Nabolagsprofil

Bernmarka 1 - Nabolaget Indre Hatlen - vurdert av 39 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

Malaga Totalt 16 ulike linjer	1 min 0.1 km
Sjukehuslomma/Ålesund sjukehus Totalt 27 ulike linjer	22 min 1.9 km
Ålesund rutebilstasjon Buss, ferge	11 min 7.5 km
Ålesund rutebilstasjon hurtigbåtkai Linje 1148	12 min 7.6 km
Ålesund hurtigbåtkai Skateflukaia Linje 1145, 1149	12 min 7.8 km

Skoler

Hatlane skole (1-10 kl.) 451 elever, 38 klasser	7 min 0.6 km
Steinerskolen Ålesund (1-10 kl.) 84 elever, 5 klasser	9 min 0.8 km
Aalesund International School (1-10 kl.) 136 elever, 9 klasser	21 min 1.8 km
Fagerlia videregående skole 960 elever, 65 klasser	7 min 3.6 km
Spjelkavik videregående skole 492 elever	10 min 5.2 km

Ladepunkt for el-bil

Uno-X Gåseid EL	13 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100

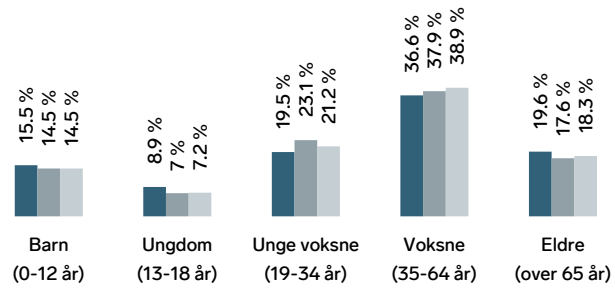
Kvalitet på skolene

Veldig bra 88/100

Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Indre Hatlen	1 734	736
Ålesund	46 717	23 086
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Ratvikåsen barnehage (1-5 år) 27 barn	10 min 0.8 km
Ratvika barnehage (0-5 år) 77 barn	13 min 1.2 km
Lerstad barnehage (1-5 år) 45 barn	23 min 2 km

Dagligvare

Kiwi Hatlane PostNord	7 min 0.6 km
Rema 1000 Gåseid Post i butikk, PostNord	13 min 1.1 km

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Gateparkering
Lett 87/100

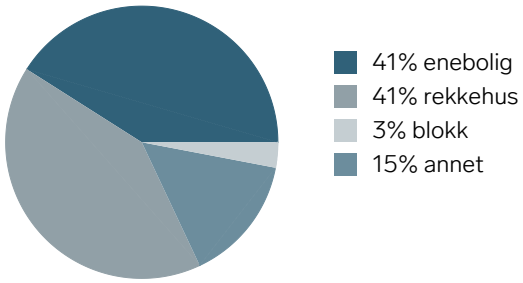
Støynivået
Lite støynivå 87/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

Sport

Ålesund Tennishall Tennis	3 min 0.3 km	
Tennisbanene - balløkke Ballspill	4 min 0.3 km	
Sprek365 Lerstad	6 min	
Family Sports Club Moa	7 min	

Boligmasse



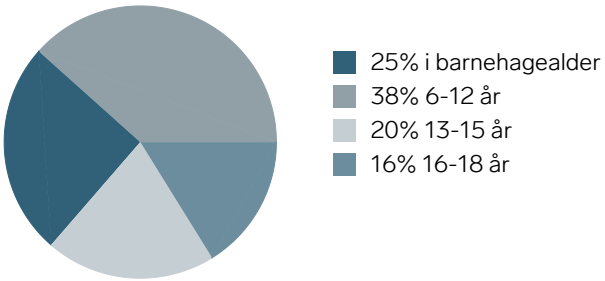
«Utrolig fin utsikt, koselig og alle er hyggelige. Her er det plass for alle, både gamle og unge:)»

Sitat fra en lokalkjent

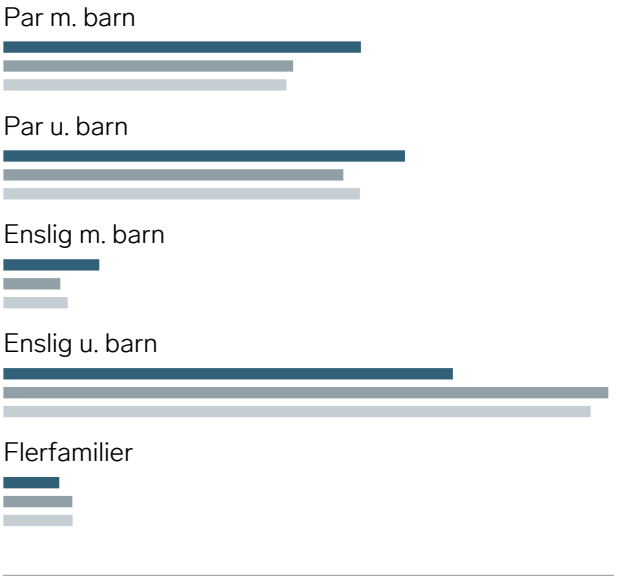
Varer/Tjenester

AMFI Moa	7 min
Sjukehusapoteket Ålesund	4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



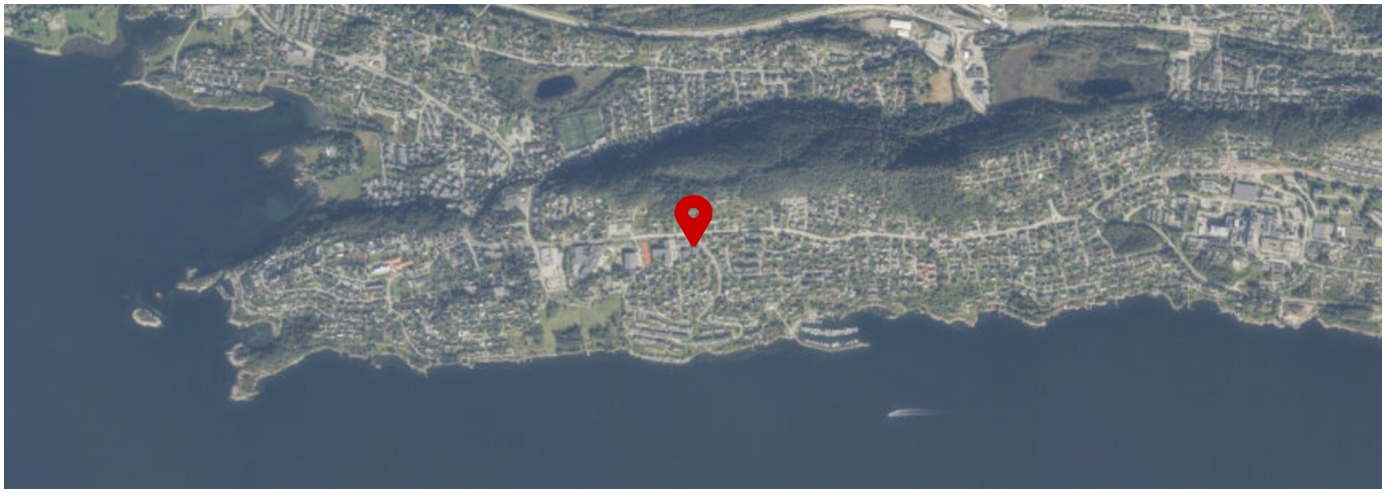
Familiesammensetning

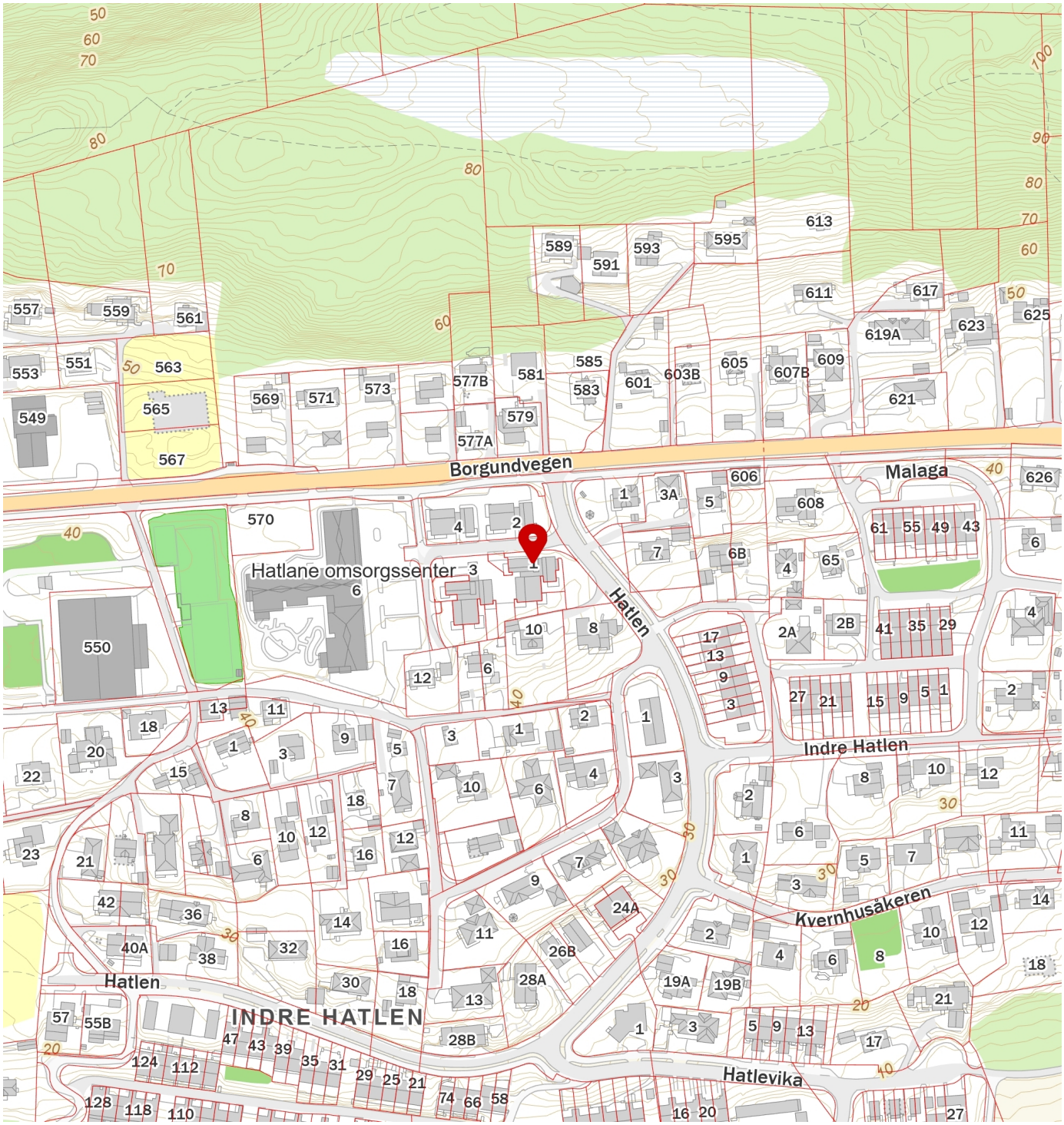


Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



LEILIGHET · TILSTANDSRAPPORT MED VERDITAKST

Bernmarka 1

6016 ÅLESUND



Matrikkel	Gnr 48: Bnr 319, : Snr 24
Kommune	1508 ÅLESUND KOMMUNE
Byggeår	2008
Befaringsdato	28.07.2026
Takstingeniør	Frode Mauren
Referansenummer	ST4XKENQ

TG3	TG2	TG1	TG0
0	7	14	0

Vurdert markedsverdi
kr 3 800 000

BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
63 m²	5 m²	0 m²	15 m²

§ 1-6.Rapportens varighet

«Tilstandsrapporten kan ikke være eldre enn ett år på det tidspunktet kjøperen binder seg til å kjøpe boligen»

Dette gjelder fra oppgitt rapportdato iht NS 3600 2025

møretakst
Takstingeniør Frode Mauren
tlf 922 36 850 - frode@moretakst.no

AUTORISERT FORETAK
Sunnmøre Eiendom Takst AS
Org.nr 911810239

Norsk takst

Innhold

1 - Sammendrag/spesielle forhold 3
1.1 - Sammendrag 3
1.2 - Spesielle forhold 3
1.3 - Oppdragets mandat 3
1.4 - Oppdrag 4

2 - Eiendom og bygninger 6
2.1 - Beskrivelse av område 6
2.2 - Eiendommer 6
2.3 - Bygninger 6

3 - Tilstandsrapport 10
3.1 - Oppsummering 10
3.2 - Leilighet 11
3.3 - Forenklet vurdering av elektrisk anlegg 17
3.4 - Lovlighetsmangler 18

4 - Verdivurdering 19
4.1 - Oppsummering 19
4.2 - Teknisk verdi 19
4.3 - Sammenlignbare objekter 20

5 - Bilder 21

6 - Vedlegg og kilder 22

7 - Forutsetninger 23

8 - Ansvarlig takstingeniør 26

1 Sammendrag/spesielle forhold

1.1 Sammendrag

Leiligheten fra 2008 ligger i Bernmarka/Hatlane, ca. 8 km øst for Ålesund sentrum, i et etablert og rolig boligområde med kort avstand til skole, barnehage, dagligvare og buss. Sameiet har pent opparbeidede felles utearealer og adkomst via asfaltert vei, med garasjekjeller og noe gjesteparkering.
Leiligheten fremstår gjennomgående som normalt vedlikeholdt med endel oppgraderinger de senere år, blant annet kjøkken fra 2020, nye gulv i 2021/2025 og varmtvannsbereder fra 2025 etc. Leiligheten har en sørøstvendt veranda på ca. 15 m² og en tilhørende bod samt garasjeplass i kjeller.
Det henvises videre til tilstandsrapport om boligens tilstand.

1.2 Spesielle forhold

- Objektet er endel av et sameie, og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig + vindu/dører/ balkong/terrasse som disponeres av objektet samt konstruksjoner som har en særlig nær tilknytting direkte mot leiligheten.
- Møretakst AS sitt standardprodukt inneholder tilstandskontroll av selve boligdelen - kontroll av tilleggsbygninger er tilleggstjenester, i denne rapporten er tilleggsbygninger slik som bod og garasjeplass kun beskrevet og medtatt i areal, men ikke tilstandsvurdert.
- Rapportens undersøkelsesnivå er basert på kravene i forskrift om Tryggere bolighandel, mens fastsettelse av tilstandsgrader er utført i henhold til NS 3600:2025.
- NS 3600:2025 inneholder både tilleggsbestemmelser og utdypende bestemmelser knyttet til undersøkelsesnivå. Slike tilleggsundersøkelser inngår ikke i denne rapportens undersøkelsesnivå, med mindre dette er særskilt angitt under det aktuelle punktet.
- For å oppfylle forskriftens tydelighetskrav er enkelte konstruksjoner vurdert samlet, mens andre må ses i sammenheng:
  - Vann- og avløpsledninger innvendig i boligen vurderes samlet, mens sluk vurderes separat for hvert våtrom.
  - Ventilasjon vurderes samlet, men med egen vurdering på våtrom/kjøkken

1.3 Oppdragets mandat

Tilstandsrapporten er utarbeidet med undersøkelsesnivå i samsvar med forskrift om Tryggere bolighandel, mens fastsettelse av tilstandsgrader er gjennomført i henhold til NS 3600:2025

1.4 Oppdrag

Kunde/rekvirent
Gilde Magnus Overvik

Formål med taksten
Tilstandsrapport i forbindelse med salg av boligen.

Verdi
kr 3 800 000

Dato verdsetting
29.07.2026

Befaringsdato
28.07.2026

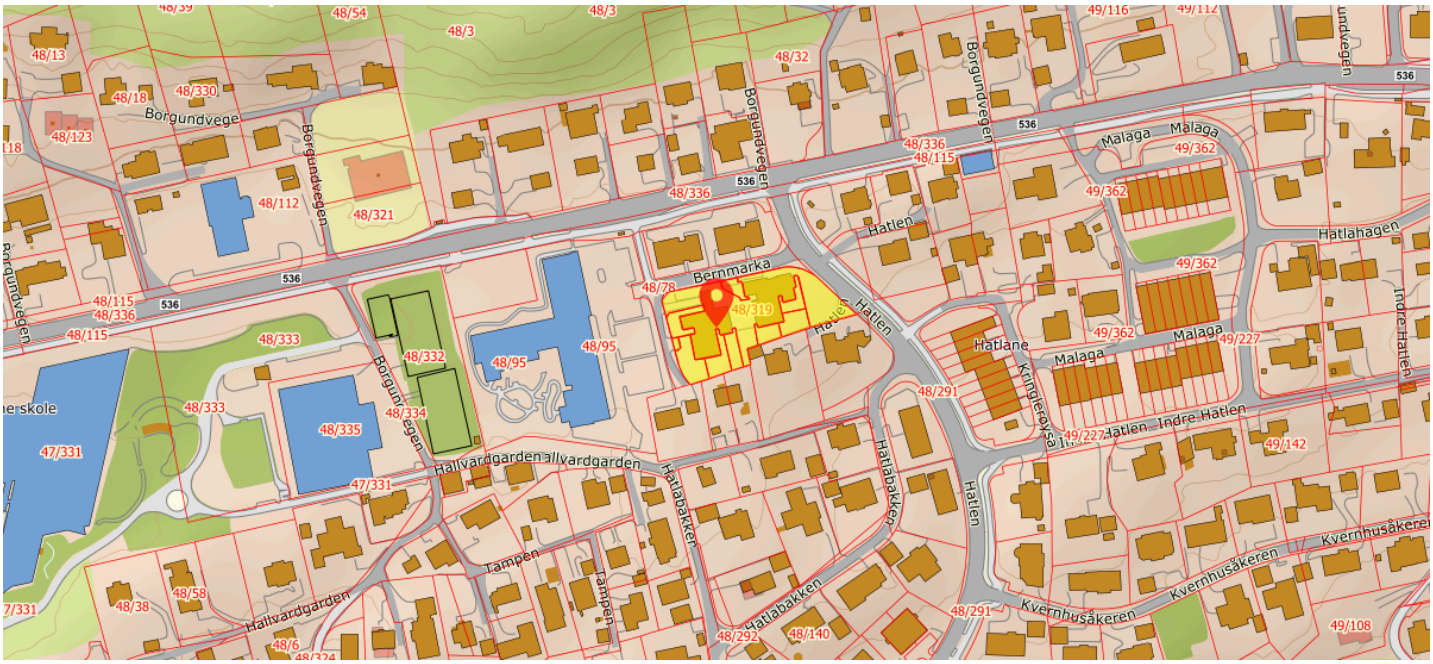
Tilstede på befaringen
Frode Mauren og Espen Skarbø

Takstingeniør
Frode Mauren
frode@moretakst.no
Tlf. 92236850

02.08.2026



Frode Mauren
(Oppdrag: 15f4d36b-f03e-4baf-90f3-e1b7bd12c07e - version 7)



Kilder: Kartverket

2 Eiendom og bygninger

2.1 Beskrivelse av område

Områdebeskrivelse:
Bernmarka 1 ligger i Hatlane, ca. 8 km øst for Ålesund sentrum, i et etablert og rolig boligområde med kort avstand til skole, barnehage, dagligvarebutikk , omsorgssenter og bussholdeplass. Eiendommen tilhører Hatlane skolekrets, med Hatlane skole og Kolvikbakken ungdomsskole. I nærområdet finnes flere barnehager, lekeplasser og idrettsfasiliteter, samt gode turmuligheter ved blant annet Hatlaåsen, kyststi og etc. Det er enkel forbindelse med buss til Ålesund sentrum og Moa.

2.2 Eiendommer

Matrikkel		**Tomteareal**	1792.4 m²
Kommune	1508 ÅLESUND		
Gårdsnummer	48		
Bruksnummer	319		
Seksjonsnummer	24		

Totalt tomteareal	1792.4 m²

2.3 Bygninger

Totalt bruksareal 68 m²

Sum BRA-i	63 m²	Sum BRA-e	5 m²	Sum BRA-b	0 m²

Sum TBA	15 m²

2.3.1 LEILIGHET

Andre småhus m/3 boliger el fl

Bernmarka 1
6016 ÅLESUND

Byggeår: 2008



Seksjoner og hjemmelshavere

Gnr 48: Bnr 319

Seksjon 24

GILDE MAGNUS OVERVIK 1/1

2.3.1.1 BESKRIVELSE AV BYGNING

UTVENDIGE FORHOLD

Det er asfaltbanebelegg eller PVC duk e.l. som taktekking fra byggeår.

Takkonstruksjon i tre.

Bygget er oppført i mur/tre og stålkonstruksjoner. På fasade er det stående bordkledning og noen felt med fasadeplater.

Betongdekke mellom etasjene.

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass, to fastvinduer i stue er aluminiumsvinduer med 2-lags glass.

Balkongdør er aluminiumsdør med 2-lags glass. Det er ei malt hoveddør til leiligheten.

Det er fra stue utgang til sør østvendt veranda for cirka 15 m². Det er i hovedsak et glass og metall rekkverk , men det er òg en mindre del med trerekkverk som er kledd med stående bord det er lagt nyere treterrasse bord på dekke i 2026.

INNVENDIGE FORHOLD

Leiligheten har malte tapetserte veggflater og malte innvendige tak. Det er parkett og laminat på gulv i leiligheten fra 2017 og 2021.

Skyvedørsgarderobe

Malte glatte innvendige dører

VÅTROM

Badet er fra byggeår, 2008, men det foreligger ikke fremlagt dokumentasjon for prosjektering og utførelse.

Rommet er utført med flislagt gulv og vegger, gulvvarme, malte innvendige tak. Badet har dusjkabinett (2017), toalett og innredning med servant samt opplegg for vaskemaskin.

Badet har mekanisk avtrekksventilasjon med vifte som trekker luft ut fra kjøkken, bad og/eller andre våtrom, mens friskluft tilføres via ventiler i yttervegg eller vindu. Det er tilluftspalte ved dør

KJØKKEN

Kjøkkeninnredningen er fra 2020 og har hvite glatte fronter, laminat benkeplate. Det er integrerte hvitevarer; induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.

Det er parkett på kjøkken nyere dato. Det er avtrekk via mekanisk ventilasjon. I hjørnet er det innebygget varmtvannstank som har lukeadkomst fra gang.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Boligen har mekanisk avtrekksventilasjon med vifte som trekker luft ut fra kjøkken, bad og/eller andre våtrom, mens friskluft tilføres via ventiler i yttervegg eller vindu

Innvendig vannledning er utført som rør-i-rør system med fordelerskap på soverom. Stoppekran er påvist i skapene på hovedsoverom.

Innvendige avløpsledninger er hovedsakelig utført i plast (PVC/PP), som er vanlig løsning i nyere og ombygde bygninger.
Boligen har en 110 l varmtvannstank fra 2025.
Boligen har gasspeis med gasstilførsel fra felles gasstank i sameiet.
Det elektriske anlegget har automatsikringer i sikringsskap.

2.3.1.2 BYGGEÅR OG MODERNISERING

Byggeår 2008

3-roms selveierleilighet beliggende i 3.etg i boligblokk fra 2008.
Prosjektet er byggesøkt i september-2005, og det er byggeregler på dette tidspunktet som er hovedreferansenivået.
Sameiet består av 2 blokker tilsammen 24 leiligheter.
Leiligheten ligger i 3.etg og har garasjeplass/bod i kjeller. Bygget har 3 etg + kjeller.

2020	Kjøkken	Ny kjøkkeninnredning
2021	Overflater gulv	Nye laminatgulv på soverom.
2024	El Anlegg	Alfa Elektro AS har skiftet ei sikring
2025	Overflater gulv	Ny parkett i stue/kjøkken/gang
2025	Varmtvannstank	Ny tank etter lekkasje fra slanger
2026	Terrasse	Nytt treterrassedekke på veranda

2.3.1.3 AREAL

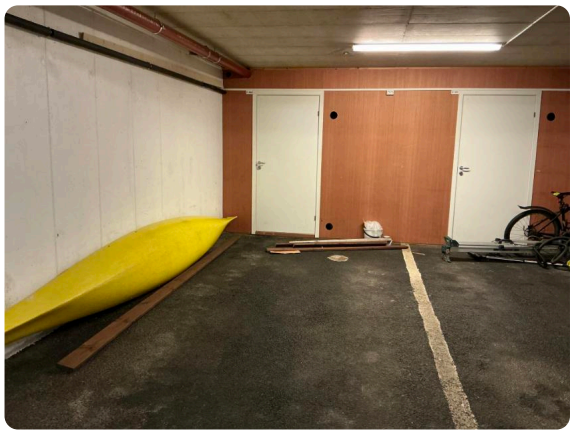
3.etasje	**TBA: 15 m²**	**Sum BRA: 63 m²**
Internt bruksareal (BRA-i)	Gang, Bad, Stue/kjøkken, Soverom, Soverom	63 m²

2.3.2 GARASJEPLASS/BOD

Andre småhus m/3 boliger el fl

Bernmarka 1
6016 ÅLESUND

Byggeår: 2008



2.3.2.1 BESKRIVELSE AV BYGNING

Leiligheten disponerer en garasjeplass og ei bod i kjeller.
Garasjekjelleren har asfaltert gulv og betongkonstruksjoner, og tilbyr garasjeplass i underetasjen. I tillegg tilhører det en bod på ca. 6 kvm med innlagt strøm.
Jfr kommentar i egenerklæring angående fukt.

Da tilleggsbygningen ikke oppfyller kravene til en fullverdig bolig- eller fritidsboligenhet iht. forskrift om tryggere bolighandel, omfattes den ikke av forskriftens krav til tilstandsvurdering. Bygningen er derfor kun beskrevet i denne rapporten, uten at det er foretatt en tilstandsvurdering med tilhørende TG-vurdering

2.3.2.2 AREAL

Garasjeplass er ikke måleverdig areal.

Kjeller		**TBA: 0 m²**	**Sum BRA: 5 m²**
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Garasjeplass, Bod		5 m²

3 Tilstandsrapport

3.1 Oppsummering

LEILIGHET

A.2.1.2 Overflater – Gulv	TG2
A.2.1.3 Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger	TG2
A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt	TG2
A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner	TG2
A.3.17.3 Vinduer og ytterdører	TG2
A.3.19.1 Utkragede eller understøttede konstruksjoner	TG2
A.3.24.1 Andre forhold utvendig (som ikke inngår i det foran)	TG2
A.2.1.1 Overflater – Vegger og himling	TG1
A.2.1.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk	TG1
A.2.1.5 Ventilasjon	TG1
A.2.1.6 Sanitærutstyr/armaturer og innredning	TG1
A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn – Skjevhet og høydeforskjeller1	TG1
A.2.12.1 Ventilasjon generelt - Tilluft og luftskifte	TG1
A.2.13.1 Vannledninger	TG1
A.2.13.2 Avløpsledninger (spillvann og overvann)	TG1
A.2.2.2 Overflater – Gulv	TG1
A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt	TG1
A.2.2.6 Innredning	TG1
A.2.2.7 Benkebereder	TG1
A.2.4.1 Overflater – Vegger og himling	TG1
A.2.4.2 Overflater – Gulv	TG1
A.2.1.8 Kontroll i tilliggende konstruksjoner	TGiU
A.2.1 Våtrom (bad, vaskerom)	
A.2.1.7 Innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone	
A.2.14.1 Radon	
A.2.15.1 Skadedyr og fuktkrevende insekter	
A.2.16 Andre forhold for boligen innvendig	
A.2.2 Kjøkken	
A.3.23.1 Skredfare	
A.3.23.2 Flomfare	

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

A.3.19.1 Utkragede eller understøttede konstruksjoner

3.2 Leilighet



Byggeår: 2008

A.2 - Innvendig

A.2.1 - Våtrom (bad, vaskerom)

Beskrivelse:
Badet er fra byggeår, 2008, men det foreligger ikke fremlagt dokumentasjon for prosjektering og utførelse.
Rommet er utført med flislagt gulv og vegger, gulvvarme, malte innvendige tak. Badet har dusjkabinett (2017), toalett og innredning med servant samt opplegg for vaskemaskin.



Oversikt bad

TG1 A.2.1.1 - Overflater – Vegger og himling

TG2 A.2.1.2 - Overflater – Gulv

Beskrivelse:

- Det er foretatt kontroll for å verifisere at bruksvann ledes til sluk.
- Det er målt et lokalt fall på ca 16 mm fra sluk og ca. 80 cm ut fra sluket. Videre er det registrert fall mot sluk i to retninger på øvrige deler av gulvet. En slik stikkprøvekontroll vil ikke nødvendigvis avdekke mindre avvik eller lokale områder med motfall.
- Forholdet vurderes å være innenfor gjeldende krav.

Vurdering/Avvik:

- Det er påvist et par fliser med bom i kombinasjon med mindre riss eller sprekker i fuger som ikke er mykfuge.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Nærmere vurdering og undersøkelser anbefales basert på avvikets karakter.
- Utbedring kan påregnes for å unngå videre utvikling.

TG2 A.2.1.3 - Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Årstall: 2011

Beskrivelse:

Det er målt ca 25 mm høydeforskjell fra sluk til gulv ved terskel.
Det er smøremembran og plastsluk fra byggeår, membranen/tettesjiktet er nå ca 18 år.

Vurdering/Avvik:

- Vanntett sjikt tilknyttet konstruksjonen vurderes å ha usikker fremtidig funksjon, jf. tabell C i NS 3600:2025.
- Aldersvurdering, tilgjengelig dokumentasjon og erfaringsmessig funksjonstid tilsier økt risiko for svekket funksjon over tid, selv om det ikke er registrert akutte skader ved befaring

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Det anbefales å følge med konstruksjonen gjennom jevnlig visuell kontroll og oppfølging av eventuelle symptomer på fuktskader (misfarging, avskalling, svelling m.m.).
- Eier bør planlegge en kontrollert utskiftning/oppgradering av det vanntette sjiktet innenfor normal forventet funksjonstid, eller raskere dersom nye observasjoner tilsier økt skade- eller lekkasjerisiko.
- Bruk av tett dusjkabinett gir redusert risiko for lekkasjer, men usikkerhet vil være overgang gulv/sluk, sluk må jevnlig rengjøres.

TG1 A.2.1.4 - Vann- og avløpsledninger inkludert sluk

Beskrivelse:

- Det er plastsluk fra byggeår vurdert utifra alder og observasjoner i sluk.
- Andre vann- og avløpsledninger på våtrommet er vurdert under samlet vurdering av vann- og avløp.



Sluk under dusjkabinett

TG1 A.2.1.5 - Ventilasjon

Beskrivelse:

Badet har mekanisk avtrekksventilasjon med vifte som trekker luft ut fra kjøkken, bad og/eller andre våtrom, mens friskluft tilføres via ventiler i yttervegg eller vindu. Det er tilluftspalte ved dør

TG1 A.2.1.6 - Sanitærutstyr/armaturer og innredning

A.2.1.7 - Innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone

Beskrivelse:
Det er ikke mulig å kontrollere eventuell punktering av diffusjonssperre mot kald sone ved gjennomføringer for ventilasjonskanaler, innfelt belysning eller lignende uten demontering av bygningsdeler. Vurderingen er derfor utelukkende basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige overflater.

TGiU A.2.1.8 - Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Beskrivelse:

- Dusjsonen grenser mot yttervegg og fellesareal, slik at hulltaking bak denne er ikke mulig.
- Det er utført hulltaking og fuktundersøkelse fra tilstøtende soverom inn mot badet, som er mindre utsatte deler av våtromskonstruksjonen. Undersøkelsen ga ikke indikasjoner på unormale fuktforhold eller skade, og målingen vurderes som et indikativt supplement til den øvrige tilstandsvurderingen.
- Jfr vurderinger under de andre delkonstruksjonene på våtrommet.

A.2.1.9 - Dokumentasjon for våtrom

TG2 A.2.1.9.1 - Dokumentasjon av vanntett sjikt

Beskrivelse:
Det foreligger ikke noe dokumentasjon på utførelse av våtrommets tettesjikt.

Vurdering/Avvik:

- Det foreligger ikke noe dokumentasjon på utførelse av våtrommets tettesjikt.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Manglende dokumentasjon på utførelse av våtrommets tettesjikt øker usikkerheten rundt om membran/tettesjikt og detaljløsninger er fagmessig utført, og gir dermed forhøyet risiko for skjulte fuktskader.

A.2.11 - Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner

TG1 A.2.11.1 - Etasjeskiller og gulv på grunn – Skjevhet og høydeforskjeller1

Beskrivelse:
I 3.etasje i stue/kjøkken og hovedsoverom er det målt høydeforskjeller i gulv/etasjeskiller på ca. 10 og 14 mm, målt ved lasermålinger over lengder på ca. 2,0 m og minimum 5 punkter i lett tilgjengelige deler av rommet. Videre er det registrert gjennomgående høydeforskjell i gulv/etasjeskiller på ca. 12 og 15 mm gjennom hele de to rommene, basert på punktvise lasermålinger ca. midt i rommet og minimum et kontrollpunkt mot hver vegg.

A.2.12 - Ventilasjon generelt

TG1 A.2.12.1 - Ventilasjon generelt - Tilluft og luftskifte

Beskrivelse:
Boligen har mekanisk avtrekksventilasjon med vifte som trekker luft ut fra kjøkken, bad og/eller andre våtrom, mens friskluft tilføres via ventiler i yttervegg eller vindu

A.2.13 - Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS)

TG1 A.2.13.1 - Vannledninger

Beskrivelse:

Innvendig vannledning er utført som rør-i-rør system med fordelerskap, der selve vannrøret ligger beskyttet i varerør frem til tappesteder.
Stoppekran er påvist i skapene på hovedsoverom. Kurser i rørskapet er ikke merket.



TG1 A.2.13.2 - Avløpsledninger (spillvann og overvann)

Beskrivelse:
Innvendige avløpsledninger er hovedsakelig utført i plast (PVC/PP), som er vanlig løsning i nyere og ombygde bygninger.

TG2 A.2.13.5 - Andre VVS-tekniske installasjoner

Beskrivelse:
Boligen har gasspeis med gasstilførsel fra felles gasstank i sameiet.
Fellesanlegg er ikke vurdert.

Vurdering/Avvik:

- Gasspeisen har oppnådd en alder hvor det etter erfaringsdata er økt risiko for svikt, og bygningsdelen har derfor fått tilstandsgrad TG 2 basert på aldersvurdering i tråd med NS 3600:2025 tabell C.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Det foreligger forhøyet risiko for funksjonssvikt, som kan medføre svikt i oppvarming, det kan og være utfordrende å skaffe deler til eldre gasspeiser
- Det anbefales å planlegge for jevnlig ettersyn av konstruksjonen, og eventuelt utskiftningsbehov kan oppstå.

A.2.14 - Radon

A.2.14.1 - Radon

Beskrivelse:
Boligen er lokalisert i 3. etasje eller høyere, og det er derfor ikke krav til gjennomføring av radonmålinger.

A.2.15 - Skadedyr og fuktkrevende insekter

A.2.15.1 - Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse:
Det er ved befaring innenfor de forskriftsfestede undersøkelsesnivåene, samt gjennomgang av egenerklæringen, ikke avdekket forhold som tyder på angrep av skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen.

A.2.16 - Andre forhold for boligen innvendig

Beskrivelse:
Skyvedørsgarderobe
Malte glatte innvendige dører

A.2.2 - Kjøkken

Beskrivelse:
Kjøkkeninnredningen er fra 2020 og har hvite glatte fronter, laminat benkeplate. Det er integrerte hvitevarer; induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.
Det er parkett på kjøkken nyere dato. Det er avtrekk via mekanisk ventilasjon. I hjørnet er det innebygget varmtvannstank som har lukeadkomst fra gang.


Oversikt kjøkken

TG1 A.2.2.2 - Overflater – Gulv

TG1 A.2.2.4 - Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt

TG1 A.2.2.6 - Innredning

TG1 A.2.2.7 - Benkebereder

Beskrivelse:
Det er en 110 liters varmtvannstank fra 2025, avløp fra sikkerhetsventil koblet til avløp i kjøkkenbenk.

A.2.4 - Andre rom (eksklusive spesialrom)

TG1 A.2.4.1 - Overflater – Vegger og himling

Beskrivelse:
- Leiligheten har malte tapetserte veggflater og malte innvendige tak.

TG1 A.2.4.2 - Overflater – Gulv

Beskrivelse:
Det er parkett og laminat på gulv i leiligheten, laminatgulvene på soverom er lagt i ca 2021, mens parkettgulvene i stue/ kjøkken/gang er lagt i 2025 etter lekkasje.

A.3 - Utvendig

A.3.17 - Yttervegg

TG2 A.3.17.3 - Vinduer og ytterdører

Beskrivelse:
Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass, to fastvinduer i stue er aluminiumsvinduer med 2-lags glass.
Balkongdør er aluminiumsdør med 2-lags glass.

Det er ei malt hoveddør til leiligheten.

Vurdering/Avvik:
- Trevinduene har stedvis endel slitasjegrad som vil kreve vedlikehold.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- Lokal utbedring/utskifting av værslitte og oppsprukne vinduer/dører bør utføres.
  Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan skadeutviklingen fortsette med økt risiko for fuktinntrengning, videre nedbrytning og redusert levetid på konstruksjonene.

A.3.19 - Balkonger, verandaer, takterrasser, altaner og lignende

TG2 HMS A.3.19.1 - Utkragede eller understøttede konstruksjoner

Beskrivelse:
Det er fra stue utgang til sør østvendt veranda for cirka 15 m². Det er i hovedsak et glass og metall rekkverk med høyde cirka 0,94 m, men det er òg en mindre del med tre rekkverk som er kledd med stående bord det er lagt nye treterrassebord på dekke i 2026, underliggende tettesjikt/lekter etc fra byggeår.

Vurdering/Avvik:
- Vanntett sjikt tilknyttet konstruksjonen vurderes å ha usikker fremtidig funksjon, jf. tabell C i NS 3600:2025.
- Aldersvurdering, tilgjengelig dokumentasjon og erfaringsmessig funksjonstid tilsier økt risiko for svekket funksjon over tid, selv om det ikke er registrert akutte skader ved befaring.
- Bordkledning på rekkverk er stedvis slitt, det samme gjelder kledning på vegg ved terrasse (jamfør eiers kommentar i egenerklæring om fasader).

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- Det anbefales å følge med konstruksjonen gjennom jevnlig visuell kontroll og oppfølging av eventuelle symptomer på fuktskader (misfarging, avskalling, svelling m.m.).
- Eier bør planlegge en kontrollert utskiftning/oppgradering av det vanntette sjiktet innenfor normal forventet funksjonstid, eller raskere dersom nye observasjoner tilsier økt skade- eller lekkasjerisiko.
- Treverk i rekkverk og på vegg står foran vedlikehold.

Helse, miljø og sikkerhet:
- Høyde eller lysåpning for rekkverk er ikke i henhold til befaringstidspunktets forskrift
- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav

A.3.23 - Geologiske forhold

A.3.23.1 - Skredfare

Beskrivelse:
Vurdering av skredfare er utført ved gjennomgang av gjeldende kommuneplankart og NVEs aktsomhetskart for kvikkleireskred. Det fremgår ikke hensynssoner eller aktsomhetsområder som indikerer skredfare på eiendommen.

A.3.23.2 - Flomfare

Beskrivelse:
Vurdering av flom fare er utført ved gjennomgang av gjeldende kommuneplankart. Det fremgår ikke hensynssoner eller aktsomhetsområder som indikerer flomfare på eiendommen.

A.3.24 - Andre forhold for boligeiendommen utvendig

TG2 **A.3.24.1 - Andre forhold utvendig (som ikke inngår i det foran)**

Vurdering/Avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

3.3 Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

TILSYN FRA DET LOKALE EL-TILSYNET

Har det lokale el-tilsynet (DLE) gjennomført tilsyn i boligen de siste 5 årene?	**Nei**

Det elektriske anlegget har automatsikringer i sikringsskap. Ettersom det elektriske anlegget hovedsakelig er fra byggeåret, og det ikke foreligger el-tilsynsrapport fra de siste 5 årene, anbefales en generell gjennomgang av anlegget utført av en elektriker/el-fagmann. Det foreligger ingen dokumentasjon på anlegget.
Alfa Elektro AS har skiftet ei sikring i 2024.

OPPLYSINGER FRA EIER

Er det kjent når det elektriske anlegget ble installert eller sist totalrehabilitert? *År:* *2008*	**Ja**
Opplever eier at sikringene løses ut ofte?	**Nei**
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i det elektriske anlegget?	**Nei**
Finnes det kursfortegnelse i sikringsskapet?	**Ja**
Stemmer antall sikringer med kursfortegnelsen?	**Ja**

Jamfør egenerklæring angående sikring til platetopp som er byttet.

VISUELL KONTROLL

Er plugg/tilkobling til varmtvannsbereder uten tegn til brunsvidd eller varmgang?	**Ja**
Er det synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr?	**Nei**
Er kabler tilstrekkelig festet og sikret?	**Nei**
Er kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap tette (uten å åpne kapslinger)?	**Nei**

SAMSVARSERKLÆRING

Er det elektriske anlegget installert eller endret etter 1999?	**Ja**
Foreligger det samsvarserklæring for arbeid utført etter 1999?	**Nei**

Det foreligger ikke samsvarserklæring på hovedinstallasjon.
Det er fremlagt faktura på arbeid Alfa Elektro AS har gjort i 2024, det legges til grunn at samsvarserklæring på dette mindre arbeidet lastes opp på boligmappa.no.

BEHOV FOR KONTROLL

Er det, basert på opplysningene og observasjonene, behov for kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person?	**Ja**

Jamfør beskrivelse.

3.4 Lovlighetsmangler

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som samsvarer med faktisk utførelse og dagens bruk.

Dette innebærer at tilgjengelige tegninger er godkjent av bygningsmyndighetene og samsvarer med faktisk utførelse og bruk av bygget. Løsning, rominndeling og funksjon er i tråd med det som er omsøkt og godkjent. Forholdet anses som avklart og uten kjente avvik av betydning.

Brannskille:

- Det er ikke påvist åpenbare avvik i brannskille i forhold til dagens krav.

Slukkeutstyr og brannvarsling:

- Det er påvist brannslukningsutstyr og røykvarslere. Det er sprinklingsanlegg i boligen.

4 Verdivurdering

4.1 Oppsummering

Dato verdsetting	29.07.2026
Estimert markedsverdi	**3 800 000**

3-roms selveierleilighet beliggende Bernmarka 3 i Hatlane, ca. 8 km øst for Ålesund sentrum, i et etablert og rolig boligområde med kort avstand til skole, barnehage, dagligvarebutikk , omsorgssenter og bussholdeplass.
Leiligheten er ca 18 år, men en del overflateoppusset + nyere kjøkken etc senere år.
Den har gode sol og utsiktsforhold mot sørøst.
Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet.
Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Basert på visuell befaring, sammenlignbare salg, markedskunnskap og erfaring, vurderes eiendommen å kunne omsettes for den anslåtte markedsverdien i dagens marked

4.2 Teknisk verdi

Leilighet	
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	3 837 204
Diverse tillegg	100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	- 680 000
Teknisk verdi Leilighet *(avrundet fra 3 257 204)*	**3 250 000**
Garasjeplass/bod	
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	- 90 000
Teknisk verdi Garasjeplass/bod	**310 000**
Sum alle bygg	
Normale byggekostnader alle bygg	4 237 204
Diverse tillegg alle bygg	100 000
Fradrag alle bygg	- 770 000
Teknisk verdi alle bygg	**3 560 000**
Tomteverdi	
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og er en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding/beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.	
Beregnet tomteverdi	800 000
Tomteverdi og teknisk verdi for bygninger	**4 360 000**

4.3 Sammenlignbare objekter

Eiendom	Salgsdato	Prisantydning	Salgspris	Pris pr. m²
Bernmarka 3, 6016 ÅLESUND *Byggeår:* 2008 *Soverom:* 2	10/27/2022	3 200 000	3 200 000	50 794 *Areal:* 63 m²
Rørstadvegen 8A, 6016 ÅLESUND *Byggeår:* 2012 *Soverom:* 2	04/24/2025	3 600 000	3 750 000	54 348 *Areal:* 69 m²
Rørstadvegen 4A, 6016 ÅLESUND *Byggeår:* 2012 *Soverom:* 2	10/09/2024	3 400 000	3 560 000	51 594 *Areal:* 69 m²
Bernmarka 1, 6016 ÅLESUND *Byggeår:* 2008 *Soverom:* 2	05/04/2023	2 990 000	3 300 000	52 381 *Areal:* 63 m²
Bernmarka 3 , 6016 ÅLESUND *Byggeår:* 2008 *Soverom:* 2	02/11/2022	3 100 000	3 370 000	52 656 *Areal:* 64 m²
Rørstadvegen 8B, 6016 ÅLESUND *Byggeår:* 2012 *Soverom:* 2	11/14/2025	3 800 000	3 750 000	54 348 *Areal:* 69 m²
Bernmarka 3 , 6016 ÅLESUND *Byggeår:* 2008 *Soverom:* 2	08/31/2022	2 990 000	3 200 000	50 000 *Areal:* 64 m²
Bernmarka 3, 6016 ÅLESUND *Byggeår:* 2008 *Soverom:* 2	06/18/2025	3 200 000	3 150 000	50 806 *Areal:* 62 m²
Bernmarka 1, 6016 ÅLESUND *Byggeår:* 2008 *Soverom:* 2	11/29/2024	3 090 000	3 000 000	42 857 *Areal:* 70 m²
Bernmarka 4, 6016 ÅLESUND *Byggeår:* 2007 *Soverom:* 2	02/18/2025	2 700 000	2 700 000	41 538 *Areal:* 65 m²

Gjennomsnittlig kvadratmeterpris	50 122 kr

5 Bilder



6 Vedlegg og kilder

Navn	Dato	Kommentar	Vedlagt
Tegninger	23.09.2005		Nei
Seksjonering	07.05.2008		Nei
Ferdigattest	27.10.2010		Nei
Egenerklæring	16.06.2026		Nei
Reguleringskart	28.07.2026		Nei
Situasjonskart	28.07.2026		Nei

7 Forutsetninger

Standard forutsetninger Tilstandsrapport Bolig (Tryggere Bolighandel):

FORVENTINGSNIVÅET TIL RAPPORTEN

Denne tilstandsrapporten som er laget i tråd med Avhendingslova sin forskrift «Tryggere bolighandel» er en NIVÅ 1 rapport som i utgangspunktet kun er basert på visuelle observasjoner med tillegg av stikktakninger, fuktmålinger/fuktsøk i overflatematerialer. I tillegg gjøres det inngrep (hulltaking) i enkelte konstruksjon slik som i trevegger i rom under terreng og i vegger bak våtsone e.l. på våtrom (fra tilstøtende rom).
Det poengteres at de aller fleste undersøkelser er basert på stikkprøver på deler av konstruksjonene, og ikke en 100 % undersøkelse av alle synlige deler av en konstruksjon. De henvises her til anbefalte stikkprøvenivå i NS 3600.2025 på enkelte konstruksjoner.
Både i høringsnotatet til forskriften Tryggere bolighandel og i brev fra Kommunaldepartementet datert 12.10.2025 blir det gjentatt "forventningsnivået" til en Tilstandsrapport etter forskriften Tryggere bolighandel - det er viktig at leser av rapporten er klar over dette forventningsnivået:
«Utgangspunkt må være at den bygningssakkyndige (kun) bør undersøke de delene av boligen som er gjengangere i tvistesaker, og som kan føre til de dyreste skadene, men som samtidig er relativt billige å undersøke. [...] Uansett er det ikke realistisk å forvente at den bygningssakkyndige skal avdekke alle feil og svakheter ved boligen. En slik målsetting er vanskelig å gjennomføre i praksis, og den ville i alle fall medføre uforholdsmessige kostnader.»

TILSTANDSRAPPORT HVOR UNDERSØKELESESNIVÅET ER BASERT PÅ FORSKRIFTEN TRYGGERE BOLIGHANDEL

Forskriften «Tryggere bolighandel» til avhendingsloven danner rammene for denne rapporten. Alle konstruksjoner som er endel av denne forskriften skal undersøkes av bygningssakkyndig/takstingeniør så lenge konstruksjonen er endel av boligen som undersøkes eller at det tydelig fremgår hvorfor eventuelt en konstruksjon som er omtalt i forskriften IKKE er undersøkt.
Det kan være konstruksjoner som IKKE fremgår av undersøkelsesnivået i nevnte forskrift likevel er tatt med utifra bygningssakkyndige/ takstingeniørens vurderinger, da vil dette fremgå i rapporten. Forskriftens §2-23 henviser til NS 3600.2025 når det gjelder setting av tilstandsgrader.

BEFARINGS- OG UNDERSØKELSESNIVÅ

Rapporten bygger på en befaring av de delene av boligen som var tilgjengelige på befaringstidspunktet, og i tråd med kravene i forskriften til avhendingsloven. Vurderingene er basert på det den bygningssakkyndige faktisk kunne undersøke og vurdere på befaringstidspunktet , og er ikke en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Undersøkelsene er primært utført etter undersøkelsesnivå i forskriften Tryggere bolighandel.
I praksis innebærer dette:
Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater, uten inngrep som riving eller demontering. Bygningsdeler som er skjult, tildekket (for eksempel av snø), eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt. Det gjennomføres ikke funksjonstesting av tekniske installasjoner eller bygningsdeler, som elektrisk anlegg, ventilasjon, isolasjon eller piper. Løsøre, inventar, hvitevarer og integrert utstyr vurderes ikke. Vurdering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt fra loft, stige eller bakkenivå, eller fra taket der det er sikkerhetsmesig forsvarlig utifra bygningssakkyndiges vurdering. De fleste konstruksjoner blir undersøkt utifra et «stikkprøve-prinsipp» enkelte steder, for eksempel ved bruk av spiss redskap i enkelte deler av konstruksjonen, funksjonstesting av enkelte vinduer etc, men dette gjelder kun utvalgte punkter og gir ikke full oversikt over hele konstruksjonen eller alle bygningsdeler.

VURDERING AV BRUKT BOLIG – NORMAL SLITASJEGRAD - REFERANSENIVÅ

NS 3600.2025 angir «normal slitasjegrad» til Tilstandsgrad 1 (TG1). «NS 3600.2025 legger til grunn at «normal slitasje» er slitasje som IKKE påvirker bygningsdelens funksjon»
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for konstruksjonens funksjon, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.
Endel konstruksjoner blir vurdert opp i mot dagens krav og regelverk, dette gjelder blant annet helse-miljø-sikkerhets forhold(HMS) – disse forholdene settes det ikke tilstandsgrader på. Videre har endel konstruksjoner på våtrom og enkelte andre spesialrom krav opp mot dagens krav, f.eks. fall/ høydeforskjeller, tettesjikt, dokumentasjon, ventilasjon etc.

ELEKTRISKE ANLEGG

Formålet med vurderingen av det elektriske anlegget er å avklare om det foreligger dokumentasjon på nyere el-tilsyn, samt å vurdere om det er *behov for nærmere gjennomgang av anlegget utført av elektrofaglig person.*
Undersøkelsen er begrenset til visuelle observasjoner og tilgjengelig dokumentasjon, og innebærer ikke en faglig kontroll eller teknisk tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Den bygningssakkyndige har ikke elektrofaglig kompetanse til å foreta en slik

vurdering.
Dersom det ikke kan fremlegges tilfredsstillende dokumentasjon på nyere kontroll, eller det avdekkes forhold som gir grunn til tvil, anbefales det at anlegget gjennomgås av kvalifisert elektroinstallatør

TILSTANDSGRADER - §2-23 i forskriften Tryggere bolighandel

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.
Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypkjelleren er uten inspeksjonsmulighet verken innenfra eller utenfra eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis i tilstandsrapporten. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig

AREAL

Arealmålinger og arealoppstilling er utført i henhold til Norsk Standard NS 3940:2023 – Areal- og volumberegning av bygninger. Oppgitte arealer gjelder på tidspunktet boligen ble oppmålt. For at et areal skal være måleverdig må rommet ha fri høyde på minimum 1,90 m over gulv, samt i en bredde på minst 0,60 m. For eksempel vil et loft med skråtak kun få medregnet areal der disse kravene er oppfylt. I tillegg må rommet ha adkomst via dør eller luke, og gulvet må være gangbart.

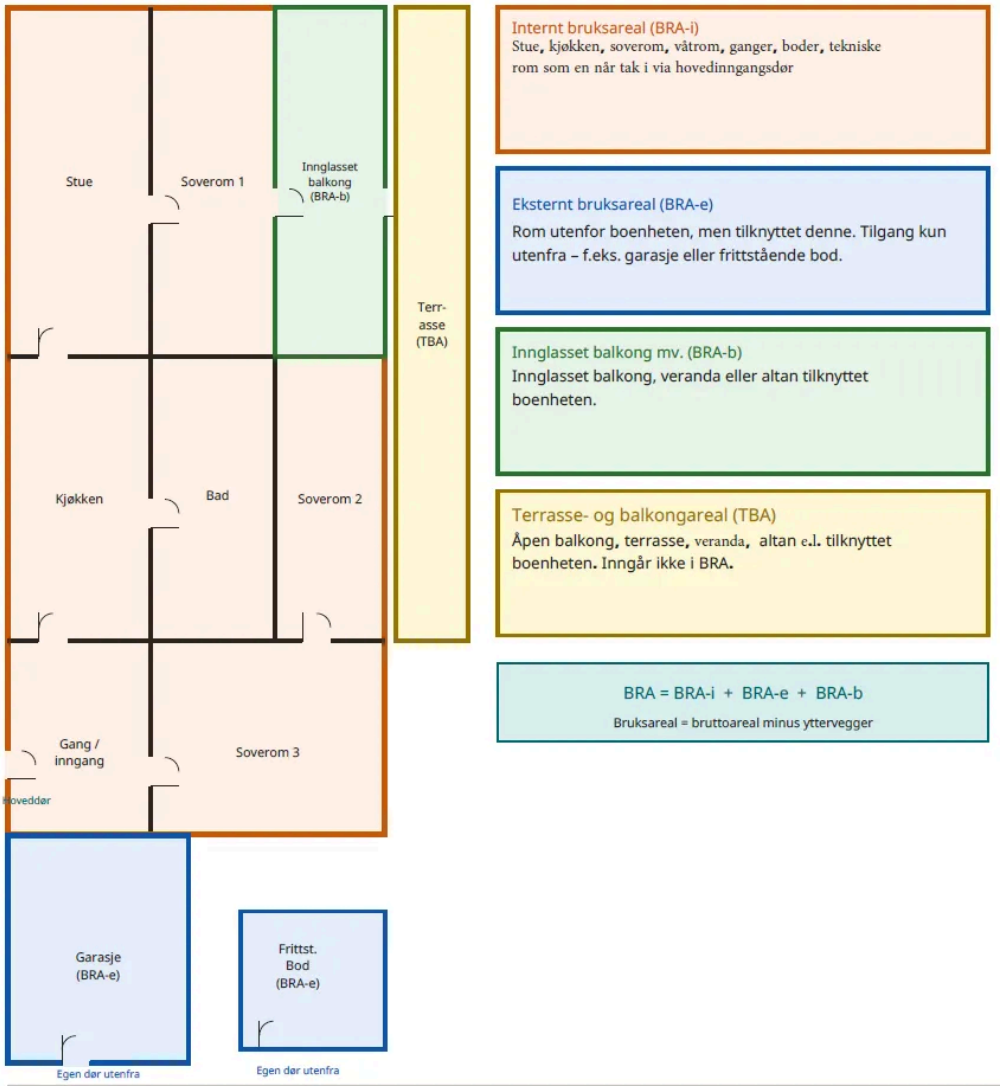
DEFINISJONER

NS 3600.2025 bruker endel begrep som ofte benyttes av takstingeniør/bygningssakyndig i rapporten, noen gjengis her:
referansenivå - forhåndsdefinerte krav til tilstand som gjelder for *bygningsdelen*
avvik - tilstand som er dårligere enn det *referansenivået* som er lagt til grunn
symptom - observerbart forhold som gir indikasjon påhvilken tilstand en bygningsdel befinner seg
faglig god utførelse - faglige løsninger utført i henhold til lov, forskrift, funksjonskrav, preaksepterte ytelser, analyse, standarder, normer, monteringsanvisninger og god håndverksmessig utførelse
bolig - bygning eller boenhet som blir benyttet til fast opphold på helårsbasis eller som fritidsbolig
fellesdel - del av bygning som brukes i forbindelse med to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold
småhus - *bolig* som er frittliggende og sammenbygd med inntil 3 etasjer
bygningsdel - del av bygning eller annet byggverk
vanninstallasjon- innvendige rørledninger for forbruksvann og utstyr som er fast tilknyttet ledningsnettet, og som inngår som en nødvendig del av boligens drift
erfaringsbasert funksjonstid- indikator for antall år en bygningsdel forventes å opprettholde funksjonen
usikker fremtidig funksjon – tidsperiode med økt risiko for redusert funksjon eller funksjonsvikt
fuktskade – uakseptabel følge knyttet til fukt
forhøyet fuktnivå – fuktnivå som indikerer mulig uønsket fukt
kritisk fuktnivå - forhåndsdefinertfuktnivåsom kan gi en fuktskade dersom det overskrides
råte - nedbryting av tre forårsaket av sopp eller andre organismer som fører til gradvis tap av masse og fasthet,og ofte forandringer i struktur og farge
muggsopp - sopp som blant annet vokser på bygningsmaterialer, og sjelden medfører nedbryting av disse
skadedyr - dyr som kan skade bygningen som gnagere og treødeleggende insekter
fuktkrevende insekter - insekter som ikke skader bygningen, men som kan oppleves som problematisk/skjemmende
sprekk - brudd i overflaten med en spaltebredde større enn 1 mm
riss - brudd i med spaltebredde mindre enn eller lik 1 mm
bom flis – flis med hul lyd der flisen er helt eller delvis løs, og det er tegn til fremtidig funksjonssvikt
flis med hul lyd - flis med hul lyd under deler av flisen når man banker på den, men flisen sitter godt fast, og det er ingen tegn til riss i fuger
normal slitasjegrad - er slitasje som ikke påvirker bygningsdelens funksjon

AREALMÅLINGER OG BRUKSAREAL

Norsk standard NS 3940:2023 – Areal- og volumberegninger av bygninger

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard NS 3940:2023. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt og oppmålt av bygningssakkyndig.



Hva er måleverdig areal?
Rommet må ha minst 1,90 m fri takhøyde og minst 0,60 m bredde. Et loft med skråtak får kun registrert målbart areal der disse kravene er oppfylt. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Nøyaktighet og markedsverdi
Areal kan være krevende å fastsette nøyaktig på grunn av skjevheter, karnapper, buer eller åpne rom over flere etasjer. Markedsverdien kan ikke beregnes matematisk fra kvadratmeterantallet i rapporten alene.

Bruksendring og brannceller
Bygningssakkyndig vurderer om rombruken samsvarer med godkjente tegninger og branncellekrav. Bruksendring – f.eks. fra bod til soverom – kan kreve søknad.

8 Ansvarlig takstingeniør

NORSK TAKST

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet. Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.
Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.
Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

MØRETAKST AS

Møretakst AS ble etablert i 2005 og er i dag et av landets eldste kontorfellesskap for takstingeniører med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontor i Ulsteinvik og Ørsta. Selskapet består idag av 10 takstingeniører og er den største enkeltaktøren innen verdi- og tilstandsanalyser av eiendommer mellom Rogaland og Trøndelag.
Målet med sammenslutningen er å styrke fagmiljøet og utvikle kompetansen blant takstmennene, samt ha tilgang på tilstrekkelig kapasitet, slik at våre oppdragsgivere sikres et kvalitetsprodukt levert med høy faglig standard og innenfor avtalte tidsrammer. Vi besitter kompentanse på alle typer bygningstyper; bolig, næring, tomter, landbruk, offentlig etc. Vi er tilsluttet Norsk takst og/eller NITO. Gjennom dette fremstår Møretakst AS som den markedsledende aktøren på Nordvestlandet innen verdi- og tilstandsvurdering av fast eiendom.



Rapportansvarlig

Frode K. Mauren

frode@moretakst.no

922 36 850

møretakst mintakst.com

RECOGNISED TRV RESIDENTIAL VALUER RECOGNISED REV EUROPEAN VALUER

NITO

Norsk takst

Egenerklæring

Bernmarka 1, 6016 ÅLESUND

16 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Bernmarka 1	Bernmarka 1	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Februar 2022

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Har bodd i boligen

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Frende Skadeforsikring AS-40

Informasjon om selger

Selger

Gilde, Magnus Overvik

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Et par fliser uten fyll under. Noe skade på et par cm. med fuger

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Noe fukt i parkeringskjeller. Det har vært utført tettningsoppdrag, mener det har hjulpet godt.

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Et par steder ved parkeringskjeller/sportsbod bak. Forsøkt utbedret av sameiet og det ser ut til å ha fungert.

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Platetopp fikk sikringen til å gå ved for mye belastning. Fikk elektriker på besøk samt byttet platetopp i 2024. Alt i orden nå.

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2024

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Tror han byttet sikringer samt platetopp på kjøkkenet. To besøk, første besøk feilsøking uten å finne feil. Andre besøk byttet sikring.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Alfa elektro

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2025

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Byttet slanger på VVbereder da de som var på fra før ikke tålte mer enn 70°c. De er nå byttet til slanger som tåler det som er kravet. 80+?

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

24 center

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

Før forrige salg, usikker, men leiligheten er i 3. etasje så det er ikke noe problem

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Muligens fasadebytting utvendig av sameiet samt garasjeport skal kanskje byttes snart.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 74917223

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Magnus Overvik Gilde	**2026-06-16**

Identification

Magnus Overvik Gilde

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

enova

Energiattest



Adresse	
Bernmarka 1, 6016 ÅLESUND	
Dato for energimerking **16.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-312640**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **20011106**
Gårdsnummer **48**	Bruksnummer **319**
Seksjonsnummer **24**	Bruksenhetsnummer **H0301**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2008**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **64,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **64,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Gass**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
181,68 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
175,79 kWh/m²	**11 251 kWh**



Bernmarka 1, 6016 ÅLESUND

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Ja**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Bernmarka 1, 6016 ÅLESUND

Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Brukertiltak

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 9: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 12: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

SAMEIET BERNMARKA

HUS-MAPPE

INNHOLD:

Oppdatert 20190618

1. Trivselsregler
2. Branninstruks
3. Søppelinstruks
4. Regler for utleie, herunder informasjon til styret
5. Forsikringsselskap
6. Sameiets vedtekter
7. Personvernregler

1. **Orden og trivselsregler**

Garasje:

Det skal ikke oppbevares gjenstander som tiltrekker seg/holder på fukt.
Porten skal alltid være lukket.
«Rot» skal ikke oppbevares på parkeringsplassen, men i bod.
FRI tilgang til teknisk rom.

Heis:

ALDRI ta i bruk heisen ved brann.
Heis har automatisk dørlukker. Dersom man ved flytting ønsker bruke heisen, må man ikke sette en fysisk sperre for døren for da ødelegges styringsmekanismen og du vil bli erstatningspliktig for reparasjonen.
Det enkleste er å bruke en farget tape-bit og lime denne over sensoren i døren. Døren vil da bli stående åpen til tape fjernes.

Ro og orden ellers:

Vi er alle interessert i et innbydende nabolag. Plukk med deg boss du ser når du går forbi, og hold generell orden.
Har du en hund som gir mye lyd fra seg, skal denne ikke luftes etter kl 23 da naboene ønsker stillhet. Den skal heller ikke være alene i leiligheten dersom den ikke er rolig og stille.
Vaskemaskiner skal ikke gå etter kl 23.
Generell hus-ro etter kl 23.
Nabovarsel skal gis minimum 5 dager i forkant dersom man skal ha «selskap» som medfører mer støy/uro enn normalt.
Det skal alltid være frie rømningsveier i bygget.
Fellesarealer (hverken innendørs eller utendørs) skal ikke brukes til oppbevaring av personlige eiendeler eller til private aktiviteter og hundehold. Det finnes en fellesbod og en sykkelbod i garasjen samt at sykler kan også settes under trappen.
Det skal ikke forekomme forsøpling av fellesareal, herunder dyrebæsj.

Grilling:

Grunnet brannfare og røyk skal ikke kullgrill benyttes i Sameiet. Elektrisk grill og gassgrill aksepteres.

Gass-peis:

Gass-peis bør ikke være tent når ingen er tilstede.
Kill-switch skal brukes dersom man er mer enn 1 dag borte fra boligen, dersom denne er installert. Ellers tas batteri i peisen ut dersom man skal være lengre borte. Batteri i peis og i fjernkontroll byttes minst 2 ganger i året.

Ellers:

Misnøye eller forslag til endringer bøs tas opp direkte med styret. Sameiet har fri adgang til Bingsa. Frikortet lånes ut av styret.

Nøkler:
Sameiet har eget nøkkelsystem. Nye nøkler kan fås ved at Styret v/Styreleder bestiller det. Seksjonseier kan velge å skifte sylinder i sin dør og få nye k-nr nøkler, da kan ikke uvedkommende ta seg inn via tapt nøkkel.
Blokken vil være utsatt for uvedkommende dersom beboere mister nøkler.

2. Branninstruks.

Når du oppdager brann/ved brannalarm, er det din plikt å forlate bygningen!
Oppmøteplass er om mulig Hatlane Omsorgssenter.

Avhengig av forholdene kan du:

Varsle:	Alle som befinner seg i miljøet skal varsles, bruk manuelle meldere der det finnes. Ring 110!
Redde:	Hjelp mennesker som trenger hjelp til nærmeste sikre sted.
Slukke:	Bruk nærmeste slokkemateriell, ikke forlat brannstedet med en gang da brannen kan starte igjen.
Begrense:	Når du forlater bygning/brannrommet, lukk, men ikke lås, dører og vinduer.
Veilede:	Veiled og forklar om hendelsen til områdeleder eller annen ansvarlig person.
Heis:	Bruk trappene ved brann. Dersom man er sikker på at heis er tom, knus glasset på boks som står i 1 etg ved heisen og heis vil da bli låst.

Brann:	**110**
Politi:	**112**
Sykehus:	**113**

3. Søppelinstruks
GRÅ CONTAINERE:
Vi har 3 stk containere og hvis den som står nærmest døren er full, gå til neste container (som mest sannsynlig er tom).
Pakk inn søppelet og knyt igjen poser så holder containerne seg rene lenger uten å stinke.
Lokkene skal være lukket !

BLÅ CONTAINERE:
Disse er til PAPIR og ingenting annet. Plast/EPS/Isopor/annen emballasje/kunststoff o.l. skal i henholdsvis sekker for plastinnsamling eller Grå Containere som restavfall ihht regler fra kommunen.
Papp/esker/kasser/kartonger rives opp og brettes helt sammen da blir det plass til alle uten at containerne er overfylte med lokkene vidåpne. Større møbelemballasje kjøres til Bingsa av den enkelte beboer, det er ikke kapasitet til å legge dette i blå containere. Sameiet har kort som kan benyttes ved levering til Bingsa

Generelt: Det skal ikke hensettes eller lagres avfall / emballasje / ødelagte møbler/Hvitevarer o.l. ved inngangspartiet eller i gangene, dette må lagres i den enkelte beboers bod eller bortkjøres omgående av den enkelte beboer.

4. Regler for utleie, herunder informasjon til styret.

Der samme regler for leietakere av en seksjon som en eier av en seksjon.
Den som leier ut sin seksjon plikter å informere styret om hvem som leier; herunder navn og eventuell annen adresse, mobil og epost.
Utleier plikter også å utlevere hus-mappen. Denne skal følge seksjonen til enhver tid.

5. **Forsikringsselskap.**

Veno Forsikringsmegling AS megler Sameiets forsikring.

6. Sameiets vedtekter.

VEDTEKTER
FOR EIERSEKSJONSSAMEIET

Vedtatt i sameiermøte
den 18.06.2019
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017

§ 1

NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet Bernmarka) har forretningskontor i Ålesund
Sameiet består av 24 boligseksjoner i henhold til opp-delingsbegjæring tinglyst den 18.06.2008

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr .48 bnr .319 i Ålesund Kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2

ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon, med og eksklusiv bruksrett til den bruksenhet som utgjør seksjonen. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

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

§ 3

FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall. De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 4

VEDLIKEHOLD (§32,33,34 og 34 i eierseksjonsloven)

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.
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 karmer
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) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.
Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.
Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.
Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.
I vedtektene kan det fastsettes at vedlikeholdsplikten etter denne paragrafen helt eller delvis påligger sameiet.
Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.
Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

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 seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter § 32. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

I vedtektene kan det fastsettes at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealene ved like. En slik bestemmelse krever samtykke fra de eierne det gjelder.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. § 29. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter § 32, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som seksjonseieren har valgt til å utføre vedlikeholdet, er seksjonseieren ikke erstatningsansvarlig hvis seksjonseieren kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.

Ved eierskifte er den nye eieren bare ansvarlig for den delen av tapet som skyldes mangelfullt vedlikehold i sin eiertid.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter § 33 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne paragrafen.

Dersom det i medhold av § 33 tredje ledd er fastsatt at én eller flere seksjonseiere har vedlikeholdsplikten for deler av fellesarealene, og mangelfullt vedlikehold av disse fellesarealene fører til tap for andre seksjonseiere eller skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter § 33 første eller annet ledd, er hver av seksjonseierne erstatningsansvarlig for hele tapet eller skaden. Første punktum gjelder ikke dersom det i medhold av § 25 femte ledd annet punktum eller § 25 sjette ledd fjerde punktum er fastsatt noe annet i vedtektene.

Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter § 33, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som styret har valgt til å utføre vedlikeholdet, er sameiet ikke erstatningsansvarlig hvis sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.
Sameiet er erstatningsansvarlig for indirekte tap som sameiets mangelfulle vedlikehold har påført en seksjonseier, men bare når sameiet har opptrådt uaktsomt.
Kravet om erstatning rettes mot styret. Fører erstatningskravet frem, er kostnaden en felleskostnad for sameiet.

§ 5

VEDLIKEHOLDSFOND

Sameiermøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves sammen med den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

§ 6

REGISTRERING AV SAMEIERE

Erverver og leier av seksjon skal godkjennes av styret før endringer kan finne sted. Avslag kan ikke gis uten saklig grunn. Erverver pålegges å melde fra til styret for registrering hvem som til enhver tid bor i seksjonen.

§ 7

STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer med varamedlemmer. Det kan vedtektsfestes at styret skal ha flere medlemmer. Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall, og for to år. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

§ 8

STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

§ 9

OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.
Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

§ 10

OM SAMEIERMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

I sameier opprettet før 1.1.98 har hver seksjon én stemme. Det samme gjelder sameier som bare består av boligseksjoner. I andre sameier regnes flertallet etter sameiebrøken, om ikke annet er fastsatt i vedtektene med tilslutning fra de sameiere det gjelder.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

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

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 11

INNKALLING TIL SAMEIERMØTET

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

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

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

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

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

§ 12

SAKER SOM SKAL
BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

Konstituering.
Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
Budsjett kommende år
Valg av styremedlemmer.
Valg av revisor
Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 13

MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

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

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

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

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

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

§14

REVISJON OG REGNSKAP

Sameiet plikter å ha revisor. Sameiets revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 15

FORRETNINGSFØRER

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

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

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

Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 16

MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr eierseksjonsloven § 26.
Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 17

FRAVIKELSE

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

§ 18

BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER og SEKSJONSEIERENS RETT TIL Å BRUKE FELLESAREALER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, skal skje etter en samlet plan for den enkelte bygning, og etter forutgående godkjenning av styret.

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

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser.

En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjoneier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er tilstede.

§ 19

ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 20

HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan som sameier eller fullmektig
eller ved fullmektig delta i noen avstemming på sameiermøtet om
rettshandel overfor seg selv eller om eget
ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Heller ikke kan noen delta i avstemming om slike saker overfor tredjemann dersom man har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

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

§ 21

FORHOLDET TIL LOV OM
EIERSEKSJONER

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

Ålesund den 18.06.2019

Sameiet Bernmarka

7. Personvernregler

Ny personverforordning gjeldende fra 25.05.2018 krever at Sameiet utarbeider personvernregler i forhold til behandling av personopplysninger om en sameier. Opplysninger er blant annet navn, adresse, mobil, epost, fødsels og personnr.

Sameiet har ekstern forretnings- og regnskapsfører. Forretnings- og regnskapsfører er pålagt av Skatteetaten, Nav, Altinn og andre etater, og oppbevare personopplysninger om Sameiere for rapportering og dokumentasjon. Dette er regulert i avtale mellom partene. Forretningsfører sine personvernregler og ansvar som data-behandler vil således også gjelde for Sameiet.

Styret er også pålagt å innhente og oppbevare til enhver tid nødvendig dokumentasjon. Styret plikter å oppbevare dette i trygge omgivelser slik at disse ikke kan komme på avveie.

STYRETS BERETNING 2025
Sameiet Bernmarka, Org. Nr. 991 011 472

Virksomhetens art
Sameiet Bernmarka består av 24 boligseksjoner og har som formål å ivareta sameiernes fellesinteresser, samt drift og vedlikehold av eiendommen og fellesanlegg.

Styret
Styret har i 2025 bestått av:

- Styreleder: Jan Ove Skutvik
- Styremedlem: Magnus Eliassen
- Styremedlem: Trond Westre
- Varamedlemmer: Vinh Khahn Tran

Det har i løpet av året blitt avholdt 1 styremøter, hvor saker knyttet til drift, vedlikehold, økonomi og beboerhenvendelser har vært behandlet.

Arbeidsmiljø og ytre miljø
Sameiet har ingen ansatte.
Det ytre miljøet påvirkes i liten grad av sameiets virksomhet. Styret er opptatt av bærekraftige løsninger og god avfallshåndtering.

Økonomi
Årsregnskapet for 2025 viser et resultat på kr 17.256.-
Sameiets økonomi vurderes som tilfredsstillende.
Resultat for 2025 ble OK grunnet overføring av annet vedlikehold fra 2025 til 2026.
Årsak til dette var en uventet høy kostnad på ca. 64.000.- for reparasjon av heis i nr. 3.

Felleskostnadene har vært tilpasset sameiets løpende drifts- og vedlikeholdsbehov.
Styret har hatt fokus på kostnadskontroll, spesielt innen:

- Regnskapsførsel og administrasjon
- Forsikring
- Vedlikehold

Det er gjort avsetninger til vedlikeholdsfond i henhold til vedtak.

Drift og vedlikehold
I løpet av året er følgende tiltak gjennomført:

- Uventet kostbar reparasjon av heis i nr. 3.
- Montert Wi-Fi i garasjen som ett tiltak pga. manglende telefondekning.
- Tegnet ny 2 års avtale med Telenor på bredbånd og tv (Som ga oss fri Wi-Fi i garasjen)

Styret har fokus på å opprettholde bygningsmassen i god teknisk stand uten for store enkeltkostnader.

Forsikring
Sameiet er nå forsikret gjennom KNIF (Anbefalt av VENO forsikringsmegling).
Styret tok dette grepet pga. en meget sterk økning i forsikringspremien og følger utviklingen nøye.

Fremtidig utvikling
Styret vil i tiden fremover ha fokus på:

- videre kontroll av kostnadsnivå
- planlegging av fremtidig vedlikehold
- sikre gode og stabile avtaler for driftstjenester
- Styret har i starten av 2026 besluttet å bytte regnskapsfører. Bakgrunnen er en samlet vurdering av kostnader og tjenesteleveranse, med mål om en mer kostnadseffektiv drift av sameiet. Ny regnskapsfører er tilknyttet PHM Partner-gruppen, hvor også Halvorsen Servicepartner inngår. Dette gir sameiet tilgang til samordnede tjenester og gunstigere betingelser, blant annet på vaktmestertjenester.

Fortsatt drift
Forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.
Styret mener at grunnlaget for fortsatt drift er til stede.

Avslutning
Styret takker sameierne for godt samarbeid i 2025 og oppfordrer til fortsatt god dialog og engasjement i sameiet.

Ålesund, 15.04.2026

Styreleder Jan Ove Skutvik

Jan Ove Skutvik

Styremedlem Magnus Eliassen

Magnus Eliassen

Styremedlem Trond Westre

Trond Westre

Sameiet
BERNMARKA

Bernmarka 1 - 3
6016 Ålesund
www.bernmarka.no

PROTOKOLL FRA ÅRSMØTE
Sameiet Bernmarka

Dato: 6. mai 2026
Tid: Kl. 18:00
Sted: Westregruppen, Kjøpmannsgata, Ålesund

---

1. Konstituering
Tilstede: 7 seksjonseiere (evt. fullmakter: 1 for Lisbeth Sørefjord, Stein Leikanger)

- Møteleder: Jan Ove Skutvik
- Referent: Jan Ove Skutvik
- Medundertegner av protokoll: Trond Westre

Innkalling og saksliste ble:
Godkjent

---

2. Styrets beretning for 2025
Styrets beretning ble gjennomgått.
Vedtak:
Styrets beretning tas til orientering.
Evt. merknader:
Skader på dører etter at nødetater slo inn dører er påført sameiet i kostnader.
Dette er ikke noe som bør gå på sameiets kostnader.
2 forskjellige saker.
Elbil ladere, har alle samsvarserklæringer ?

---

3. Årsregnskap for 2025
Årsregnskapet ble gjennomgått.
Vedtak:
Årsregnskapet for 2025 godkjennes

Evt. merknader:

---

4. Budsjett for 2026
Budsjett for 2026 ble gjennomgått.
Vedtak:
Budsjettet vedtas

---

5. Valg
Følgende ble valgt: Silje Rudi
Styremedlemmer: Som før.
Varamedlemmer: Silje Rudi

Revisor:

- Som eksisterende.

---

6. Innkomne saker
Sak 1 – Vestvegg B3 (kritiske skader)
Vedtak: Utbedres 2026

Sak 2 – Vinduer H303 / H103
Vedtak: Utbedres 2026

Sak 3 – Vedlikehold vest- og nordvegger
Vedtak: Utbedrews 2026

Sak 4 – Sprinkleranlegg / glykol
Vedtak: Ny rørlegger kontaktes. Nye tilbud innhentes.

Sak 5 – Maling vs. ny fasade
Vedtak: Vedlikehold gjennomføres

Sak 6 – Varmtvannstanker / lekkasjevarsling
Vedtak:
Anbefaling til seksjonseiere sendes ut på epost.
Ingen tiltak nå

Annet som ble tatt opp under møtet:

7. Avslutning

Møtet ble hevet kl: 19:45

Signaturer

Møteleder, Jan Ove Skutvik

Referent, Jan Ove Skutvik

Medundertegner, Trond Westre.

BDO AS
Lerstadvegen 517
6018 Ålesund

Til årsmøte i Sameiet Bernmarka

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Bernmarka.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2025 • Resultatregnskap 2025 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: FUTLP-NGWCC-SZFWS-QD7MY-DP77S-NFPT3

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS

Erik Langlo-Johansen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: FUTLP-NGWCC-SZFWS-QD7MY-DP77S-NFPT3

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Erik Langlo-Johansen
Statsautorisert revisor
På vegne av: BDO AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5993-4-2747260
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-04-09 09:03:51 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: FUTLP-NGWCC-SZFWS-QD7MY-DP77S-NFPT3

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

SAMEIET BERNMARKA 2026

Fra styreleder: 5% økning fra juni 2026 og fremover

12.mai.26

Blokk D - Bernmarka 1							2025		Økning 5% fra juni-26	
Eier	**adresse**	**ny fra dato**	**til dato**	**Leilighet**	**m2**	**seksj.**	**budsj 23**	**pr mnd**	**5 %**	**Pr mnd**
	Bernmarka 1, 6016 Å	04.06.2023		D101	65	5	46800	3900	195	**4095**
	With endresensvei 18, 6018 Å			D102	73	8	52560	4380	219	**4599**
	Bernmarka 1, 6016 Å			D103	66	6	47520	3960	198	**4158**
	Kjøpmannsgata 3, 6005 Å			D104	66	7	47520	3960	198	**4158**
	Bernmarka 1, 6016 Å			D201	65	13	46800	3900	195	**4095**
	Bernmarka 1, 6016 Å			D202	73	16	52560	4380	219	**4599**
	Bernmarka 1, 6016 Å			D203	66	14	47520	3960	198	**4158**
	Kjøpmannsgata 3, 6005 Å			D204	66	15	47520	3960	198	**4158**
	Kjøpmannsgata 3, 6005 Å			D301	65	21	46800	3900	195	**4095**
	Bernmarka 1, 6016 Å			D302	65	24	46800	3900	195	**4095**
	Kjøpmannsgata 3, 6005 Å			D303	66	22	47520	3960	198	**4158**
	Kjøpmannsgata 3, 6005 Å			D304	66	23	47520	3960	198	**4158**
				Sum D	**802**		**577440**	**48120**		**50526**
Blokk C - Bernmarka 3							**2025**			
Eier		**fra dato**	**til dato**	**Leilighet**	**m2**	**seksj.**	**budsj 23**	**pr mnd**	**5 %**	**Pr mnd**
	Bernmarka 3, 6016 Å			C101	65	1	46800	3900	195	**4095**
	bernmarka 3, 6016 Å			C102	65	4	46800	3900	195	**4095**
	Hyllestadvegen 655, 6957 Hyllestad			C103	66	2	47520	3960	198	**4158**
	Bernmarka 3, 6016 Å			C104	66	3	47520	3960	198	**4158**
	Kjøpmannsgata 3, 6005 Å			C201	65	9	46800	3900	195	**4095**
	Bernmarka 3, 6016 Å			C202	65	12	46800	3900	195	**4095**
	Bernmarka 3, 6016 Å			C203	66	10	47520	3960	198	**4158**
	Bernmarka 3, 6016 Å			C204	66	11	47520	3960	198	**4158**
	Kjøpmannsgata 3, 6005 Å			C301	65	17	46800	3900	195	**4095**
	Strandavegen 48, 6017 Å			C302	66	20	47520	3960	198	**4158**
	Bernmarka 3, 6016 Å			C303	66	18	47520	3960	198	**4158**
	Bernmarka 3, 6016 Å			C304	66	19	47520	3960	198	**4158**
				Sum C	**787**		**566640**	**47220**		**49581**
				Total	**1 589**		**1 144 080**	**95 340**		**100 107**

Totalt for jan - mai 2026	**476 700**
Totalt for juni - des 2026	**700 749**
	1 177 449

Budsjett Bernmarka 1 og 3	**Konto**	**Budsjett**	
		2025	**2026**
Kommunale avgifter	6320	220 000	296 000
Heis, alarm			10 000
Heis serviceavtaler	6620	12 479	13 000
Regnskap	6705	77 472	70 000
Honorar advokat	6720	10 000	
Forsikring	7500	54 113	100 000
Styrehonorar	5330	82 152	80 000
Brøyting	6751	8 663	9 000
Revisjon	6700	21 630	20 000
Canal Digital	6621	192 563	202 000
Gasstankleie	6400	32 586	30 000
Gass tank/peis årskontroll	6342	33 494	35 000
Gass innkjøp	6341	55 000	55 000
Vaktmester, dr.matr og renhold	6750	131 300	135 000
Lys fellesareal	6340	75 000	80 000
Utsyr / annet	6540	49 503	40 000
Vedlikehold	6600	20 000	40 000
Brannalarmanlegg	6625	80 000	31 000
Annet (kostnader Forliksavtale)	7710	10 000	
Annet gebyr	7700	2 496	6 449
Avregning gass	3601	-55 000	-55 000
Eierskiftegebyr	3610	-6 000	-6 000
Finansinntekter	8050	-13 224	-14 000
pr år		**1 094 227**	**1 177 449**

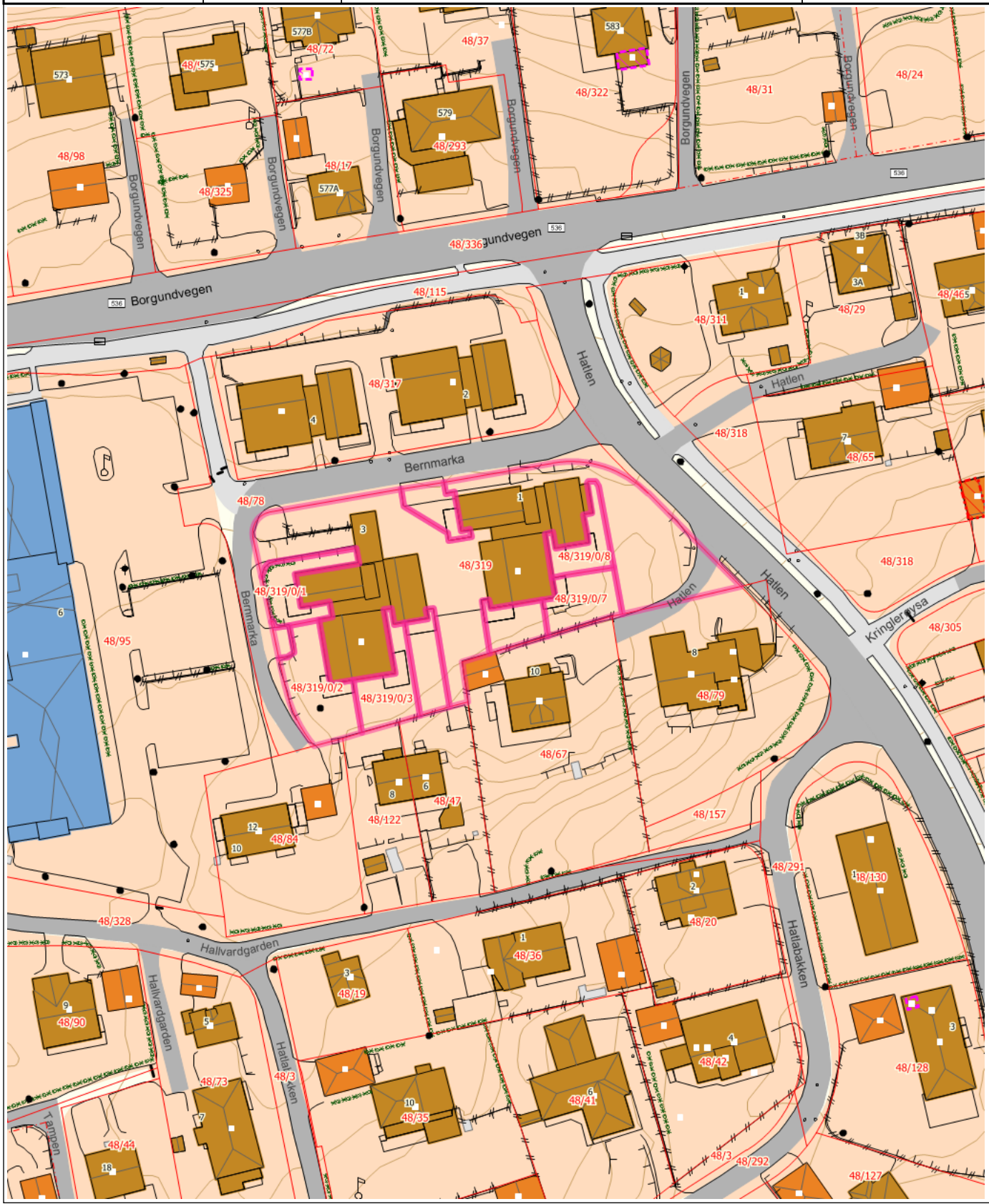
antall m2	1589
pr m2 pr leilighet pr år	**741**
pr m2 pr leilighet pr mnd	**62**

Ålesund kommune

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 48	Bnr: 319	Fnr: 0	Snr: 24
Adresse:	Bernmarka 1 6016 ÅLESUND			
Annen info:				

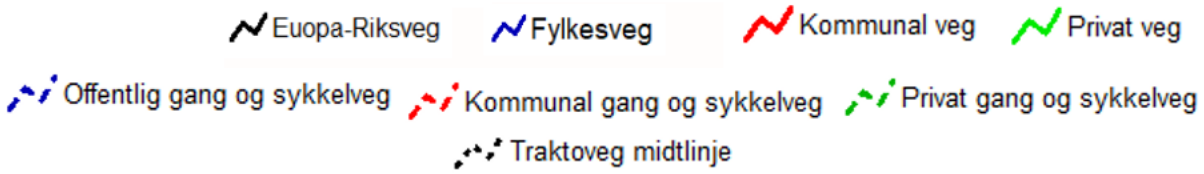
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

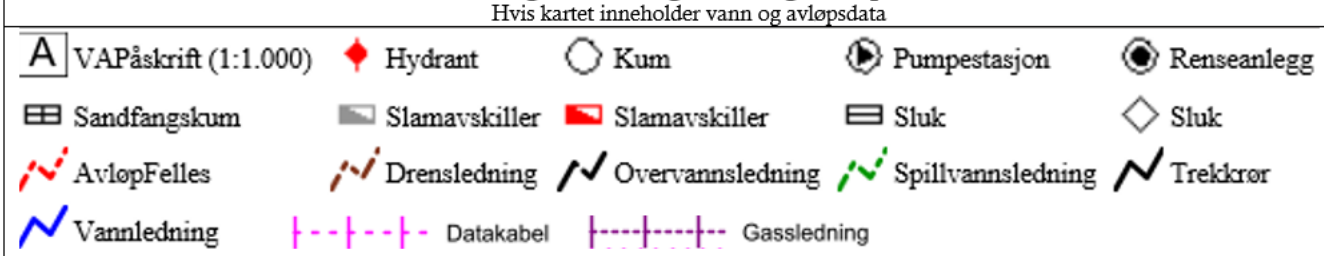
MatrikkelnummermedSnr	Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn.
Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	Bygningspunkt
Bygg godkjent revet	Byggetiltak Ca. angivelse	Gatelys (belysningspunkt)
Mast	Grenselinje nøyaktig måling	Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet
Flaggstang	Hekk	Gjerde
Loddrett mur	Bygningsdelelinje	Bygningslinje
Mønelinje	Takkant	Takoverbyggkant
Taksprang	Trapp inntill bygg	Veranda
Takkant Annen Bygning	Annet vegareal avgrensning	Vegbom
Vegdekkekant	Takoverbygg	Udefinerte bygg
Bolig	Garasje, carport og uthus	Næring og carport
Sluk	Hydrant	Kumlokk
Gang- og sykkelveg	Veg	Trapp
Skrå forstøtningsmur	Høydekurve 1m Ålesund	Eiendomsteig
Bebygd område	Annet	

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

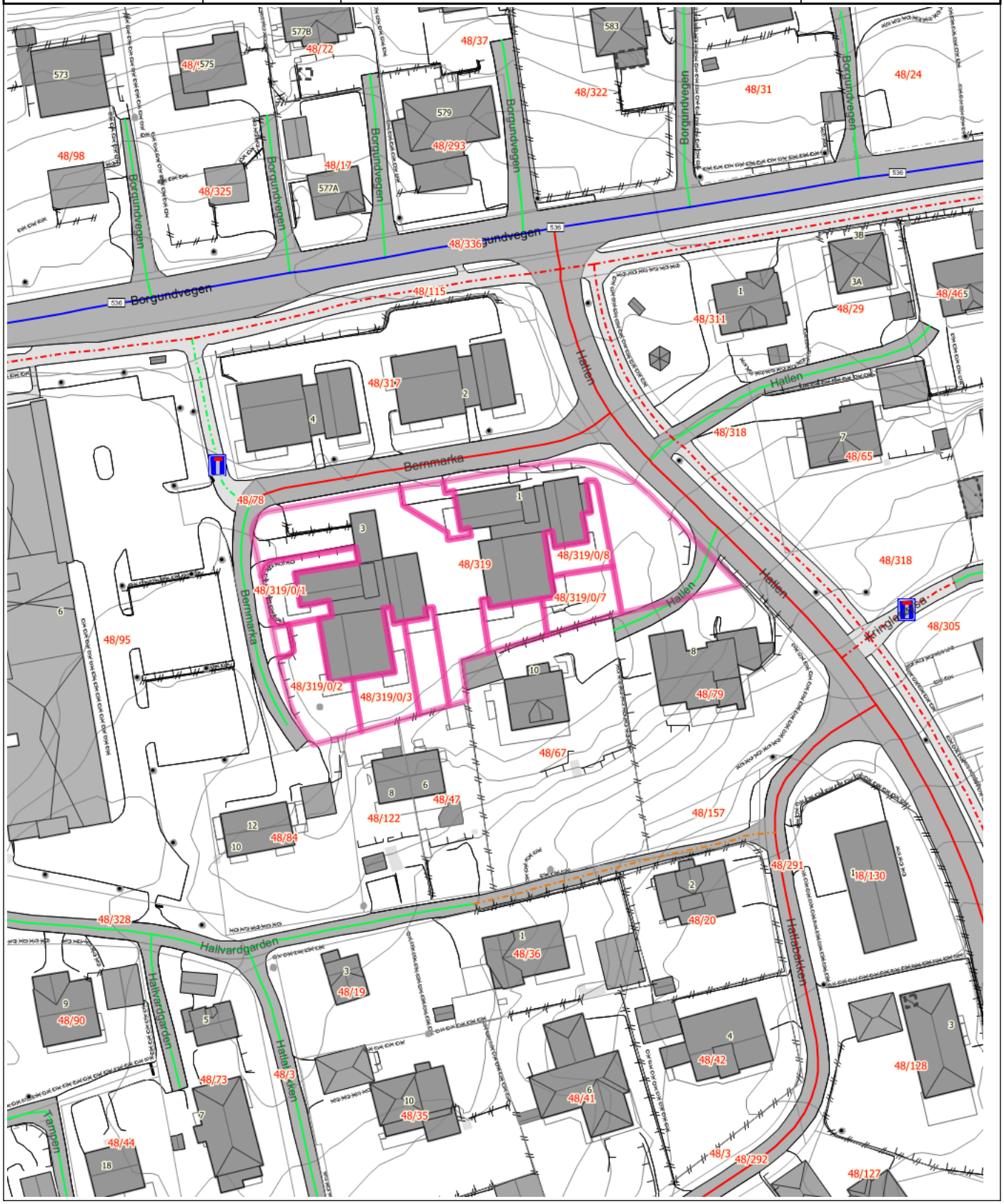
Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

VEGADKOMST

Ålesund kommune	Eiendom:	Gnr: 48	Bnr: 319	Fnr: 0	Snr: 24
	Adresse:	Bernmarka 1 6016 ÅLESUND			
	Adkomst:	Har adresse knyttet til privat og offentlig veg.			

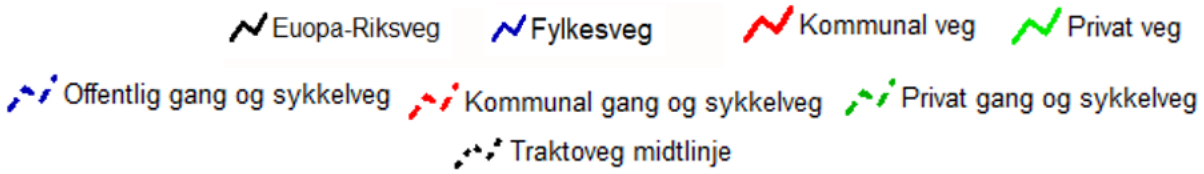
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

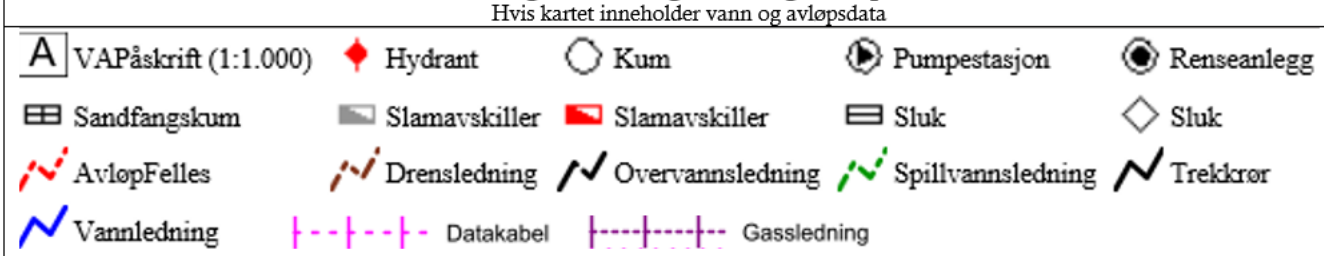
- MatrikkelnummermedSnr
- Kommunalveg gatenavn.
- Gangveg
- Gang- og sykkelveg
- Bygg godkjent revet
- Gatelys (belysningspunkt)
- Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet
- Mønelinje
- Taksprang
- Vegbom
- Gjerde
- Vegbom
- AnnetVegarealAvgrensning
- Takoverbygg
- Garasje, carport og uthus
- Veg
- Fylkesvegboks
- Privatveg gatenavn.
- Kjøreveg
- Kjøreveg
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Mast
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Hekk
- Loddrett mur
- Vegdekkekant
- VegAnnenAvgrensning
- Udefinerte bygg
- Næring og carport
- Trapp
- Fylkesveg gatenavn.
- Vegsperring NVDB vegnett+
- Kjøreveg
- Gang- og sykkelveg
- Eiendomsteig
- Grenselinje nøyaktig måling
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- MurLoddrett
- Annet vegareal avgrensning
- VegAnnenAvgrensning
- Høydekurve 1m Ålesund
- Bolig
- Gang- og sykkelveg
- Skrå forstøtningsmur

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

Returneres til
Westre Eiendomsselskap AS
Keiser Wilhelmsgt. 22
6003 Ålesund

Begjæring[1] om:

☒ Oppdeling i eierseksjoner
☐ Reseksjonering

Opplysningene i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
1504	Ålesund	48	319		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
935 953 545	Westre Eiendomsselskap AS	1/1

3. Begjæring

S.-nr.	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr.	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr.	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr.	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr.	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]
1	B	65	BG	13	B	65	B	25				37				49			
2	B	66	BG	14	B	66	B	26				38				50			
3	B	66	BG	15	B	66	B	27				39				51			
4	B	65	BG	16	B	73	B	28				40				52			
5	B	65	BG	17	B	65	B	29				41				53			
6	B	66	BG	18	B	66	B	30				42				54			
7	B	66	BG	19	B	66	B	31				43				55			
8	B	73	BG	20	B	65	B	32				44				56			
9	B	65	B	21	B	65	B	33				45				57			
10	B	66	B	22	B	66	B	34				46				58			
11	B	66	B	23	B	66	B	35				47				59			
12	B	65	B	24	B	65	B	36				48				60			

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

Sum tellere: 1588 = nevner: 1588

4. Supplerende tekst[7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Doknr: 495705 Tinglyst: 18.06.2008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Dato	Partenes underskrift

PART BEKREFTES
kommune
og oppmåling

SF0217 Elektronisk utgave

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/ registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Ålesund, den 7/5 2008	Westre Eiendomsselskap AS Kaj B. Westre	

RETT GJENPA
Ålesund
Kart og

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering[8)]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted og dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9)]
☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	
48	319	1-24	Ålesund	kommune

Sted og dato	Stempel og underskrift
Ålesund 13.06.2008	Stein Egil [illegible] kart og oppmåling

Ålesund Kommune Kart og oppmåling

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideel andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Dato	Partenes underskrift

RT BEKREFTES
kommune
oppmåling
SB [illegible]

1.

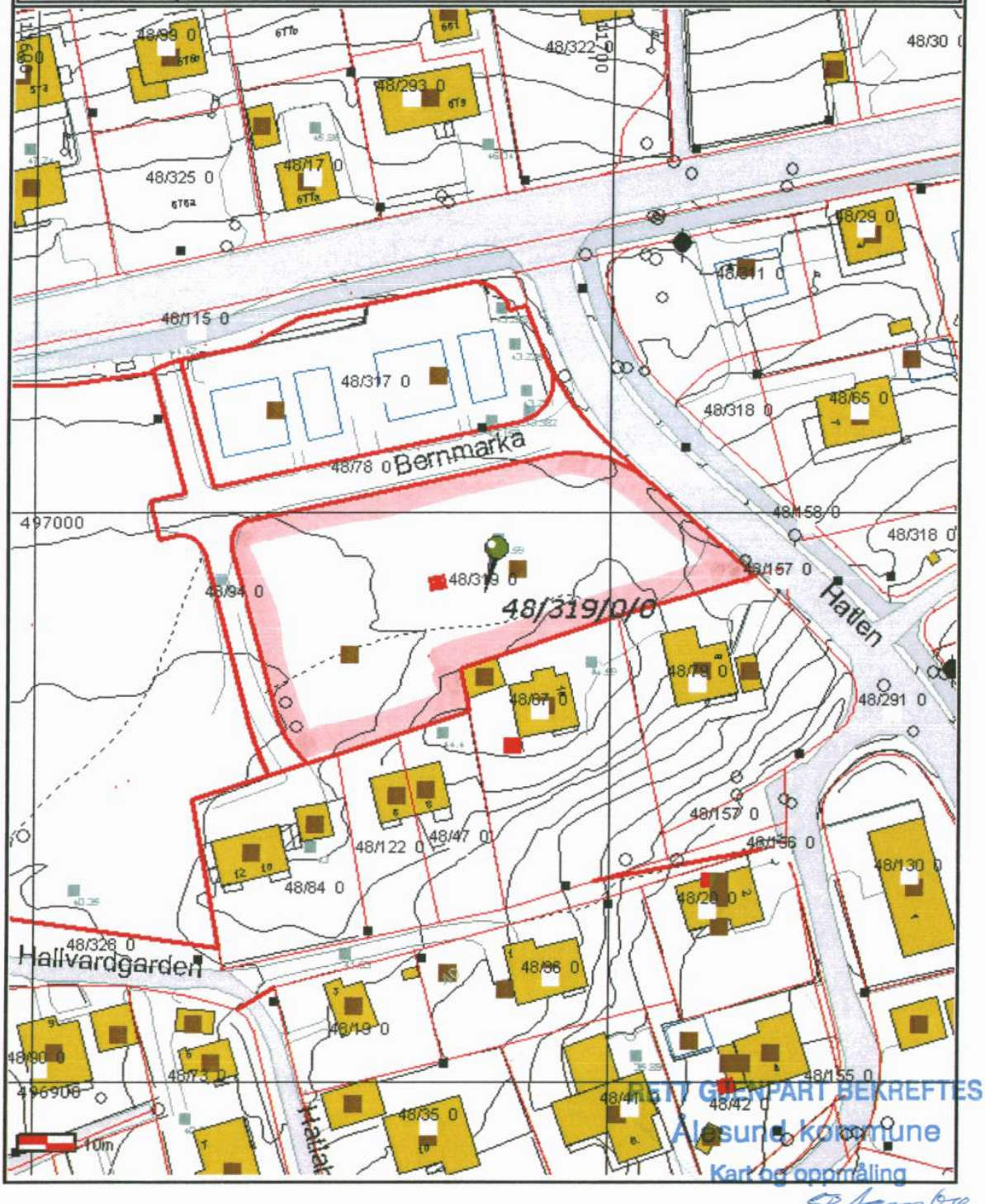
KARTUTSNITT

Selv om kartsiden gir tilgang til både kart og opplysninger knyttet til eiendommen slik som f.eks. målebrevsopplysninger og planinformasjon, erstatter den ikke dagens rutiner for bestilling av situasjonskart ved bygge- og deletiltak, eller bestilling av kart og opplysninger i forbindelse med omsetning av eiendommer. Slike dokumenter skal kvalitetssikres av kommunen og derfor bestilles, skriftlig eller pr. telefon hos Servicetorget. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil/mangler på kartet, bla. gjelder dette plandata, eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

N

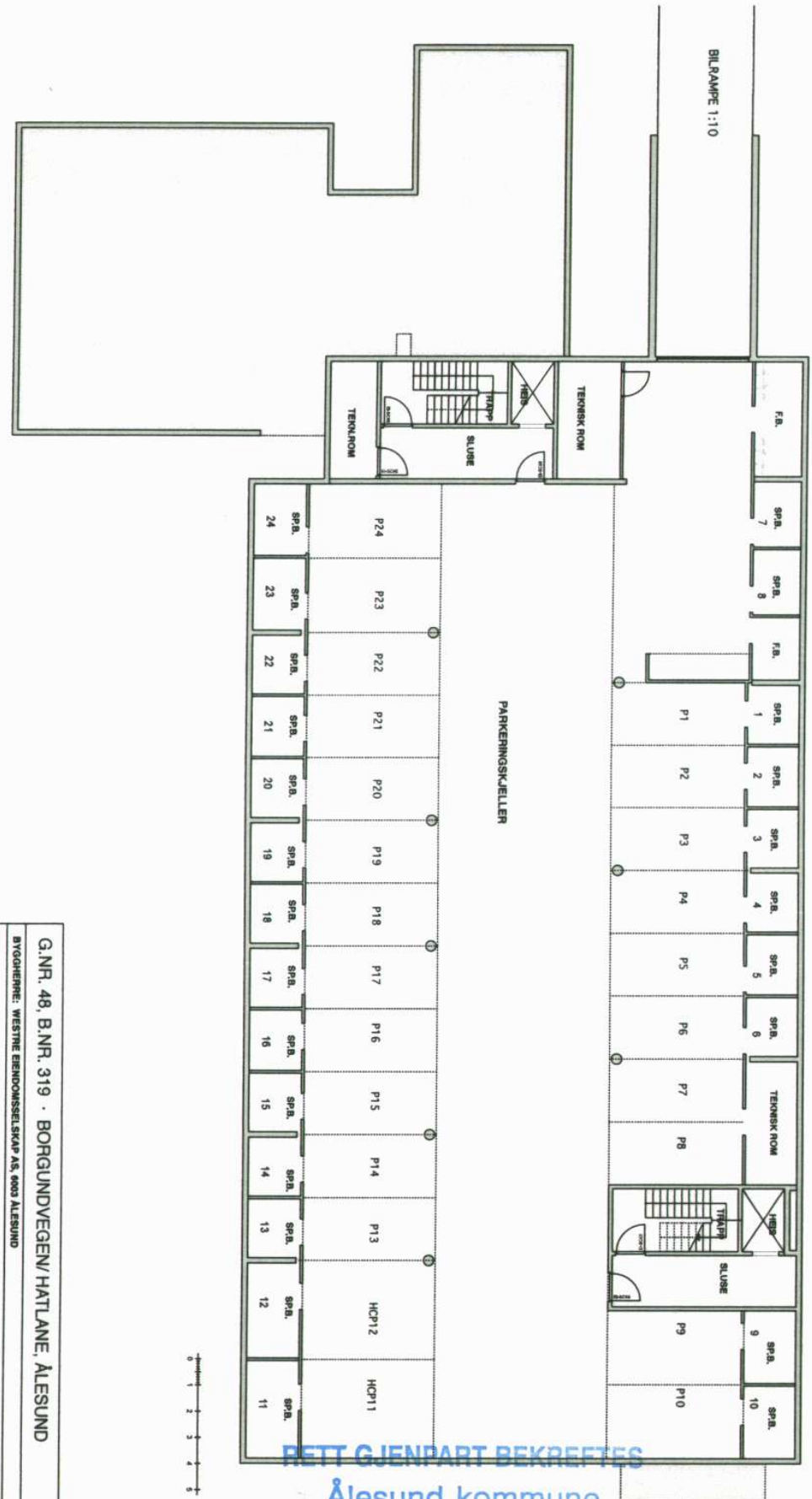
ÅLESUND KOMMUNE

Målestokk 1:1000



RETT GJENGIVELSE BEKREFTES
Ålesund kommune
Kart og oppmåling

2



G.NR. 48, B.NR. 319 · BORGUNDVEGEN/ HATLANE, ÅLESUND

BYGGHERRE: WESTRE EIENDOMSSELSKAP AS, 6003 ÅLESUND

SEKSJONERINGSTEGNING

U.etg

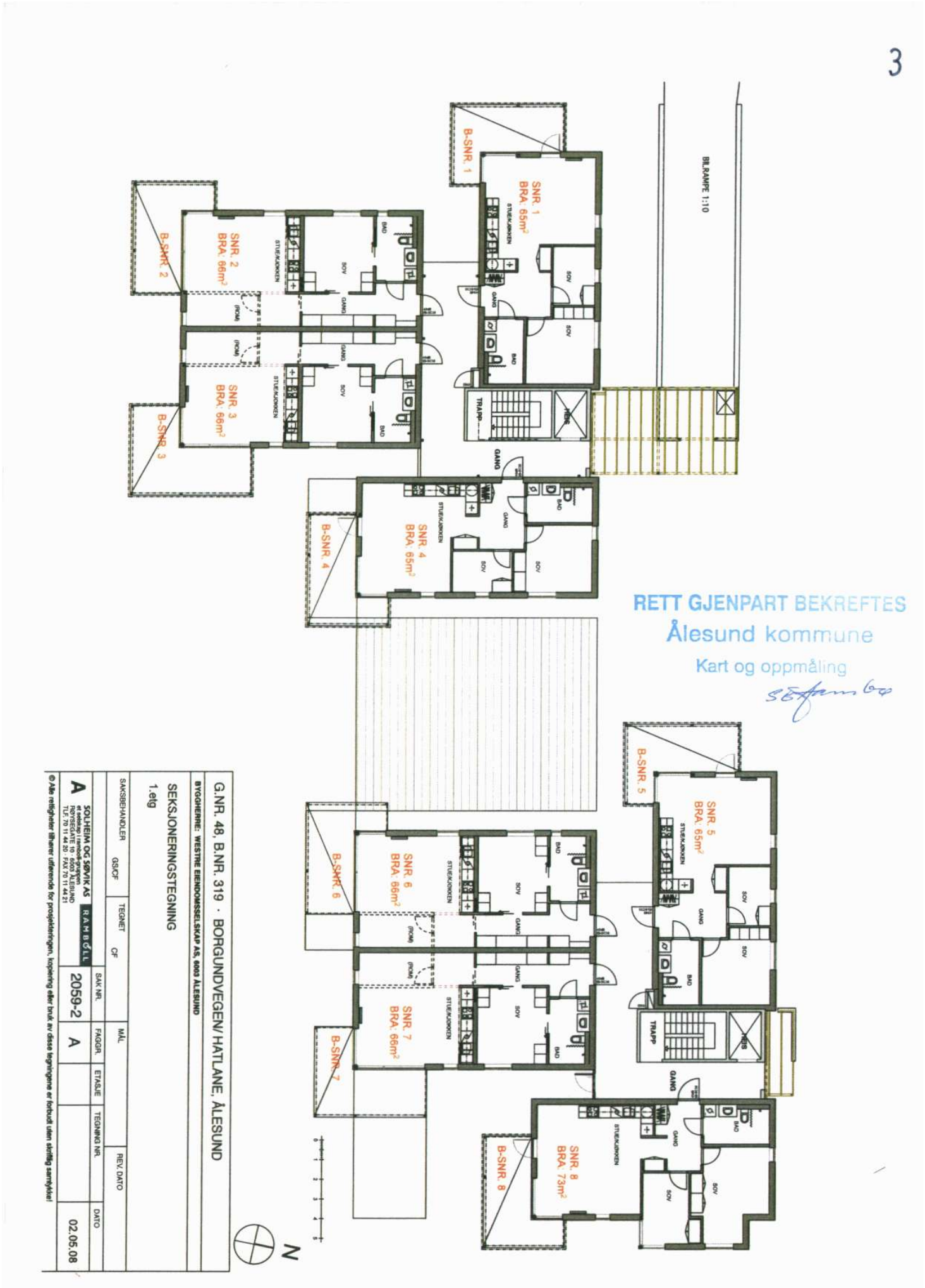
SAKSBEHANDLER	TEGNET	MÅL	REV. DATO
GS/CF	CF		
BAK NR.	FAGGR.	ETASJE	TEGNING NR.
2059-2	A		
DATO			
02.05.08			

A

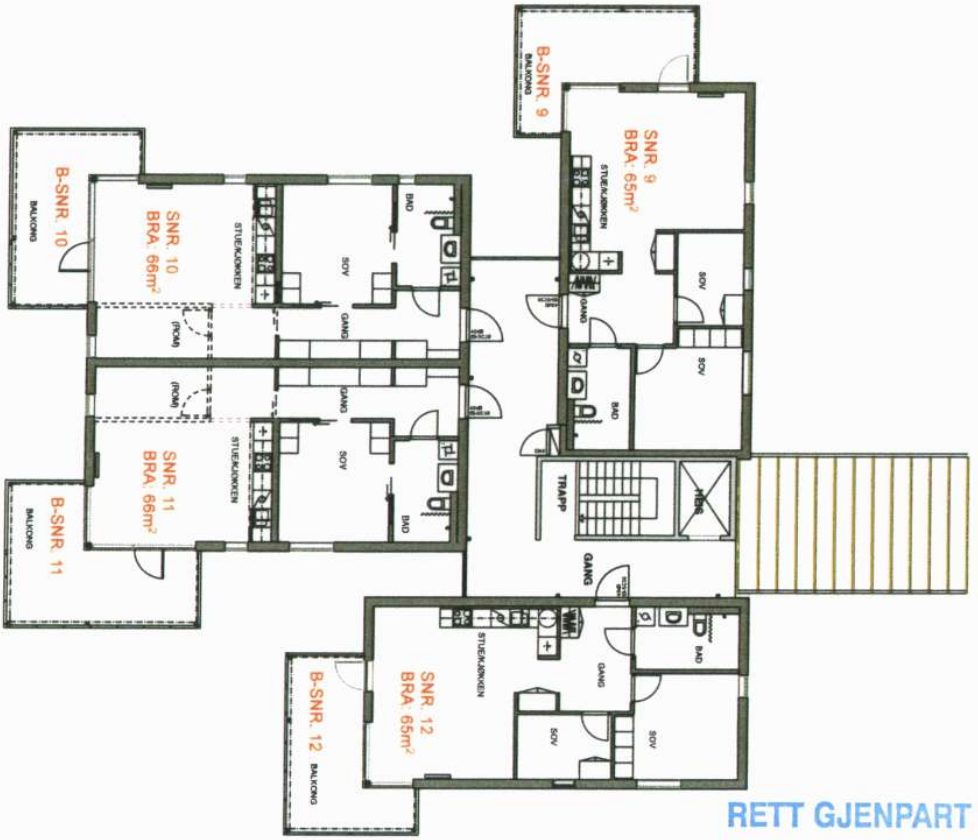
SOLHEIM OG SØVIK AS
RAMBØLL
et selskap i ramboll-gruppen
POSTBOKS 1170 SENTRUM, 6021 ÅLESUND
TLF. 70 11 44 20 · FAX 70 11 44 21

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke!

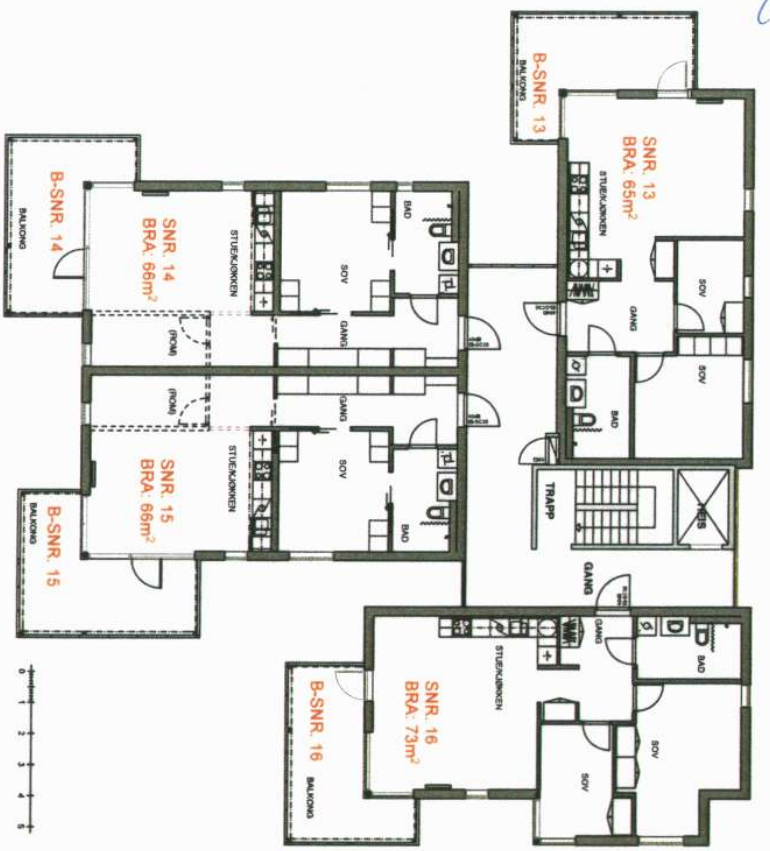
RETT GJENPART BEKREFTES
Ålesund kommune
Kart og oppmåling


3
B-SNR. 1
SNR. 1
BRA. 65m²
B-SNR. 2
SNR. 2
BRA. 66m²
B-SNR. 3
SNR. 3
BRA. 66m²
B-SNR. 4
SNR. 4
BRA. 65m²
BILRAMPE 1:10
TRAPP
GANG
BAD
SOV
STUE/KJØKKEN
(ROM)
RETT GJENPART BEKREFTES
Ålesund kommune
Kart og oppmåling
B-SNR. 5
SNR. 5
BRA. 65m²
B-SNR. 6
SNR. 6
BRA. 66m²
B-SNR. 7
SNR. 7
BRA. 66m²
B-SNR. 8
SNR. 8
BRA. 73m²
N
G.NR. 48, B.NR. 319 · BORGUNDVEGEN/ HATLANE, ÅLESUND
BYGGHERRE: WESTRE EIENDOMSSELSKAP AS, 6003 ÅLESUND
SEKSJONERINGSTEGNING
1.etg
SAKSBEHANDLER GS/CF
TEGNET CF
SAK NR. 2059-2
MÅL
FAGGR. A
ETASJE
TEGNINGS NR.
REV. DATO
DATO 02.05.08
A
SOLHEIM OG SØVIK AS
RAMBØLL
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke!

4.



RETT GJENPART BEKREFTES
Ålesund kommune
Kart og oppmåling
SB Hamborg



N

G.NR. 48, B.NR. 319 · BORGUNDVEGEN/ HATLANE, ÅLESUND

BYGGHERRE: WESTRE EIENDOMSSELSKAP AS, 6003 ÅLESUND

SEKSJONERINGSTEGNING
2.etg

SAKSBEHANDLER	TEGNET	MÅL	REV. DATO
GS/CF	CF		

SAK NR.	FAGGR.	ETASJE	TEGNING NR.	DATO
2059-2	A			02.05.08

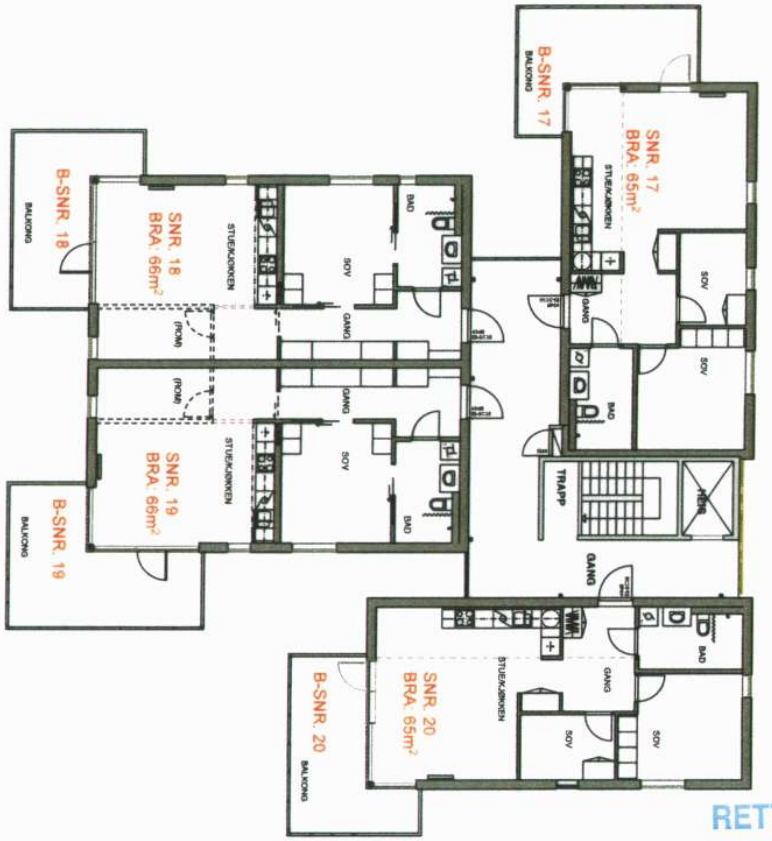
A

SOLHEIM OG SØVIK AS
ARKITEKTFIRMA MNAL
RØYSEGATE 10 6003 ÅLESUND
TLF. 70 11 44 20 FAX 70 11 44 21

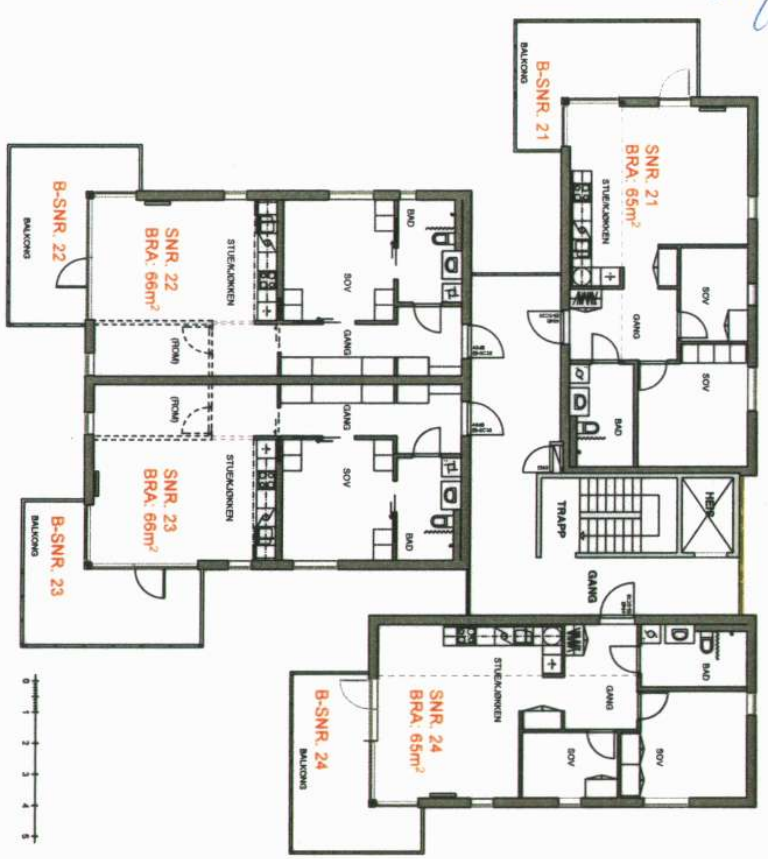
RAMBØLL

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke!

5.



RETT GJENPART BEKREFTES
Ålesund kommune
Kart og oppmåling



G.NR. 48, B.NR. 319 · BORGUNDVEGEN/HATLANE, ÅLESUND

BYGGHERRE: WESTRE EIENDOMSSELSKAP AS, 6003 ÅLESUND

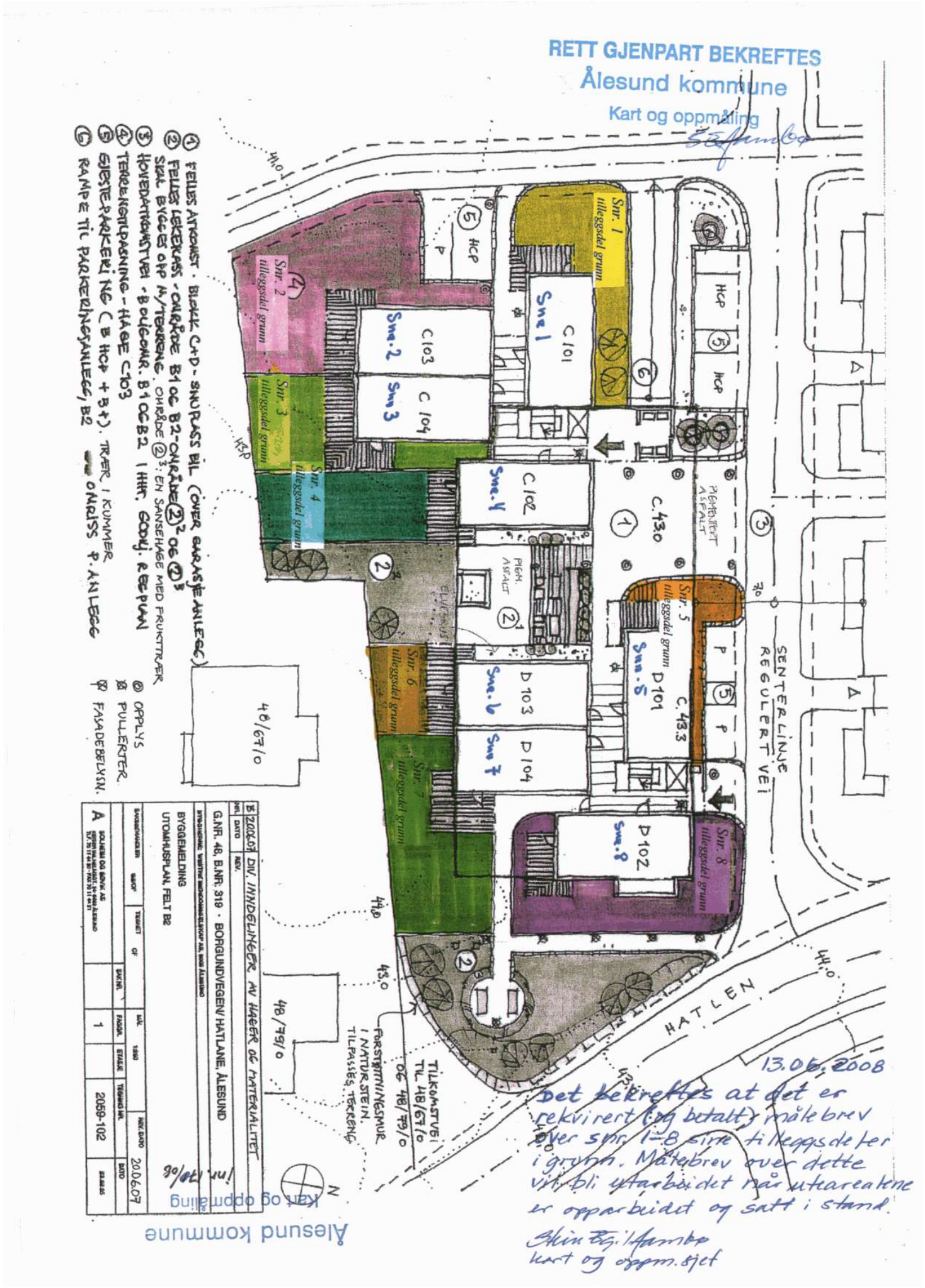
SEKSJONERINGSTEGNING

3.etg.

SAKSBEHANDLER	GS/CF	TEGNET	CF	MÅL		REV. DATO
		SAK NR.	2059-2	FAGGR.	A	
SOLHEIM OG SØVIK AS RAMBØLL				ETASJE		TEGNING NR.
RØYSEGATE 10 · 6003 ÅLESUND TLF. 70 11 44 20 · FAX. 70 11 44 21						DATO
A						02.05.08

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke!

N


RETT GJENPART BEKREFTES
Ålesund kommune
Kart og oppmåling
Snr. 1 tilleggsdel grunn
Snr. 2 tilleggsdel grunn
Snr. 3 tilleggsdel grunn
Snr. 4 tilleggsdel grunn
Snr. 5 tilleggsdel grunn
Snr. 6 tilleggsdel grunn
Snr. 7 tilleggsdel grunn
Snr. 8 tilleggsdel grunn
C 101 Snr 1
C 103 Snr. 2
C 104 Snr 3
C 102 Snr. 4
D 103 Snr. 6
D 104 Snr 7
D 101 Snr. 5
D 102 Snr. 8
C. 43.0
C. 43.3
HCP
P
PLEIEBRUKT ASFALT
PLEIEBRUKT ASFALT
SENTERLINJE REGULERT VEI
HATLEN
48/67/0
48/79/0
TILKOMSTVEI TIL 48/67/0 OG 48/79/0
FORSTØTTNINGSMUR I NATURSTEIN. TILPASSES TERRENG
13.06.2008
Det bekreftes at det er rekvirert (og betalt) målebrev over snr. 1–8 sine tilleggsdeler i grunn. Målebrev over dette vil bli utarbeidet når utarealene er opparbeidet og satt i stand.
Ålesund kommune
Kart og oppmåling

E10

2,50 | 12,00 | 4,50 | 1,85 | 4,15 | 1,50

4,15 | 1,85 | 3,00 = 9,00

12,00

2,50

LEIL. D301
65,0 m2
STUE/KJØK. 27,1 m2
SOV 7,8 m2
SOV 12,6 m2
BAD 6,2 m2
GANG 7,4 m2
F
VV
BALKONG 16,1 m2
16 R. @ 175 mm
15 T. @ 250 mm
FELLESAREAL 51,8 m2

LEIL. D302
65,0 m2
BAD 6,2 m2
SOV 12,6 m2
GANG 7,4 m2
SOV 7,8 m2
STUE/KJØK. 27,1 m2
BALKONG 16,1 m2
1,30 | 5,42 | 2,50 = 9,22

LEIL. D303
66,0 m2
BAD 6,2 m2
GANG 11,0 m2
SOV 13,6 m2
STUE/KJØK. 25,7 m2
ROM (15M3) 6,0 m2
BALKONG 16,1 m2

LEIL. D304
66,0 m2
BAD 6,2 m2
GANG 11,0 m2
SOV 13,6 m2
STUE/KJØK. 25,7 m2
ROM (15M3) 6,0 m2
BALKONG 17,7 m2

1,85 | 4,15 | 1,50 = 7,50

0,85 | 2,90 | 5,60 | 0,50 = 9,85

2,50 | 4,15 | 1,85 | 1,85 | 4,15 | 2,50 = 17,00

C — C — E

GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV:
☐ Byggesaksutvalget
☒ Plan- og bygningssjefen
☒ Sak nr. 2/06 Dato 3/1-06
☐ Brev datert OA

N

G.NR. 48, B.NR. 319 · BORGUNDVEGEN/ HATLANE, ÅLESUND

BYGGHERRE: WESTRE EIENDOMSSELSKAP AS, 6003 ÅLESUND

BYGGEMELDING
PLAN 3. ETASJE, BYGG D

SAKSBEHANDLER	TEGNET	MÅL	REV. DATO
GS/OF	CF	1:100	

	SAK NR.	FAGGR.	ETASJE	TEGNING NR.	DATO
A SOLHEIM OG SØVIK AS KEISER WILHELMSGT. 34 · 6003 ÅLESUND TLF. 70 11 44 20 · FAX 70 11 44 21		1		2059-109	23.09.05

28/OKT/2010

ÅLESUND KOMMUNE
PLAN OG BYGNING

Rambøll Norge AS
Storgata 25

6002 ÅLESUND

Saksbehandler
Ole Andersen
Tlf 70 16 26 28

Deres ref.	Vår ref.	Dato:
	OA/05/3728-22/ 48/319	27.10.2010

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningslovens § 21-10

Beliggenhet:	Bydel nr.: 05		Grunnkrets nr.: 0506
Adresse:	Gnr. 48	Bnr. 319	Bernmarka
Søknad av:	26.09.2005		
Bygningsnummer:	20011106 og 20011092		
Tiltakets art:	Nybygg / seniorboliger		
Tiltakshaver:	Westre Eiendomsselskap AS		
Ansvarlig søker:	Rambøll (tidligere Solheim og Søvik Sivilarkitekter AS)		
Byggetillatelse:	02.01.2006, del.sak nr. 002/06		
Igangsettingstillatelse	03.05.2006		
Midlertidig brukstillatelse:	05.06.2008 (20011106), 29.12.2008 (20011092)		

Ansvarlig søker har via gjennomføringsplanen bekreftet at det er foretatt sluttkontroll og at nødvendige samsvars- og kontrollerklæringer foreligger. Gjennom dette har ansvarlig søker bekreftet overfor kommunen at tiltaket er i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Tiltaket eller deler av det må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, kfr. plan- og bygningslovens § 20-1 og SAK §§ 2-1 og 3-1 .

Med hilsen

Lars Roger Lundanes
fagleder

Ole Andersen
avdelingsingeniør

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.