskille og bærende vegger i betong. Skillevegger mellom leilighetene utføres som isolerte lyd- og brannvegger i gips eller betong. Noen innvendige bærevegger er av betong.

Innvendige lettvegger blir kledd med gipsplater. Balkongene utføres i stål og/eller betong.

UTVENDIGE FASADER

Utvendige fasader med trekledning og/eller fasadeplater med unntak av fasade mot Borgundvegen som utføres med luftet STO-puss og gavlvegger som kan utføres i betong elementer med malt overflate. Vindus- og dørbeslag tilpasses fasaden for øvrig i farge og form.

Fasadene i Y1 og Y2 bygges opp som isolerte bindingsverkvegger/betong, utvendig kledd med trekledning, gavl vegg kan utføres i betong elementer

Leilighetene i 4 etg. B1, B2 og B3 (Borgundvegen) får ekstra etg. høyde i deler av boligen da byggene får saltak og innvendig skrå himling. Arealer med skråtak under etg. høyde som grunnlag for arealberegning (BRA-i) fremkommer på plantegninger. På bad og i ganger blir himlingshøyde redusert til min. 2,2m dersom dette er påkrevd pga. tekniske installasjoner.

Tak og takoppbygg for bygg B1, B2 og B3 (Borgundvegen) leveres med PVC folie med omegalist eller annen taktekking Utvendige renner og taknedløp.

Sikring mot takras samt sikring mot isdannelse i nedløp og takrenner.

Tak for Y1 og Y2 leveres med PVC folie eller annen taktekking. Innvendig sluk og overløp.

Endelig avklaring av type taktekking fastsettes ved detaljprosjektering.

Feste for sikringsutstyr for takinspeksjon inngår i leveransen.

Tilsvarende evt. trinn for saltak tilpasset FDV.

Gårdsrommet og alle utvendige areal, der dette ligger over P-kjeller eller andre innvendige rom, tekkes før oppbygging av overliggende isolasjon iht. krav og utførelse av overliggende materialer, møblering og beplantning slik det kommer frem på illustrasjonsplan og øvrig dokumentasjon.

BALKONGER OG TERRASSER (PRIVATE)

Balkong er å anse som utvendig konstruksjon. Balkonger har styrt avrenning og nedløp med rist. Balkong/terrassedekke utføres i betong med

stålglattet overflate. Overflate med tremmegulv i grå royalimpregnert utførelse. Det leveres luke i tremmegulv over sluk for tilkomst og vedlikehold av sluk, avløp og renhold under tremmegulv.

Balkongene for leilighetene i 3. etg. i bygg Y1 samt leilighetene i 1., 2. og 3. etg. i bygg Y2 leveres innglasset. Dette for å ivareta krav til utvendige støyforhold. Innglassingen er utformet slik at den kan åpnes.

Utførelsen av rekkverkene for leilighetene i prosjektet er tilpasset gjeldende krav og for noen av leilighetene gjelder dette også krav for å ivareta utvendige støyforhold. Dette er blant annet løst ved ekstra høyde på noen rekkverk, tette glassrekkverk og ved bruk av absorberende i underkant av overliggende balkongdekke.

For noen av leilighetene med gjennomgående planløsning i bygg B1, B2 og B3 er det i nord fasaden mot Borgundvegen nisjer med glass i deler av fronten. Åpningsvinduer plasseres i disse nisjene. Løsningen ivaretar krav til utvendig støy utenfor åpningsvinduer på rom hvor dette er påkrevd. Endelig utforming og omfang avklares ved detaljprosjekteringen.

MARKTERRASSE

Det leveres tremmegulv. Skillevegg mot nabo er utført i trekledning. Terrassen har hekk eller beplantning / blomsterkasser eller tilsvarende i deler av front.

SVALGANGER BYGG Y1 OG Y2

Svalganger er å anse som en utvendig konstruksjon. Disse utføres i betong med brettstøp overflate.

REKKVERK

Rekkverk i glass og galvanisert og pulverlakkert stål. Glassrekkverk i herdet og laminert glass (klarglass) på balkonger, håndløper og stendere i lakkert aluminium alternativt rustfritt stål. Frostet glass (diffuse glass som matt laminert glass eller tilsvarende) på en side av balkongen / terrassen for å skjerme for innsyn fra naboleilighet (fortrinnsvis mot øst). Innvendig trapper leveres med pulverlakkert rekkverk i stål.

Svalganger leveres med spilerekkverk utført i galvanisert og pulverlakkert stål.

GULV

Det leveres 1-stavs eikeparkett som standard leveranse i alle tørre rom, parketten er ikke kvistfri. Bad leveres med fliser i 60x60 format. WC leveres med fliser i 60x60 format med sokkeflis.

Det kan velges mellom fire utvalgte typer parkett,

uten tillegg i pris, forutsatt at dette valget gjøres for hele leiligheten. Det leveres keramiske fliser på bad og WC.

Sportsboder i P-kjeller leveres med støvbundet betonggulv.

VEGGER

Boligens leilighetsskillevegger er utført i betong sparklet og malt, eller bindingsverk kledd med gips, sparklet og malt. Innvendige lettvegger består av isolert bindingsverk kledd med 13 mm gipsplater, sparklet og malt. Vegger leveres som glatte, malte vegger i lys farge. Det kan velges mellom 4 utvalgte standardfarger, begrenset til en farge per rom.

Sportsboder leveres med tette systemvegger i galvanisert stål i front, netting mellom bodene. Fukt/kondensering ivaretas. Bodene er kun ment til oppbevaring av gjenstander som tåler temperatur og fuktforandring. Slike begrensninger er ikke å anse som en mangel ved den leverte ytelsen

HIMLINGER

Nedforet gipshimling malt hvit i alle rom, gang, entre, stue, kjøkken og soverom, listfritt. Baderom utføres med himling i gips eller stål.

TEKNISKE FØRINGER OG INSTALLASJONER

Rørføringer leveres i hovedsak skjult.

Det blir innkassinger som helt eller delvis nedforede platehimlinger, fortrinnsvis i gang, entré, bad og over kjøkken. Nevnte overflater blir overflatebehandlet som en del av overflaten der konstruksjonen blir montert.

Over disse himlingene er det tekniske føringer til elektro, rør og ventilasjon m.m.

I innvendig bod kan slike føringer være synlige. Tekniske føringer kan også i noen grad bli montert i tak og langs vegger utenom ovennevnte rom. Disse vil bli innkasset. Det kan også bli innkassede ventilasjonskanaler over/i skap på kjøkken.

Det tas forbehold om endelig plassering og størrelse av sjakter, da dette kan bli endret i detaljprosjekteringen.

Det blir boligsprinkling i alle leiligheter. Sprinklerføringer legges i vegger/himlinger, innkasses ved behov. Sprinklerhodene blir synlige. For leiligheter som leveres med innglasset balkong sprinkles dette arealet der brannprosjektering tilsier dette.

Alle detaljer er ikke ferdig prosjektet. Plassering av teknisk utstyr, blant annet rørføringer og kontakter, er ikke endelig besluttet.

KJØKKEN

Standard leveranse leiligheter over 40 m²:

Type Sigdal, Norema, HTH Glatt eller tilsvarende.

Innenfor oppgitt tidsfrist, vil kjøper kunne velge kostnadsfritt mellom 3 overflater/farge på kjøkken.

- Kjøkken høyde fra gulv, ca. 2,30 m
- Demping på alle dører og skuffer er standard.
- Skrog, synlige sider, sokler: 16mm hvit MFC
- Kjøkken fronter: 16 mm MDF eller spon høytrykkslaminat.
- Benkeplate tykkelse: 30 mm laminat, med MFI+ Gjennomfarget forkant.
- Benkeplate mønster: Farge i henhold til tilvalgsprosess.
- Håndtak/Grøp: Stål, stål bøyle, c/c 192 mm
- Vask: 1+1/2 kum i stål for nedfelling i benkeplate (ikke underlimt)
- Belysning: Under overskap med innfelt LED spotter med tilhørende dimmer.
- Rygg på ev. bardisk: Malt MDF
- Integreerte hvitevarer fra Siemens, kombiskap kjøl/frys, oppvaskmaskin, ovn og induksjonstopp.
- Ventilator med Monoblock karbonfilter eller tilsvarende.

Standard leveranse for leiligheter under 40 m²:

- Innredning hvit, og mørk grå laminat benkeplate.
- Stålvask toppmontert og Bosch eller tilsvarende hvitevarer integrert (45cm bredde oppvaskmaskin).
- Enkel ventilator, med belysning og karbonfilter, fra Røros Metall eller tilsvarende.
- En bestikksskuff med bestikkinnlegg og skap under.
- Vaskeskapet har en noe enklere avfallssystem med to bur.

For alle kjøkken:

Tegninger av kjøkken inntas som vedlegg til byggeskrivelse for alle leilighetstyper etter at detaljprosjektering er gjennomført. Avvik fra illustrasjoner må påregnes.

I tillegg til denne felles spesifikasjon kan leilighetskjøper velge tre frontalternativer, Hvit, støvgrå og grå, samt ca. 35 stk. forskjellige mønstre på benkeplater, uten priskonsekvens.

Andre kjøkkenløsninger kan leveres som tilvalg. Det er ikke anledning til å flytte på elektriske installasjoner eller avløp og vann tilførsel.

Det leveres foring fra overskap til tak. Foringer over alle overskap leveres som kjøkkenfronter ellers. Salgstegninger viser kun omfanget av kjøk-

keninnredning, dvs. samlet lengde på underskap og overskap. Endelig planløsning og samlet lengde på underskap og overskap kan avvike fra tegninger. Ventilator med Monobloc karbonfilter, eller tilsvarende. På kjøkken leveres separat komfyrvakt. Plassering av teknisk utstyr i kjøkkenet er ikke endelig besluttet og kan avvike fra hva som vises på salgs-/ kontraktstegning. Kjøkkentegning på salgstegning er veiledende. Kjøkkentegning oversendes til Kjøper i forbindelse med tilvalgsprosessen, når detaljprosjekteringen er ferdig.

BAD

Det leveres baderomskabiner med 60x60 cm flis på vegg og gulv. Sokkeflis på gulv i samme farge. Det kan leveres samme farge på gulv og vegg. Farge og størrelse på fliser kan avvike fra illustrasjoner. Baderominnredning leveres med skuffer. Benkeplate helstøpt med servant. Bredde avhengig av badets størrelse 120 cm i baderom der det er avsatt plass alt. tilpasset badets størrelse. Speil med LED-belysning over servant. Avsatt plass til vaskemaskin og tørketrommel. Alt av sanitærutstyr unntatt armaturer leveres i hvit utførelse. Det leveres vegghengt toalett i hvitt porselen med innebygd susterne. Det leveres i hovedsak rette innadslående dusjvegger i glass. Dusjarmatur leveres montert på vegg. Dusjsone nedsenkes ca. 10 mm for å hindre vann inn på badegulv.

WC

Vegger på WC leveres med sparklet og malt overflate. Flis 60x60 på gulv med sokkeflis.

Det leveres vegghengt servant. Speil med LED-belysning over servant. Det leveres vegghengt toalett i hvitt porselen med innebygd susterne.

Det vil bli anledning til å velge fire alternative farger på flis wc og bad, uten pristillegg.

GARDEROBE

Leilighetene leveres uten garderobeløsning (skap og innredning) selv om disse er illustrert på salgstegninger. Dette gjelder også for leiligheter med omkleddingsrom / walk-in closet. Garderobeløsninger kan bestilles under tilvalgsprosessen.

INNVEDIGE DØRER I LEILIGHET

Hvitmalte dører med ett speil (formpresset). Dørvidere i børstet stål utførelse. Alle dører leveres med dørstoppere.

HOVEDINNGANGSDØR LEILIGHET

Det leveres ytterdør i solid utførelse med oppfyllelse av krav lyd/brann/klima/etc. Type massivdør med Formica laminat eller tilsvarende, leveres i fabrikk malt utførelse med samme farge utvendig og innvendig.

HOVEDINNGANGSDØRER

Det leveres dørpartier i lakkert aluminium m/glass, med oppfyllelse av krav lyd/brann/klima/etc. Utførelse iht. arkitekttegninger. Dørene har døråpnerautomatikk frem til heis.

ØVRIGE DØRER I FELLESAREALER

Utvendige dører til garasje leveres i minimum galvanisert og lakkert utførelse. Innvendige dører i fellesareal leveres i solid utførelse.

VINDUER/VINDUSDØRER

Det leveres vinduer med 2 eller 3-lags energiglass. Utførelse i tre med alu. kledning. Balkongdører leveres også i tre med alu. kledning. Åpningsvinduer leveres som utadslående toppsving.

Alle dører innvendig og utvendig leveres med dørstoppere.

Ved alle vinduer på sørvendte fasader leveres det tomt trekkerør for senere inntrekking av el. tilførsel ved evt. ettermontering av solskjerming/screen.

Vinduer får ulik farge innvendig og utvendig. Innvendig leveres vinduer og terrassedører i farge hvit (NCS 0500). Vindus- og dørbeslag i mørk innramming utvendig. Myndighetskrav kan begrense muligheten for åpningsbare vinduer samt inndeling av vinduer. Utforming, inndeling og plassering av terrassedører og vindusfelt kan avvike fra tegninger.

LISTVERK

Gulvlister leveres i hvitmalt furu på alle rom med parkett, og festes med synlige skruer/spikerhoder. For øvrig leveres hvitmalte furulister med synlig innfesting. Foringer på vindu og dører leveres i hvitmalt treverk. Lister på betongvegg skrues. Listfrie overganger mellom tak/vegg.

OPPVARMING

Prosjektet tilknyttet fjernvarmeanlegg. Individuell måling pr. leilighet og fellesareal (trådløs fjernavlesning) av varmt tappevann og oppvarming. Leverandør av måleverdinnsamling som Techem Norge eller tilsvarende. Individuell måling elektrisk energi forbruk pr. leilighet. Sameiet oppretter eget abonnement for innsamling av data og avtale for levering for individuelt måleutstyr for hver leilighet, varmtvann til forbruk og gulvvarme.

Vannbåren gulvvarme gang, stue og kjøkken som hoved oppvarming av leilighet. Det leveres ikke vannbåren varme på rom som på plantegninger er benevnt som soverom og/eller oppholdsrom. Som tilvalg kan det leveres elektrisk panelovn på disse rommene.

Bad og WC leveres med elektrisk gulvvarme,

regulert av termostat med gulvføler, dersom energiregnskapet tillater dette. Alternativt leveres vannbåren gulvvarme. Dette avklares ved detaljprosjektering

VENTILASJONSSYSTEM

Boligene leveres med balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Ventilasjonsanlegget betjener alle rom som er påkrevd iht. gjeldende krav. Det er lagt opp til desentraliserte anlegg i hver bolig. Aggregat plasseres i tak, vegghengt eller på gulv. Ventilasjonsanlegget plasseres i innvendig bod som standardløsning eller innfelt i tak i gang. Der dette ikke er mulig vil det bli en annen plassering/ annet rom.

Eget ventilasjonsanlegg for bodareal/tekniske rom med avkast til garasje. Eksosventilasjon etableres i parkeringsarealet etter behov/krav.

Det leveres kjøkkenventilator med karbonfilter.

ENERGI

Leilighetene leveres med energimerke B eller bedre. Energiattest leveres for hver enkelt leilighet ved overlevering,

LÅSSYSTEM

Det leveres systemlåser med 3 stk. nøkler til alle inngangsdører pr. leilighet, inkl. sportsbod (hengelås), postkasser. For hovedtilkomst leveres 1 stk. brikke pr. leilighet som også benyttes til åpning av garasjeport i parkeringsanlegg i etg. S3. Port har automatisk lukking og automatisk åpning for utkjøring. Nøkkelbryter for postvesenet monteres for åpning av ytterdører hvor postkassene er plassert. Nøkkelbryter tilpasset systemlås for garasjeport leveres på utsiden av garasjeport. Innebygget nøkkelsafe for oppbevaring av hovednøkler iht. krav fra det lokale brannvesen.

BRANNTTEKNISK

Brannvarslingsanlegg leveres iht. brannrapport (direktevarsling til brannvesenet). Det leveres egen avstillingsknapp pr. etasje. Det leveres boligsprinkling iht. gjeldende regelverk. For parkeringsanlegg og fellesarealer sprinkles arealene iht. brannrapport. Brannslukningsutstyr og røykdetektorer leveres i henhold til gjeldende forskrifter. Det leveres håndholdt slukkeutstyr i form av pulverapparat i leilighetene.

Det leveres boligsprinkling med synlige sprinkelhoder. Standard sprinkling for resterende arealer. Dette er ikke vist på illustrasjoner eller på salgstegning.

Nærmere beskrivelse og brukerinstruks vil fremgå av FDV som hver kjøper vil få tilgang til ved overlevering av leiligheten.

ELEKTRISK ANLEGG

Anlegget installeres i henhold til offentlige myndigheters forskriftskrav, NEK400 2022. Det innebærer blant annet at det monteres komfyrvakt på kjøkken, komfyrvakt plasseres separat fra ventilator. Alle stikkontakter er jordet. Det benyttes fortrinnsvis skjult anlegg innvendig i leilighetene, men åpent anlegg må regnes med i spesielle tilfeller og på betongvegger og leilighetskillevegger.

Sikringsskap med svakstrømdel i plast, strømmåler til hver leilighet med fjernavlesning. Plassering av strømmåler i etg. fordelere eller teknisk rom.

Alle rom får stikkontakter og lampepunkter iht. gjeldende forskrifter.

Det leveres LED belysning i tak i sportsbod, bod og vaskerom styrt via sensor.

Alle mørke rom leveres med LED armatur.

Det leveres 4 stk LED downlight i tak kjøkken. LED spotter under overskap styrt med dimmer (gjelder leilighet over 40 kvm).

Det monteres 2 stk stikkontakt forberedt for vaskemaskin og tørketrommel på bad, med separate kurser (2x16 A).

Det leveres 1 stk. dobbelt stikk i tilknytning til servant. På bad leveres LED downlights i tak og belysning integrert i speil. Antall downlights tilpasses badets størrelse og det vil for de minste badene leveres et lavere antall LED downlights.

På stue leveres stikkontakt i/ved tak (1 stk. pr. soverom med av-/på bryter, 2 stk. stue m/ dimmer). Øvrige rom leveres med fast takpunkt der dette er hensiktsmessig. Soverom og entre leveres med fast takpunkt.

På balkong leveres 1 stk. dobbel stikkontakt og utelampe, type Rigel Vegglampe LED sort med integrert stikkontakt eller tilsvarende. Utelampe monteres på vegg og styres via astrour.

Som tilvalg kan det velges ekstra el. punkt.

Det monteres stikkontakter for støvsuging etc. i fellesareal også i P-kjeller.

Elektriske punkt kommer frem av egen elektrotegning som utleveres i forbindelse med tilvalgsprosessen.

Det kan forekomme endringer på plassering av el. punkter.

Sikringsskap med jordfeilautomatsikringer blir plassert i bod eller gang. Det tas forbehold om plassering.

LADING ELBIL

El. installasjonen er klargjort for el. ladeanlegg. Elbil lader inngår ikke i leveransen.

Som tilvalg kan det bestilles en type elbillader som Zaptec, Ease eller tilsvarende.

Systemet er tilpasset for individuell måling og betalingssystem (via app løsning) .

Anlegget utføres etter gjeldende lover og regler og er basert på minimum Mode 3 lading.

Strømforbruk og kostnader for lading av elbil betales av den enkelte seksjonseier.

Selger tar forbehold om at lading av elbil kan bli levert og administrert av eksternt leverandør og at kjøper betaler leie for bruk til dette selskapet. Kostnader for bruk er ikke fastsatt på salgstidspunkt. Det tas forbehold om forskriftsendringer.

MULTIMEDIA/BREDBÅND

I hver leilighet leveres bredbåndsnett via ruter i svakstrømskap. Multimediauttak plasseres 1 stk. i stuen, samt trådløst bredbånd. Leveransen omfatter fremføring og installasjon av bredbånd inkl. standard kollektiv grunnpakke internett fra Telenor eller tilsvarende. Kjøper bestiller selv eventuelt oppgradering av abonnement fra leverandør med hensyn til ev. TV abonnement. Som tilvalg kan det monteres ekstra trekkerør i vegger til rom for eventuell fremtidig installasjon av punkt for TV og bredbånd.

Det leveres 1 stk. dobbel stikk for ruter/elektronikk innvendig sikringsskap.

Trekkerør fra punkt stue til svakstrøms fordeling. Trekkerør fra hovedfordeling svakstrøm til alle svakstrøms fordelinger i leilighetene.

PORTTELEFON

Porttelefon med fjernåpning av ytterdør ved hovedinngang til hvert av byggene, toveiskommunikasjon med lyd og fargebilde pr. bygg/trapperom. Det leveres ringeknapp ved hver inngangsdør samt ved hoveddører. Hovedinngang for bygg langs Borgundvegen blir mot Borgundvegen, for bygg langs Ystenesgata blir hovedinngangen fra Ystenesgata. Som alternativ til standard porttelefonanlegg kan det leveres digitalt system for tilgang til bygg ved bruk av smarttelefon, endelig type system avklares ifb. med detaljprosjektering.

SANITÆR

Det leveres integrert oppvaskmaskin i kjøkkenbenk og det monteres opplegg for vaskemaskin på bad som vist på tegning. Varmtvann fra fjernvarmeveksler i teknisk rom. Varmt forbruksvann leveres iht. fjernvarmeleverandørens retningslinjer.

Det monteres ettreps blandebatterier på bad og kjøkken, opplegg for oppvaskmaskin i kjøkkenbenk og for vaskemaskin på bad. Det leveres stoppekraner i hver leilighet. Det leveres fordelerskap for rør-i-rør-system på bad, eventuelt i bod, tilstøtende rom eller i gang. Plassering vil være lett tilgjengelig for avstengning av vann dersom en lekkasje skulle oppstå.

I fellesareal leveres bod med vaskekar/utslagsvask, for renhold av fellesarealer, tilknyttet varmt og kaldt vann. Det leveres 6 stk. vannutkaster i fellesareal fordelt på uteområdene i prosjektet.

INNGANGSAREAL

Det leveres gulvbelegg type Polyflor Mystique PUR eller tilsvarende på gulv i innvendige felles adkomstareal frem til trapp og heis. Felles korridor knyttet til flere leiligheter leveres med samme gulvbelegg. Vegger leveres sparklet og malt. Postkasse system leveres med systemlås og plasseres i hht. Postens krav. Utvendig LED belysning ved hovedadkomst og biinnganger.

Utvendig utelys ved inngangsdører og svalganger styrt av astrour.

Inngangspartiene leveres med ringetablå ved hovedinnganger, eller annet system, se kapittel porttelefon. Fotskraperist utvendig, fotskrapematte innvendig samt takoverbygg og belysning. Alle ytterdører leveres skjermet av et tak eller tilsvarende.

GARASJE/PARKERING

Det etableres et parkeringsanlegg i etg. S3 totalt 52 p-plasser. Det medfølger ikke parkeringsplass til alle leilighetene, for leiligheter under 50 m² BRA-i leveres det ikke p-plass i kjeller. For de leilighetene som har plass i parkeringsanlegget er dette angitt i prislisten. Det vil ellers være mulighet for kjøp av parkeringsplass, så lenge det er tilgjengelig. Selger tar forbehold om organisering av parkeringsplassene. Styret tildeler bruksretten til de etablerte HC - plassene iht. vedtektene.

Fri høyde i kjøresoner er minimum 2,10 meter. Stedvis langs vegger kan høyden være lavere. Parkeringsplassene i anlegget kan variere i bredde.

For å bære bygget må det plasseres søyler i garasjeanlegget. Plassering vil fremkomme etter detaljprosjektering. Søyleplassering kan påvirke det totale antall parkeringsplasser. Det kan være

rørføringer langs parkeringsplassene.

Vegger og tak i betong er støvbundet hvit, søyler markeres i tillegg med oppmerksomhetsfarge.

Dekke i betong kan utføres med fall til renne/sluk med avløp. Løsning utløser ikke krav til oljeutskiller. Som alternativ kan det leveres dreneringsfalt.

Automatisk garasjeport i lakkert stål/aluminium. Behovsstyrt eksosventilering av parkeringsareal iht. gjeldende krav.

VANN OG AVLØP

Overvannshåndtering ivaretas iht. gjeldende retningslinjer. Løsning for ev. fordrøyning av overvann avklares ved detaljprosjektering.

Prosjektet tilknyttes offentlig vann, avløp og overvannsanlegg.

SYKKELPARKERING

Det er avsatt plass til sykkelparkering i P-kjeller og ved inngangspartiet til de enkelte bygg forutsatt at det er tilstrekkelig plass. Det leveres tilstrekkelig sykkelstativ innvendig og utvendig iht. offentlige krav. To etasjes sykkelstativ kan benyttes for å få inn tilstrekkelig antall sykler.

HEIS

Heis fra parkeringskjeller til alle boligetasjer. Totalt 5 heiser. Heisstol leveres med børstet stålplater/speil og sort gulvbelegg, LED Belysning. Hastighet 2.0 m/s. Heisene leveres med toveis kommunikasjon til alarmsentral.

TRAPPER/TRAPPEROM

Prefabrikkerte trapper i betong/stål. Hovedtrapperom leveres i umalt betong med keramiske fliser på gulv repos. Flis fuges mot vegg.

Synlige vannrør / stigerør for brann og sprinkler i trapperom leveres i standardfarge fra leverandør.

Vegger i trapperom leveres i ubehandlet betong med transparent støvbinding. Gulv i øvrige ganger, fellesarealer og inngangspartier leveres med gulvbelegg type Polyflor Mystique PUR eller tilsvarende, vegger i sparklet og malt utførelse.

Rømningstrapper og spiraltrapper leveres i galvanisert stål. Port for rømningstrapper i bygg Y1 og Y2.

BODER OG SPORTSBODER

Alle leilighetene leveres med bod. Dette leveres enten som innvendig bod i leiligheten, sportsbod i parkeringskjeller eller både innvendig bod og sportsbod. Leiligheter under 50 m² i bygg B1, B2 og B3 leveres uten sportsbod i parkeringskjeller, da disse leilighetene har bod integrert i leiligheten.

Størrelse på bod og sportsbod vil variere ut ifra boligens størrelse.

Hvilke av leilighetene som har ekstern sportsbod, størrelsen og plasseringen av denne i P kjeller, fremgår av vedlegg «Parkeringsplasser og sportsboder». Selger fordeler sportsbodene. For leiligheter med innvendig bod fremkommer det på plantegningen av leiligheten.

Leiligheter under 50 m² leveres med bod / eller sportsbod på min. 2,5 m², leiligheter over 50 m² leveres med bod og / eller sportsbod på min. 5 m².

Sportsbodene blir hovedsakelig plassert i eget lukket bod areal i P-kjeller. Noen boder er plassert i tilknytning til P-arealene. Sportsbodene i P-kjeller vil i hovedsak leveres med tette eller nettingvegger og nettingdører. Sportsbod i P-kjeller leveres med støvbundet betonggulv.

Innvendig skillevegger mellom sportsbodene i netting. Det kan være rørføringer i sportsbodene.

Sports boder utenfor leiligheten er uisolerte. Sportsbodene er kun ment til oppbevaring av gjenstander som tåler temperatur- og fuktforandring. Slike begrensninger er ikke å anse som en mangel ved den leverte ytelsen.

For boder integrert i leiligheten leveres disse med samme overflater på gulv vegger og tak som gang.

RENOVASJON

Avfallsløsning i prosjektet er søppelcontainere plassert i eget rom i P-kjeller. Rommet er ventilert. Dimensjonering iht. kommunale retningslinjer og krav. Låssystemet tilpasses leilighetenes adgangsbrikker.

UTOMHUSARBEIDER

Fellesarealer opparbeides, beplantes og tilsås iht. utomhusplan. Adkomst til hovedinnganger har fast dekke som asfalt, betong eller belegningsstein. Det etableres felles og private uteplasser i henhold til tegninger. Det leveres utemøbler, sandkasser og lekeutstyr i henhold til tegninger. Utstyr kan avvike fra illustrasjoner. Uteområdet opparbeides i henhold til myndighetenes krav om universell utforming.

Trapper fra Ystenesgata og Borgundvegen utføres i betong med sklisikre trinn. Gangsti fra felles uteområde mellom byggene til Borgundvegen og Ystenesgata leveres med asfalt overflate.

Park og utebelysning leveres i henhold til krav.

Endelig utomhusplan utarbeides ved detaljprosjektering. En foreløpig plan for utomhusarealer

vises i prospektet. Planen viser hvordan det er tenkt beplantning, interne veier/stier, sykkelparkering, med mer. Øvrige utearealer er også vist hvordan det er tenkt disponert, men er ikke å anse som bindende for selger, hva utforming, detaljering og materialbruk angår. Utomhusanlegget skal være tiltalende og av alminnelig god kvalitet. Leiligheter på bakkeplan som får eget uteareal/ markterrasse disponerer dette arealet alene. Utomhusarealer blir ferdigstilt så snart årstid og fremdrift tillater. Det vil dermed kunne være noe utomhusarbeider som kan gjenstå etter at boligene er innflyttet.

MERKESYSTEM

Komplett skilting utvendig av bolignumner i form av leilighetsnummer/H-nummer. Husnummer monteres på fasade. Alle leiligheter skiltes ifg. GAB-regler Parkeringsplasser for bil og sykler merkes innvendig og utvendig på dekke og vegg. Det leveres ett felles merkesystem for alle bygg i prosjektet (Leiligheter, dører, boder, tekniske rom, postkasser, ringetablå, fellesarealer, etasjer, adresseskilt for eiendommen. Alle tekniske skap/ luker og utstyr merkes. Det leveres rømningsskilt på vegg for hver etg. /utgang, samt ved brannalarmsentral. Rømningsskilt iht. krav.

TEGNINGER AV TEKNISKE ANLEGG

Tekniske anlegg og fremføringer til disse fremgår ikke av tegninger som omfattes av kjøpekontrakt. Endelig plassering av el-punkter, sikringskap, rør i rør skap, gulvvarme og plassering av ventilasjonsaggregat mm. bestemmes av hva som er hensiktsmessig og nødvendig ved detaljprosjektering. Det tas forbehold om endringer på plantegninger for fremføring av sjakter for ventilasjonsanlegg og elektriske føringer i den videre detaljprosjekteringen.

Det av tekniske anlegg som blir synlig blir montert på vegg i tekniske rom/ boder i leiligheter med innvendig bod. For øvrig plasseres utstyrer i rom der det er hensiktsmessig. Det må derfor påregnes at mye veggareal opptas av tekniske installasjoner i disse rommene.

Synlige tekniske føringer i fellesarealer, P-kjeller mm.

TILVALGSMULIGHETER

Det vil bli gitt mulighet for å gjøre enkelte individuelle tilpasninger noen uten pristillegg og noen mot pristillegg. Tilvalgsprosessen foregår i en tidsbegrenset periode etter vedtatt byggestart. Selger og entreprenør vil i god tid før innretningsarbeidene starter, utarbeide en nettbasert portal med tilvalgsmeny hvor priser og frister for beslutning vil fremkomme.

Prosessen for spesialtilpasning av boligen deles inn i to kategorier; «Endring og tilvalg».

I tilvalgsmenyen tilbys mulighet for bestilling av alternativer til blant annet kjøkken, ventilatorhette, armaturer, hvitevarer, garderobe, elektro, gulv, maling, innerdører etc. Badene blir levert som prefabrikkerte våtromskabiner og det vil bli begrensede tilvalgsmuligheter. Det vil bli muligheter for å velge mellom alternative gulv- og veggfliser. I tillegg får man anledning til å velge andre fronter på baderomsinnredningen og annet blandebatteri. Det vil dessverre ikke bli anledning til å sette inn badekar.

For endringer vil det i ethvert tilfelle tilkomme et engangsadministrasjonsgebyr. Kjøpere vil bli invitert til å delta på tilvalgsmøte hvor nærmere informasjon om muligheter for tilvalg gis.

Hvis man ønsker endringer i leiligheten, regnes det som en relativt omfattende prosess som kan kreve at både myndigheter, byggherre, arkitekt, andre prosjekterende og entreprenør må bearbeide og godkjenne endringene. Endringsarbeider refererer seg for eksempel til det som er innstøpt i betong, omlegging av rør eller elektriske punkter, forandring av planløsning osv.

Fjerning av lettvegger og å snu slagretning på dører er altså å betrakte som en endring. For endringer eller tilleggsarbeider som ikke utgjør en del av prosjektets standardiserte tilvalg, får kjøper ett skriftlig tilbud som klargjør de kostnadmessige og eventuelle tidsmessige konsekvensene. Kjøper har i slike tilfeller ikke rett til endringer og tillegg som ikke står i forhold til prosjektets standardleveranse. Myndighetskrav kan begrense muligheten for endringer på planløsningen.

Endringer som kan gå ut over prosjektets totale fremdrift kan ikke imøtekommes.

For utarbeidelse av endringstilbud, tegninger mm. vil det tilkomme en kalkulasjonskostnad. Denne kostnaden blir belastet uavhengig av om endringen bestilles eller ikke. Kostnaden for selve endringen kommer i tillegg. Ved bestilling av elektriske punkter vil det tilkomme en engangskostnad på for omtegning av elektrotegning.

Det er viktig å være oppmerksom på at det å kjøpe en leilighet i et nytt boligprosjekt ikke er det samme som å kjøpe enebolig. Bygging i store prosjekter fordrer standardiserte løsninger. Selv små endringer kan derfor være teknisk vanskelige å gjennomføre samt utløse store kostnader.

Kjøper kan ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider som vil endre kontraktssummen med mer enn 15 % jfr. bustadoppføringslova §9.

Alle tilvalg og endringer skal betales sammen med sluttoppjøret direkte til meglers klientkonto om ikke annet er avtalt.

FDV – DIGITAL HUSEIERBOK

Forvaltning, drift og vedlikehold (FDV) for prosjektet totalt, og leilighetene leveres som digitalt system.

Kjøpsbetingelser

05.02.2026



Meglerforetak:
EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS
Org.nr: 936 159 419
Postboks 6054, Torgarden
7434 TRONDHEIM

Oppdragsnr.: 16240070

Beskrivelse av prosjektet:

FAGERVIKPLASSEN består av 78 leiligheter.

Selger forbeholder seg retten til å endre organiseringen mht. antall enheter/byggetrinn, avhengig av fremdrift og salgstakt.

Adresse og matrikelnummer:

Adresse pr. i dag, Borgundvegen 40-42, 6003 ÅLESUND.

Eiendommen: gnr. 201 bnr. 101 i Ålesund kommune.

Eiendommen vil bli seksjonert, og hver leilighet blir tildelt endelig matrikelnummer med eget seksjonsnummer og endelig adresse. Selger står fritt til å bestemme seksjonsnummer.

Parkeringsplasser blir organisert som tilleggsdel til de av leiligheter som får tildelt parkeringsplass. Ev. ledige parkeringsplasser organiseres som en næringsseksjon eller annen hensiktsmessig organisering.

Tomt:

Ca. 3088 kvm. felles eiertomt. Tomten disponeres av seksjonseierne enten i henhold til seksjonssøknad eller sameievedtekter.

Regulering:

Eiendommen omfattes av

Arealdelen av kommuneplan for Ålesund 2016-2028 med bestemmelser, gjeldende fra 09.03.2017 og Klipra, reg.plan Grensegata - Voldalsbakken, m/best datert 03.10.1991 (PlanID 1504390).

Det er gitt rammetillatelse for prosjektet den 04.06.2019 med godkjent endring av vedtak datert 26.04.2022. Siste endringstillatelse er datert 05.12.2025.

Det er søkt og gitt dispensasjon fra formingsbestemmelsene for

1. Gesimshøyde mot Borgundvegen fra maks 9 meter til 12 meter. Takoppløft mot det indre gårdsrommet fra maks 9 meter til maks høyde

- 14,25 meter. Alle målene er målt fra gjennomsnittlig planert terreng rundt hver bygning.
2. Gesimshøyde mot Ystenesgata fra maks 9 meter til en variasjon i makshøyde fra 10,90 meter til 11,85 meter fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygning.
3. Totalhøyde mot Borgundvegen fra 13 meter til maks 16,00 meter fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygning.
4. Takform i Ystenesgata fra skråtak til flatt tak og i Borgundvegen fra skråtak til tilnærmet flatt tak for takoppløftene mot gårdsrommet.

Det er også søkt og gitt dispensasjon fra arealkrav for kvartalsleikeplass, fra indre byggegrenser, fra kommuneplanens arealdel vedr. kulturminner (riving av Rosehuset).

Kopi av reguleringsplan, rammetillatelse og endring av rammetillatelse ligger vedlagt, og vil også være vedlegg til kontrakt.

Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei-vann-avløp:

Eiendommen vil være tilknyttet offentlig vei. Vann og avløp er offentlig via private stikkledninger. Alle arbeider og kostnader er inkludert i kjøpesummen. Prosjekt blir tilknyttet fjernvarmenettet.

Brukstillatelse/ferdigattest:

Selger plikter å fremskaffe ferdigattest når eiendommen er ferdigstilt.

Finnes det mangler av mindre vesentlig betydning så kan kommunen likevel utstede midlertidig brukstillatelse, slik at kjøper kan overta og bebo boligen. Manglene skal da rettes av selger innen en frist som settes av kommunen. Kommunen kan kreve at selger stiller sikkerhet for at gjenstående arbeider blir rettet. Dersom gjenstående arbeider ikke blir utført innen fristen, skal kommunen gi selger pålegg om ferdigstilling. Pålegget kan følges opp med tvangsmulkt eller forelegg.

Det er ulovlig å ta boligen i bruk uten ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, og selger plikter å fremlegge minimum midlertidig brukstillatelse til kjøper og megler før overtakelse. Kjøper kan kreve at det stilles sikkerhet for utstedelse av ferdigattest, ev så kan kjøper benytte seg av retten til tilbakehold ved overtakelse.

Dersom ferdigattest ikke foreligger på overtakelsestidspunkt, vil et beløp av oppgjøret bero på meglers klientkonto, som sikkerhet for utstedelse

av ferdigattest. Beløpet kan frigis på bakgrunn av § 47 garanti, eller ved utstedelse av ferdigattest.

Visning

Se annonse på www.eiendomsmegler1.no, www.finn.no eller ta kontakt med oppdragsansvarlig.

Pris

Se prislister.

Finansiering

En forutsetning for handelen er at kjøper fremlegger tilfredsstillende finansieringsbevis iht. Bustadoppføringslovas §46 2.ledd, og at finansieringsbeviset kan bli videreformidlet til utbyggers byggelånsbank

Finansieringsbeviset må fremlegges 14 dager etter kontraktsignering med gyldighet frem til innbetaling av oppgjør/overtakelse.

Hvis nåværende bolig skal benyttes helt eller delvis til finansiering av kjøpet kan denne stilles som sikkerhet etter meglertakst utført av EiendomsMegler 1.

Handelen er juridisk bindende for begge parter ved aksept.

Dersom kjøper misligholder en eller flere av følgende plikter:

- Plikten til å signere kjøpekontrakt
- Plikten til å innbetale eventuelt forskudd eller deloppgjør til avtalt tid
- Plikten til å innbetale sluttoppgjør til rett tid
- Plikten til å innbetale oppgjør for endrings- og/eller tilleggsarbeider til rett tid
- Plikten til å fremskaffe tilfredsstillende finansieringsbevis innen 14 dager fra kontraktssignering
- På annen måte misligholder sine forpliktelser etter avtalen,

så kan selger:

- Stanse arbeidet og kreve tilleggsvederlag jf. bustadoppføringslova § 56
- Kreve rente og erstatning for rentetap jf. bustadoppføringslova § 59

Dersom misligholdet er vesentlig så kan selger/utbygger heve avtalen jf. bustadoppføringsloven § 57.

Ved heving av avtalen så kan selger legge ut eiendommen for salg på ny (dekningsalg) og kreve et eventuelt tap erstattet av kjøper.

Ved mislighold skal selger/utbygger først varsle kjøper om misligholdet, og gi kjøper minimum 10 dagers frist til å bringe forholdet i orden.

Om forholdet ikke er bragt i orden innen fristen, så skal selger varsle kjøper om forholdet ansees som vesentlig og varsle om at avtalen kan bli hevet om forholdet ikke bringes i orden innen 14 dager.

Etter tidligst 14 dager vil kjøper bli varslet om at avtalen heves og at dekningsalg blir iverksatt.

EiendomsMegler 1 tilbyr økonomisk rådgivning gjennom en samtale med en av SpareBank 1 sine mange finansielle rådgivere. Kontakt megler om dette.

Meglerforetaket kan motta honorar ved formidling av finansielle tjenester.

Omkostninger:

Som en del av det samlede vederlaget skal kjøper i tillegg til kjøpesummen betale følgende omkostninger:

- Dokumentavgift, 2,5 % av tomteverdi se prislister
- Tinglysingsgebyr skjøte p.t. kr 545,-
- Tinglysingsgebyr pantedokument p.t. kr 545,-
- Stiftelsesgebyr sameie, pr. seksjon kr 1.500,-
- Oppstartstartkapital til sameiet, pr. seksjon kr 10.000,-

Ev. overskytende stiftelsesgebyr overføres til sameiets driftskonto.

En eventuell økning i offentlige tinglysingsgebyr må dekkes av kjøper.

Kartverket avgjør om dokumentavgiftsgrunnlaget aksepteres og dersom grunnlaget skulle bli endret vil en ev. reduksjon/økning være selgers ansvar og risiko.

Kjøper har ingen plikt til å innbetale oppgjør før garanti etter bustadoppføringslova §12 er utstedt.

Kommunale avgifter og formuesverdi: Formuesverdi og kommunale avgifter fastsettes av skatteetaten og kommune etter ferdigstilling.

Om kommunen har innført eiendomsskatt så baseres denne på markedsverdi minus bunnfradrag multiplisert med den promillesats som til enhver tid gjelder for den enkelte kommune (p.t 2-7 promille). Spørsmål om eiendomsskatt rettes til kommunen.

Sameie/forretningsfører:

Selger har, på vegne av sameiet, anledning til å stifte og å inngå bindende forretningsføreravtale med inntil 24 mnd. oppsigelse.

Kjøperne vil bli innkalt til oppstartsmøte hvor nytt styre blir valgt, og sameiets budsjett, vedtekter og ev. husordensregler vil bli gjennomgått.

Lokalleie i forbindelse med møte og ev. gebyr for registrering i Brønnøysund faktureres sameiet ved overtakelse, ev. via startkapital.

Vedtekter:

Utkast til vedtekter for sameiet er utarbeidet. Det forutsettes at kjøper aksepterer vedtekstutkastet som grunnlag for avtalen, selv om utkastet må oppfattes som en overordnet ramme for å gi et bilde av kjøpers rettigheter og plikter, og kan bli betydelig endret i forbindelse med ferdigstilling av prosjektet, kommunale vedtak mv.

Vedtekter fastsettes av selger/utbygger i forbindelse med innsendelse av seksjoneringsøknaden.

Endringer kan fremmes av seksjonseierne i henhold til vedtektene og eierseksjonsloven på årsmøte.

Ved seksjonering kan leilighetsnummer/ seksjonsnummer/etasjenummer bli endret som følge av seksjoneringen og innføring i GAB-registret. Frem til overtakelse tas det forbehold om at selger kan endre vedtekter, budsjett og eier brøk i forbindelse med seksjonering.

Felleskostnader:

Kjøper er forpliktet til å betale sin andel av eierseksjonssameiets felleskostnader.

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Normalordningen er at eierbrøken fordeles etter bruksareal (BRA), men det tas forbehold om avvik mellom eierbrøk og det faktiske arealet.

Felleskostnader iht. budsjett dekker bl.a. avsetning til vedlikehold fellesarealer, forretningsfører, grunnabonnement tv/internett, fjernvarme, renovasjon, forsikring bygg (ikke innbo) og fellesarealer og andre driftskostnader. Felleskostnadene er stipulert og basert på erfaringstall, og det

tas derfor forbehold om endringer i budsjettposter og fellesutgifter.

Kommunale avgifter, innboforsikring og individuelt strømforbruk er ikke inkludert i budsjettet, og faktureres direkte til hver enhet.

Budsjettet er et forslag til driftsbudsjett for normaldrift av sameiet i 1 år, basert på stipulerte inntekter og kostnader. Budsjettet er utarbeidet av OBOS basert på opplysninger om eiendommen gitt av selger/utbygger og normtall fra tilsvarende eiendommer.

Det tas forbehold om oppgitte arealer, antall leiligheter, organisering av fellesområder og øvrige opplysninger om prosjektet som kan endre forutsetningene for budsjettforslaget.

Det tas forbehold om stipulerte inntekter og kostnader da styret vil kunne endre budsjettet og inngå avtaler som vil tilføre boligselskapet andre eller større kostnader. Endelig fastsettelse av budsjett og nivå på felleskostnader vil bli foretatt av styret.

Stipulering av budsjett samt stifting av sameiet anses ikke som eiendomsmegling og omfattes dermed ikke av den sikkerhetsstillelse/ansvarsforsikring som gjelder i eiendomsmeglingsloven.

Pr. overtakelsesdato betales i tillegg til kjøpesum, omkostninger og startkapital til sameiet.

Selger forplikter seg til å betale løpende fastsatte felleskostnader, stiftelsesomkostninger og startkapital på usolgte enheter.

Selger forbeholder seg retten til å leie ut, endre priser og kjøpsbetingelser på usolgte enheter.

Parkeringskjeller:

Det vil bli etablert parkeringskjeller med 52 parkeringsplasser. Endelig fastsettelse av antall etter detaljprosjektering.

Parkeringsplass i p-kjeller vil bli seksjonert som tilleggsareal til leilighetene, eller som midlertidig eksklusiv bruksrett i vedtektene. Selger forbeholder seg retten til å avgjøre hvordan organisering av parkeringskjeller vil bli. Leiligheter med parkering fremgår av prisliste.

Overtakelse av parkeringsplass skjer samtidig med overtakelse av leiligheten/boligen, og selger forbeholder seg retten til å fordele parkeringsplass.

Det er anledning til å kjøpe p-plass. Konferer megler for tilgjengelighet og pris.

Parkeringsplassene i parkeringskjelleren er prosjektert med utgangspunkt i anbefalinger gitt av Direktoratet for bygg kvalitet.

Kjøper gjøres oppmerksom på at bredden / høyde / lengde på enkelte parkeringsplasser og manøvreringsareal vil kunne avvike noe fra anbefalinger gitt i anvisninger og veiledere. Parkeringsplassene anses som fullt ut funksjonelle for personbiler innenfor dimensjonerende størrelser, bredde og lengde. Kjøper med spesielle behov hva angår parkering oppfordres til å ta dette opp med selger før kjøpetilbud inngis.

Det må påregnes bæresøyler som kan begrense bredden i skillet mellom parkeringsplassene. Dersom parkeringsplassen er plassert ved mindre hensiktsmessig kjøre/vendeareal, vil selger bestrebe å kompensere dette med større bredde på selve parkeringsplassen.

For kjøper med behov for el-bil lader kan dette bestilles via prosjektets tilvalgsprogram. Kostnaden dekkes av kjøper.

Ved bytte av plasser grunnet tilgang til HC plass er det den som initierer byttet som må ta ev. kostnader som tilkommer i forbindelse med byttet. Eksempelvis flytting av el-bil lader.

For å få tilleggsareal må det ligge på samme bruksnummer.

Bod:

Alle leiligheter leveres med bod og-/ eller sportsbod. Leiligheter under 50 kvm. leveres med bod eller sportsbod på min. 2,5 kvm. Leiligheter over 50 kvm. leveres med bod og/eller sportsbod på min. 5 kvm.

Leiligheter under 50 m² i bygg B1, B2 og B3 leveres uten sportsbod i parkeringskjeller, da disse leilighetene har bod integrert i leiligheten.

Bodplass i p-kjeller er planlagt seksjonert som tilleggsareal til leilighetene. Selger forbeholder seg retten til å avgjøre hvordan organisering av bodplass vil bli.

Overtakelse av bodplass skjer samtidig med overtakelse av leiligheten, og selger forbeholder seg retten til å fordele bodplass.

Leverandøravtaler:

Selger har på vegne av sameiet anledning til å inngå bindende avtaler vedrørende f.eks.:

- Heis
- Fjernavlesning av forbruk av varmtvann og fjernvarme
- Vaktmester
- Forretningsfører
- TV og internett
- Andre nødvendige serviceavtaler til teknisk anlegg i garantitidens varighet

Øvrige kjøpsforhold

Selger:

Borgundvegen 40 AS, org.nr: 932467992.

Selger står fritt til å overdra sine rettigheter og forpliktelser, etter nærværende avtale til annet selskap innenfor samme konsern eller annet selskap som kontrolleres direkte eller indirekte av de som i dag kontrollerer selger. Med "overdra" menes enhver form for overdragelse. For overdragelse til andre enn de foran nevnte subjekter må kjøper samtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.

Selgers forbehold:

Selger tar forbehold om følgende:

- At, en for selger, tilfredsstillende offentlig godkjenning i form av igangsettingstillatelse innvilges for prosjektet.
- At det forhåndsselges 55% av boligens salgsverdi iht. prosjektets prisliste.
- At, en for selger, tilfredsstillende byggelånsfinansiering innvilges for prosjektet.
- At det foreligger styregodkjenning i Borgundveien 40 AS om igangsettelse.

Selgers forbehold skal senest være avklart innen 01.03.2027.

Selger kan når som helst avklare forbeholdene før fristen, og avklaringsstidspunktet vil påvirke ferdigstillingsperioden.

Forbehold anses avklart først når Selger har erklært dette uttrykkelig overfor kjøper. Selv om omstendighetene i forbeholdene inntatt over er inntruffet, kan Selger avvente erklæring om frafall av forbeholdene til fristen for avklaring av forbeholdene er kommet.

Selger kan uavhengig av ovennevnte, selv velge å slette forbeholdene innen fristen selv om forbeholdene ikke er innfridd.

Det er ikke meglers avgjørelse og ansvar, og kjøper er innforstått med at det i et slikt tilfelle er selger som bærer all risiko for å få prosjektet realisert.

Selger har anledning til å slette forbehold eller flytte frist for forbehold for usolgte bygg eller enheter i prosjektet. Kjøper informeres om at dette kan medføre lengre byggeaktivitet for prosjektet i sin helhet.

Parter er ubundet av kontrakten dersom forbehold ikke er avklart innen ovennevnte frist. Partene har ved et slikt bortfall av kontrakten intet å kreve av hverandre.

Offentlige forbehold:

Kjøper aksepterer at det på eiendommen kan påheftes erklæringer/heftelser som måtte bli påkrevd av offentlig myndighet, deriblant erklæring som regulerer drift og vedlikehold av fellesområder, og drift og vedlikehold av energi/nettverk/renovasjon, offentlige ledninger m.m.

Overtakelse:

Beregnet ferdigstilling er 28 – 30 mnd. etter at selgers forbehold er erklært frafalt, uavhengig av om forbehold faktisk er innfridd eller ikke.

En senere igangsetting og/eller en lengre byggetid enn forventet kan medføre en senere overtakelse. Forventet ferdigstilling er foreløpig og ikke bindende, og utløser ikke dagmulkt. Overtakelsestidspunkt er basert på et foreløpig estimat, og endelig dato vil blant annet avhenge av vedtak om igangsettelse, kommunal behandling og fremdrift i prosjekt- og byggearbeid.

Etter at sletting av forbehold er frafalt, skal selgers skriftlig meddele til kjøper en dagmulktbelagt ferdigstillingsperiode.

Selgeren kan kreve overtakelse inntil fire måneder før den avtalte overtakelsesperioden. Selgeren skal skriftlig varsle kjøper om dette minimum to måneder før den nye overtakelsesperioden. Dersom det oppstår en forsinkelse som berettiger dagmulkt, så skal denne beregnes fra den nye overtakelsesperioden.

Endelig fastsettelse av nøyaktig overtagelsestidspunkt vil ikke være avklart før utsendelse av innkalling til overtagelsesforretning som sendes ut senest 4 uker før forretningen skal avholdes. Overtakelse kan tidligst skje når det foreligger ferdigattest / midlertidig brukstillatelse, samt overtagelsesprotokoll som bekrefter at overtagelse har funnet sted. En forutsetning for at overtagelse skal kunne finne sted er at fullt oppgjør inklusive omkostninger er bekreftet mottatt på meglers klientkonto.

Det er ulovlig å ta boligen i bruk uten ferdigattest / midlertidig brukstillatelse. Kjøper har heller ingen plikt til å overta eller innbetale oppgjør uten at ferdigattest / midlertidig brukstillatelse foreligger.

Det gjøres oppmerksom på at oppgjørs- og overtagelsesdato vil kunne skje selv om det fortsatt vil foregå byggearbeid på eiendommen i forbindelse med ferdigstilling av de øvrige leiligheter/fellesarealer/tekniske installasjoner. Kjøper kan ikke nekte å overta selv om seksjonering//hjemmelsovergang ikke er gjennomført. Kjøpesummen vil bli stående på meglers klientkonto inntil nødvendige formaliteter er på plass, ev så kan utbetaling av oppgjør skje på bakgrunn av §47 garanti.

Boligen skal leveres i byggrensjort stand, og fellesarealer i ryddet stand.

Kjøper aksepterer at alle befaringer, overtakelser og 1-års befaringer avholdes innenfor normal kontortid.

Fellesarealer/utomhusarealer:

Juridisk overtakelse av felles- og utearealer skjer samtidig med at den enkelte leilighet overtas. Det vil gjennomføres en befaring av felles/utomhusarealer for å avdekke ev. feil og mangler samt ev. manglende ferdigstilling.

Overtakelse av boligen med tilhørende andel fellesareal kan ikke nektes av kjøper selv om fellesareal/utomhusareal ikke er ferdigstilt. Såfremt deler av utvendige arbeider ikke er ferdigstilt ved overtakelse, skal manglende ferdigstilte arbeider anmerkes i overtakelsesprotokollen. Kjøper opplyses om muligheten til å tilbakeholde nødvendig beløp på meglers klientkonto som sikkerhet for manglene.

Tilbakeholdt beløp må stå i samsvar med manglene.

Alternativt kan selger stille garanti for ferdigstillingen, med beløp utarbeidet av takstmann.

Ovennevnte informasjon om tilbakeholdelse gjelder også for de forhold som gjenstår for å få ferdigattest.

Heftelser/servitutter:

Det er lovbestemt panterett til sameiet.

Det skal ved hjemmelsoverføringen ikke hvile utedkommende panteheftelser i eiendomsretten.

Det er pr. d.d. tinglyst følgende heftelser i eiendomsrett som vil følge eiendommen, og som betyr at kjøpers bank vil få prioritet etter disse:

1932/900103-1/58 12.01.1932 BESTEMMELSE OM

BEBYGGELSE

Overført fra: KNR: 1504 GNR: 133 BNR: 23
1932/900101-1/58 29.01.1932 BEST. OM VANN/
KLOAKKLEDN.

Overført fra: KNR: 1504 GNR:133 BNR: 23

1932/900102-1/58 23.02.1932 BESTEMMELSE OM
BEBYGGELSE

Overført fra: KNR: 1504 GNR: 133 BNR: 23

1934/900176-1/58 03.04.1934 BEST. OM VANN/
KLOAKKLEDN.

Overført fra: KNR: 1504 GNR: 133 BNR: 23

1946/532-2/58 07.11.1946 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
Overført fra: KNR: 1504 GNR: 133 BNR: 23

1961/1030-1/58 23.09.1961 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Da eiendommen er under utbygging, gjøres kjøper kjent med at det kan påløpe ytterligere heftelser i eiendomsretten som kjøpers bank vil få prioritet etter.

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst heftelser som erklæringer/avtaler. Dog har selger opplyst at han ikke har kjennskap til slike erklæringer/avtaler som har innvirkning på denne eiendommen.

Generelle forutsetninger:

Kjøpsbetingelser:

Kjøpsbetingelsene regulerer betingelsene for kjøp av bolig. Boligen er i fortsettelsen omtalt som leilighet. Avtale anses inngått når kjøper har levert megler skriftlig bindende bekreftelse på kjøp og aksept er meddelt.

Kjøpsbetingelsene utgjør, sammen med akseptbrev, leveransebeskrivelse og skriftlige opplysninger i prospekt/brosjyremateriell, de samlede avtalevilkårene for kjøp av den aktuelle leiligheten.

Kjøper og selger vil senere inngå fullstendig kjøpekontrakt med endelige vedlegg inkl. tegninger. Kjøper aksepterer at detaljbestemmelser først kan bli avklart på dette tidspunkt. Inneholder kontraktsdokumentene bestemmelser som strider mot hverandre,

gjelder yngre bestemmelser foran eldre, spesielle foran generelle, og bestemmelser utarbeidet særskilt for handelen, foran standardiserte bestemmelser.

Kjøper gjøres oppmerksom på at alle skisser, frihånds- og oversiktstegninger i perspektiv, fotos, annonser, bilder er foreløpige og utformet for å illustrere prosjektet. Slike tegninger, fotos, annonser, beskrivelser, mv., vil derfor inneholde detaljer – eksempelvis beplantning, innredning, møbler, tekst og andre ting – som ikke nødvendigvis vil inngå i den ferdige leveransen, og er ikke å anse som en del av avtalevilkårene for kjøpet. Selger forbeholder seg retten til å gjøre mindre endringer i plantegningen og utformingen av boligen, på grunn av offentlige eller tekniske forhold.

Eksempler kan være f.eks plassering av sjakt og andre installasjoner. Selger plikter å varsle kjøper om eventuelle endringer så snart som mulig. Slike endringer kan ikke påberopes som mangel fra kjøpers side.

Ved forsinkelse kan kjøper ha krav på dagmulkt tilsvarende 0,75 promille av vederlaget i inntil 100 dager der det er eietomt, på festet tomt er satsen 1 promille.

Kontraktsvilkår:

Avtaleforholdet er underlagt bestemmelsene i lov av 13. juni 1997 nr. 43 om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad (Bustadoppføringslova). Bustadoppføringslova bruker betegnelsen entreprenøren og forbrukeren, mens her brukes uttrykkene selger og kjøper om de samme betegnelsene.

Bustadsoppføringslova sikrer kjøper rettigheter som ikke kan innskrenkes i kjøpekontrakten, jfr. Bustadoppføringslova § 3.

Prosjektet retter seg mot kjøper som ønsker å erverve bolig til eget bruk.

Bustadsoppføringslova kommer ikke til anvendelse der kjøper anses som profesjonell/investor, eller når leiligheten er ferdigstilt. I slike tilfeller vil handelen i hovedsak reguleres av lov om avhending av fast eiendom av 3.juli 1992 nr. 93. Selger kan likevel velge å selge etter Bustadoppføringslova.

Eierforhold:

Kjøper blir ved gjennomføring av avtalen medeier i et eierseksjonssameie. Kjøper vil få enerett til bruk av sin leilighet med eventuelt tinglyst tilleggsareal. Kjøpers øvrige rettigheter som medeier i et eierseksjonsameie følger av eierseksjonslovgivningen

(Lov om eierseksjoner av 16.06.2017 (eierseksjonsloven), og vedtektene til enhver tid. Sameiet har pantesikkerhet i hver seksjon for ubetalte krav og forpliktelser overfor sameiet (legalpanterett), i medhold av eierseksjonslovens § 31.

Det gjøres oppmerksom på at man kun kan kjøpe og erverve to boligseksjoner i sameiet, med unntak av erverv av fritidsbolig. Dette gjelder også indirekte erverv.

Garantier:

For enheter som blir solgt etter Bustadoppføringslova skal selger stille de nødvendige garantier i samsvar med bustadoppføringslova §§ 12 og ev. 47.

Innholdet/vilkårene i garantien vil være i samsvar med det til enhver tid gjeldende regelverk på det tidspunkt garantien utstedes.

Pt.t skal garantien gjelde i byggeperioden og frem til 5 år etter overtakelsen jfr. § 12. Garantien gjelder som sikkerhet både for selve leiligheten, og for boligdelens fellesareal, utomhusareal, herunder ferdigstillelsen av disse.

Garantiene sendes av praktiske årsaker til EiendomsMegler1 på vegne av kjøper. Garanti blir tilsendt kjøper. Ved utstedelse av samlegaranti vil denne bli tilsendt forretningsfører/styreleder i sameiet.

Ivaretagelse av FDV (Forvaltning Drift og Vedlikehold) av leiligheter og fellesarealer skal ivaretas av den enkelte seksjonseier og boligsameiet iht. foreliggende FDV-dokumentasjon. Manglende ivaretagelse av dette vil kunne påvirke grunnlag for krav om utbedringer innenfor prosjektets garantiperiode.

Eventuelle mangler må varsles til selger så snart som mulig etter at de er oppdaget, eller etter at det var mulig å oppdage dem. Reklamasjonstiden er 5 år etter overtagelsen, jfr. Bustadoppføringslova § 30.

Vær oppmerksom på at det parallelt med reklamasjonsfristene også løper en selvstendig foreldelsesfrist etter foreldelsesloven, noe som kan medføre at et mangelskrav bortfaller som foreldet før reklamasjonsfristen på 5 år er ute og selv om man har reklamert innen «rimelig tid». Foreldelse avbrytes normalt ved rettslige skritt, reklamasjon etter bustadoppføringsloven er ikke tilstrekkelig. Reglene om foreldelse er særlig relevant der mangler oppdages en tid etter overtakelse og/

eller der entreprenøren/selger ikke imøtekommer reklamasjonen.

Der det er aktuelt å gjøre krav gjeldende ikke bare mot entreprenøren/selger, men også garantisten, så er det viktig å merke seg at garantistens ansvar foreldes etter de samme regler som gjelder i forholdet til entreprenør/selger. Dette innebærer at garantistens ansvar foreldes på selvstendig grunnlag og at det derfor er svært viktig å også sørge for at foreldelse avbrytes også overfor garantisten, idet fristavbrudd overfor entreprenøren/selger er uten betydning i forholdet til garantisten.

Byggebeskrivelse/leveransebeskrivelse:

Byggebeskrivelsen/leveransebeskrivelsen skal angi hvilken teknisk standard prosjektet leveres med, samt foreløpig angi hva komplett leveranse etter kjøpekontrakten innebærer. Dersom det ikke er tatt inn spesifiserte bestemmelser i kjøpekontrakten, gjelder følgende krav:

- De tekniske løsninger skal tilfredsstillende plan- og bygningslovgivningen, herunder kravene i teknisk forskrift.
- Utført arbeid skal tilfredsstillende avtalte toleranseklasser i henhold til kontrakt. Om ikke toleransekrav er avtalt i kontrakt vil krav til avvik være i henhold til normalkrav i standarden, jfr. Norsk Standard NS 3420.

Det gjøres oppmerksom på at iht. teknisk forskrift, så er det ikke krav om at alle vinduer leveres med åpningmulighet.

Ved modul-/elementbygg, må kjøper avklare med selger vedr. skjøter/overganger etc. samt begrensede muligheter for tilpasninger.

Selger forbeholder seg retten til å foreta endringer i materialvalg og konstruksjonsløsninger, samt foreta tilpasninger som er nødvendig etter hvert som tiltaket detaljprosjekteres uten forhåndsvarsel til kjøperne. Dette gjelder også ev. sammenslåing eller oppdeling av leiligheter. Endringene skal ikke redusere byggets eller leilighetens kvalitet eller vesentlig endre innholdet i prosjektet som sådan. Slike endringer gir ikke rett til prisjustering fra noen av partene. Om det blir nødvendig å gjennomføre vesentlige endringer ut over de forannevnte bestemmelser, plikter selger å varsle kjøper om endringene uten ugrunnet opphold.

Tillegg-/ endringsarbeider:

Kjøperen kan ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider, jfr. Bustadoppføringslova § 9:

- a. som vil endre kontraktsummen med 15 % eller mer,
- b. som ikke står i sammenheng med selgers ytelse eller
- c. som vil medføre ulemper for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringen eller tilleggsarbeidet.

Selgeren skal skriftlig klargjøre for kjøperen de kostnadsmessige og tidsmessige konsekvensene av de endringene eller tilleggsarbeidene kjøperen krever.

Tilleggsvederlag:

Partene kan kreve justering av det avtalte vederlag i henhold til Bustadoppføringslovas regler om endringer og tilleggsarbeid. Selgeren kan også kreve at kjøperen stiller sikkerhet for selgerens krav på tilleggsvederlag, og kjøper anbefales å gå i dialog med bankkontakt før bestilling av kundeendringer.

Mot sikkerhet etter Bustadoppføringslova § 47, kan selgeren/underleverandør kreve at kjøperen betaler forskudd for vederlag for endringer og tilleggsarbeider.

Uten §47-garanti, forfaller kostnader knyttet til kundeendringer til betaling sammen med kjøpesummen for leiligheten.

All betaling av tilleggsvederlag skal normalt skje via meglers klientkonto.

Dersom det likevel inngås avtale om at fakturering skal skje direkte til kjøper fra selger eller underleverandør, skal forfall tidligst være samme dag som overtakelse.

Tilleggsfrist:

Selgeren skal skriftlig klargjøre for kjøperen de tidsmessige konsekvensene av de endringene eller tilleggsarbeidene kjøperen krever. Om selgeren vil påberope seg tilleggsfrist, skal kjøper varsles ved inngåelse av endringene eller tilleggsarbeidene. Selger kan kreve påslag på kundeendringene.

Avbestilling:

Dersom forbrukeren avbestiller før det er gitt igangsettingstillatelse betaler forbrukeren avbestillingsgebyr, jfr. Bustadoppføringslova § 54. Avbestillingsgebyret fastsettes til 5 % av total kontraktssum inkludert merverdiavgift.

Dersom forbrukeren avbestiller etter at igangsettingstillatelse er gitt, fastsettes selgerens krav på vederlag og erstatning i samsvar med Bustadoppføringslova §§ 52 og 53.

Kjøper bærer all risiko ved avbestilling.

Forsinkelse kjøper:

Ved forsinket betaling skal kjøperen betale forsinkelsesrente i henhold til lov av 17. desember 1976 nr. 100 om forsinket betaling (forsinkelsesrenteloven). Selgeren kan likeledes da nekte kjøperen å overta inntil betaling skjer.

Selv om deler av oppgjøret er innbetalt til rett tid, skal kjøper betale forsinkelsesrenter av hele kontraktsummen til fullt oppgjør samt omkostninger er mottatt meglers klientkonto. Beløpet blir avregnet fra overtakelse/forfall til betaling finner sted. Kjøper godskrives i disse tilfellene innskuddsrenter av beløp innbetalt til meglers klientkonto.

Denne bestemmelsen gir ikke kjøperen rett til å forlange betalingsfristen utover de frister som er avtalt.

Selger forbeholder seg retten til å heve kjøpekontrakten også etter overtakelse og/eller hjemmelsoverføring jfr. bustadoppføringsloven § 57 annet ledd annet punktum.

Forsinket levering:

Selger kan ha rett til tilleggsfrister uten kompensasjon til kjøper etter reglene som gjelder i Bustadoppføringslova. Kjøper er kjent med og aksepterer at forsinkelser som skyldes force majeure, streik, ekstreme klimatiske forhold, eller andre forhold utenfor selgers kontroll, jf. buofl. § 11 c gir selger rett til å forlange fristen for overtakelse. Kjøper anmodes spesielt å tilpasse dette forhold ved ev salg av nåværende bolig.

Energimerking:

Det er selgers/utbyggers ansvar å innhente lovpålagt energiattest for eiendommen, med en energiklassifisering på en skala fra A - G. Dersom selger/utbygger ikke har fått utarbeidet energiattest og merke på grunnlag av byggets tekniske leveranse, må disse fremlegges senest i forbindelse med utstedelse av ferdigattest for eiendommen.

Arealangivelse:

Arealene er beregnet ut fra arealstandarden NS 3940:2023, som er gjeldende fra 01.01.24. Det er en endring fra tidligere standard, og de nye arealbegrepene er følgende:

- BRA-i (internt bruksareal): bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.
- BRA-e (eksternt bruksareal): bruksarealet av

alle rom som ligger utenfor boenheten, som enten tilhører boenheten gjennom seksjonering eller som boenheten har vedtektsfestet rett til bruk, for eksempel sportsbod i kjeller.

- BRA-b (bruksareal innglasset balkong): bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.
- BRA (totalt bruksareal): summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
- TBA (terrasse- og balkongareal): arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

Arealene er beregnet ut fra byggetegninger og er matematisk avrundet, mindre avvik kan derfor forekomme.

Arealene inneholder også areal for hulrom som sjakter og lignende. Det gjøres oppmerksom på at en bygningssakskyndig ved en senere anledning ikke nødvendigvis får målt opp slike hulrom, som er skjult, uten at vedkommende har kontrollert arealer opp mot byggetegning eller kontraktstegning. Dersom ikke tegninger fremlegges ved en slik fysisk oppmåling, vil arealet som måles kunne være noe mindre enn arealet opplyst basert på byggetegninger.

Boenhetens totale BRA er alltid større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom, da boenhetens totale BRA også inneholder arealer for innvendige vegger.

Da de oppgitte arealer i markedsføringen er å betrakte som et ca. areal, har partene ingen krav mot hverandre dersom arealet skulle vise seg å være 5 % mindre/større enn markedsført areal.

Kjøpers undersøkelsesplikt:

Kjøper har selv ansvaret for å sette seg inn i salgsprospekt, reguleringsplaner, byggebeskrivelse og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til. Dersom utfyllende/ supplerende opplysninger er ønskelig, bes kjøper henvende seg til megler. Kjøper har ingen rett til å reklamere på grunnlag av forhold som kjøper er blitt gjort oppmerksom på, eller som kjøper på tross av oppfordring har unnlatt å sette seg inn i.

Kjøper oppfordres til å ta kontakt med megler dersom noe er uklart, og det presiseres at det er viktig at slike avklaringer finner sted før bindende avtale om kjøp inngås.

Endringer i gebyr/omkostninger:

Ved økning av skatter, avgifter og gebyrer, herunder blant annet mva., tinglysningsgebyrer og

dokumentavgift, i tiden mellom avtaleinngåelse og overtagelse vil vederlaget øke tilsvarende.

Videresalg før overtakelse

Videresalg fra forbruker – transport av kontraktsposisjon:

Omsetning av avtaledokumentet forutsetter samtykke fra selger, samt at

- a. ny kjøper trer inn i de samme rettigheter og forpliktelser som følger av denne kontrakten og eventuelle tilleggs- og endringskontrakter,
- b. ny kjøper fremlegger tilfredsstillende finansieringsbekreftelse og
- c. at opprinnelig kjøper har innbetalt til meglers konto et administrasjonshonorar stort kr 10.000,- inkl. mva.

Videresalg før selgers forbehold er avklart vil ikke bli akseptert.

Ny kjøper må være godkjent av selger senest 2 uker før avtalt overtakelse.

Videresalg fra Profesjonell/Næringsdrivende/ Investor – salg etter Bustadoppføringslova

Der Kjøper/videreselger er å anse som næringsdrivende med hensikt på å videreselge før ferdigstilling, følger det av bustadoppføringslova § 1 første ledd bokstav b at han ikke kan transportere en inngått kontrakt. Om ny kjøper er forbruker så vil videresalget reguleres av Bustadoppføringslova, slik at det må inngås egen separat kontrakt etter bustadoppføringslova mellom den profesjonelle videreselgeren (kjøper1) og ny kjøper (Kjøper2).

Den profesjonelle videreselgeren må gi forbruker-kjøperen (kjøper2) de samme rettighetene som en forbruker ville ha fått ved kjøp direkte fra utbygger, inkludert pliktig til å stille ny selvstendig garanti på lik linje som utbygger. Se eget punkt vedr. garantistillelse.

Garantikravet gjelder også om boligen overtas ved ferdigstilling, og deretter legges ut for salg før det er gått 6 mnd. etter ferdigstilling. Dette garantikravet følger av Avhendingsloven § 2-11.

Markedsmateriell:

Selger/megler påberoper seg opphavsrettighetene til alt markedsmateriell for boligprosjektet, herunder bilder og illustrasjoner.

Kjøper kan ikke benytte boligprosjektets markedsmateriell i sin markedsføring for transport av kjøpekontrakt uten megler/selgers samtykke.

Transport/ending av avtalen:

Det forutsettes at skjøtet tinglyses i kjøpers navn i henhold til bud og kjøpekontrakt. Dersom kjøper ønsker å endre kontraktspart/hjemmelsforhold, vil det påløpe et honorar stort 10.000,- inkl. mva. for utarbeidelse av transportkontrakt og endring av skjøte/dokumenter.

Dette gjelder også endring internt i egen familie, overdragelse til selskap og blanco-skjøte.

Endring krever selgers samtykke.

Vedlegg:

Stipulert budsjett, utkast til vedtekter og kommunale opplysninger er vedlegg.

Tinglyste erklæringer er vedlegg til kontrakt men kan får ved henvendelse til megler.

Avtaleforholdet reguleres av Bustadoppføringslova og Eierseksjonsloven som i sin helhet kan leses på lovdata.no.

Dersom kjøper ikke har tilgang til internett, kan megler kontaktes slik at kjøper får utlevert et eksemplar av lovene.

Meglere rett og plikt til å stanse gjennomføring av en handel:

Eiendomsmeglerforetak er pliktig til å foreta «kundetiltak» etter Hvitvaskingsloven. I dette ligger blant annet plikt til å treffe tiltak for å få bekreftet identiteten til selger og kjøper, den kjøper ev. opptre på vegne av, samt eventuelle «reelle rettighetshavere».

Normalt skjer bekreftelse av en persons identitet ved fremvisning av gyldig legitimasjonsdokument («personlig fremmøte»), ved bruk av BankID, eller ved fremleggelse av en «Bekreftet kopi» av et legitimasjonsdokument. Fremvisning av legitimasjonsdokument i forbindelse med budgivning er normalt ikke tilstrekkelig kundetiltak. Dersom kjøper er en juridisk person må det foretas særlige kundetiltak, herunder med nærmere plikt til å redegjøre for «reelle rettighetshavere». Konferer megler for nærmere informasjon.

Transaksjonen kan ikke gjennomføres før meglerforetaket har foretatt tilfredsstillende kundetiltak. Endelige kundetiltak for kjøpers del skjer senest på

kontraktsmøtet eller senest innen kontraktsignering der det ikke gjennomføres kontraktsmøte.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, kan ikke megler gjennomføre transaksjonen. I et slikt tilfelle misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager er kjøpers mislighold å anse som vesentlig, noe som gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsvalg for kjøpers regning.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere «mistenkelige transaksjoner» til Økokrim. Med «mistenkelig transaksjon» menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundetiltak kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Personvern:

EiendomsMegler 1 Midt-Norge behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppfølging, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer.

Opplysningene vil bli lagret i EiendomsMegler 1 Midt-Norge sitt elektroniske meglersystem.

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført,

Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget. Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

Les mer om personvern i vår personvernerklæring www.eml.no/personvern

Meglere vederlag (eks mva.) som belastes selger:

Provisjon kr. 37.000,- pr. solgte enhet / oppgjørshonorar kr. 4.720,- pr. solgte enhet / tilrettelegginghonorar kr. 1.000,- pr. enhet

I tillegg belastes selger Oppdragsgebyr kr. 20.000,- samlet for hele prosjektet.

Fastpris:

Ordinære budfrister gjelder ikke da selger er profesjonell.

For bolig uten budgiving gis EiendomsMegler 1 rett til å akseptere bindende kjøpsbekreftelser i henhold til prisliste. Dette betyr at kjøper ikke kan trekke tilbake sin bindende kjøpsbekreftelse etter at

denne har kommet til meglers kunnskap.

Selger forbeholder seg retten til å forkaste eller avslå bindende kjøpsbekreftelse uten å måtte begrunne dette. Herunder tildeling ved mottak av flere kjøpsbekreftelser på samme enhet.

For øvrig kommer gjeldende lovgivning til enhver tid til anvendelse.

Til orientering:

Informasjonen i salgsoppgaven er utarbeidet med bakgrunn i opplysninger mottatt fra det offentlige, selger og selgers leverandører. All informasjon er godkjent av selger, hvor selger innestår for innholdet.

Selger og megler tar forbehold om trykkfeil i prospekt og prisliste.

Vedlegg



FORSLAG TIL DRIFTSBUDSJETT FAGERVIKPLASSEN SAMEIE

DRIFTSINNTEKTER		INPUT (Blå felt):	Sum	Kommentar
Innkrevde felleskostnader			3 068 328	
	3600 Innkrevde felleskostnader		1 997 520	
	3600 Garasje		124 800	
	3600 Fjernvarme		684 864	Se konto 628
	3600 Internett		261 144	Se konto 6607
Andre inntekter			0	
SUM DRIFTSINNTEKTER			3 068 328	

DRIFTSKOSTNADER		Sum
Personalkostnader		21 996
Styrehonorar		156 000
Revisjonshonorar		11 293
Forretningsførerhonorar		128 307
Konsulent og forvaltn.tjen		5 000
Drift og vedlikehold		495 000
Forsikringer		255 000
Kommunale avgifter		336 960
Energi / fyring		704 864
Kabel/TV-anlegg (inkl internett)		261 144
Andre driftskostnader		349 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		2 724 564

DRIFTSRESULTAT	343 764
-----------------------	----------------

FINANSINNTEKTER-/KOSTNADER		Sum
Finansinntekter		0
Finanskostnader		0
RES. FINANSINN./KOSTNADER		0

ARSRESULTAT	343 764
--------------------	----------------

11 Prosent overskudd

Forutsetninger:	INPUT:	Sum	Kommentar
Antall leiligheter		78	
Areal totalt for Bolig (BRA-i)		4 756	
Antall parkeringsplasser		52	

Felleskostnader:		Sum	pr kvm pr mnd
Felleskostnader		35	
Digital-Tv/bredbånd		279	pr leil pr mnd
Vannbåren varme (oppvarming/varmt tappevann)		12	pr kvm pr mnd

Forbehold:

Dette er et forslag til driftsbudsjett for normaldrift av sameiet i 1 år, basert på stipulerte inntekter og kostnader.

Budsjettet er utarbeidet av OBOS basert på opplysninger om eiendommen gitt av selger/utbygger og normtall fra tilsvarende eiendommer som vi forvalter.

Det tas forbehold om oppgitte arealer, antall leil. og øvrige opplysninger om prosjektet som kan endre forutsetningene for budsjettforslaget.

Det tas forbehold om stipulerte inntekter og kostnader da styret vil kunne endre budsjettet og inngå avtaler som vil tilføre boligselskapet andre eller større kostnader.

Endelig fastsettelse av budsjett og nivå på felleskostnader vil bli foretatt av styret i boligselskapet Utarbeidet pr 15.01.2026

TV er ikke inkludert i Digitalt -TV / bredbånd.

Fagerviklassen sameie – Det tas forbehold om endringer frem til overtakelse

VEDTEKTER

for

Fagerviklassen Sameie, org. nr. <XXX>

Vedtektene fastsettes i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Fagerviklassen Sameie. Sameiet blir opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 78 boligseksjoner på eiendommen gnr. 201, bnr. 101 i Ålesund kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

Seksjonerte tilleggsdeler består av

- sportsboder
- parkeringsplasser i garasjekjeller
- markterrasser i gårdsrom

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelens BRA.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

Fagerviklassen sameie – Det tas forbehold om endringer frem til overtakelse

Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet. Dette gjelder imidlertid ikke følgende juridiske personer, som til sammen kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst én boligseksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner:

- a) staten,
- b) fylkeskommuner,
- c) kommuner,
- d) selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune,
- e) stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune
- f) selskaper, stiftelser eller andre som har inngått en avtale med staten, en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte

Unntaket gjelder også juridiske personer som tilbyr avtale om leie til eie eller deleie, i henhold til eierseksjonsloven § 23 a.

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (3) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmpumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Fagerviklassen sameie – Det tas forbehold om endringer frem til overtakelse

Endring av utomhusplanen som montering/plassering av permanent utstyr eller anleggelse/utvidelse eller flytting av eksisterende beplantning, nyplantning og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Organisering

Seksjonseierne disponerer 52 parkeringsplasser. Av disse ligger

- 45 plasser som tilleggsareal
- 7 plasser som ideelle andeler i tingsrettslig sameie

4-2 Rettslig disposisjonsrett

(1) 45 parkeringsplasser er tilleggsdel til seksjoner og kan kun avhendes sammen med hoveddelen.

(2) Syv parkeringsplasser er organisert som et tingsrettslig sameie mellom eierne. Parkeringsplassene eies av seksjonseierne i Fagerviklassen som har ervervet slik rett fra utbygger. Utbygger vil eie og disponere eventuelle p-plasser som ikke er solgt.

(3) Rettigheter og plikter for disse syv plassene fremgår av garasjesameiet vedtekter, se vedlagt.

4-3 Vedlikehold

Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjeanlegget.

4-4 Felleskostnader

Felleskostnader knyttet til drift og vedlikehold av garasjeanlegget, fordeles mellom seksjonseierne i forhold til hvor mange parkeringsplasser den enkelte eier.

Dette gjelder for eksempel kostnader til:

- snørydding/feing
- rengjøring av garasjekjeller
- reparasjon av garasjeport
- forsikring
- strøm

Fagervikplassen sameie – Det tas forbehold om endringer frem til overtakelse

- kjøre- og adkomstarealer
- tekniske anlegg
- andre kostnader

4-5 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En seksjonseier som disponerer egen parkeringsplass på eierseksjonssameiets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert.

(3) En seksjonseier som har rett til å parkere på eierseksjonssameiets eiendom, men uten å disponere egen plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret bestemmer hvor ladepunktet skal settes opp.

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Seksjonseier som krever flytting til HC-plass må dekke eventuelle kostnader til re-etablering av elbillader på ny p-plass.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karm

4

BESKYTTET

Fagervikplassen sameie – Det tas forbehold om endringer frem til overtakelse

- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda/balkong- og ytterdører til boligen
- i) markterrasser

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong/markterrasse eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

5

BESKYTTET

Fagerviklassen sameie – Det tas forbehold om endringer frem til overtakelse

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenheter hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheter for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenheter skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenheter, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader forbundet med kollektivt bredbåndfordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon.

Kostnader til fjernvarme inngår i felleskostnadene, herunder kostnader til varmt tappevann i leilighetene, radiatoranlegg etc. Det er installert individuell måling for vannbåren gulvvarme og varmt tappevann i hver eierseksjon. Kostnadene fordeles iht. målt forbruk. Det kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht avtalt periode.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6

BESKYTTET

Fagerviklassen sameie – Det tas forbehold om endringer frem til overtakelse

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheter (utkastelse)

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheter (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil ett varamedlem.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noe annet besluttet av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

7

BESKYTTET

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 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 beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

(3) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning 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 eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i eierseksjonslovens § 22a

g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning

h) overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

i) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens 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, besluttet 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 flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) 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 vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens 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 seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

Fagerviklassen sameie – Det tas forbehold om endringer frem til overtakelse

- 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.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettskjøpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Fagerviklassen sameie – Det tas forbehold om endringer frem til overtakelse

- h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i eierseksjonsloven.
- i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr 65.

ARKITEKTKONTORET ODD THOMMESEN AS
Kjøpmannsgata 51
7011 TRONDHEIM

Dykkar referanse: Vår referanse: Arkivkode: Dato:
24/5829, 25/130981 L42 05.12.2025

Gbnr. 201/101 - Vedtak - Borgundvegen 40 og 42 - Endring av gitt tillatelse

Behandling:

Delegert sak nummer: 1476/25	Dato: 05.12.2025
------------------------------	------------------

Tiltak: Søknad om endring av gitt tillatelse
Byggested: Gbnr. 201/101 Borgundvegen 40-42
Tiltakshaver: BORGUNDSVEGEN 40 AS
Ansvarlig søker: ARKITEKTKONTORET ODD THOMMESEN AS
Søknad komplett: 19.09.2025

Søknad om endring av gitt tillatelse og dispensasjon fra pkt. 2.3.33 i reguleringsplan for Klipra, reg.plan Grensegata – Volsdalsbakken knyttet til tiltak på tak godkjennes.

Merknader fra hjemmelshavere av gbnr. 201/105 og 201/788 ta ikke til følge.

Saksopplysninger:

Tiltaket er tidligere godkjent i sak 061/19 datert 04.06.2019, samt endringsvedtak i sak 384/22 datert 26.04.2022.

I området gjelder følgende areal og reguleringsplaner:

1. Reguleringsplan for Klipra, reg.plan Grensegata – Volsdalsbakken med bestemmelser, gjeldende fra 03.10.1991.
2. Arealdelen av kommuneplan for Ålesund 2016-2028 med bestemmelser, gjeldende fra 09.03.2017.

Eiendommen er i plan regulert til boliger/forretninger og for tidligere Filadelfia til bolig, allmenntilrettelagt og forretning.

Tekniske anlegg er opparbeidet i samsvar med plan og bygningslovens §§18-1pkt.a, b, c. Dette gjelder bl.a. atkomstveg, hovedavløpsanlegg (spillvann/overvann), hovedvannledning.

For bestående tekniske anlegg i området gjelder:

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

Atkomst fra kommunal veg/fylkesveg. Tillatelse til avkjørsel kan gis i samsvar med situasjonsplan. Offentlig vann og kloakkledning vil kunne tilknyttes ref. tilbakemelding fra virksomhet for vann og avløp datert 18.02.2025.

Endringen er nabovarslet. Vi har mottatt merknader. Disse tas ikke til følge.

Vurderinger

Saken gjelder:

Det søkes om endring av gitt tillatelse for takopplett på bygningsrekken langs Borgundvegen, endring i fordelingen av leiligheter og planløsning mellom bygningsrekkene langs Borgundvegen og Ystenesgata og flytting av kjellervegg mot Ystenesgata slik at den flukter med bygningens balkonger.

Det søkes om endring i fordelingen mellom store og små enheter er endret, men antallet boenheter er det samme som i tidligere gitt tillatelse - 78 stk. Endringen i fordeling innebærer at hus B1-B3 (bygningssykkelen mot Borgundvegen) får totalt 51 boenheter, mens Y1-2 får 27 boenheter (bygningssykkelen mot Ystenesgata). I forbindelse med endringssykkelen er det 45 enheter som er større enn 40 m². Disse utløser krav til 45 parkeringsplasser. I tillegg er det 33 enheter som er mindre enn 40 m². Disse utløser ikke parkeringskrav. I rammetillatelsen er det vist 63 plasser, mens endringssykkelen viser 52 plasser. Differansen skyldes endret krav til dimensjonering av parkeringsareal. Leilighetsfordeling/rombruk/brannskiller er i prinsippet som i rammetillatelsen. Eneste forskjell er at det er innpasset separate boenheter (med egne balkonger) i 4. etasje i bebyggelsen langs Borgundvegen. De nye enhetene har fått adkomst via felles trapp/heis.

Endringen knyttet til takopplett innebærer at antallet oppledd endres fra totalt åtte mindre takopplett til seks like og noe større takopplett. Det blir også etablert balkonger i 4. etasje tilsvarende som etasjene under. Tidligere godkjente høyde opprettholdes. Videre gjøres det mindre reduseres antallet balkonger for hus B2 samt noen mindre fasademessige endringer ihht. fasadetegninger i utklippet nedenfor. Det legges til grunn at taktekking fortsatt vil være skifer – slik som godkjent i tidligere vedtak.

RAMMEGODKJENT FASADE,
26.04.2022



FASADE I ENDRINGSSØKNAD



Kjellerveggen for hus Y1-2 trekkes sørover mot Ystenesgata slik at de vil flukte med balkongene på bygningene. Bakgrunnen for dette er for å dimensjonere parkeringskjelleren ihht. anbefalinger fra NBI som er mer plasskrevende enn tidligere anbefalinger.

Søknaden har vært på uttale til Møre og Romsdal fylkeskommune, Statsforvaltaren i Møre og Romsdal og virksomhet for miljø og samferdsel i Ålesund kommune. Fylkeskommunen og Statsforvaltaren har ingen merknader til tiltaket. Virksomhet for miljø og samferdsel viser til tidligere merknader til nabovarsel.

Det foreligger et svar fra Møre og Romsdal fylkeskommune knyttet til møte avholdt 01.07.2024 knyttet til forespørsel om aksept til etablering av rampe/trapp på fortau. Møre og Romsdal fylkeskommune har i svaret konkludert med at de ikke gir samtykke til etablering av ramper/trapper på fylkeskommunens fortausareal (gbnr. 201/885). Etter hva bygningsmyndigheten kan se er ikke omtalte rampe/trapp en del av omsøkte endringssøknad og det legges til grunn at ansvarlig søker har forholdt seg til tilbakemeldingen fra Møre og Romsdal fylkeskommune.

Planmessige forhold og dispensasjoner:

Det er søkt om dispensasjon fra pkt. 2.3.33 i reguleringsplan for Klipra. Fraviket knyttet til pkt. 2.3.33 går på takoppløftene der planbestemmelsene angir at «(...)På tak tillates ikke andre konstruksjoner enn tradisjonelle røykpiper og ventilasjonsanlegg med utstrekning maks. 0,9 x 0,9 meter.(...)».

Generelt om adgangen til å gi dispensasjon:

Det følger av pbl. § 19-2, andre ledd, at det ikke kan gis dispensasjon dersom «hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelser eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt». I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon «være klart større enn ulempene».

For å kunne gi dispensasjon kreves det at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. Vurderingen av hva som er «vesentlig» tilsidesettelse må avgjøres konkret i hvert enkelt tilfelle. At det tidligere er gitt dispensasjon i lignende tilfeller er dermed ikke av betydning. Dersom hensynene bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt, må det foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon.

Søknaden er som følger;

«Bakgrunn

Det søkes om dispensasjon fra reguleringsplan for Klipra, spesifikt punkt 2.3.33, i forbindelse med endring av takopplett. Hensikten med søknaden er å formelt begrunne at de foreslåtte endringene er i samsvar med intensjonen bak prosjektets opprinnelige rammetillatelse. Vi viser til vedlagte illustrasjon som sammenligner den rammegodkjente løsningen fra 2022 med forslaget i endringssøknaden fra 2025.

For at dispensasjon skal kunne innvilges, må to kumulative vilkår være oppfylt: for det første må hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra ikke bli vesentlig tilsidesatt, og for det andre må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene. Vår begrunnelse nedenfor viser at begge vilkårene er oppfylt.

Hensynene bak bestemmelsen blir ikke vesentlig tilsidesatt.

De omsøkte endringene av takopplettene er en justering av en allerede godkjent rammetillatelse og endrer ikke prosjektets karakter. Hovedmålet med reguleringsplanen for Klipra er å bevare strøkets hovedtrekk med mangfold i takformer, volum samtidig som særtrekk med bebyggelsen blir tatt hensyn til. De foreslåtte takopplettene, som er redusert i antall og trukket unna gavlene, er i tråd med denne intensjonen.

Dette prosjektet er et omfattende byggetiltak for oppbygging av et nytt kvartal, ikke en mindre «innfylling» i et eksisterende bygningsmiljø. Reguleringsplanen har som en av sine målsettinger tilrettelegging for fortetting og utvikling av bygningsmiljøet i området. Planbestemmelsene er derfor i liten grad anvendelige uten en grundig kontekstuell vurdering av situasjonen (konteksten) prosjektet skal forholde seg til. Etter vår vurdering er det ved gitt rammetillatelse gjort en helhetlig og grundig vurdering av disse forholdene.

Det er i denne sammenhengen viktig å merke seg at det i den opprinnelige rammetillatelsen ble innvilget dispensasjon for takform, inkludert gesimshøyder og

mønehøyder. Det prinsipielle spørsmålet om takopplett er dermed allerede vurdert og godkjent. En mindre justering av det aktuelle takopplettet i takflaten mot sør endrer ikke prosjektets karakter i betydelig grad, men gir snarere et uttrykk som fremhever takflaten ved at antallet takopplett er redusert. Dette er i tråd med intensjonene bak formingsbestemmelsene.

Fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

Fordelene ved å innvilge dispensasjon for denne løsningen er betydelige:

De justerte takopplettene muliggjør innpassing av mindre leiligheter, der alle får tilgang til balkong. Dette er en stor fordel for dagens boligkjøpere med tanke på kostnad, trivsel og brukervennlighet. De reviderte fasadene oppfyller kravene til gode visuelle kvaliteter og er tilpasset omgivelsene, jf. PBL § 29-2. Løsningen bidrar til et funksjonelt og markeditilpasset prosjekt uten å forringe de arkitektoniske kvalitetene.

Konklusjon

Etter en samlet vurdering er det vår oppfatning at de planlagte justeringene av takopplettene ikke vesentlig tilsidesetter hensynene bak reguleringsbestemmelsene, og at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Vi anmoder om at dispensasjonen innvilges.»

Vår vurdering:

Det første spørsmålet er om dispensasjonen fra rekkefølgekravet, vil medføre at «hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser blir vesentlig tilsidesatt», jf. plan- og bygningsloven (heretter pbl.) § 19-2 andre ledd første punktum. Vurderingen av hva som er «vesentlig» tilsidesettelse må avgjøres konkret i hvert enkelt tilfelle.

Hensynet bak bestemmelsen er å sikre en enhetlig bebyggelse i området og ivareta området karakter. Blant omliggende bebyggelse i området finnes det flere eksempler på konstruksjoner på tak utover «tradisjonelle røykpiper og ventilasjonsanlegg». Videre er omsøkte endring sammenlignbar med takoppløftene som allerede er godkjent på tiltaket, men de vil nå reduseres i antall og gjøres noe større og identiske på alle tre bygningene (B1-B3). De omsøkte endringene er små sammenlignet med godkjente situasjon sett i sammenheng med at bebyggelsen i området også har lignende konstruksjoner på tak vurderes ikke hensynet bak bestemmelse å bli vesentlig tilsidesatt ved etablering av omsøkte løsning.

Det neste spørsmålet er om fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Etter plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd andre punktum må det foretas en samlet interesseavveining, der både samfunnsmessige og lokale hensyn vurderes.

Det vil være en ulempe å tillate takkonstruksjoner på bygningene som fraviker fra utførelsen på omliggende bebyggelse i området. Som nevnt ovenfor er det bygninger i området rundt omsøkte tiltak som har tilsvarende og lignende konstruksjoner på taket ulempen er således begrenset. Takoppløftene gir leilighetene i øverste etasje lysinnslipp og balkong som forbedrer bokvaliteten i leilighetene. Den omsøkte endringen innebærer at takoppløftene på blir i både antall og størrelse på de tre separate bygningene som sørger for et enhetlig uttrykk på

bygningen. Samlet vurderes ulempene som svært begrenset og fordelene ved innvilgelse av omsøkte dispensasjon som klart større, jf. pbl. § 19-2 andre ledd andre punktum.

På bakgrunn av vurderingene ovenfor innvilges dispensasjonen som omsøkt.

Estetikk:

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

Byggehøyder og plassering, inkludert høydeplassering:

Byggehøyde endres ikke som følge av endringsøknaden. Plassering (kjellervegg mot sør for hus Y1-2) godkjennes som vist på tegningsgrunnlaget.

Merknader fra naboer og andre:

Det foreligger merknader til omsøkte tiltak fra eiere av gbnr. 201/105,

Merknad fra eier av gbnr. 201/105:

«Som forflytningshemmet beboer (eier) i Borgundvegen 46, tar jeg det for gitt at dette prosjektet verken i byggeperioden eller i etterkant ikke påvirker mine (våre) allerede anstrengte parkeringsmuligheter langs veien fra nr. 40 - 48.

NB: I Borgundvegen 40 er det en HC parkeringsplass. Skulle den bli berørt, kan den evt. med fordel flyttes nærmere krysset Borgundvegen - Fjellgata»

Kommentar fra ansvarlig søker:

«Merknaden er ikke relevant i forhold til dispensasjonssøknaden, men gjelder tiltaket generelt. Parkeringssituasjonen i Borgundvegen før, under og etter at tiltaket er gjennomført er avklart i gjeldende rammetillatelse»

Bygningsmyndighetens vurdering av merknaden:

Kommentaren fra ansvarlig søker legges til grunn. Forholdene påpekt i klagen er ikke knyttet til de omsøkte endringen som dette vedtaket omfatter. Merknaden tas ikke til følge.

Merknad fra eier av gbnr. 201/778:

«Ålesund kommune v/Miljø og samferdsel bemerker at det ikke tillates etablert noen tiltak på kommunens eiendommer.

Det må ikke etableres tiltak som er til hinder for drift og vedlikehold av offentlig vei, herunder blant annet snøbrøyting og snørydding mv.

Detaljerte tekniske planer, herunder blant annet planer for plassering og utforming av avkjørsel og fortau, må på forhånd sendes til Ålesund kommune v/Helene Vorren for godkjenning. For øvrig ønsker kommunen å gjøre tiltakshaver oppmerksom på kravene som gjelder angående sikt i forbindelse med avkjørsler, se vedlagt informasjon. Det er

viktig å merke seg at både busker og hekker vokser, og en må passe på å plassere disse slik at greiner ikke vil vokse inn på regulert veigrunn. Greiner fra trea må være minst 4,5 meter over vegnivå, dette gjelder også om vinteren. Innretninger som gjerder, mindre murer, skråninger og liknende skal i sin helhet fundamenteres og oppføres inne på egen eiendom, utenfor offentlig regulert veiareal. Innretninger skal fundamenteres slik at de tåler graving i vei og tilhørende sideareal, eksempelvis ved etablering eller vedlikehold av åpne og lukka drengrofter langs veien. Innretningene skal også oppføres på en slik måte at de ikke er til hindring, og vil tåle påkjenningene fra annen drift og vedlikehold langs veien. Vi anbefaler i alle tilfelle en minimumsavstand på 2 meter fra asfaltkanten. Etablering av avkjørsler skal utformes på en slik måte at overvannet fra avkjørselen ikke renner inn på offentlig vei, og omvendt. På de 2 første meterne fra veikanten bør avkjørselen ha et jevnt fall på totalt 5 cm fra veikanten. Sammenkoplingen mellom avkjørselens sidekanter og den kommunale veien skal rundes av som en sirkel med radius $R=4m$. Der avkjørselen går over veigrøft skal det legges ned ei stikkrenne med minimum diameter på 200mm. Om det kan oppstå høyere vannføring i grøfta må dimensjonene økes. Dybden på stikkrenna skal være ca. 0,5 m under asfalt. Avkjørsler skal ikke være bredere enn 5 meter. Ellers gjelder forskrift om alminnelige regler om bygging og vedlikehold av avkjørsler fra offentlig veg»

Kommentar fra ansvarlig søker:

«Det er også mottatt et brev fra Ålesund kommune datert 03.09.2025. I brevet informeres det om krav til avkjørsler samt at det ikke tillates tiltak på kommunens grunn. Disse forholdene er avklart i gjeldende rammetillatelse. Brevet er ikke relevant i forhold til dispensasjonssøknaden.»

Bygningsmyndighetens vurdering av merknaden:

Kommentaren fra ansvarlig søker legges til grunn. Forholdene påpekt i klagen er ikke knyttet til de omsøkte endringen som dette vedtaket omfatter. Merknaden tas ikke til følge.

Merknad fra eier av gbnr. 201/105:

«Vedlagte skisser gir et for dårlig grunnlag til å vurdere hvordan Borgundvegen 46 som nærmeste nabo blir påvirket. Vi ber om å få tilsendt bedre skisser, gjerne i 3D, som gir et mer realistisk bilde av det nye bygget og hvordan tilstøtende eiendommer blir påvirket. Det vi kan lese ut av skissene så langt er at det omsøkte nybygget vil være langt mer ruvende enn de tidligere planene som forelå, og at det vi medføre en betydelig påvirkning av utsikt mot sørvest fra vår leilighet i 3 etg. med påfølgende verdiforringelse av vår eiendom. Vi er også bekymret for innsyn fra de nye leiligheter, som vil påvirke livskvalitet for beboerne i Borgundvegen 46.»

Kommentar til merknader fra ansvarlig søker:

«De ytre rammene i prosjektet skal beholdes. Eneste forskjellen fra tidligere er at det har kommet til balkonger i 4. etasje, men disse vil i svært liten grad påvirke utsikten mot sørvest for leiligheten i 3. etasje. Dette fordi den aktuelle leiligheten har skråtak/skrå himling, og at vinduene er skrå takvinduer. Skrå takvinduer gir

Side 7 av 14

begrenset utsikt sideveis. Dette prosjektet vil derfor i svært liten grad påvirke utsiktsforholdene i leiligheten. Prosjektet er utformet med tette gavler uten vinduer. Dette gir svært lite innsyn til nabobygget i øst. Tiltakshaver ser følgelig ingen grunn til å gjøre endringer som følge av merknaden»

Bygningsmyndighetens vurdering av merknaden:

Ansvarlig søker viser til at utsikten fra skråvindu i 3. etasje på gbnr. 201/105 som følge av de omsøkte endringene da skråvindu i dette tilfellet vil gi begrenset utsikt mot vest. Det er likevel en balkong/takterrasse i denne etasjen som vil kunne bli påvirket av de nye balkongene som skal etableres på gbnr. 201/101. De nye balkongene i 4. etasje på gbnr. 201/101 vil bli liggende på nesten samme kote som eksisterende balkong/takterrasse på gbnr. 201/105. De omsøkte balkongene har tilsvarende utforming og utstrekning fra fasaden som de andre godkjente balkongene i etasjene under. Det vil også bli benyttet glass-/transparent rekkverk som demper effekten av balkongen vil ha på naboens utsikt. Innsynet til gbnr. 201/105 fra 4. etasje kan øke som følge av omsøkte balkonger, men etter vår vurdering er dette i begrenset omfang. Omsøkte endringer vurderes heller ikke å være langt mer ruvende enn tidligere godkjente bygning ettersom bygningenes hovedtrekk fortsatt er bevart. Merknaden tas ikke til følge.

Parkering:

Det skal etableres 52 parkeringsplasser i parkeringskjeller. Dette overholder kravet på 45 parkeringsplasser.

Ansvar og uavhengig kontroll:

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

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

Konklusjon:

Søknad om endring av gitt tillatelse og dispensasjon fra pkt. 2.3.33 i reguleringsplan for Klipra knyttet til tiltak på tak godkjennes.

Andre opplysninger:

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

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

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

Side 8 av 14

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

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

Ved all videre kontakt i denne saken, vennligst referer til «Arkivsaksnummer 24/5829» og gbnr. 201/101.

Ved å gå inn på lenken under kan du søke på arkivsaksnummer eller gbnr. og finne dokumentene som er registrert i saken.

<https://alesund.kommune.no/politikk/innsyn/>

Med hilsen
Lis Vikse
seniorrådgiver
Plan og bygning

Espen Aker
seniorrådgiver
Plan og bygning

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Kopi til:

Anita Ulvestad			
BORGUNDSVEGEN 40 AS	Digernes næringsområde 9	6260	SKODJE
Jan Erik Døving			
Monika Anita Brandal Bakke	Borgundvegen 46	6007	Ålesund
Odd Einar Waldahl Holten	Borgundvegen 46	6007	Ålesund

Vedlegg:

E1 A001 B
E2 A002 A
E3 A100 A
E4 A101 B
E5 A102 C
E6 A103 C
E7 A104 C
E8 A105 C
E9 A106 C
E10 A110 A
E11 A111 A
E13 A112 A
E14 A120 A
E15 A121 A

Vedlegg:

E16 A122
E17 A123
E18 A124 A
E19 A125 A
E20 A126 A
E21 SAMMENSTILLING SIT.PLAN TAKOPPLETT
E22 SAMMENSTILLING TVERRSNITT
E23 SAMMENSTILLING FASADER
G1 GJENNOMFØRINGSPLAN

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

		Lovheimel:
Kven har rett til å klage?	Den som er part i saka, eller som har rettsleg klageinteresse, kan klage på vedtak i byggesak.	Forvaltningslova (Fvl.) § 28
Kva kan du klage på?	Enkeltvedtak, dvs. vedtak som er bestemmende for rettar eller plikter til ein eller fleire bestemte personar. Du har ikkje rett til å klage på forhold som er avgjort i bindande reguleringsplan eller dispensasjon, etter at fristen for å klage på dei vedtaka er gått ut.	Fvl. § 28, jf. § 2.
Klagefrist	Klaga må vere postlagt innan tre (3) veker etter at du fekk melding om vedtaket. Det vil si at du må sende klaga innan tre veker frå den dagen melding om vedtaket vart lagt i di postkasse, postboks eller blei levert på anna måte. Om du ikkje har fått melding, er klagefristen tre veker frå du fekk eller burde skaffa deg kjennskap til vedtaket. Sjølv om klaga blir sendt for seint kan kommunen behandle klaga dersom a) du ikkje kan lastast for at fristen ikkje blei haldt eller for å ha drygd med å klage etterpå, eller b) det er «særlege grunner» til at det er rimeleg at klaga blir prøvd.	Fvl. §§ 29 og 30 Fvl. § 31
Kva må du ta med i klaga?	Klagen må: - vere signert - angi kva vedtak det klagast på - angi kva endringar ein ønsker - eventuelt gi opplysingar om oppfyljing av klagefrist (om det er tvil om klaga er sendt til rett tid). I tillegg bør klagen vere grunngitt, og gi eventuelle andre opplysingar som kan ha betydning for kommunen si vurdering. Om det er feil eller manglar ved klaga, få du ei kort frist for å rette eller utfylle klaga.	Fvl. § 32
Kven kan du klage til?	Klaga skal sendast til: Ålesund kommune v/Plan og bygning Postboks 1521 6025 Ålesund	Fvl. § 28

	Eller på e-post: postmottak@alesund.kommune.no .	
Vidare saksgang:	Klaga blir først vurdert av den instansen som har gjort vedtaket. Om verksemda ikkje finn grunn til å endre sitt vedtak blir saka behandla i Planutvalet (PU). Om PU held fast ved det opphavlege vedtaket, vil saka blir sendt til Statsforvaltaren i Møre og Romsdal for endeleg avgjerd.	Fvl. § 33
Når blir klaga behandla?	Innan åtte – 8 – veker	SAK § 7 – 1, jf. § 7 – 2 fjerde avsnitt.
Kva skjer med byggearbeidet i mellomtida?	Sjølv om det er klaga over vedtaket, kan ein gjennomføre vedtaket straks det er gjort. Det betyr at byggearbeidet kan starte, så snart det er gitt igangsettingstillatelse. Kommunen kan bestemme at arbeidet ikkje kan starte opp før klaga er avgjort, om kommunen finn grunn til det.	Fvl. § 42
Rett til innsyn og rettleiing	Part i saka har rett til rettleiing. Partane har normalt også rett til å gjere seg kjent med dokumenta i saka. Du finn dei fleste saker og dokument på kommunen sine heimesider: https://alesund.kommune.no/politikk/innsyn Om du ikkje finn dokumenta der, kan du rette spørsmål om innsyn til kommunen på e-post: postmottak@alesund.kommune.no .	Fvl. § 11 og § 18.
Rett til å krevje grunngjeving:	Om vedtaket ikkje er grunngjeve, har du som er part i saka rett til å få særskilt grunngjeving for vedtaket. Klagefristen blir utsett til etter at du har fått grunngjevinga.	Fvl. § 24 og § 25
Kostnader ved å klage	Du kan søke om å få dekt utgifter til nødvendig advokathjelp. Her gjeld visse grenser for inntekt og formue. For meir informasjon om dette ta kontakt med Statsforvaltaren i Møre og Romsdal eller advokat. Om du får medhald i klaga kan du i nokre tilfelle krevje dekning for vesentlege kostnader som har vore nødvendig for å endre vedtaket til din fordel.	Fvl. § 36

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

		Lovheimel: Forvaltningsloven (Fvl.) § 28
Hvem har rett til å klage?	Den som er part i saken, eller som har rettslig klageinteresse, kan klage på vedtak i byggesak.	
Hva kan du klage på?	Enkeltvedtak, dvs. vedtak som er bestemmende for rettigheter eller plikter til en eller flere bestemte personer. Du har ikke rett til å klage på forhold som er avgjort i bindende reguleringsplan eller dispensasjon, etter at fristen for å klage på de vedtakene er gått ut.	Fvl. § 28, jf. § 2.
Klagefrist	Klaga må være postlagt innen tre (3) uker etter at du fikk melding om vedtaket. Det vil si at du må sende klagen innen tre uker fra den dagen melding om vedtaket ble lagt i din postkasse, postboks eller ble levert på annen måte. Om du ikke har fått melding, er klagefristen tre uker fra du fikk eller burde skaffet deg kjennskap til vedtaket. Selv om klagen blir sendt for sent kan kommunen behandle klaga dersom a) du ikke kan lastes for at fristen ikke ble overholdt eller for å ha drøyd med å klage etterpå, eller b) det er «særlige grunner» til at det er rimelig at klagen blir prøvd.	Fvl. §§ 29 og 30 Fvl. § 31
Hva må du ta med i klagen?	Klagen må: - være signert - angi kva vedtak det klages på - angi kva endringer du ønsker - eventuelt gi opplysninger om oppfylning 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 – uker	SAK § 7 – 1, jf. § 7 – 2 fjerde avsnitt.
Hva skjer med byggearbeidet i mellomtida?	Selv om det er klaga over vedtaket, kan en gjennomføre vedtaket straks det er gjort. Det betyr at byggearbeidet kan starte så snart det er gitt igangsettingstillatelse. Kommunen kan bestemme at arbeidet ikke kan starte opp før klaga er avgjort, hvis kommunen finner grunn til det.	Fvl. § 42
Rett til innsyn og veiledning:	Part i saka har rett til veiledning. Partene har normalt også rett til å gjøre seg kjent med dokumenta i saka. Du finner de fleste saker og dokument på kommunen sine heimesider: https://alesund.kommune.no/politikk/innsyn Om du ikke finner dokumentene der, kan du rette spørsmål om innsyn til kommunen på e-post: postmottak@alesund.kommune.no .	Fvl. § 11 og § 18.
Rett til å kreve begrunnelse:	Om vedtaket ikke er begrunnet, har du som er part i saka rett til å få særskilt begrunnelse for vedtaket. Klagefristen blir utsatt til etter at du har fått begrunnelsen.	Fvl. § 24 og § 25
Kostnader ved å klage	Du kan søke om å få dekt utgifter til nødvendig advokathjelp. Det gjelder visse grenser for inntekt og formue. For mer informasjon om dette ta kontakt med Statsforvalteren i Møre og Romsdal eller advokat. Om du får medhold i klagen kan du i noen tilfeller kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendig for å endre vedtaket til din fordel.	Fvl. § 36



ÅLESUND KOMMUNE

Arkitektkontoret Odd Thommesen AS
Kjøpmannsgata 51
7011 TRONDHEIM

Byggesak og oppmåling
Saksbehandlar:
Anne Laura Rasch Haugen
Tlf. 90 06 87 12

Dykkar referanse: Vår referanse: Arkivkode: Dato:
21/5280-10 22/34713 L42 201/101 26.04.2022

Gbnr. 201/101 - Vedtak om endring - Borgundvegen 40 og 42 - 5 stk. boligblokker med felles parkeringskjeller

Behandling:

Delegert sak nummer: 384/22	Dato: 26.04.2022
-----------------------------	------------------

Tiltak: 5 stk. boligblokker med felles parkeringskjeller
Byggested: Gbnr. 201 / 101 Borgundvegen 40 og 42
Areal: BRA: 8257 m²
Tiltakshaver: Klipra Utbygging AS
Ansvarlig søker: Arkitektkontoret Odd Thommesen AS
Søknad komplett: 25.01.2022

Delegert vedtak:

Vi godkjenner søknad om endring datert 25.01.2022. Tiltaket er godkjent med høydeplassing ferdig golv på kote 7,5 fremre og 8,0 i parkeringskjeller. Gesims- og mønehøyder som tidligere.

Saksopplysninger

Tiltaket er tidligere godkjent i sak 061/19 i plan- og byggesakutvalget datert 04.06.2019.

I området gjelder følgende areal og reguleringsplaner:

1. Reguleringsplan for Klipra, reg.plan Grensegata – Volsdalsbakken med bestemmelser, gjeldende fra 03.10.1911
2. Arealdelen av kommuneplan for Ålesund 2016-2028 med bestemmelser, gjeldende fra 09.03.2017.

Eiendommen er i plan regulert til boliger/forretninger og for tidligere Filadelfia til bolig, allmenntittig og forretning.

Tekniske anlegg er opparbeidet i samsvar med plan og bygningslovens §§18-1pkt.a, b, c. Dette gjelder bl.a. atkomstveg, hovedavløpsanlegg (spillvann/overvann), hovedvannledning.

For bestående tekniske anlegg i området gjelder:

Postadresse: Postboks 1521 6025 ÅLESUND postmottak@alesund.kommune.no	Sentralbord: Tlf. 70 16 20 00	Besøksadresse: www.alesund.kommune.no	Organisasjonsnummer: 920.415.288
---	----------------------------------	--	-------------------------------------

Atkomst fra kommunal veg/fylkesveg. Tillatelse til avkjørsel kan gis i samsvar med situasjonsplan. Offentlig vann og kloakkledning vil kunne tilknyttes.

Endringen er delvis nabovarslet. Vi har ikke mottatt merknader. For ordens skyld sender vi vedtaket til orientering til naboer sør for Ystenesgata, da prosjektets uttrykk mot syd og plassering av den østligste blokken er noe endret. Vi presiserer at høydene er de samme.

Vurderinger

Saken gjelder:

Tiltaket er tidligere godkjent i sak 061/19 i plan- og byggesakutvalget datert 04.06.2019. Vedtaket ble påklaget av Fylkesmannen i Møre og Romsdal (nå Statsforvalteren) og av eier av Ystenesgata 27, Lisbeth og Torbjørn Larsen. I brev fra statsforvalteren i Møre- og Romsdal av 16.12.2021 konkluderes det med at de endringene som er gjort er av en slik karakter at de ikke lengere vil opprettholde sin klage. Endringene imøtekommer også klagen fra nabo og det er inngått avtale med disse. Endringene er redegjort for i notat datert 20.01.2022 – 01 NOTAT KLIPRA 20220118.

Antall boenheter i prosjektet er redusert fra 82 til 78. Antall BRA m² bolig er også noe mindre enn det som ble godkjent i 2019. Utover dette er det de samme høydene på bebyggelsen både mot Ystenesgata og Borgundvegen. Det er foretatt mindre justeringer av fotavtrykket på bebyggelsen mot Ystenesgata for å etterkomme klagen til statsforvalteren i Møre og Romsdal og naboene i Ystenesgata 27. Dette har ført til endring av uterom, utomhusplan, sol/skyggeanalyse av uteoppholdsarealene samt støyrapport. Bebyggelsen mot Borgundvegen er uendret fra slik den ble godkjent i ramme av 2019.

10 leiligheter i plan S3 mot Ystenesgata hadde i 2019 kun stille side mot innglasset balkong. I søknad om endring er disse tatt ut av prosjektet og erstattet med p-plasser. 6 leiligheter er lagt inn i de øvrige planene mot Ystenesgata ved at man har flyttet på heis/trapperom og lagt rømning til utvendig svalgang med trapp i begge ender. Bebyggelsen har nå 63 parkeringsplasser for bil og 186 for sykler.

I søknad om endring er fotavtrykket for bebyggelsen i Ystenesgata gjort kortere i lengderetningen Ystenesgata, det er i øst lagt inn en tverrgående gangadkomst fra Ystenesgata til Borgundvegen samt at uteoppholdsarealene mellom bebyggelsen i Ystenesgata har blitt større. Videre er det foretatt justeringer av terrenget i uterommet.

Revidert støyrapport av 2020.10.22 har tatt utgangspunkt i justering av bygningsmassen og antall boenheter. Som avbøtende tiltak for å få tilfredsstillende støy på uterom er det tegnet inn støyskjerm i glass med 1,2 meters høyde mot Ystenesgata slik at lekeplassområdet/gårdsrommet blir liggende i hvit sone. Det er også satt krav til støyskjerming av kvartalslekeplassen i Brusdalshegen.

Estetikk:

Bygningsmassen mot Borgundvegen er omtrent uendret, mens det mot Ystenesgata gjøres mer omfattende endringer. Vår vurdering er at tiltaket har tilstrekkelig gode visuelle kvaliteter, både i seg selv og i forhold til sin funksjon. Vi vurderer også at tiltaket er tilstrekkelig godt tilpasset bygde og naturlige omgivelser, jf. plan- og bygningsloven § 29-2.

Byggehøyder og plassering, inkludert høydeplassing:

Bygningenes møne- og gesimshøyde er uendret. Høydeplassing skal være kote 7,5 i fremre del og 8,0 i bakre del på overkant ferdig golv i nedre underetasje. Avstand til nabogrenser og andre bygg som vist på situasjonsplan, men vi forutsetter at det vestligste bygget langs Borgundvegen plasseres vegg i vegg med Borgundvegen 38 og ikke en halv meter fra som vist på tegninger. Bygninger i

områder regulert til kvartalsbebyggelse skal enten ligge vegg i vegg eller med et markert mellomrom slik det kreves er gjort mellom de øvrige bygningene. Dette var også forutsatt i den opprinnelige godkjenningen.

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

Ansvar og uavhengig kontroll:

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

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

Konklusjon

Søknaden om endring kan godkjennes.

Andre opplysninger:

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

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

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

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

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

Ved all videre kontakt i denne saken, vennligst referer til «Arkivsaksnummer 21/5280» og gbnr. 201/101.

Ved å gå inn på lenken under kan du søke på arkivsaksnummer eller gbnr. og finne dokumentene som er registrert i saken. <https://alesund.kommune.no/politikk/innsyn/sok-etter-arkivsak/>
Dokument fra før 2020 finner du her <https://alesund.kommune.no/politikk/innsyn/innsyn-fra-dei-gamle-kommunene/>

Med hilsen
Bjørnar Andersen
avdelingsleiar

Anne Laura Rasch Haugen
overarkitekt

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.

Vedlegg:

22 SIT.PLAN_mgangpassasje øst
21 PLAN S3_18.02.21
20 PLAN S2_18.02.21
19 PLAN S1_18.02.21
15 PLAN 1. ETG._18.02.21
16 PLAN 2. ETG._18.02.21
17 PLAN 3. ETG._18.02.21
18 PLAN 4. ETG._18.02.21
23 SNITT A-A_18.02.21
24 SNITT B-B_18.02.21
25 SNITT C-C_18.02.21
26 SNITT GANGPASSASJE
27 TVERRSNITT GANGPASSASJE
03 FASADE BORGUNDVegen NORD_18.02.21
04 FASADE BORGUNDVegen SØR_18.02.21
05 FASADE YSTENESGATA NORD_18.02.21
06 FASADE YSTENESGATA SØR_18.02.21
10 PERSPEKTIV 5
11 PERSPEKTIV 6
12 PERSPEKTIV 8
13 PERSPEKTIV 9
14 PERSPEKTIV 10
07 LARK L11.01 Illustrasjonsplan 210308
08 LARK L11.02 Solfylt areal 21 Mars 210308 ny fra LARK
09 LARK L11.03 Solfylt areal 21 Juni 210308 liten

**Gbnr. 201/101 - Vedtak - Borgundvegen 40 og 42 - 5 stk. boligblokker med felles parkeringskjeller****Dokumentinformasjon:**

Saksbehandler: Anne Laura Rasch Haugen	ArkivsakID: 15/2948
Tlf: 70 16 26 27	JournalpostID: 19/39954
E-post: postmottak@alesund.kommune.no	

Behandling:

Saksnummer:	Utvalg:	Dato:
061/19	Plan- og byggesakutvalget	04.06.2019

061/19 - Plan- og byggesakutvalget**Vedtak:**

Plan- og byggesakutvalget godkjenner søknad om dispensasjon fra formingsbestemmelsene vedrørende gesimshøyder, mønehøyder og takform, indre byggegrenser og plankrav i arealdel av kommunenplan vedrørende riving av Borgundvegen 42. Videre godkjennes søknad om rammetillatelse datert 19.03.2019.

Protest fra naboer blir ikke tatt til følge.

Tillatelsen gjelder på slike vilkår:

1. Plan for opprusting av Brusdalslagen skal godkjennes. Signert avtale om hvilke deler som skal opparbeides av tiltakshaver må fremlegges.
2. Tillatelse fra Virksomhet for vann-, avløp og renovasjon til å knytte eiendommen til offentlig vass- og avløpsledning må legges fram (sanitærabonnement).
3. Bygningen må knyttes til fjernvarmeanlegg, jf. kommuneplanens arealdel § 7.14.
4. "Innkast" til nedgravd avfallsløsninger tillates ikke plassert på fortau.

Dere kan søke om igangsettingstillatelse når vilkåra er oppfylt. **Før arbeidet starter må igangsettingstillatelse være gitt.**

Behandling:

Alternativ forslag på vegne av Hans Kjetil Knutsen, Rigmor Andersen Eide og Kirsti Dale fremmet
Hans Kjetil Knutsen

Plan- og byggesakutvalget godkjenner ikke søknad knyttet til gbnr. 201/101, Borgundvegen 40 og 42, 5 stk. boligblokker med felles parkeringskjeller da man har to klare innvendinger:

1. Det er ikke akseptabelt at renovasjon tilknytte eiendommen plasseres på fortau, og Plan- og byggesakutvalget vil ikke godkjenne en utbyggingssak der situasjonskartet viser nedgravde

avfallskontainere på fortau både i Ystenesgata og Borgundvegen.

2. Søknaden om dispensasjon for gesimshøyde mot Ystenesgata fra maks 9 meter til en variasjon i makshøyde fra 10,90 meter til 11,85 meter fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygning, godkjennes ikke da ulempen for naboer her er betydelige, at hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt, og at fordelene med en slik utbygging er ikke vesentlig større enn ulempene.

Tilleggsforslag fremmet av Sindre Nakken

Nytt punkt 4 under vilkår:

"Innkast" til nedgravd avfallsløsninger tillates ikke plassert på fortau.

Votering:

Alternativ votering:

Hans Kjetil Knutsens alternative fellesforslag 6 stemmer.

Rådmannens innstilling 9 stemmer og er vedtatt.

Sindre Nakkens tilleggsforslag enstemmig vedtatt

Rådmannens innstilling:

Plan- og byggesakutvalget godkjenner søknad om dispensasjon fra formingsbestemmelsene vedrørende gesimshøyder, mønehøyder og takform, indre byggegrenser og plankrav i arealdel av kommunenplan vedrørende riving av Borgundvegen 42. Videre godkjennes søknad om rammetillatelse datert 19.03.2019.

Protest fra naboer blir ikke tatt til følge.

Tillatelsen gjelder på slike vilkår:

1. Plan for opprusting av Brusdalslagen skal godkjennes. Signert avtale om hvilke deler som skal opparbeides av tiltakshaver må fremlegges.
2. Tillatelse fra Virksomhet for vann-, avløp og renovasjon til å knytte eiendommen til offentlig vass- og avløpsledning må legges fram (sanitærabonnement).
3. Bygningen må knyttes til fjernvarmeanlegg, jf. kommuneplanens arealdel § 7.14.

Dere kan søke om igangsettingstillatelse når vilkåra er oppfylt. **Før arbeidet starter må igangsettingstillatelse være gitt.**

Saksopplysninger

Tiltak:	Nybygg – boligblokker med parkeringskjeller
Byggested:	Gbnr. 133 / 23
Areal:	BRA: 9110
Tiltakshaver:	Klipra Utbygging AS
Ansvarlig søker:	Arkitektkontoret Odd Thommesen AS
Søknad komplett:	20.05.2019

For området gjelder følgende:

- Reguleringsplan for Klipra, reg.plan Grensegata – Volsdalsbakken, med
- bestemmelser stadfestet den 03.10.1991
- Arealdelen av kommuneplan for Ålesund 2016-2028 med bestemmelser, gjeldende fra 09.03.2017.

Eiendommen er i plan regulert til boliger/forretninger og for tidligere Filadelfia til bolig, allmennyttig og forretning.

Tekniske anlegg er opparbeidet i samsvar med plan og bygningslovens §§18-1pkt.a, b, c. Dette gjelder bl.a. atkomstveg, hovedavløpsanlegg (spillvann/overvann), hovedvannledning.

For bestående tekniske anlegg i området gjelder:

Atkomst fra kommunal veg/fylkesveg. Tillatelse til avkjørsel kan gis i samsvar med vist situasjonsplan. Offentlig vann og kloakkledning vil kunne tilknyttes.

Det foreligger protest mot tiltaket fra nabo, eier av Ystenesgata 27, Lisbeth og Torbjørn Larsen, Sameiet Ystenesgata 14, Servicesenteret i Ystenesgata 16, samt fra kommunens virksomhet for veg, anlegg og park som vegeier. Protestene er fremmet innen lovlig frist.

Bakgrunn:

Det ble lagt fram en sak på denne eiendommen i september 2017 der administrasjonen hadde flere innvendinger og innstilte på avslag. Fylkesmann og fylkeskommune hadde også innvendinger. Saken ble trukket før behandling. Prosjektet er nå vesentlig endret for å imøtekomme innvendingene og fremmes på nytt.

Vurderinger

Saken gjelder:

Det er søkt om 5 boligbygg med felles parkeringskjeller. Tiltaket omfatter også riving av Borgundvegen 40, tidl. Filadelfia, og Borgundvegen 42 (Rosehuset).

Mot Borgundvegen planlegges tre boligbygg som tilpasses eksisterende trehusbebyggelse med hensyn til materialbruk (hovedsakelig tre), takform, samt byggehøyder og skala/dimensjoner. Mot Ystenesgata planlegges 2 lavblokker med 3 etasjer og sokkel. Her legges innkjøring til parkeringsanlegg. Det tilrettelegges nærleikeplass mellom blokkene mot Ystenesgata og i tillegg skal utbygger bidra til opprusting av leikeareal i parken vest for Kliprasenteret (Brusdalshagen).

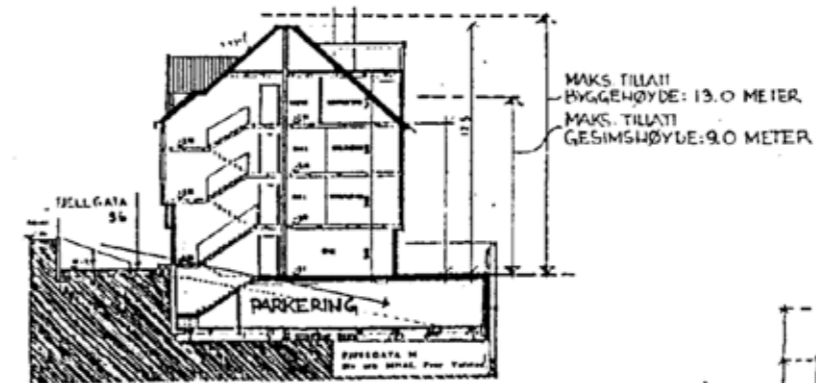
Tiltaket er oppgitt å ha et bruksareal på 9110 m², hvorav 1925 m² er felles parkeringskjeller. Det er 82 boenheter, hvorav 28 er ettersom mindre enn 40 m².

Planmessige forhold:

Eiendommen er regulert til blandet formål – boliger og forretninger. Det legges opp til bebyggelse langs Borgundvegen og Ystenesgata. Dybden av bebyggelsen er regulert med indre byggegrense og skal være maks. 12 m langs Borgundvegen og maks. 14,5 m langs Ystenesgata. Indre gårdsrom vil etter planen da bli 14 m.

Den maksimale byggehøyden skal være 9 meter til gesims og 13 meter til møne.

Reguleringsbestemmelsene angir at gesims og mønehøyde skal måles fra lavestliggende punkt på ferdig planert terreng eller gate. Det er laget et vedlegg til reguleringsbestemmelsen som viser hvordan bestemmelsene skal forstås. Skissen nederst på s. 302 viser med all tydelighet at høyder skal regnes fra lavestliggende punkt.



Nybygg i Fjellgata 36.
Leiligheter i 4 etasjer.
Gesims- og maks.-byggehøyder
i tråd med reguleringsbestem-
melsene.

Målsetning med bestemmelsene for sone 3 er å bevare kvartalsstruktur og hovedtrekk i bebyggelsen mht. mangfold i hovedformer og volum, takformer og fasademessig behandling. Det skal tillates fortetting innenfor rammene av fellesbestemmelser og rettleidende formingsbestemmelser for sone 3. Fasadelengder og åpninger i fasaderekke mot gate skal tilpasses og være tilnærmedesvis som for omkringliggende bygninger. To eller flere bygninger kan bygges vegg i vegg. Bestemmelsen gjelder alle sider i kvartalet.

Fasadelengder og åpninger i fasaderekke skal være tilnærmedesvis som omkringliggende eksisterende bygninger. Takform skal være skråtak unntatt pulttak, med takvinkel mellom 27 og 45 grader. Materialbruk, form og farge skal være i samsvar med tradisjonen i området.

Det er også et krav om en gangvegsforbindelse nord/sør mellom Borgundvegen og Ystenesgata. Gangvegen skal medtas i bebyggelsesplanen ved byggeanmeldelse.

I kommuneplanens arealdel, som ble godkjent 09.03.2017, er eiendommen Borgundvegen 42, Rosehuset, utlagt til hensynssone for bevaring av bygning- og kulturmiljø. Bestemmelsene sier følgende:

«§ 17.1 Temaplan 4: Kulturminner, -miljø og -landskap skal legges til grunn for alle tiltak innenfor områder som berører kulturminner, kulturmiljø og kulturlandskap.

§ 17.2 Kulturminner, kulturmiljø og kulturlandskap - generelt

Innenfor område angitt som hensynssone kulturminne/kulturmiljø tillates ikke riving av bebyggelse/anlegg, fradeling eller bygge- og anleggstiltak, før de kulturhistoriske verdiene er nærmere kartlagt og eventuelt sikret gjennom bestemmelser i ny område- eller detaljregulering.

Dette gjelder både kulturminner fra nyere tid (bygg, anlegg og miljø) og automatisk freda kulturminne på land og i sjø, både synlige og de som ligger skjult under markoverflaten. Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på automatisk freda kulturminner er ikke tillatt uten dispensasjon fra kulturminneloven.»

Dispensasjoner:

Det søkes om flere dispensasjoner som vil bli behandlet hver for seg nedenfor.

Vi kan bare gi dispensasjon dersom hensynene som ligger bak bestemmelsen det blir gitt

dispensasjon fra, eller lovens formålsbestemmelser, ikke blir «vesentlig satt til side». I tillegg må det være «klart større fordeler enn ulemper» etter en samlet vurdering, jf. Plan- og bygningslova § 19-2 andre ledd. Det må som utgangspunkt dreie seg om fordeler som er forankret i areal- og ressursdisponeringsomsyn.

Det søkes om dispensasjon fra formingsbestemmelsene for

1. Gesimshøyde mot Borgundvegen fra maks 9 meter til 12 meter. Takoppløft mot det indre gårdsrommet fra maks 9 meter til maks høyde 14,25 meter. Alle målene er målt fra gjennomsnittlig planert terreng rundt hver bygning.
2. Gesimshøyde mot Ystenesgata fra maks 9 meter til en variasjon i makshøyde fra 10,90 meter til 11,85 meter fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygning.
3. Totalhøyde mot Borgundvegen fra 13 meter til maks 16,00 meter fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygning.
4. Takform i Ystenesgata fra skråtak til flatt tak og i Borgundvegen fra skråtak til tilnærmet flatt tak for takoppløftene mot gårdsrommet.

Pkt. 1 -3.

Søkers begrunnelse:

«Søknaden begrunnes med at endring av TEK 17 siden vedtak av planen i 1991, har gitt økt høydekrav for boliger. Dette betinger en mindre justering av vedtatt gesims- og mønehøyder for den nå omsøkte bebyggelsen. Det er planlagt sokkeletasje for parkering mot Ystenesgata og med boliger fra og med 1. etasje. Ellers er bebyggelsens høyde mot gate et viktig virkemiddel i byforming av bebyggelse og gateløp. Både for lav eller for høy bebyggelse kan oppleves som uheldig i forming av sentrumsnære gater og områder, og omsøkte forhold ang. høyder vurderes som mer gunstig og riktig i forhold til den tilgrensende bebyggelsen hvor flere av byggene har andre høyder enn det som er regulert. Omsøkte høydejustering vurderes derfor som begrenset og utfordrer ikke eksisterende bebyggelse og gate, og vurderes som en tilpassing til eksisterende situasjon.

Høydemålene for den nye bebyggelsen er i denne søknaden regnet ut i forhold til gjennomsnittlig terrengnivå rund hver bygning. Dette er gjort i samråd med Ålesund kommune. Vedlagte snitt for den nye bebyggelsen viser at dette antas å ha vært utgangspunktet for den eksisterende bebyggelsen i og med at den nye, planlagte bebyggelsens høyder samsvarer med høydene for den eksisterende bebyggelse og vurderes som viktig for bevaring og opplevelse av kvartalsstrukturen. For bedre tilpassing av bebyggelsens høyder i forhold til både den nærmeste bebyggelsen, men også kvartalsstrukturen vurderes det som mer riktig å måle høyder på bebyggelse slik som omsøkt, se illustrasjonen under:



Illustrasjon: Fassade Borgundvegen nord.

Den omsøkte utbyggingen er vurdert til å gi en langt bedre løsning for det bebygde miljøet og iht. reguleringsplanens intensjoner. Samt at dette samsvarer mer med kommunens overordnede målsetting om sterk og urban foretting i bysentrum og i knutepunktene.



Variasjon i høyder på bebyggelsen i Borgundvegen 47 og 49 m.fl.

I denne vurderinga er det lagt til grunn at det pr i dag er en god blanding av mangfold og uttrykk på bebyggelsen i Borgundvegen. Det samme gjelder for høyder. En del eldre bebyggelse er f.eks. vesentlig lavere enn omkringliggende nabobebyggelse. Høydene for den omsøkte bebyggelsen vurderes derfor som en langt bedre tilpassing til nabobebyggelsen og opplevelsen av kvartalsstrukturen enn f.eks. lavere høyder.»

Vår vurdering:

Det har skjedd en liten glipp når det gjelder tilbakemelding på beregning av høyde, men det viktigste ved dispensasjonsvurderingen er forholdet til nabobebyggelsen og ikke hvordan målingene skal gjøres i henhold til bestemmelsene.

Intensjonen i planen har ikke vært å skyte ut hele kvartal fra Ystenesgata til Borgundvegen. Ved en normal terrengprofil ville ikke beregning fra sydsiden av bebyggelsen mot Borgundvegen gi så ekstreme utslag som det her er snakk om. Både gesims og møne er, sett fra Borgundvegen, greit tilpasset øvrig bebyggelse på denne siden av vegen. Bygningen er avtrappet i høyde for å tilpasse seg fallet i gata. Målt fra gata er høydene oppgitt til 9 m til gesims og 13 m til møne. Utbyggingsmessig er det en stor fordel å bygge ut området slik det er planlagt med en felles parkeringsetasje for alle bygningene og et felles gårdsrom imellom. Det gir også plass til en god leikeplass mellom bygningene.

Eksisterende bebyggelse langs Ystenesgata fremstår annerledes enn bebyggelsen langs Borgundvegen både i form og høyde. Dette gjenspeiler seg også i at bebyggelsen syd for gata ligger til en annen sone i reguleringsplanen med andre bestemmelser. Boligbyggene mot øst ligger på et høyere nivå og dette gjør at de nye bygningene ikke vil fremstå som spesielt høye i forhold til disse. De vil allikevel ligge med topp tak noe høyere enn bebyggelsen på motsatt side av gata, men dette vil fremstå som en naturlig nedtrapping i forhold til bebyggelsen langs Borgundvegen.

Vi finner derfor at hensynet bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt og at fordelene med en slik type utbygging er vesentlig større enn ulemperne.

Pkt. 4.

Søkers begrunnelse:

Det søkes om dispensasjon fra takform for bebyggelsen i Ystenesgata fra skråtak til flatt tak. Dette er gjort for kunne gi optimale utsikts- og solforhold for de øverste leilighetene bak Ystenesgata i Borgundvegen. Videre samsvarer den omsøkte takformen mer med eksisterende bebyggelse langs Ystenesgata, slik at opplevelsen av gaterommet videreføres ved oppføring av ny bebyggelse. Denne løsningen gir også mer boligareal pr m² som vurderes som gunstig i forhold til statlige retningslinjer for samordnet bolig-, areal og transportplanlegging.

Det søkes også om dispensasjon fra takform for Borgundvegen ved at det er lagt inn takoppbygg i takflata mot det indre gårdsrommet. Løsningen med takoppbygg går igjen i flere bygg langs

Borgundvegen.

Det søkes om dispensasjon fra takvinkel for bebyggelsen i Borgundvegen inn mot gårdsrommet mellom Borgundvegen og Ystenesgata. Vurdering av endring av takvinkel er lik den for omsøkte takform, dvs. effektiv arealutnyttelse av de sentrumsnære byggeområdene. Takvinkel mot Borgundvegen er på 27° i gavlene som er i samsvar med planens bestemmelser. Dette er gjort av hensyn til ivaretagelse av de visuelle kvalitetene i området og omkringliggende bebyggelse og gateløp.

Våre vurderinger:

Det er flere bygninger mot syd i Ystenesgata som har tilnærmet eller flatt tak. Det er en fordel både for de nye bygningen bak, men også for nabobebyggelsen at bygningene blir lavere enn om de ble bygd med skråtak. Vi finner ut fra dette at det kan ligge til rette for en dispensasjon fra bestemmelsen om skråtak for denne delen av bebyggelsen. Hensynet bak bestemmelsen blir ikke vesentlig tilsidesatt og fordelene med en slik type utbygging er større enn ulempene.

Det søkes om dispensasjon fra arealkrav for kvartalsleikeplass

Søkers begrunnelse:

«Det søkes om dispensasjon fra uteromskravet for kvartalsleikeplass på egen tomt. Planbestemmelser og Ålesund kommunes leikeplassnorm åpner opp for en fleksibilitet i forhold til arealkravet på egen tomt eller fellesarealer for flere tomter dersom det er rimelig nærhet til friarealer. I sentrumsnære områder kan det være en utfordring å få til store nok arealer for felles uteopphold og lek. For dette prosjektet vurderes dette som ivarettatt. Det er planlagt balkonger for de fleste boenhetene for privat uteopphold og for en del boenheter er det planlagt areal på bakken i gårdsrommet for både felles og privat uteopphold.



Eksisterende park/kvartalsleikeplass i Borgundvegen.

Søknaden begrunnes med at nord for Borgundvegen er det regulert inn et stort friområde; kvartalsleikeplass vist som F1 i vedtatt plan. Av den grunn vurderes det som planfaglig forsvarlig å kunne fravike arealkravet i leikeplassnormen for tilstrekkelig areal på egen tomt for kvartalsleikeplass, som det også åpnes for i gjeldende plan. Våre løsninger samsvarer med tidligere tilbakemeldinger fra Ålesund kommune. I vedlagt landskapsplan som følger byggesøknaden hvor det er satt av areal til sandleikeplass samt felles privat uteopphold på bakken samt oppgradering kvartalsleikeplassen.

Søknad om dispensasjon fra krav om kvartalsleikeplass vurderes til å være en formalitet i og med det allerede er etablert en kvartalsleikeplass i Borgundvegen; Brudalshagen – parken F1. Klipra utbygging AS har også inngått en utbyggingsavtale med Ålesund kommune for opparbeidelse av denne parken/kvartalsleikeplassen.»

Våre vurderinger:

Kommuneplanens bestemmelser om leikeareal (kap. 12) gjelder. Eiendommen kommer inn under bestemmelsene for sentrum. Det er krav om minimum 12 m² leikeareal pr. boenhet >55 m² eller flere enn 10 boenheter <55 m². Det vil være krav om 12 m² for 72 av leilighetene, dvs. 864

m².

Kommunen kan i enkelte tilfeller etter konkret vurdering godkjenne at kvartalsleikeplass eller deler av denne legges til eksisterende eller planlagte kommunale friområder, der det er vanskelig å få dekket arealkravet til kvartalsleikeplass innenfor egen tomt.

§12.4 handler om kvalitet og innhold:

Arealet skal:

- være godt egnet for variert fysisk aktivitet og som sosial møteplass for alle aldersgrupper
- utformes slik at det kan brukes til alle årstider
- være mest mulig sammenhengende
- være skjermet mot motorisert trafikk og forurensning
- fortrinnsvis lokaliseres i stille sone (Lden <50dB). Areal der støynivået er over 55 dB i brukshøyde 1,5 m, skal ikke regnes med
- ha lun og solrik beliggenhet (min 50% sol kl. 15.00 ved vårjevndøgn og kl. 18.00 midtsommers)
- ha god tilgjengelighet for myke trafikanter. Atkomst bør så langt råd er ikke komme i konflikt med kjørende trafikk
- utformes etter prinsippene om universell utforming. Minst 50 % av leikeplassen bør være flatest mulig
- Turdrag og stier uten kvalitet for leik, areal smalere enn 10 m eller brattere enn 1:3, skal ikke regnes med

Prosjektet oppfyller nå kravene når det gjelder nærleikeplassen i gårdsrommet. Denne er på 200 m².

Det er inngått avtale mellom utbygger og kommunens virksomhet for veg, anlegg og park om oppgradering av parken nord for Borgundvegen. Støyforhold er vurdert og det vil være behov for en støyskjerm. Planer for parken inklusiv støyskjerm må godkjennes av bygningsmyndighetene før det kan gis igangsettingstillatelse for boligene og tiltakene skal være ferdigstilt før brukstillatelse kan gis for boligene. Vi finner derfor at bruken av Brudalshagen som kvartalsleikeplass er innenfor rammen gitt i arealdelen av kommuneplanen og at det ikke er behov for dispensasjon.

Det søkes om dispensasjon fra indre byggegrenser

Søkers begrunnelse:

«Det søkes om dispensasjon fra byggegrenser/linjer i plankartet i det indre gårdsrommet for både bebyggelsen langs Borgundvegen og Ystenesgata. For Borgundvegen gjelder det både bygningskropp og balkonger og for Ystenesgata gjelder det svalganger. Videre søkes det om dispensasjon fra byggegrenser/linjer i plankartet for p-kjeller. Søknaden begrunnes med at ved å fravike regulerte byggegrense/linje i det indre gårdsrommet, er at dette gir en mer effektiv arealutnyttelse som igjen gir gode sentrumsnære boliger med private uterom for alle boenhetene. Gode private uterom vurderes som en viktig og etterspurt kvalitet for boliger i sentrum hvor de fleste boenhetene ikke har direkte utgang til uteoppholdsareal på bakkenivå. Valgte grep for omsøkt bebyggelse gir også et større ubebygget areal forbeholdt uteopphold i gårdsrommet enn hva vedtatt reguleringsplan viser. Av den grunn vurderes det som planfaglig forsvarlig å fravike regulerte byggegrenser/linjer i plan, og særlig når omsøkte situasjon gir en bedre situasjon og større gårdsrom for uteopphold enn som regulert. Dispensasjon fra byggegrenser/linjer under bakkenivå for etablering av p-kjeller under terreng vurderes mer som en formalitet, da dette er vurdert til å ikke ha negative konsekvenser for naboer/3. part.»

Vår vurdering:

Formålet med indre byggegrenser i en plan er å styre bebyggelsens plassering i kvartalene. Sammen med høydebestemmelser, sikres dermed en harmonisk bebyggelse sett i forhold til den eksisterende bebyggelsen i området. Det har fra kommunens side vært sterkt fokus på tilpasning til bebyggelsen langs Borgundvegen i tidligere saker på denne eiendommen. Bebyggelsen mot Ystenesgata ligger inn mot en annen type bebyggelse og her kan det ev. aksepteres større avvik fra plan.

Bredden på bygningene langs Borgundvegen er oppgitt til 13,45 m, mot tillatt 12 m, og bygningskroppen overskrider dermed den indre byggegrensen med 1,45 m. I tillegg kommer balkonger med en dybde på 2,2 m. Mot Ystenesgata er bredden på bygningskroppen oppgitt til 13,15 m mot tillatt 14,5 m. Dette er inklusiv svalganger og vi finner dermed at det ikke er behov for dispensasjon for disse bygningene.

Ved å trekke sydfasaden i bygningene langs Borgundvegen tilbake med 2,55 m, forenkle bygningskroppen og redusere takopplett til mindre, frittstående arker, har prosjektet nå fått et volum og en utforming som er langt mer tilpasset eksisterende bebyggelse. Samtidig er det tilrettelagt gode uteoppholdsareal både i bakgård og på balkonger. Vi finner derfor ikke at hensynet bak byggegrensen blir vesentlig tilsidesatt.

Leilighetene i øvre del av disse bygningene vil trolig være de mest attraktive i prosjektet. Hvert bygg har to trappeløp, heis og korridor som krever sin andel av husbredden. Vi har forståelse for at dette kan være vanskelig å få til innenfor 12 m bredde og samtidig opprettholde attraktive leiligheter.

Nabobygningene vil ikke miste nevneverdig med utsikt innenfra pga. at bygningene legges 1,45 m lengre frem sett i forhold til om de ble lagt i byggegrensen. For Borgundvegen 46 vil balkonger og terrasser sannsynligvis miste solen litt tidligere på ettermiddag/kveld, men det er lagt inn et mellomrom på vel 3 m mellom nr. 46 og det nærmeste bygget, noe som minsker denne ulempen. Balkonger og terrasser i nr. 46 ligger også utenfor den regulerte byggegrensen. I forhold til Borgundvegen 38, kunne den nye bebyggelsen lagt enda lengre fremme ut fra tillatt byggegrense.

Parkeringskjeller bygges under hele gårdsplassen og vil kreve dispensasjon.

Dispensasjon fra byggegrenser for parkeringshus under bakken anses i mange tilfeller som en «formalitet» som søker skriver, men i dette tilfellet er det litt mer betenkelig ettersom det medfører en massiv utsprenging av hele eiendommen. Planen legger opp til at bebyggelse legges langs begge sider av kvartalet med noenlunde opprinnelig terreng i mellom. Mot naboeiendommene i øst vil det være en stor høydeforskjell, men i det endrede prosjektet er det nå lagt inn gangatkomst til Ystenesgata 27, og videre trapp ned i gårdsrommet slik at man unngår en rett høy mur. Sett sammen med at strøkskarakteren er mer ivaretatt enn sist, mener vi at hensynet til dette ikke blir vesentlig tilsidesatt og at det er flere fordeler som taler for enn ulemper som taler mot en slik dispensasjon.

Det søkes om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel vedr. kulturminner (riving av Rosehuset).

Søkers begrunnelse:

«Det søkes om dispensasjon Hensynssone H-570_A Bevaring kulturmiljø i plankartet for Rosehuset, for å kunne rive Rosehuset. Dette begrunnes med mål om en mest mulig arealeffektiv utnyttelse av de omsøkte eiendommene iht. kommuneplanens arealdel, og slik det har vært planlagt lenge før den siste revisjonen av kommuneplanens arealdel hvor det ble lagt på en hensynssone over Rosehuset. Rosehuset har fram til 2017 verken hatt vernestatus etter lov eller iht. plan, og det er dette utbygger har forholdt seg til i denne byggesaksprosessen som har pågått siden 2012 og egentlig helt siden 2006. Rosehuset er også i svært dårlig forfatning.

Det søkes om dispensasjon fra § 17.1 krav om at Temaplan 4 skal legges til grunn for alle tiltak

innenfor området som berører kulturminner, kulturmiljø og kulturlandskap, for å kunne rive Rosehuset og bygge ut eiendommene som omsøkt. Videre, søknad om dispensasjon fra kravet i § 17.2 om at det ikke tillates riving av bebyggelse/anlegg, fradeling eller bygge- og anleggstiltak, før de kulturhistoriske verdiene er eventuelt sikret gjennom bestemmelser i ny område- eller detaljregulering. Bestemmelsen med krav om at de kulturhistoriske verdiene skal kartlegges nærmere før riving av Rosehuset etterkommes og følger byggesøknaden, men uten utarbeidelse av reguleringsplan.

Det er vurdert at det ikke er behov for å regulere eiendommene i forhold til kulturminner, kulturmiljø og kulturlandskap før utbygging og riving. Dette begrunnes med at de plan- og byggesaksfaglige vurderingene som er gjort for de omsøkte eiendommene i løpet av denne prosessen, vurderes som ikke endret sjøl om kommuneplanens arealdel er revidert og med andre forutsetninger enn da denne saken startet. Bestemmelsen med krav om at de kulturhistoriske verdiene skal kartlegges nærmere før riving av Rosehuset etterkommes og følger byggesøknaden, men uten regulering. I denne vurderingen er det lagt til grunn at Rosehuset ikke har kvaliteter som betinger vern etter lov om kulturminner. Videre er tilstanden på bebyggelsen av en slik karakter at det er verken økonomisk forsvarlig eller ønskelig å ta vare på Rosehuset ut fra de overordnede målsettingene i Ålesund kommune om effektiv arealbruk av de sentrumsnære arealene. Effektiv arealbruk og vern om de ubebygde arealene er i denne sammenhengen vurdert til å være planfaglig overordnet ønsket om å ta vare på Rosehuset.»

Våre vurderinger:

Borgundvegen 42, Rosehuset, er et trehus i jugendstil som har bevart de mange av de originale kvalitetene. Da det var søkt om riving i 2013 var dette etter en vannskade på loft med følgeskader nedover i huset. Bygningsmyndighetene var på befarings i huset sammen med fylkeskonservator og representanter for byggherre. Både fylkeskonservator og bygningsmyndighetene var den gang av den formening at skaden på bygget ikke var større enn at bygget lot seg rehabiliteres.

Kommunen har i dialog med tiltakshaver fremhevet Borgundvegen 42 sine arkitektoniske og historiske kvaliteter og bedt om at huset blir innpasset i nytt byggeprosjekt på området. Fylkeskonservator har uttalt at huset har særlig verneverdi og det er også lagt inn i kommuneplanens temaplan for kulturminner. Dette medfører at huset ikke kan rives uten at de kulturhistoriske verdiene er nærmere kartlagt og eventuelt sikret gjennom bestemmelser i ny område- eller detaljregulering. Det er søkt om dispensasjon fra dette plankravet.

Bygningen har siden 2013 stått avlåst uten at det er gjort spesielle tiltak for å rette på skadeområdet. Det vil være en kostbar prosess å sette huset i stand etter dagens krav. Huset vil også være til hinder for en effektiv arealbruk både i selve huset, men også som hinder for at hele eiendommen kan utnyttes samlet. Det er også et poeng at planlegging av prosjektet startet før kommuneplanens arealdel ble laget.

Vi finner derfor at fordelene er større enn ulempene ved å tillate riving uten at man først har gått gjennom en ny planprosess. Huset har arkitektoniske kvaliteter som kunne forsvare en bevaring, men tilstanden er slik at vi finner at det er lite realistisk.

Estetikk:

Klipra er en bydel med helt spesiell karakter der den ligger i overgangssona mellom bysentrum og det som en gang var «landet». I reguleringsplan for Ålesund sentrum fra 1898 er den vestlige delen av Klipra tatt med i planen, hvor kvartalsstrukturen i bysentrum er stramt videreført. Også i senere planer for Klipra (1915 og 1929) er Borgundvegen regulert som et rett og stramt gateløp, og er nærmest som en fransk paradegate å regne. Dette understreker Borgundvegens viktige betydning for Ålesund. Likevel, gamle bygninger er blitt bevart, og reguleringsplanene er ikke alltid gjennomført. Dette har gjort at gateløpet i dag varierer i bredde, tidvis trang og smal, tidvis bred med allé og

generøse fortau.

Variasjon er det også i bebyggelsen, som i stor grad ble utbygd fra 1906-1940 – hvert tiår med sitt uttrykk. Det er variasjon i etasje-antall, hovedsakelig 2-3 etasjer, og det er variasjon i størrelser. Karakteristisk er taklandskapet som en så tydelig ser fra Aksla, preget av sal-, valm- eller halvvalmtak, med skifer. I motsetning til bysentrum med sin murbebyggelse, ble det her bygd med tre, men her finnes også innslag av mur. Enkelte hus har kuttet hjørnet mot gatekrysset, andre ikke. Noen har trapp opp fra fortauet, noen få har et par trappetrinn ned. Der det tidligere var butikker, har etasjen på gateplan store vinduer i første etasje. Andre hus har småruter, noen vanlige husmorvindu.

I tillegg til gatene som går på tvers av Borgundvegen og Fjellgata, er det med ujevne mellomrom smug og gløtt mellom bygningene i de enkelte kvartalene, på begge sider av gatene. Det gjør både at gatene og bakgårdene får naturlige lysinnslipp, og beriker opplevelsen av å oppholde seg på gata. Det som binder Klipra sammen er akkurat disse variasjonene innenfor et gitt etasje-antall og begrenset grunnflate. Bygningene går godt i lag, på tross av ulik stil og uttrykk. Størrelses- og utformingsmessig tilpasning til nabobyggelse i alle retninger er kvaliteter i Klipra som må bevares, videreføres og forsterkes.

Etter omprosjektering er volumet av bygningen langs Borgundvegen vesentlig redusert. Bygningskroppene er forenklet slik at de nå fremstår som hus med gavlvegger, rette langsgående fasader med utkragede balkonger og skrånede tak. Mot syd enkeltstående begrensede arker av mer moderne karakter, men ikke slik at de ikke passer inn i området. Bygningene er tenkt kledd med trepanel i de øvre etasjene mens første etasje mot Borgundvegen utføres med STO-puss. Denne oppdelingen med pusset mur og trekledning over er det flere av husene langs Borgundvegen som har, se foto over.

Mot Ystenesgata er det valgt et helt annet uttrykk og her tilpasser man materialbruken til bebyggelsen på sørsida av gata. Her der det også valgt STO-puss.

I denne sammenhengen finner vi at STO-puss kan aksepteres, men det er viktig at denne utføres på en slik måte at den tåler sammenstøt og spark.

De tre bygningene mot Borgundvegen er vist med litt fargeforskjell. Denne bør være klar for å understreke at dette er tre bygg. Området preges av bygninger med ulike farger innenfor en stor fargepalett. Vi er også skeptisk til helhvitt som farge på blokkene mot Ystenesgata. Helhvitt gir en dominerende fjernvirkning, her vil spesielt gavlene være fremtredende.

Taktekking skal være i tråd med tradisjonen i området som i all hovedsak er skifer.

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

Byggehøyder og plassering, inkludert høydeplassing:

Bygget er godkjent med møne- og gesimshøgde vist på tegninger merket Søknad om rammetillatelse, revidert prosjekt, 19.03.19. Avstand til nabogrenser og andre bygg som vist på situasjonsplan, men vi forutsetter at det vestligste bygget langs Borgundvegen plasseres vegg i vegg med Borgundvegen 38 og ikke en halv meter fra som vist på tegninger. Bygninger i områder regulert til kvartalsbebyggelse skal enten ligge vegg i vegg eller med et markert mellomrom slik det kreves er gjort mellom de øvrige bygningene.

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

Merknader fra naboer og andre:

Lisbeth og Torbjørn Larsen, Ystenesgata 27

De har protestert også tidligere. Nabo hevder at de har en tinglyst vegrett over eiendommen som har vært deres hovedtilkomst i alle år. Til tross for at utbygger nå har lagt til rette for en gangatkomst, er de ikke fornøyd ettersom dette ikke er en veg slik som de mener de har rett på. De har ikke lagt frem noen dokumentasjon på denne rettigheten.

De vil heller ikke akseptere at det bygges helt i nabogrensen deres og mener det må være minst 2 m avstand med tanke på vedlikehold og i byggeprosessen.

Ansvarlig søker hevder at tiltakshaver har bragt på det rene at det ikke foreligger heftelse på eiendommen 133/23 vedr. vegrett for Ystenesgata 27. Det er heller ikke mulig å oppnå livsløpsstandard her med en høydeforskjell på nesten 3 m. De har allikevel lagt til rette for en gangatkomst til eiendommen. De viser videre til at reguleringsplanen åpner for å bygge i nabogrensen med tradisjonell kvartalsstruktur.

Våre kommentarer:

Om det foreligger en tinglyst vegrett eller ikke anser vi som et privatrettslig anliggende. Det som er klart er at det ikke er regulert inn en veg på dette punktet. Ut fra kartet ser det ut til at høydeforskjellen mellom fortauet og eiendommen Ystenesgata 27 er på vel 3 m. Det vil ikke være mulig å få til ramper her med stigningsforhold som tilfredsstillende kravene om universell utforming. Muligens kan en klare en stigning på 1:8.

I utgangspunktet åpner planen for at det kan bygges i nabogrense, men dette vil igjen være avhengig av at utbygger kommer til enighet med nabo dersom det under bygging må gjøres inngrep i naboeiendommen. Med den høydeforskjellen det her er snakk om vil vi anta at dette er aktuelt her.

Sameiet Ystenesgata 14

Sameiet er opptatt av trafikkforholdene i Ystenesgata og parkeringsplasser både i byggetiden og etter at bygget er satt opp. De ønsker at innkjøring til gata skal skje lengst mot vest og at «frie» parkeringsplasser på sørsida av eiendommen deres kan gjøres om til soneparkering.

Servicesenteret i Ystenesgata 16

De er også opptatt av trafikk og parkeringsforhold og ønsker at innkjøring til parkering skal skje i forlengelse av gate/bakke mellom Ystenesgata 16 og 20. De har daglig varelevering med stopp på deres side av gata. De ønsker ikke at 2 timers parkering på sørsida av bygget gjøres om til soneparkering da de har behov for kundeparkering. Ber om at dette blir ivare tatt også i utbyggingsperioden.

Våre kommentarer til merknad fra Ystenesgata 14 og 16:

I dag er det et veldig smalt fortau langs sydsiden av Ystenesgata i dette området. På nordsiden er det skråparkering, se foto. I forbindelse med utbyggingen vil det bli laget fortau på nordsiden av gata som vil gi bedre forhold for gående. Kommunen planlegger å bygge fortau både utenfor og innenfor dette prosjektet, slik at det blir fortau mellom Repslagergata og Sjukehusgata. Skråparkering vil utgå, men det vil være langsgående parkering. Kommunens virksomhet for veg, anlegg og park har som vegmyndighet ikke hatt innsigelse mot plassering av kjøreatkomst til parkeringskjeller. Tap av parkeringsplasser vil skje, men gående vil få bedre forhold. Tiltakshaver vurderer å bygge flere parkeringsplasser etter henvendelser fra folk i området. Både riggplass, skilting og annen tilrettelegging i anleggsperioden overlates til kommunens virksomhet for veg, anlegg og park som vegmyndighet.



Kommunens virksomhet for veg, anlegg og park som vegeier

«På situasjonskartet er det plassert inn nedgravde avfallskontainere på fortau både i Ystenesgata og Borgundvegen. Ålesund kommune tillater ikke slike anlegg på fortau, og disse må flyttes til annet egnet sted. Ålesund kommune kan sammen med Årim være med på befarung for å finne et egnet sted i nabolaget.

Vi viser for øvrig til kommentarer i forrige nabovarsel.

- Siktsoner må dimensjoneres i forhold til fortau, og ikke kjøreveg. I tillegg til innsving av veggiv er det også mulig å dekke kravene til sikt med utsparinger og glassfasader.

- Parkering – vi ser ikke at det er søkt dispensasjon for parkering på egen eiendom, så vi antar at dette nå er løst.

- Fortau – det må inngås avtale med virksomhet for veg anlegg og park i forhold til opparbeiding av fortau og lysmaster.

- Alléen i Borgundvegen må hensynstas. Egen plan for dette skal oversendes vegmyndigheten.»

Våre kommentarer:

Tiltakshaver er i dialog med kommunens virksomhet for veg, anlegg og park vedrørende ovenstående. Det legges opp til avfallsbrønner for et større område i samarbeid med ÅRIM. Det har vært avholdt befarung og mulige lokaliteter har blitt vurdert.

Tekniske anlegg:

Det foreligger forhåndsuttale fra kommunens virksomhet for vann, avløp og renovasjon. Før igangsettingstillatelse gis skal godkjent Søknad om vann- og avløpsarbeid foreligge. Omlegging av kommunale ledninger over eiendommen skal være avklart.

Det skal etableres fortau langs nordsida av Ystenesgata i hele eiendommens lengde. Det vil være behov for flytting av gatelys. Avfallsbrønner planlegges for et større område i samarbeid med ÅRIM.

Parkering:

Eiendommen ligger innenfor kategori 1 i fortetningsstrategien for Ålesund. For hybler/ettroms leiligheter under 40 m², er kravet maks 1 parkeringsplass. For blokkbebyggelse er kravet min 1, maks 1,5 for 1-3 roms og min 1 maks 2 for 4 roms og større leiligheter. Det er 54 boenheter som vil ha krav om parkeringsplass. Det er vist tilsvarende antall plasser i parkeringskjeller.

Det er krav om 2 plasser for sykkel pr. boenhet, dvs. 162 plasser. Det er vist 162 plasser i kjeller.

Ansvar og uavhengig kontroll:

Vi har lagt til grunn at alle relevante funksjoner og ansvarsområde i tiltaket er dekket med nødvendige ansvarsretter for rammetillatelse.

Ved krav om uavhengig kontroll av brannkonsept (tiltaksklasse 2 og 3) skal kontrollerklæringa sendes inn samtidig med søknad om igangsetting.

Konklusjon

Prosjektet er vesentlig endret siden det sist ble lagt fram til behandling med negativ innstilling. Ved å trekke sydfasaden i bygningene langs Borgundvegen tilbake med 2,55 m, forenkle bygningskroppen og redusere takopplett til mindre, frittstående arker, har prosjektet nå fått et volum og en utforming som er langt mer tilpasset eksisterende bebyggelse. Samtidig er det tilrettelagt gode uteoppholdsareal både i bakgård og på balkonger. Nærleikeplass oppfylder kravene og det er i tillegg inngått avtale med kommunens virksomhet for veg, anlegg og park om opprusting av Brusdalshagen på nordsiden av Borgundvegen. Parkeringskrav er dekket på egen eiendom.

De nødvendige omsøkte dispensasjonene tilrås innvilget.

Liv Stette
rådmann

Ole Andreas Søvik
plan- og bygningssjef

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.

Utrykte dokumenter i saken:

Tidligere dokumenter og uttaler til forrige søknad finnes her:

<https://www.alesund.kommune.no/politikk/politikk-og-lokaldemokrati/motedokumenter> under saker. Saksnummer 15/2948 eller gbnr. 201/101.

Vedlegg:

1. Redegjørelse
2. Gbnr. 201/101 - Søknad om rammetillatelse - Borgundvegen/Ystenesgata - Riving av bygninger og oppføring av ny
3. Oppdatert dispensasjonssøknad
4. Gbnr. 201/101 - Revidert situasjonsplan - Borgundvegen 40 og 42 - Arkitekt Odd Thommesen
5. Tegninger
6. Følgerebrev nabovarsel
7. Tilbakemelding Statens vegvesen
8. Gbnr. 201/101 - Nabomerknad fra Lisbeth og Torbjørn Larsen - Ystenesgata 25, Borgundvegen 40, 42, 44 - 4 stk. boligblokker med parkeringskjeller - Klipra Utbygging AS
9. Gbnr. 201/101, 103 - Nabomerknad fra Elesco Norge AS - Borgundvegen 40 og 42 - Riving av bygninger
10. Gbnr. 201/101, 103 - Svar på nabovarsel - Borgundvegen 40 og 42 - Riving av bygninger
11. Svar på nabovarsel
12. Avkjørsel indre sone
13. Svar på nabovarsel
14. Gbnr. 201/101, 103 - Nabomerknad - Klipra Utbygging AS - Borgundvegen 40 og 42 - Riving av bygninger

Vedlegg:

15. Gbnr. 201/101, 103 - Nabomerknad fra Styreleder BRL Ystenesgt. 14 Ane Marta Klause - Borgundvegen 40 og 42 - Riving av bygninger
16. Gbnr. 201/101 - Tilbakemelding om mangler - Borgundvegen 40 og 42 - Arkitekt Odd Thommesen
17. Vedlegg 3 - Intensjonsavtale oppgradering Brusdalslagen
18. Vedlegg 4 - Tilstandsvurdering Borgundveien 42
19. Gnr. 133 bnr. 23 og gnr. 201 bnr. 101,103 - Merknad fra Møre og Romsdal fylkeskommune - Klipra Utbygging AS - Ystenesgata 25, Borgundvegen 40,42,44
20. Gnr. 133 bnr. 23 og gnr. 201 bnr. 101,103 - Merknad fra Fylkesmannen - Klipra Utbygging AS - Ystenesgata 25, Borgundvegen 40,42,44
21. Gnr. 133 bnr. 23 og gnr. 201 bnr. 101,103 - Merknad nr 2 fra Møre og Romsdal fylkeskommune - Klipra Utbygging AS - Ystenesgata 25, Borgundvegen 40,42,44



ÅLESUND KOMMUNE
R Å D M A N N E N

390

Dok.nr. 230 /91 K
Ark. 504 FJ/aaa
Dato 06.09.1991
Saksbeh. F. Jansen/L. Vartdal
avd.ark. avd.sjef

Ålesund formannskap

REGULERINGSPLAN FOR KLIPRA, GRENSEGATA - VOLSDALSBAKKEN

Som særskilt vedlegg følger:

1. Oversiktskart med soneinndeling.
2. HBR-innstilling nr. 182/90 R.
3. HBR-innstilling nr. 36/91 R.
4. HBR-innstilling nr. 77/91 R.
5. Reguleringsbestemmelser, korrigert 01.08.91.

Som utrykte dokumenter i saken foreligger for det første selve reguleringsplanen, deretter protester, merknader fra offentlige instanser etter 1. og 2. gangs behandling i HBR, vedlegg til reguleringsbestemmelsene (veileder) dat. 01.08.91. Vegtrafikkstøy, kart 1 og 2 med beregninger, dat. 19.07.91. Gatebruksplan, utformet som veiledende illustrasjonsplan, plan dat. 20.08.91.

Planarbeid/saksbehandling:

Planarbeidet ble oppstartet i 1986. Beskrivelse av planarbeidet og premisser lagt til grunn for planarbeidet ble fremlagt til orientering og godkjenning i HBR-mote 09.02.89. (Sak 24/89 R). Målsetting for det videre planarbeide ble her vedtatt.

Reg.plan 02.10.90 med reguleringsbestemmelser og illustrerende gatebruksplan ble fremlagt for 1. gangs behandling i HBR 11.10.90. (HBR-innst. nr. 182/90 R) og enstemmig vedtatt utlagt til offentlig ettersyn. Planen med bestemmelser ble utlagt til off. ettersyn i tidsrommet 29.10.90 til 29.11.90 og oversendt berørte råd og utvalg til uttale.

Planforslaget av 02.10.90, relativt radikalt og detaljert utformet, avstedkom tilsammen 40 protester/merknader fra private grunneiere, beboere og lag, i tillegg til merknader fra berørte råd og utvalg.

Hovedinnvendingen mot planen var regulerte fellesarealer i kvartalene, felles parkeringsanlegg i fjell (illustrert i gatebruksplanen) og detaljeringen av Gamle sykehusområdet.

Protester/merknader som behandlet i HBR-innst. 36/91 R har dannet grunnlaget for korrigert plan for videre behandling.

I planforslaget ble fellesarealer i kvartalene erstattet med innvendige byggelinjer (for å sikre mot gjenbygging). Gamle sykehusområdet som arkitektkonkuranseområde var vist uten detaljreguleringer. Det bør nevnes at forslag til rammebetingelser for konkuranseområdet dat. 18.04.91, ble oversendt fra Sektor for teknisk service til Den faste plan og byggenemda for Ålesund kommune 18.04.91.



Vedr. endringer/korrigeringer av vesentlig betydning forøvrig, vises til oppsummering i HBR-innst. nr. 36/91 R side 19.

Revidert planforslag, korrigert 27.02.91, ble fremmet for HBR til behandling 05.03.91. (HBR-innst. nr. 36/91 R, 2 gangs behandling). Planforslaget ble enstemmig godkjent og bestemt utlagt på nytt til offentlig ettersyn og oversendt råd og utvalg for ny uttalelse. Alt i samsvar med Plan- og bygningslovens § 27.1.

Saken ble utlagt til offentlig ettersyn i tidsrommet 08.04.91 og 08.05.91, og oversendt berørte råd og utvalg til uttale.

Kfr. HBR-innst. 77/91 side 2.

Det innkom 11 merknader/protester fra privatpersoner/-forening.

Saken ble fremmet uten gatebruksplan, støyberegninger og veileder til reguleringsbestemmelsene.

Disse var under utarbeidelse og forutsatt vedlagt planen som ikke juridisk bindende dokumenter ved 3. gangs behandling i HBR.

Sammen med innkomne protester/merknader, har forannevnte dokumenter dannet grunnlag for reguleringsplanen, korrigert 01.08.91. Det kan bemerkes at Fylkesmannen og Fylkeskommunens berørte instanser ikke har hatt innvendinger til siste planutkast for 3. gangs behandling i HBR.

Det vises forøvrig til HBR-innst. 77/91 R side 13 og 14 vedr. endringen som er foretatt, samt oppstilling vedr. areal, utnyttelsen for planområdet.

Reg.plan korrigert 01.08.91 med reguleringsbestemmelser ble fremmet for 3. gangs behandling i HBR 20.08.1991. (HBR-innst. 77/91 R), med følgende vedtak:

"Brev dat 27.08.91 fra Magda Walde framlagt og referert.

Hovedutvalget for bygnings- og reguleringssaker godkjenner forslag til reguleringsplan med bestemmelser for Klipra, Grensegata - Volsdalsbakken, som vist på kart i M=1:1000, datert Ålesund - plan- og bygningsavdeling 02.10.90, sist korrigert 01.08.91.

Saken fremmes for formannskap og bystyre med tanke på kommunal egenre godkjenning."



Vedtaket var enstemmig.

Til saken fulgte også vedlegg til reguleringsbestemmelser (veileder) dat. 01.08.91, samt som uttrykt dokument, vegtrafikk støy, kart 1 og 2 med beregninger, dat. 19.07.91, med skriftlig godkjenning fra Fylkesmannen i Møre og Romsdal, miljøvern avdelinga og Fylkets vegkontor, planavdelinga. Videre vedlå gatebruksplan som illustrasjonsplan, plan revidert 20.08.91.

Reguleringsplanen erstatter helt eller delvis 19 eldre stadfestede planer.

Under henvisning til foranstående og til foreliggende dokumenter, tilrå vi at formannskapet overfor bystyret avgir følgende

i n n s t i l l i n g:

I medhold av § 27 - 2 pkt. 1 i Plan- og bygningsloven, stadfester Ålesund bystyre Reguleringsplan for Klipra, Grensegata - Volsdalsbakken, dat. 02.10.90, sist korrigert 01.08.91, med Reguleringsbestemmelser korrigert 01.08.91.

Bjørn Huseby
Bjørn Huseby
rådmann

Kjell Fjærtøft
Kjell Fjærtøft
sektørsjef



ÅLESUND KOMMUNE

SÆRUTSKRIFT

av møteboka for Ålesund formannskap i møte 17.9.91

Av 15 medlemmer var 15 til stede.

F-SAK 230/91 K
REGULERINGSPLAN FOR KLIPRA, GRENSEGATA - VOLSDALS-
BAKKEN
Dok nr 230/91 K - ark 504

Formannskapets enstemmige tilråding:

I medhold av pgf. 27 - 2 pkt. 1 i Plan- og bygningsloven, stadfester Ålesund bystyre Reguleringsplan for Klipra, Grensegata - Volsdalsbakken, dat. 2.10.90, sist korrigert 1.8.91, med Reguleringsbestemmelser korrigert 1.8.91.

Forslag og voteringer:

Liaaen fratrer = 14 voterende

Referert brev av 5.9.91 fra Pensjonistforeningenes Samarbeids-
utvalg.

Innstillinga enstemmig tilrådd.

Liaaen tiltrer igjen = 15 voterende


Lars Johan Huse
bysekretær



ÅLESUND KOMMUNE

SÆRUTSKRIFT

av møteboka for Ålesund bystyre i møte 3.10.1991

Av 61 medlemmer var 59 til stede.

BY-SAK 88/91
REGULERINGSPLAN FOR KLIPRA, GRENSEGATA - VOLSDALSBAKKEN
Dok nr 230/91 K - ark 504

Bystyrets enstemmige vedtak:

I medhold av pgf. 27 - 2 pkt. 1 i Plan- og bygningsloven, stadfester Ålesund bystyre Reguleringsplan for Klipra, Grensegata - Volsdalsbakken, dat. 2.10.90, sist korrigert 1.8.91, med Reguleringsbestemmelser korrigert 1.8.91.



Forslag og voteringer:

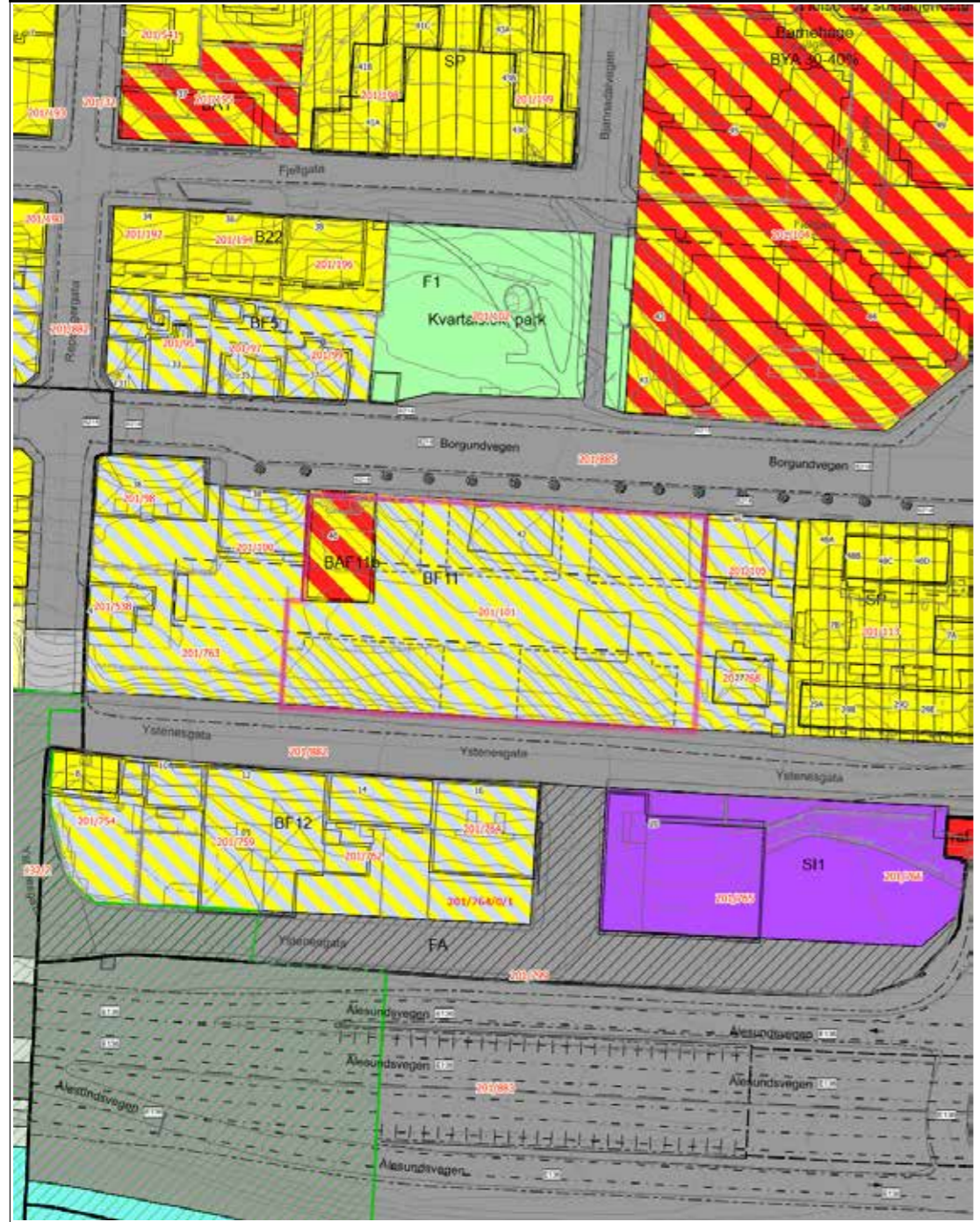
Krohn Devold fratrer som inhabil = 58 voterende

Formannskapets tilråding enstemmig vedtatt.

Krohn Devold tiltrer igjen = 59 voterende


Lars Johan Huse
bysekretær

 Ålesund kommune	Reguleringsplan				 Målestokk 1:1000	
	Eiendom:	Gnr: 201	Bnr: 101	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse:	Borgundvegen 40 6003 ÅLESUND, m.fl.				
Annen info:						



05.02.2026 10:59:25 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.



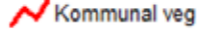

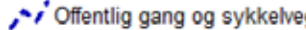
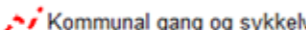
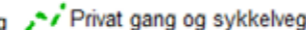
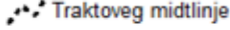
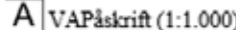
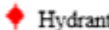


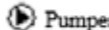
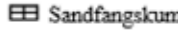
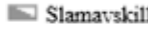
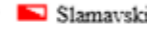


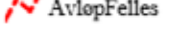
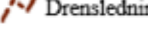
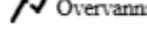
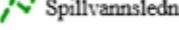
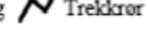
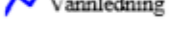


Side 1 av 3

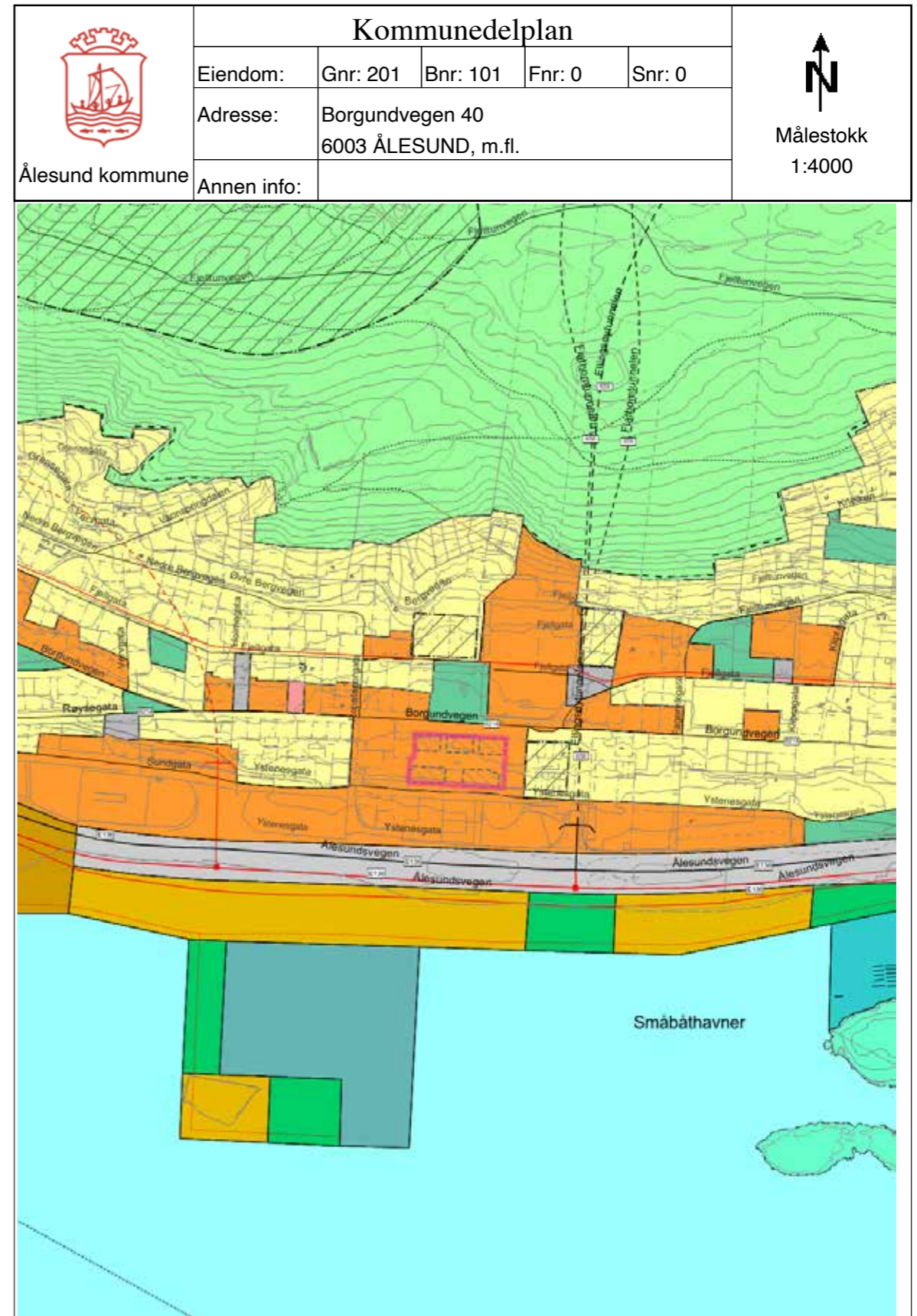
Tegnforklaring

MatrikelnummermedSnr	Europavegboks	Riksvegboks
Fylkesvegboks	Europaveg gatenavn.	Riksveg gatenavn.
Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
Bygningslinje	Mønelinje	Takkant
Takoverbyggkant	Taksprang	Trapp inntill bygg
Veranda	Vegbom	Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
Eiendomsgrense generert	Eiendomsgrense_nøyaktigh>15	Eiendomsgrense fiktiv
VeggFrittstående	Hekk	MurFrittstående
MurLoddrett	Gjerde	Frittstående mur
Loddrett mur	Skiltportal	Annet vegareal avgrensning
Vegbom	Vegdekkekant	Vegdekkekant på bru
VegAnnenAvgrensning	GangfeltAvgrensning	AnnetVegarealAvgrensning
Vegdekkekant	VegAnnenAvgrensning	Byggetiltak Ca. angivelse
Forskningskurve Ålesund	Høydekurve 1m Ålesund	Kystkontur
RpOmråde vedtatt linje - på grunnen	RpOmråde forslag	RpOmråde vedtatt - på grunnen
RpGrense	RpFormålgrense	Avkjørsel - kun innkjøring
Avkjørsel - kun utkjøring	Eksisterende tre som skal bevares	Byggegrense
Planlagt bebyggelse	Bebyggelse som inngår i planen	Regulert senterlinje
Regulert kant kjørebane	Regulert kjørefelt	Regulert støttemur
Bru	Bevaring av bygninger og anlegg	Bevaring av bygninger
Boligområde	Frittliggende småhusbebyggelse	Industri
Offentlig bebyggelse	Kjøreveg	Gate m/fortau
Annen veggrunn	Gang-/sykkelveg	Gangveg
Trafikkområde i sjø og vassdrag	Annet trafikkområde i sjø/vassdrag	Park
Felles avkjørsel	Bolig/Forretning	Bolig/Offentlig
Reguleringsplaner Raster Ålesund (tif)		

05.02.2026 10:59:26 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 3

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST				
				
				
				
Tegnforklaring Vann og Avløp				
Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata				
				
				
				
				
<p>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.</p> <p>Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.</p> <p>Ved prosjektering/oppbeiding 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.</p>				
Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart				
B Barnehage	N Næring / Håndverk / Lager			
BS Brannstasjon	PF Plasskrevende varer			
O Deponi	P Parkering			
G Gravsted	O Omsorgssenter			
H Sykehus	S Skole			
K Kontor	T Terminal			
F Forretning				



Tegnforklaring

Europavegboks	Riksvegboks	Fylkesvegboks
Europaveg gatenavn..	Riksveg gatenavn..	Fylkesveg gatenavn..
Kommunalveg gatenavn..	Privatveg gatenavn..	Sti
Vegbom	Eiendomsgrense_nøyaktigh<1 5	Eiendomsgrense generert
Eiendomsgrense_nøyaktigh>1 5	Eiendomsgrense fiktiv	Fiktiv avgrensning for anlegg
Flytebrygge landgang	Flytebrygge utligger	Kai- og bryggekant
Frittstående mur	Loddrett mur	Voll
Byggetiltak Ca. angivelse	Byggetiltak Ca. angivelse	Forsenkningskurve Ålesund
Høydekurve 5m Ålesund	Elv og bekk	Kanal og grøft
Kystkontur tekniske anlegg	Kystkontur	Innsjøkant
Takkant	Byggetiltak Ca. angivelse	KpOmråde kommunedelplan gjeldende
Bygg godkjent revet	KpBestemmelseGrense	Fjernveg - På bakken - Nåværende
Fjernveg - På bakken - Fremtidig	Fjernveg - Tunnel - Nåværende	Hovedveg - På bakken - Nåværende
Hovedveg - På bakken - Fremtidig	Hovedveg - Tunnel - Nåværende	Hovedveg - Tunnel - Fremtidig
Samleveg - På bakken - Nåværende	Atkomstveg - På bakken - Nåværende	Sykkelveg - På bakken - Fremtidig
Gangveg - På bakken - Nåværende	Gangveg - På bakken - Fremtidig	Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende
Farled - Nåværende	Vegkryss - På bakken - Fremtidig	Grense for arealformål
Grense for angitt hensynsoner	Bevaring kulturmiljø	Boligbebyggelse
Sentrumsformål	Offentlig eller privat tjenesteyting	Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg
Uteoppholdsareal	Bebyggelse og anlegg	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)
Parkering	Blågrønnstruktur	Friområde
Blågrønnstruktur	Småbåthavn	Friluftsområde
Småbåthavn		

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avlopsdata

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	

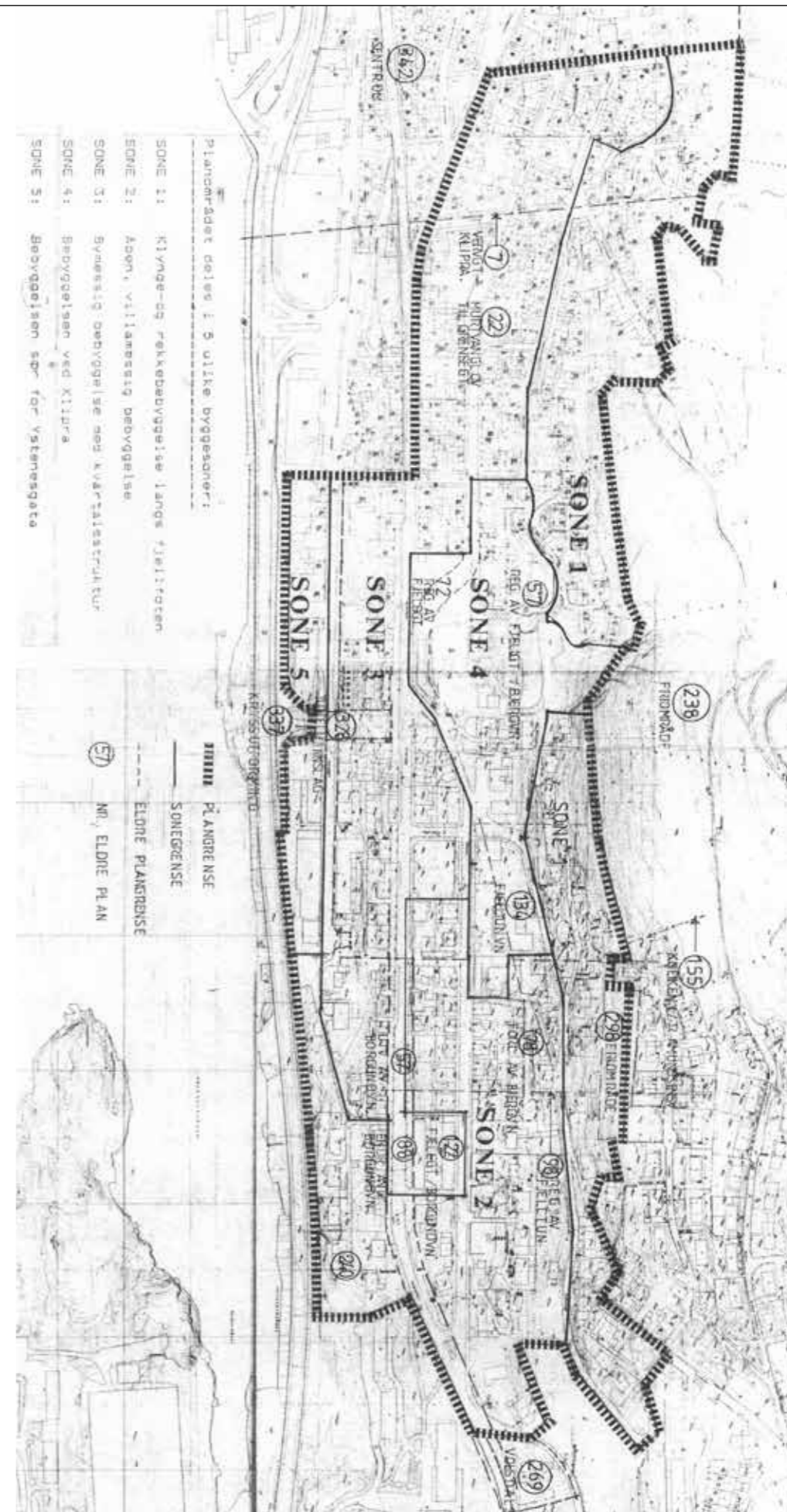


ALESUND KOMMUNE
SEKTOR FOR
TEKNISK SERVICE

REGULERINGSPLAN FOR KLIPRA

REGULERINGSBESTEMMELSER

Sektor for teknisk service
Plan- og bygningsavdeling, 02.10.1990
Korrigert 01.08.91





Reg.plan KLIPRA - Ålesund kommune - REGULERINGSBESTEMMELSER

I N N H O L D:

	SIDE:
BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET:	4
HOVEDMÅLSETTING FOR REGULERINGSPANEN:	4
FELLESBESTEMMELSER:	5
§ 1: GENERELT:	5
§ 2: BEBYGGELSEN:	6
2.1: Bebyggelsessoner:	6
2.2: Fellesbestemmelser for bebyggelsen:	7
2.3: Bestemmelser for bebyggelsen i de enkelte byggesoner:	8
SONE 1:	8
2.3.11: Beskrivelse	
2.3.12: Målsetting	
2.3.13: Formingsbestemmelser	
SONE 2:	9
2.3.21: Beskrivelse	
2.3.22: Målsetting	
2.3.23: Formingsbestemmelser	
SONE 3:	10
2.3.31: Beskrivelse	
2.3.32: Målsetting	
2.3.33: Formingsbestemmelser	
SONE 4:	11
2.3.41: Beskrivelse	
2.3.42: Målsetting	
2.3.43: Formingsbestemmelser	
SONE 5:	12
2.3.51: Beskrivelse	
2.3.52: Målsetting	
2.3.53: Formingsbestemmelser	
§ 3: PARKERING, AVKJØRSEL, M.V.:	13
§ 4: VEGETASJON, M.V.:	14
§ 5: STØY, M.V.:	14



Reg.plan KLIPRA - Ålesund kommune - REGULERINGSBESTEMMELSER

BESTEMMELSER FOR BYGGEOMRÅDER:	15
§ 6: BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER	15
§ 7: BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER/ FORRETNINGER/KONTOR	16
§ 8: BYGGEOMRÅDER FOR SERVICE/INDUSTRI	16
§ 9: BYGGEOMRÅDER FOR ALMENNYTTIGE FORMÅL	17
§ 10: BYGGEOMRÅDER FOR ALMENNYTTIGE OG OFF. FORMÅL	17
§ 11: BYGGEOMRÅDER FOR ALMENNYTTIGE FORMÅL OG BOLIGER	17
§ 12: BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER, ALMENNYTTIGE OG OFF. FORMÅL	17
BESTEMMELSER FOR TRAFIKKOMRÅDER:	17
§ 13: GATER, PLASSER, FORTAU, GANG- OG SYKKELVEGER:	17
BESTEMMELSER FOR FRIOMRÅDER:	17
§ 14: PARK OG LEKEOMRÅDER:	18
BESTEMMELSER FOR SPESIALOMRÅDER:	18
§ 15: KULTURHISTORISK VERDIFULL BEBYGGELSE:	18
§ 16: KOMMUNALTEKNISKE ANLEGG:	19
BESTEMMELSER FOR FELLESAREALER:	19
§ 17: AREALER FOR LEK, REKREASJON, UTEPLASSER OG PARKERING:	19



Reg.plan KLIPRA - Ålesund kommune - REGULERINGSBESTEMMELSER

BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET:

1.1 Arealbruk:

Planområdet er i hovedsak et boligområde. Delene sør for Ystenesgata har hovedsaklig industri og servicefunksjoner, mens bebyggelsen langs vestre del av Borgundvegen hovedsaklig har kontor og forretningsfunksjoner.

1.2 Bomiljøet:

Bomiljøet i planområdet har gode forutsetninger for å bli godt: sentrumsnært, sydvendt med gode utsiktsforhold og med rimelig god dekning av fellesfunksjoner.

1.3 Trafikkmiljøet:

Boliggatene Fjelltunvegen og Borgundvegen har begge gjennomgangstrafikk som forringer bomiljøet. Enkelte boliger som grenser til deler av grensegata, Vervgata, Vannspringdalen, Bergvegen og Fjelltunvegen mangler kjørbar-, eller har mangelfull atkomst. Hele planområdet har utstrakt gateparkering.

1.4 Bebyggelsen:

Bebyggelsen i området er mangfoldig både i alder, størrelse, utforming og arkitektonisk kvalitet. Gatestruktur er i hovedsak basert på plan fra år 1900; Ålesund eldste reguleringsplan. Den eldste del av bebyggelsen; langs Borgundvegen og vest for Klipra, har hovedsaklig småhusbebyggelse med menneskelig målestokk og fine visuelle kvaliteter. En del av denne bebyggelsen er imidlertid gjennom senere moderniseringer og fasadeendringer omformet på en uheldig måte.

HOVEDMÅLSETTING FOR REGULERINGSPLANEN

2.1 Arealbruk:

Nåværende arealbruk i planområdet skal i hovedtrekk beholdes. Utnyttelsesgraden kan økes gjennom fortetting og nybygging.

2.2 Bomiljøet:

Det skal gjennom planen legges til rette for bedring av boligtilbud og bomiljø for alle i området.



Reg.plan KLIPRA - Ålesund kommune - REGULERINGSBESTEMMELSER

2.3 Trafikkmiljøet:

Trafikkmiljøet i området skal forbedres ved at unødvendig gjennomgangstrafikk i boliggatene blir redusert, og kjørbar tilgjengelighet til flest mulig boliger blir gjennomført. Gateparkering blir søkt overført til parkering på egen grunn, tilstøtende tomter eller fellesanlegg.

2.4 Bebyggelsen:

Byplan- og bygningsmessig karakter i området med hensyn til gatestruktur og bygningers form og volum, skal i hovedtrekk bevares.

Bygninger som gjennom senere bygningsmessige tiltak avviker fra opprinnelig karakter, og senere oppførte bygninger som har fått en karakter som sterkt avviker fra omkringliggende bebyggelse, skal, når framtidige bygningsmessige tiltak er aktuelle, tilpasses bygningens opprinnelige karakter eller karakteren til den omkringliggende bebyggelsen i planområdet.

FELLESBESTEMMELSER

§ 1: GENERELT

1.1 Planområdet:

Reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på plankart i målestokk 1:1000 er vist med reguleringsgrense.

1.2 Reguleringsformål:

Området er regulert til følgende formål:

Byggeområder for	
- boliger	B
- boliger/forretninger/kontorer	BF
- service/industri	SI
- almennyttige formål	A
- almennyttige og off. formål	AO
- almennyttige formål og boliger	AB (SP AB - innenfor spesialomr. bevaring)
- almennyttige og off. formål og boliger	AOB

Trafikkområder for
- gater, plasser, fortau, o.l.



Reg.plan KLIPRA - Ålesund kommune - REGULERINGSBESTEMMELSER

Fellesarealer for
- felles utearealer, trafikkarealer -
parkering FA

Friområder for
- kvartalslekeplasser, park, ballfelt F

Spesialområder for
- bevaring av kulturhistorisk
verdifulle bygninger SP B
SP AB
SP AO
- kommunaltekniske anlegg SP

1.3 Rettsvirkning.

Etter at reguleringsbestemmelsene har trådt i kraft, er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold i strid med disse bestemmelsene.

1.4 Unntak fra reguleringsbestemmelsene.

Når særlige grunner tilsier det, kan bygningsrådet gjøre unntak fra disse reguleringsbestemmelsene innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Ålesund kommune.

1.5 Vedlegg til planen med bestemmelser:

Til denne reguleringsplanen skal det utarbeides vedlegg som ved illustrasjoner og beskrivelse gir

- nærmere forklaring til bestemmelsene
- gir eksempel på praktisk bruk av planen med bestemmelser.

Vedlegget skal ikke være rettsbindende, men skal følge planen.

§ 2: BEBYGGELSEN

2.1 Bebyggelsessoner:

Ut i fra analyse av varierende terrengform, bebyggelsesform, gatestruktur, o.a., er planområdet inndelt i 5 soner for bebyggelse; kfr. kartutsnitt på plankartet og i vedlegget.

Sonene for bebyggelse er:

- Sone 1: Klynge- og rekkebebyggelse langs fjellfoten
" 2: Åpen, villamessig bebyggelse
" 3: Bymessig bebyggelse med kvartalsstruktur
" 4: Bebyggelsen på og ved Klipra
" 5: Bebyggelsen sør for Ystenesgata.



Reg.plan KLIPRA - Ålesund kommune - REGULERINGSBESTEMMELSER

2.2. Fellesbestemmelser for bebyggelsen:

2.2.1 Bebyggelsesplaner

Ved større samlede utbygginger innenfor sone 3, 4 og 5, skal det utarbeides planer for bebyggelse for kvartalet eller kvartalene som berøres av utbyggingen, eller for gruppe av bygninger som på annen måte hører naturlig sammen. Med større utbygging menes bygningsmessige tiltak som omfatter mer enn 20 % brutto grunnflate av kvartalets eller delområdetets netto grunnareal, eller utbygging som forutsetter fellesløsninger med naboeiendom. Bygningsrådet kan kreve at det skal utarbeides plan for bebyggelse for enkelte kvartaler eller delområder innefor de andre sonene.

Plan for bebyggelse skal vise en fullstendig plan med atkomst til bruksenheter, parkering, lek- og rekreasjonsarealer, beplantning, terrengbehandling m.v.

De enkelte bygningers form og volum skal tilpasses reguleringsplanens formingsbestemmelser for byggesonen.

2.2.2 Krav til dokumentasjon ved byggemelding.

Ved byggemelding av fasadearbeider, jfr. Plan- og bygningslovens § 93 c, skal det også medfølge fasadeoppriss eller fotomontasje av nabobygningene, evt. terreng- og husmodell for bedømmelse av prosjektets virkning i gatebildet og på omgivelsene ellers.

2.2.3 Generelle krav til framtidige byggesaker.

Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger, påse at bebyggelsen får en form, farge, materialbruk og dimensjon i tråd med intensjonene i formingsbestemmelsene for de enkelte byggesoner i planområdet.

Bygninger som gjennom senere moderniseringer stil- og formmessig har blitt endret skal ved framtidige bygningsmessige tiltak etter Plan- og bygningslovens § 93 c, skal i fasaden så vidt mulig tilbakeføres til opprinnelig stil og byggeskikk.

Bygninger oppført i senere tid som i form, volum og byggeskikk avviker sterkt fra omkringliggende bebyggelse, skal i fasaden ved framtidige bygningsmessige tiltak etter Plan- og bygningslovens § 93 c, så vidt mulig tilpasses omkringliggende bebyggelse.



Reg.plan KLIPRA - Ålesund kommune - REGULERINGSBESTEMMELSER

2.3 Bestemmelser for bebyggelsen i de enkelte byggesoner:

Formålet med bestemmelser for volum, form og materialbruk for de enkelte soner for bebyggelse er å legge til rette for utbedring, fornying og utfylling av nåværende bebyggelse og helhetsmiljø. Formingsbestemmelsene gjelder alle byggearbeider etter Plan- og bygningslovens § 93. Formålet med bestemmelsene er videre å gi bygningsplanleggere og byggherrer et best mulig grunnlag ved bygningsmessige tiltak. Formålet er dessuten å gi byggesaksbehandlere og bygningsråd et best mulig grunnlag til å vurdere framtidige byggesaker.

SONE 1:

2.3.11. Beskrivelse:

Byggesonen består i hovedsak av småhusbebyggelse i klynge eller rekker ved fjellfoten med stor variasjon i form og volum og som er godt tilpasset terrengformasjonene.

2.3.12. Målsetting:

Bevare karakteren og visuell fjernvirkning av bebyggelsen med h.h.t. klyngepreg og preg av terrassert bebyggelse, mangfold i form, retning og størrelse.

Bevare områdets bokvaliteter med h.h.t. sol og utsikt. Tillate fortetting og økning i utnyttelsesgrad innenfor rammene av fellesbestemmelser for planen og rettleidende bestemmelser om volum og form.

2.3.13. Formingsbestemmelser:

(Illustrasjon av praktisering av bestemmelsene er vist i vedlegg til planen).

Bygninger skal, hvor dette er mulig, oppføres frittstående over 1 etasje, og med fasadelengder tilpasset omkringliggende bygget fasadelengder.

Maksimal byggehøyde over opprinnelig terrengprofil: 12,0 meter. Unntatt fra denne regelen er piper og oppbygg lik eller mindre enn 0,9 meter i horisontal utstrekning.

Maks gesimshøyde mot nord og øst skal være 7,0 meter eller 1/2 avstand til nabobygning.

Gesimshøyden måles fra horisontal forlengelseslinje fra overkant sokkel i nabobygning mot nord og øst til bygning mot sør og vest. Kfr. vedlegg (formingsbestemmelsene) side 103.



Reg.plan KLIPRA - Ålesund kommune - REGULERINGSBESTEMMELSER

Maks gesimshøyder generelt, uten vertikal fasadeavtrapping skal være 9,0 meter. Vertikal avtrapping skal, horisontalt målt, være min. 1,2 meter.

Gesimshøyder måles fra lavestliggende punkt på ferdig planert terreng eller gate. Ved gavl måles gesimshøyden til laveste skjæringspunkt mellom tak og yttervegg.

Bygningen skal ha hovedretning eller møneretning mest mulig parallellt med eller vinkelrett på opprinnelige høydecoter.

Bygningene skal ha skråtak, unntatt pulttak med fall motsatt av terrengfallet. Takvinkel mellom 27° og 40°.

Nye bygninger skal utformes og plasseres slik at berørte eksisterende boligers lys- og utsiktsforhold ivaretas.

Nye og eksisterende bygninger skal ha utvendig materialbruk og farge på grunnmur, fasader og tak som harmonerer med nåværende bebyggelse.

SONE 2:

2.3.21. Beskrivelse:

Området består i hovedsak av store, frittliggende boliger på varierende tomtestørrelser. Området har variert og rik beplantning.

2.3.22. Målsetting:

Bevare preget av åpen, villamessig bebyggelse med rik og variert beplantning.

2.3.23. Formingsbestemmelser:

(Illustrasjon av praktisering av bestemmelsene er vist i vedlegg til planen).

Bygninger skal være frittliggende.

Maks. gesimshøyde: 9 meter
Maks. totalhøyde: 13 meter

Gesims og mønehøyde måles fra lavestliggende punkt på ferdig planert terreng eller gate. Ved gavl måles gesimshøyden til laveste skjæringspunkt mellom tak og yttervegg.

Bygningsrådet kan kreve lavere byggehøyde for bygg, vurderer ut fra rimelig ivaretagelse av naboer og gjenboeres eksisterende lys og utsiktsforhold.



Reg.plan KLIPRA - Ålesund kommune - REGULERINGSBESTEMMELSER

For område eller kvartal med utnyttelsesgrad BYA over 20 %, skal maks gesimshøyder i fasaden mot nord og øst være maks. 7,0 meter, eller 1/2 avstand til nabo. Gesimshøyden måles fra horisontal forlengelseslinje fra O.K. sokkel i nabobygning mot nord og øst, til bygning mot sør og vest.

Bygninger skal ha skråtak unntatt pulttak. Takvinkel mellom 27⁰ og 45⁰.

Nye og eksisterende bygninger skal ha utvendig materialbruk og farge på grunnmur, fasader og tak som harmonerer med nåværende bebyggelse.

Utnyttingsgrad framgår av plankartet.

SONE 3:

2.3.31: Beskrivelse:

Bebyggelsen tilhører den eldste del av bebyggelsen i området. Bebyggelsen er regulert i tradisjonelle kvartalsstrukturer som i form er tilpasset terrengvariasjonen. Bebyggelsen har et mangfold i form og volum.

2.3.32: Målsetning:

Bevare kvartalsstruktur og hovedtrekk i bebyggelsen m.h.t. mangfold i hovedformer og volum, takformer og fasademessig behandling.

Tillate fortetting innenfor rammene av fellesbestemmelsene for området og rettleidende formingsbestemmelser for sone 3.

2.3.33: Formingsbestemmelser:

(Illustrasjon av praktisering av bestemmelsene er vist i vedlegg til planen).

Bygninger skal være frittliggende.

Maks. gesimshøyde: 9 meter
Maks. totalhøyde: 13 meter

Gesims- og mønehøyde måles fra lavestliggende punkt på ferdig planert terreng eller gate.

Gårdsrom kan bebygges i 1 etasje.

Fasadelengder og åpninger i fasaderække mot gate skal tilpasses, og være tilnærmedesvis som for omkringliggende eksisterende bygninger. To eller flere bygninger kan bygges vegg i vegg. Bestemmelsen gjelder alle sider av kvartalet.



Reg.plan KLIPRA - Ålesund kommune - REGULERINGSBESTEMMELSER

Den maksimale byggehøyde mot gate skal være 9 meter til gesims og 13 meter totalt. Bygningsrådet kan kreve lavere byggehøyder for bygg vurdert ut fra høyder på omkringliggende bebyggelse i kvartalet og ut fra rimelig ivaretagelse av naboers- og gjenboeres eksisterende lys og utsiktsforhold.

Takform skal være skråtak unntatt pulttak, med takvinkel mellom 27⁰ og 45⁰.

Både gavl, halvvalmsgavl og raft kan vende mot gata. På tak tillates ikke andre konstruksjoner enn tradisjonelle røykpiper og ventilasjonsoppbygg med utstrekning maks. 0,9 x 0,9 meter.

Materialbruk, form og farge skal være i samsvar med tradisjonen i området.

Innen BF 11, skal det ved videre utbygging av kvartalet avsettes areal til gangvegforbindelse nord/sør mellom Borgundvegen og Ystenesgt. Gangvegen skal medtas i bebyggelsesplanen for området ved byggeanmeldelse.

SONE 4:

2.3.41: Beskrivelse:

Bebyggelsen på og ved Klipra består til dels av selvstendige bygninger som både i volum og arkitektonisk kvalitet skiller seg ut fra den mer "anonyme"bybebyggelsen som er underordnet kvartalsstrukturen i f.eks. sone 3.

Bygninger som tilhører denne kategorien er "sjokoladebyen" (Fjellgata 41 til 43), "selvbyggerkvartalet" (Fjellgata 51), "Bjergvin" (Fjellgata 53), Klipra skole, svømme- og turnhallen og "pikehemmet" (Fjellgata 57).

2.3.42: Målsetning:

Bevare nåværende karakter i bebyggelsen på og ved Klipra m.h.t. selvstendighet, form, volum, materialbruk og detaljer.

2.3.43: Formingsbestemmelser:

(Illustrasjon av praktisering av bestemmelsene er vist i vedlegg til planen).

Hoveddimensjon:
Maks. gesimshøyde: 12,0 meter.
Maks. byggehøyde: 16,0 meter.
Maks. bygningsdybde over 1. etasje: 15,0 meter



Reg.plan KLIPRA - Ålesund kommune - REGULERINGSBESTEMMELSER

Gesims og mønehøyder måles på lavestliggende punkt på tilstøtende ferdig planert terreng eller gate.

Hovedvolum:

Nye bygninger skal form- og volummessig tilpasses horisontal og vertikal rytme i eksisterende bebyggelse. Fasader mot gate skal plasseres i byggelinje.

Takform:

Bygninger som grenser til Fjellgata bør ha takform som er tilpasset takform på eksisterende dominante bygninger mot Fjellgata: "Sjokoladebyen", "selvbyggerkvartalet", "Bjergvin" og "pikehjemmet".

Materialbruk i fasader:

Som hovedmateriale skal være trepanel, mur eller betong.

Taktekking:

Skifer eller pannestein.

Utnyttelsesgrad:

Begrenses av bestemmelser om form og volum.

SONE 5:

2.3.51: Beskrivelse:

Bebyggelsen har hovedkonstruksjon hovedsaklig i mur eller betong. Volumene er gjennomgående større enn i de andre byggesonene. Bebyggelsen er industripreget og gir et visuelt kaotisk uttrykk gjennom ulike fasadeflater, gesimshøyder, form og materialbruk. En del av bebyggelsen skjærer mot sol og utsikt for boligenhetene på nordsida av Ystenesgata.

2.3.52: Målsetning:

Gjennom reguleringsbestemmelser og rettleider for utforming og materialbruk legges til rette for at bebyggelsen sett fra innfartsvegen og fra boligene på nordsida av Ystenesgata får et mere enhetlig og harmonisk visuelt uttrykk.

Dessuten legges til rette for at bebyggelsen utformes slik at den gir boligbebyggelsen på nordsida av Ystenesgata bedre sol- og utsiktsforhold.

Bestemmelsene settes i kraft ved større samlede bygningsmessige tiltak som definert i fellesbestemmelser pkt. 2.21.

2.3.53: Formingsbestemmelser:

(Illustrasjon av praktisering av bestemmelsene er vist i vedlegg til planen).



Reg.plan KLIPRA - Ålesund kommune - REGULERINGSBESTEMMELSER

Maks. gesimshøyde mot Ystenesgata: 12,0 meter.
Maks. totalhøyde målt fra Ystenesgata: 14,0 meter.

Bygninger til gaten skal plasseres med fasade i gatens byggelinje.

Bygningsrådet kan kreve lavere byggehøyder ut fra rimelig ivaretagelse av nabo- og gjenboeres eksisterende lys- og utsiktsforhold.

Fasadeoppdeling, vindusplassering, takform, materialbruk skal utføres i samsvar med godkjent bebyggelsesplan.

Bebyggelsen kan oppføres sammenhengende innenfor de enkelte kvartalene.

Takformer og tekking:

Valgfri når utbyggingen baseres på godkjent bebyggelsesplan.

Utnyttelsesgrad:

Begrenses av bestemmelser om form og volum.

2.4. Utnyttelsesgrad, o.l.:

Utnyttelsesgrad definert som prosentvis bebygd areal i forhold til netto tomteareal "BYA" blir kun angitt på planen i sone 1 og sone 2.

For de andre sonene vil bestemmelser om byggehøyder + byggegrense i første rekke sette ramme for byggenes dimensjoner.

§ 3. PARKERING, AVKJØRSEL, M.V.

3.1. Parkering:

På egen tomt eller på tilstøtende tomter skal det avsettes plass og tilfredsstillende forhold for atkomst, parkering og varetransport, i h.h.t. Ålesund kommunes vedtekt til bygningslovens § 69, nr. 3.

Bygningsrådet avgjør i tvilstilfelle hvilke krav som stilles til parkeringsbehovet.

Bygningsrådet kan, ut fra hensyn til gaters og veiers bredde, stigning eller andre trafikktekniske egenskaper, forby at det etableres parkeringsplasser over bakkenivå på tomta.



Reg.plan KLIPRA - Ålesund kommune - REGULERINGSBESTEMMELSER

3.2. Parkeringsanlegg:

Bygningsrådet kan, ut i fra vurdering av eiendommens beliggenhet, størrelse eller andre forhold, samtykke i at det i stedet for anlegg av parkeringsplasser på egen tomt, blir innbetalt et beløp pr. manglende plass til Ålesund Parkering A/S for bygging av felles parkeringsanlegg, i samsvar med § 69 nr. 4 i Plan- og bygningsloven. Kommunestyret fastsetter satsene for dette.

§ 4: VEGETASJON, M.V.:

4.1. Ubebygde arealer:

Ubebygde arealer skal gis en tiltalende form og terrengmessig behandling og bør beplantes så fremt dette ikke er i konflikt med trafikktekniske forhold. (Kfr. pkt. 3).

4.2. Eksisterende vegetasjon:

Eksisterende vegetasjon må søkes bevart. Trær skal vises på byggemelding, ved fasadeoppriss eller foto og så nøyaktig som mulig angis på situasjonsplan. Eksisterende trær langs begge sider av Borgundvegen, i Klipragata og i krysset Fjellgata/Fjelltunveien, skal bevares.

4.3. Frisiktssoner:

Innenfor regulerte frisiktssoner skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegers plan.

§ 5: STØY, M.V.:

5.1. Virksomhet med støy-, støv-, brann- eller eksplosjonsfare:

Bygningsrådet kan forby bygg, anlegg eller virksomhet som etter rådets skjønn vil føre til ulemper for beboere eller virksomheter i området som følge av støy, støv, lukt, brann eller eksplosjonsfare.

5.2. Trafikkskapende virksomhet:

Bygningsrådet kan forby virksomheter som vil skape trafikk som er til ulempe for andre virksomheter og formål i området.



Reg.plan KLIPRA - Ålesund kommune - REGULERINGSBESTEMMELSER

5.3.

I byggeområder som ligger innenfor støysonene til hovedvegene vist i støykartene nr. 1 og 2 datert Ålesund kommune, plan- og bygningsavd. 19.07.1991 kan arbeid og tiltak som nevnt i lovens § 84, § 86 a og § 93 samt fradeling til slike formål, ikke finne sted før bebyggelsen har fått en tilfredstillende støyskjerming i samsvar med gjeldende retningslinjer fra Miljøverndepartementet.

5.4.

For de støyskjermingstiltak som er vist i reguleringsplanen med særskilt symbol gjelder følgende:

De tomter som grenser til slike skjerming, kan tillates bebygd, men gis ikke brukstillatelse, før den aktuelle del av støyskjermen er oppført. Med aktuell del menes slik del av skjermen som trengs for å skjerme boligen. Støyskjermens høyde er vist på reguleringskartet.

5.5.

Støyskjerming skal meldes til bygningsrådet som skal godkjenne form og farge, samt at skjermens støydempende egenskaper (materialvalg) er tilfredstillende.

5.6.

Ved nybygg og hovedombygginger i områder som er særlig utsatt for støy, kan bygningsrådet stille krav til isolasjon av bygningens ytterflater, jfr. byggeforskriftenes kap. 53.22 og 53.8.

BESTEMMELSER FOR BYGGEOMRÅDER:

§ 6: BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER:

6.1. Hovedformålet:

I områdene skal det oppføres boligbebyggelse med tilhørende anlegg.

HBR kan kreve at det ved større boligutbygginger i bestående eller ubebygde områder blir variasjon i boligstørrelsene som grunnlag for variert alderssammensetning i befolkningen, og som grunnlag for flere familieleiligheter i området.

6.2. Lek og rekreasjon:

På den enkelte tomt eller på arealer felles for flere tomter, skal det i bebyggelsesplaner avsettes areal for lek og rekreasjon med normalvedtektene til Plan- og bygningslovens § 69 nr. 3 som regningsgivende norm. Bygningsrådet kan gjøre unntak fra denne bestemmelsen dersom det i rimelig nærhet er regulert friarealer som fyller behovet.

**§ 7: BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER/FORRETNINGER/KONTOR.****7.1: Hovedformålet:**

Bebyggelsen i området kan brukes til boliger, forretninger, kontor og/eller andre virksomheter.

Bolig er det primære bruksformålet og de andre virksomhetene skal plasseres slik i bygget at de ikke er til ulempe for boligfunksjonen.

Skillet og arealforholdet mellom boligfunksjonen og andre funksjoner kan være fleksibelt.

I bebyggelse som har utgang til gate mot nord, skal 2. etasje og etasjer over dette alltid innredes til bolig. I bebyggelse som har utgang til gate mot sør skal 3. etasje og etasjer over dette alltid innredes til bolig.

Bygningsrådet kan gjøre unntak fra disse bestemmelsene der det etter bygningsrådets skjønn er utilfredsstillende trafikk, støy og/eller lysforhold for boligfunksjonen, eller hvor særlige forhold ellers tilsier et annet bruksformål enn bolig.

7.3: Bruksendring:

Innenfor rammene i pkt. 1 og 2, tillates bruksendring fra bolig til forretning/kontor eller omvendt.

§ 8: BYGGEOMRÅDER FOR SERVICE/INDUSTRI:**8.1: Hovedformålet:**

Områdene skal primært brukes til bygninger for håndverksvirksomhet, service og detaljhandel med nødvendige lagerarealer og kontorer for ulike typer tjenesteyting.

Bygningsrådet kan avgjøre om virksomheten er forenlig med boligfunksjonen i samme eller nærliggende områder og kan nekte etablering av visse typer virksomheter utifra vurdering av støy, støv, trafikkbelastning m.v., som disse virksomhetene kan skape.

8.2: Boligfunksjon:

Bygningsrådet kan avgjøre om det er forsvarlig å tillate boligenheter i 2. etasje og over i disse områdene. Ved hovedombygging, sanering eller oppattbygging etter brann, skal det i så fall sørges for at boligenhetene får tilfredsstillende lys, luft, rom og utsiktsforhold.

**§ 9: BYGGEOMRÅDER FOR ALMENNYTTIGE FORMÅL:****9.1. Hovedformålet:**

I områdene tillates oppført bygg for almenntillegte formål slik dette er nærmere angitt på plankartet.

§ 11: BYGGEOMRÅDER FOR ALMENNYTTIGE OG OFFENTLIGE FORMÅL:**11.1. Hovedformålet:**

I områdene tillates oppført bygg for almenntillegte og offentlige formål slik dette er nærmere angitt på plankartet.

Grensene og arealforholdet mellom almenntillegte og offentlige formål er å betrakte som fleksibelt.

§ 12: BYGGEOMRÅDER FOR BOLIG, ALMENNYTTIGE- OG OFFENTLIGE FORMÅL:**12.1. Hovedformålet:**

I området tillates oppført bygg for boliger, almenntillegte- og offentlige formål slik det er angitt på plankartet. Boligene med felles boligfunksjoner skal utgjøre minst 50 % av bruksarealet i området.

BESTEMMELSER FOR TRAFIKKOMRÅDER**§ 13: GATER, PLASSER, FORTAU, GANG- OG SYKKERVEGER:****13.1. Hovedformålet:**

Områdene skal nyttes til gater med fortau, gang- og sykkelveger, plasser og andre trafikkinnetninger slik det framgår av plankartet.

I Borgundvegen og Fjelltnunvegen tillates det ikke anlagt direkte avkjørsler utover de som framgår av reguleringsplanen.

§ 14: FRIOMRÅDER:**14.1. Hovedformålet:**

Områdene skal nyttes til off. friområder, parkområder og til utendørs rekreasjon og lek. Bygninger og anlegg som har tilknytning til dette og som ikke er til hinder for områdets bruk som friområde, kan tillates.

Områdene skal i hovedsak brukes til formålet som er påført plankartet.



Reg.plan KLIPRA - Ålesund kommune - REGULERINGSBESTEMMELSER

Der området på kartet ikke er påført spesifikk bruk, skal området forbli innslag av naturterreng i nærheten av bebyggelsen. I disse områdene er kultivering eller bygging ikke tillatt.

14.2. Opparbeiding av parker og lekeplasser:

Bygningsrådet kan kreve at planer for opparbeiding av parker og lekeplasser skal forelegges rådet for godkjenning.

BESTEMMELSER OM SPESIALOMRÅDER:

§ 15: KULTURHISTORISK VERDIFULL BEBYGGELSE:

15.1. Generelt:

Bestemmelsene i denne paragrafen kommer i tillegg til de andre bestemmelsene som gjelder i området.

15.2. Beskrivelse av områdene:

Spesialområdene innenfor reguleringsplanen gjelder enkeltbygninger, unntatt Fjellgata 41 - 43; "sjokoladebyen", som er et enhetlig bygningsanlegg.

Bygningene er arkitektonisk og antikvarisk verdifulle. De er både viktige dokument over eldre bygningskultur og viktige miljøinnslag i form av høy arkitektonisk kvalitet.

Enkelte av bygningene er malplasserte i dagens sammenheng og bør kunne flyttes til mere enhetlige bygningsmiljøer. Dette gjelder Fjellgata 2 og Ystenesgata 8. (Jfr. Høydal: "Bevaring av bydeler og gårdsanlegg". 1982).

15.3. Målsetning:

Målsetningen med bestemmelsene for spesialområdene er å bevare særpregede og kulturhistorisk verdifulle bygninger og bygningsmiljøer for ettertiden.

15.4. Retningslinjer for bygningsmessige tiltak i området:

Utvendige bygningsmessige tiltak etter Plan- og bygningslovens § 93 knyttet til denne bebyggelsen skal utføres etter antikvariske retningslinjer:

- Utseende og preg skal generelt beholdes.
- Vinduenes form, inndeling, konstruksjon og materialbruk, hengsling, innsetningsmåte og utvendig omrammingsdetaljer skal bevares eller kopieres.



Reg.plan KLIPRA - Ålesund kommune - REGULERINGSBESTEMMELSER

- Materialbruk og detaljer i utvendige overflater inklusive grunnmur, tak, piper og beslag skal beholdes eller kopieres.
- Etter hel eller delvis brannskade på bygningen i SP B2, bør bygningen gjenreises i opprinnelig stil. Ved gjenreising etter hel eller delvis brannskade eller annen totalødeleggelse på de andre bygningene, skal formingsbestemmelsene for byggesonen for øvrig gjelde.

Utvendige, tidstypiske, arkitekturhistoriske detaljer, som inngår i et homogent helhetsbilde, skal så lang som råd, bevares.

Planer om utvendige bygningsmessige tiltak knyttet til denne bebyggelsen, skal forelegges fylkeskonservatoren eller annen kompetent antikvarisk myndighet til godkjenning.

§ 16: KOMMUNALTEKNISKE ANLEGG:

16.1. Hovedformålet:

Områdene skal benyttes til anlegg som er påført plankartet.

16.2. Tilpassing til omgivelsene:

Bygninger og anlegg skal i størst mulig grad tilpasses den øvrige bebyggelsen.

BESTEMMELSER OM FELLESAREALER:

§ 17: OMRÅDER FOR UTEPLASSER, LEK, REKREASJON OG PARKERING:

17.1. Hovedformålet:

Arealene skal brukes til de formålene som er påført plankartet; uteplasser for boliger, lekeplasser for barn, frasettingsplasser for sykler og sportsutstyr og så langt arealet strekker til: parkeringsplasser for biler.

17.2. Opparbeiding av fellesarealer:

Opparbeiding av fellesarealer er mest aktuelt i forbindelse med større bygningsmessige tiltak i et område; tiltak som utløser krav om utarbeiding av bebyggelsesplan i samsvar med pkt. 2.2: Fellesbestemmelser for bebyggelsen.



Reg.plan KLIPRA - Ålesund kommune - REGULERINGSBESTEMMELSER

Bygningsrådet skal ved godkjenning av bebyggelsesplan påse at fellesarealene inneholder de spesifikke formålene som er påført plankartet og at disse er dimensjonert i samsvar med regler og dokumentert behov.

Sektor for teknisk service.

Plan- og bygningsavdelingen, 01.08.1991.

Skal du kjøpe bolig eller flytte lånet ditt?



Få ekstra god rente med grønt boliglån

Det skal lønne seg å ta bevisste miljøvalg

Om din bolig oppfyller kravene til passivhusstandard, lavenergibolig eller beste energimerking kan du søke om grønt boliglån. Ta grønne valg og få gode rentebetingelser.

Les mer på smn.no

Grønt boliglån. Pris eks. pr. september 2025.
Nom. rente 4,89 %. Eff. rente 5,08 %. 2 mill o/25 år. Kostnad kr 1.495.365. Totalt kr 3.495.365.
Samlede kostnader omfatter etableringsgebyr, depotgebyr, termingebyr og renter.



Illustrasjon. Endringer vil forekomme.

Kjøpsprosessen

Lurer du på hvordan et nyboligkjøp forløper?
Her får du svarene.



Hvordan går jeg frem for å kjøpe boligen?*

Ved å kjøpe nybygg slipper du budrunde! Her er det faste priser og «førstemann til mølla» som gjelder. Dersom du finner en bolig av interesse, kan du uforpliktende reservere boligen gjennom våre meglere i 24 timer.



Når må jeg betale for boligen?

Her er det ingen forskuddsbetaling. Oppgjøret innbetales noen dager før du skal flytte inn, informasjon vedrørende dette kommer nærmere overtakelsen. Her er det heller ingen prisregulering for de som har kjøpt. Prisen som er oppgitt ved aksept av bud (bindende kjøpsbekreftelse) er derfor det samme som man må betale når man overtar eiendommen.



Hvordan er prosessen etter jeg har kjøpt?

Det første som skjer etter at man har kjøpt er kontraktsmøte med megler. Deretter får man tilbud om tilvalgsmøte med utbygger dersom det fortsatt er mulig å gjøre tilvalg. Tilvalgsmøte kan være en god stund etter kontraktsmøtet dersom bygging ikke er vedtatt enda. Endelig dato og klokkeslett for overtakelsen varsles noen uker i forveien. Et år etter at boligen er ferdigstilt gjennomføres det en 1-årsbefaring. Du har fem års reklamasjonsfrist.



Hvordan går man frem for å gjøre tilvalg?

Når du kjøper nytt og kommer tidlig inn i prosessen, har du en unik mulighet til å skape ditt eget særpreg. Etter kjøpet vil utbygger kalle deg inn til et tilvalgsmøte (dersom tilvalgsprosessen ikke har utgått). Der vil du få muligheten til å gjøre personlige tilpasninger på f. eks kjøkken og bad, fra et utvalg fra gitt leverandør. Husk å spørre megler om tilvalgsfrist, og om det fortsatt er mulig å gjøre endringer dersom byggeprosessen er i gang. NB! De fleste tilvalg har en tilleggskostnad.



Hvilke garantier har jeg om jeg kjøper nytt?

Når du kjøper ny bolig som forbruker, gjelder Bustadoppføringslova. Loven regulerer avtaler mellom entreprenør og forbruker om oppføring av ny bolig, det vil si bolig som ikke er ferdigstilt på avtaletidspunktet. Loven inneholder blant annet bestemmelser om entreprenørens plikter i forbindelse med arbeidet, samt hvilke krav forbrukeren kan gjøre gjeldende dersom det foreligger forsinkelse eller mangel i den forbindelse. Etter ferdigstilling gir loven deg en reklamasjonstid på fem år.

*Ved **forhåndssalg** gjelder egen frist for innsending av kjøpeskjema. Kontakt megler for mer informasjon.

Bindende bekreftelse på kjøp for Fagervikplassen Leil. nr. _____

Kjøpesum iht. prisliste kr. _____ + omkostninger iht. prisliste

Ønsker å kjøpe ekstra p-plass

Eventuelle forbehold _____

FINANSIERING:

Bank _____ Kontaktperson _____

Tlf _____ E-post _____

For å kunne benytte dine personopplysninger til annet formål enn å kjøpe denne boligen, er vi avhengig av ditt samtykke;

Jeg ønsker å bli kontaktet på telefon for å få en uforpliktende verddivurdering av eksisterende bolig Ja Nei

Jeg ønsker å bli kontaktet av SpareBank 1, og samtykker til at mine personopplysninger deles med SpareBank 1 Ja Nei

Undertegnede gir med dette bindende bekreftelse på kjøp av ovennevnte eiendom. Undertegnede har gjort seg kjent med komplett salgsinformasjon, og Bindende kjøpsbekreftelse er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Kjøper er innforstått med at kopi av legitimasjon og finansieringsbekreftelse for hele kjøpesummen skal forelegges megler sammen med nærværende bindende bekreftelse på kjøp. Bindende bekreftelse på kjøp kan ikke trekkes tilbake etter at dette er gjort kjent for megler på vegne av selger. Bindende avtale er regulert iht. Lov om avtaler av 31. mai 1918.

Kjøper plikter å fremlegge en for selger, tilfredsstillende finansieringsbevis senest 14 dg. etter signert kjøpekontrakt.

Kjøper(e):

Navn _____ Navn _____

Personnr. _____ Personnr. _____

Tlf. _____ Tlf. _____

E-post: _____ E-post: _____

Adresse: _____ Adresse: _____

Poststadr.: _____ Poststadr.: _____

Dato / sted: _____ Dato / sted: _____

Underskrift: _____ Underskrift: _____

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)





fagervikplassen.no

Salg:



Trine Anda Paulsen
Leder nybygg Ålesund
trine.paulsen@em1.no
926 03 425

EiendomsMegler 1

Utbygger:

Borgundvegen 40 AS

