PRIVATMEGLEREN
ÅLESUND

BERNMARKA 3

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Egenerklæringsskjema

Energiattest

Ferdigattest

Informasjon fra forretningsfører - Sameie

Situasjonskart

Reguleringskart og bestemmelser

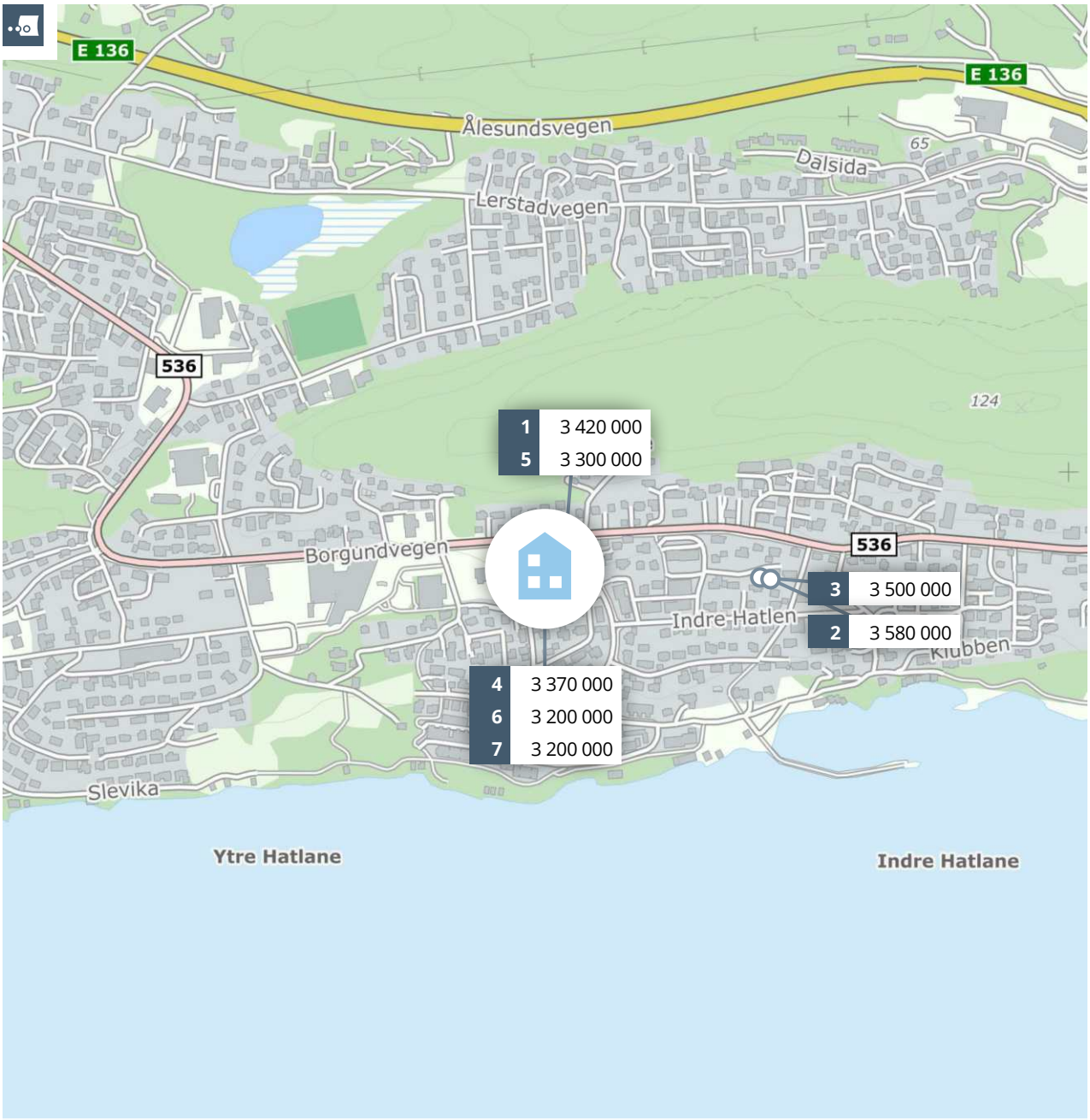
Kommunedelplan

Byggetegninger

Tinglyst seksjonering

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

BERNMARKA 3

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Ålesund den 04.06.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Bernmarka 3, 6016 ÅLESUND

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2008

GNR 48 BNR 319 FNR 0 SNR 4 KOMMUNE 1508 ÅLESUND GRUNNKRETS HATLEVIKA

Verdivurdert til

3 200 000

-	3 200 000	50 000
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	64 m²	5 m²	- m²	16 m²	- m²	- m²
Byggeår						2008

Fellesutgifter	3 900
Formue	510 668
Soverom	2
Etasje	1

Heis Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Bernmarka 1 64 m²	2008	3. etg	2 sov	11.11.2021	2 990 000	**3 420 000**	0	3 420 000	**53 438**
2	Hatlahagen 16 73 m²	2002	1. etg	2 sov	22.08.2023	3 400 000	**3 580 000**	0	3 580 000	**49 041**
3	Hatlahagen 10 80 m²	2002	1. etg	2 sov	22.01.2025	3 590 000	**3 500 000**	0	3 500 000	**43 750**
4	Bernmarka 3 64 m²	2008	3. etg	2 sov	11.02.2022	3 100 000	**3 370 000**	0	3 370 000	**52 656**
5	Bernmarka 1 63 m²	2008	1. etg	2 sov	04.05.2023	2 990 000	**3 300 000**	0	3 300 000	**52 381**
6	Bernmarka 3 63 m²	2008	2. etg	2 sov	27.10.2022	3 200 000	**3 200 000**	0	3 200 000	**50 794**
7	Bernmarka 3 64 m²	2008	1. etg	2 sov	31.08.2022	2 990 000	**3 200 000**	0	3 200 000	**50 000**

Pen 3-roms selveierleilighet med god standard, terrasse og garasjeplass. Kort vei til servicetilbud.

Leiligheten er sydvendt, og har meget gode solforhold. Det er kort vei til daglige servicetilbud, barneskole, barnehager, idrettsanlegg og bussforbindelse, samt utmerket tur- og friluftsområder.

Leiligheten holder gjennomgående god standard på innredninger og overflater, og har en god planløsning. Den er blant annet oppgradert med nye Pergo laminatgulv i 2025. Lyst og moderne fargevalg er gjennomgående for leiligheten.

- Åpen stue/kjøkken-løsning med god møbleringsmuligheter.
- Gasspeis på stue.
- Flott kjøkken med hvitevarer.
- Helfliset bad/vaskerom.
- To gode soverom.
- Sydvendt terrasse.
- Garasjeplass og bod i felles garasjeanlegg.

Fin kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter og fuktbestandige fliser på vegg over laminat benkeplate. Det er ett overskap med to

frostede glassdører. Ledbelysning under overskap fra 2022. Det medfølger hvitevarer som komfyr, oppvaskmaskin og egen nisje for kjøl/fryseskap. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Helfliset bad/vaskerom med elektriske varmekabler. Innredet med servantinnredning med to hvite høyglans skuffer, helstøpt porselen servantplate, speil på vegg over servant og ett høyskap. Videre er badet innredet med dusjkabinett, toalett og opplegg for vaskemaskin. Utsug fra veggventil.

Inneholder:
1.etasje: Entré/gang, stue/kjøkken, bad/vaskerom, 2 soverom.
Underetasje: Bod/garasjeplass.

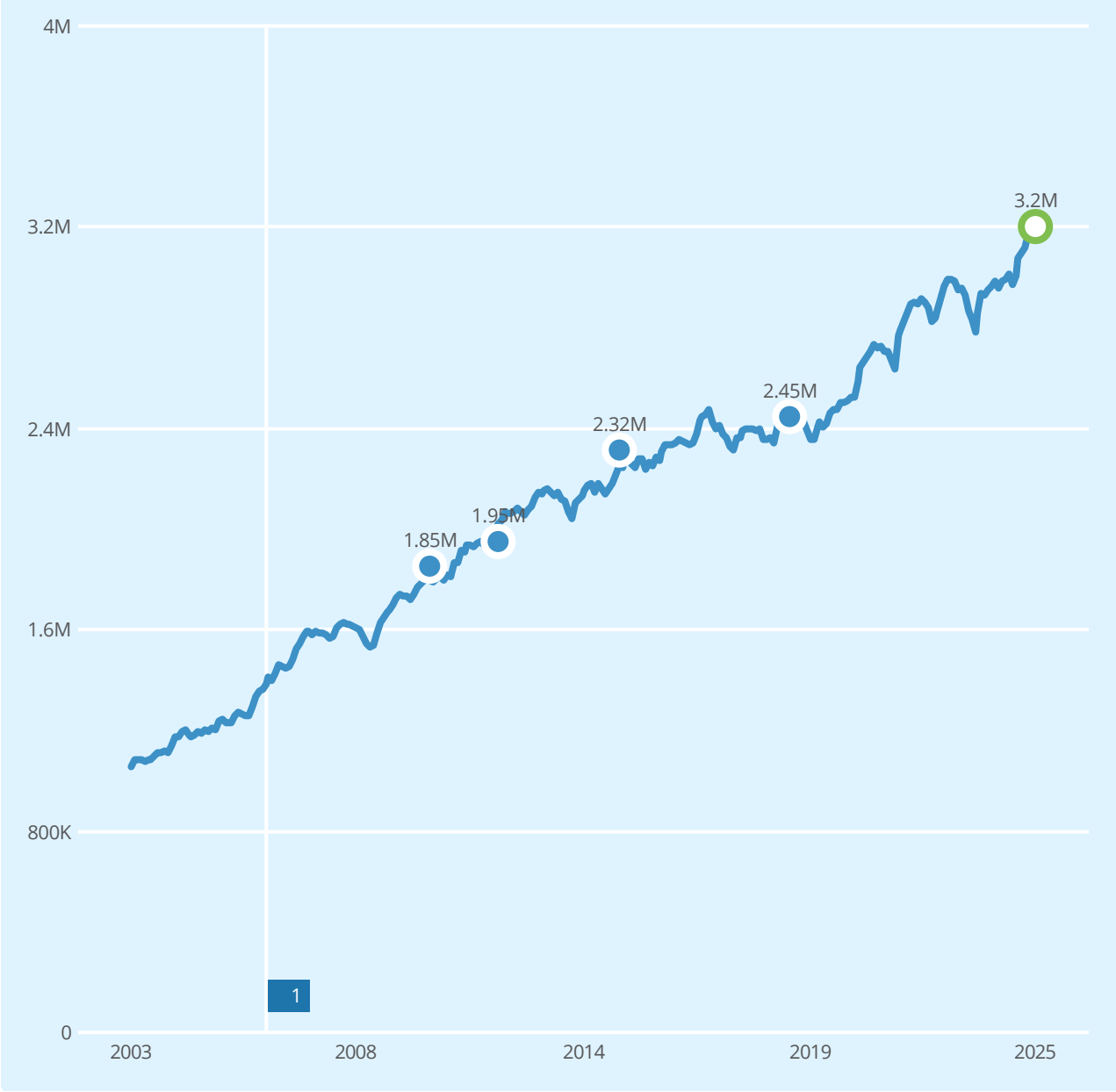
Overflater
Himling: Malte flater.
Vegger: Malte strier/flater, fliser på bad/vaskerom.
Gulv: Laminatgulv og fliser.

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

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

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

Historiske omsetninger



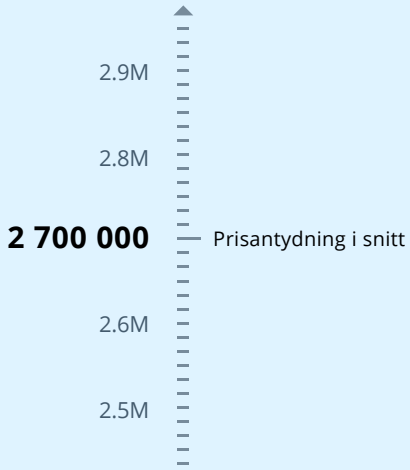
Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Andre småhus

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
19.05.2019	29.05.2019	02.07.2019	2 490 000	2 450 000	0	2 450 000
03.02.2015	24.02.2015	01.04.2015	2 380 000	2 315 000	0	2 315 000
06.01.2012		09.02.2012	1 950 000	1 950 000	0	1 950 000
22.12.2009	10.06.2010	09.07.2010	1 890 000	1 850 000	-	1 850 000

Leiligheter til salgs i 6016 ÅLESUND nå

1
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

5
dager

Leiligheter solgt i 6016 ÅLESUND siste 6 mnd

10
leiligheter solgt

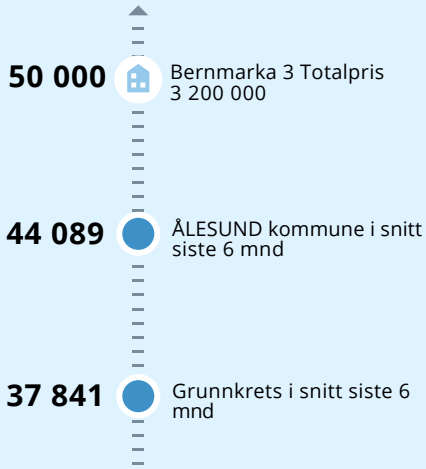


Solgt i snitt i løpet av

40
dager

for 1.4% over prisantydning

Analyse m²-priser



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Ålesund

Oppdragsnr.
313251099

Selger 1 navn
Vinh Khanh Tran

Gateadresse
Bernmarka 3

Poststed	Postnr
ÅLESUND	6016

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 313251099

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Skiftet innredning 2019. Monterte dusjkabinett 2022.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Skiftet varmtvannsbereder 2022
Arbeid utført av	Fagrør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Årlig kontroll, pluss skiftet deler i gasspeis. Skiftet lysbryter til dimmer på soverommene, stue og badet. Skiftet termostat og taklampe på badet.
Arbeid utført av	GasTec

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Gasspeiskontroll og kontroll av sprinkleranlegg.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 313251099

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Tekket tak Sameiet skiftet alle tre søylene på veranda, juli 2022.
Arbeid utført av	Vestlandstak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Vedlikehold av bordkledning.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Skjeggkre ble oppdaget i en leilighet i samme blokk i juni 2024. Dette ble fulgt opp og håndtert.

Document reference: 313251099

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 313251099

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Vinh Khanh Tran	dd89242654e9f6728eb8 ba2bb98901f9f10e0c57	05.06.2025 13:37:22 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 313251099

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Bernmarka 3 , 6016 ÅLESUND

ÅLESUND kommune

gnr. 48, bnr. 319, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 69 m² BRA-i: 64 m²



Befaringsdato: 27.05.2025 **Rapportdato:** 31.05.2025 **Oppdragsnr.:** 18657-1770 **Referansenummer:** DP6715

Autorisert foretak: Sunnmørstakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Paul Magne Honningdal **Vår ref:** Paul Magne Honningdal

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

Norsk takst

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

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

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

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

Sunnmørstakst AS



Rapportansvarlig



Paul Magne Honningdal

paul@moretakst.no

952 08 827

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Sunnmørstakst AS
Trysethaugen 21 A
6013 ÅLESUND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN 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, TG1: 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, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2008

UTVENDIG Gå til side

Det er antatt asfalttakbelegg eller folietekking som taktekking på tak. Bygget er oppført i mur/tre og stålkonstruksjoner. På fasade er det stående bordkledning og noen felt med fasadeplater. Betongdekke mellom etasjene.
Vinduer med trekarmer og 2-lags energiglass. Vinduer med 2-lags isolerglass og vedlikeholdsfrie aluminiumskarmer på vindu stue.
Brann og lydklassifisert dør til leiligheten. Verandadør med 2-lags isolerglass og vedlikeholdsfrie aluminiumskarmer.
Sydvendt terrasse på 16 m2 med terrassebord.

INNVENDIG Gå til side

Gulvflater med laminatgulv og flis
Veggoverflater med malte strier/flater
Himlinger med malte flater.
Støpt dekke i leiligheten.
Hvite glatte innerdører.
Skyvedørsgarderobe med 2 speildører på ene soverom.
Garderobeskap med 3 dører i entre/gang.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Servantinnredning med 2 hvite høyglans skuffer, og med helstøpt porselen servantplate. Speil på vegg over servant. 1 høyskap.
Dusjkabinett og wc. Opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter. Fuktbestandige flis på vegg over laminat benkeplate. 1 overskap med 2 frostede glassdører. Oppvaskmaskin. Kjøl/fryseskap i nisje. Komfyr. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Fordelerskap med rør i rør opplegg. Noe kobbervannrør. Stoppekran i ene fordelerskapet.
Avløpsrør av plast.
Leiligheten har naturlig ventilasjon med veggventiler, og spalteventiler i vinduer.
Gasspeis m/fjernkonroll på stuen. Utvendig avstegningsventil m/gassavlesning
Varmtvannsbereder på 110 liter fra 2021.
El-skap med automatsikringer.
Leiligheten er koblet til sprinkleranlegg, med sprinklerhoder på alle rom. Brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Opparbeidet grøntareal på sydsiden av leilighetene. Parkering på nordsiden av bygningen, samt egen biloppstillingsplass i parkeringhus underetasje. Lett adkomst til Bernmarka fra kommunal vei i området.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

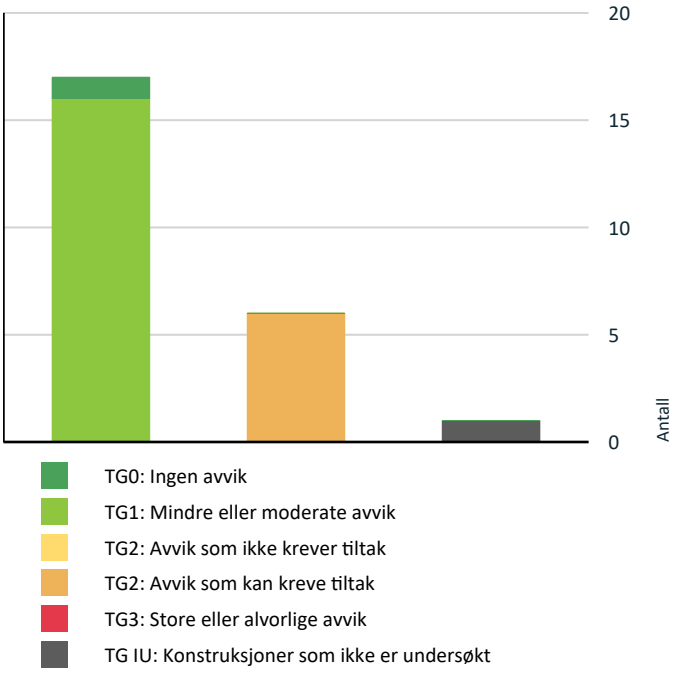
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Bod/garasjeplass

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2008

Kommentar
Opplyst av eier

Anvendelse
Selveierleilighet

Standard
Standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Jfr. beskrivelse i rapporten

Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering	Nye pergo laminatgulv.
2022	Modernisering	Ny motorvifte på kjøkkenventilator.
2022	Modernisering	Ny varmtvannsbereder.
2022	Modernisering	Ny hovedytterdør.
2022	Modernisering	Nytt dusjkabinett.
2022	Modernisering	Ny ledbelysning under overskap på kjøkken.
2019	Modernisering	Ny baderomsinnredning.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med trekarmer og 2-lags energiglass. Vinduer med 2-lags isolerglass og vedlikeholdsfrie aluminiumskarmer på vindu stue.

TG 1 Dører

Brann og lydklassifisert dør til leiligheten. Verandadør med 2-lags isolerglass og vedlikeholdsfrie aluminiumskarmer.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sydvendt terrasse på 16 m2 med terrassebord.

TG 2 Andre utvendige forhold

Angående sameiet:
I følge eier er det utført en vedlikeholdsrapport for sameiet i november 2024 hvor styret har tatt i utgangspunkt for vedlikeholdplanen fremover.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Vedlikeholdsrapport er ikke fremvist på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vedlikeholdsrapport må innhentes for å lukke avviket.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulvflater med laminatgulv og flis
Veggoverflater med malte strier/flater
Himlinger med malte flater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt dekke i leiligheten.
Det er målt ca 6 mm høydeforskjell på gulv i ene soverom over en lengde på ca. 2 m.
Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken over en lengde på ca. 2 m.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Innvendige dører

Hvite glatte innerdører.

Tilstandsrapport

TG 1 Andre innvendige forhold

Skyvedørsgarderobe med 2 speildører på ene soverom.
Garderobeskap med 3 dører i entre/gang.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Badet har overflater og sanitært opplegg fra byggeår.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Flis på vegger. Malt gipshimling.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er borehull som er fuget igjen (tidligere montert dusjhjørne).

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Utidsmessig, men fungerer med nevnte avvik.



Fuget borehull.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk, og ukjent utførelse tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Plastsluk.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servantinnredning med 2 hvite høyglans skuffer, og med helstøpt porselen servantplate. Speil på vegg over servant. 1 høyskap. Dusjkabinett og wc. Opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Utsug fra veggventil i rommet.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtsoner mot yttervegger.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter. Fuktbestandige flis på vegg over laminat benkeplate. 1 overskap med 2 frostede glassdører. Oppvaskmaskin. Kjøl/fryseskap i nisje. Komfyr.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Tilstandsrapport

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

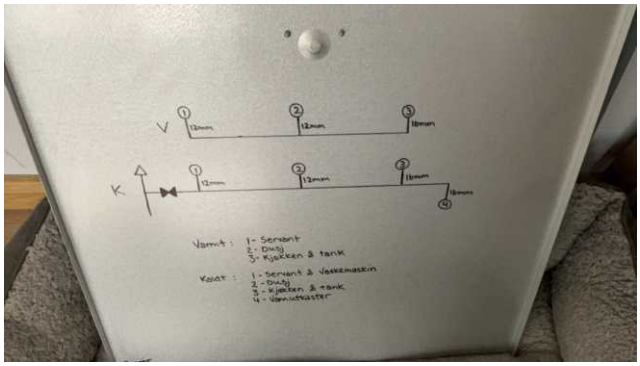
TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Fordelerskap med rør i rør opplegg. Noe kobbervannrør. Stoppekran i ene fordelerskapet.



Fordelerskap med rør i rør opplegg.



Kursfortegnelse.



Fordelerskap med rør i rør opplegg.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har naturlig ventilasjon med veggventiler, og spalteventiler i vinduer.

TG 2 Varmesentral

Gasspeis m/fjernkonroll på stuen. Utvendig avstegningsventil m/gassavlesning

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Over halvparten av forventet levetid er overskredet. Siste service foretatt juni 2024.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



Gasspeis

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 110 liter.

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

TG 2 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

El-skap med automatsikringer.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2008

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

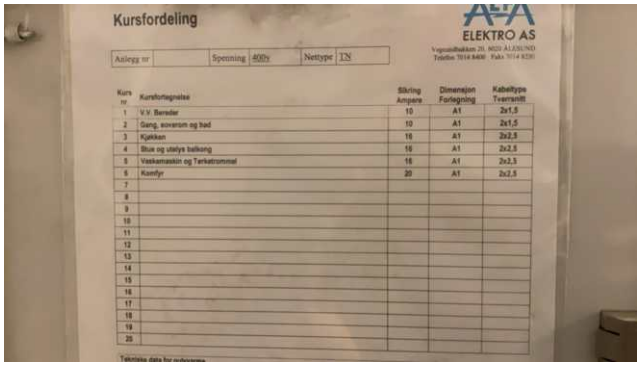
Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Utifra at det ikke foreligger el-tilsynsrapport de siste 5 årene, så anbefales det en generell gjennomgang på el-anlegget av en el-fagmann. Kostnadsestimat gjelder el-kontroll.





TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Leiligheten er koblet til sprinkleranlegg, med sprinklerhoder på alle rom.
Brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei Nytt brannslukningsapparat 2025.

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Bygninger på eiendommen

Bod/garasjeplass



Anvendelse
Bod og garasjeplass

Byggeår
2008

Kommentar
Opplyst av eier

Standard
Standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Jfr. beskrivelse i rapporten

Beskrivelse
Boden har asfaltert dekke, støpte vegger/himling. 2 lettvegger m/platekledning. Opplagt lys/kontakt. Hvit glatt boddør.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

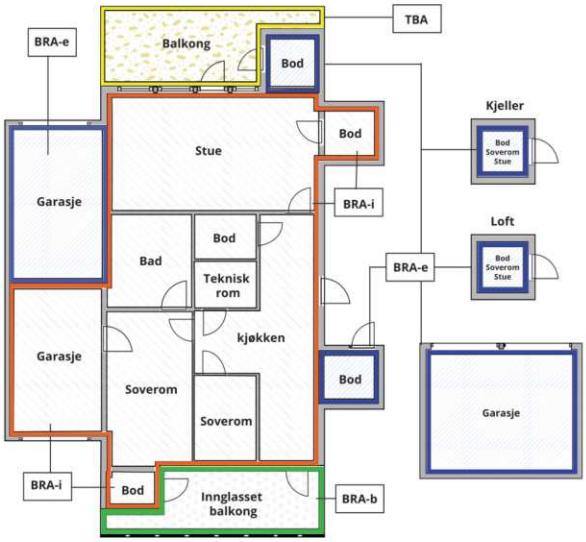
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	64			64	16
SUM	**64**				**16**
SUM BRA	**64**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré/gang, Stue/kjøkken, Bad/vaskerom, Soverom 1, Soverom 2		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Rørlegger montert ny bereder 2022.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Bod/garasjeplass

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje		5		5	
SUM		**5**			
SUM BRA	**5**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	62	0
Bod/garasjeplass	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.5.2025	Paul Magne Honningdal	Takstingeniør
	Vinh Khanh Tran	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	48	319		4	99.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Bernmarka 3

Hjemmelshaver
Tran Vinh Khanh

Eierandel
65 / 1588

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Selveierleilighet med beliggenhet i etablert boligområde ca 6 km øst for Ålesund sentrum, og ca 4 km til Moa med kjøpesentrene og andre servicetilbud. Gangavstand til skole, barnehage, busstopp og dagligvarebutikk. Fine turmuligheter i nærområdet med friområde på Bogneset, etc.

Adkomstvei

Offentlig adkomst.

Tilknytning vann

Offentlig tilknyttet via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig tilknyttet via private stikkledninger.

Regulering

Regulert område.

Om tomten

Opparbeidet grøntareal på sydsiden av leilighetene. Parkering på nordsiden av bygningen, samt egen biloppstillingsplass i parkeringhus underetasje. Lett adkomst til Bernmarka fra kommunal vei i området.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Bygningsforsikring dekkes i fellesutgifter

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	26.05.2025		Fremvist		Nei
Del med takstmann	26.05.2025		Fremvist		Nei
Matrikkelrapport	22.05.2025		Fremvist		Nei
Situasjonskart	23.05.2025		Fremvist		Nei
Tegninger			Fremvist		Nei
Reguleringsplaner	25.05.1976		Fremvist		Nei
Ferdigattest	27.10.2010		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	31.05.2025	
2	31.05.2025	
3	31.05.2025	
4	04.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Sunnmørstakst AS
Trysethaugen 21 A
6013 ÅLESUND

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

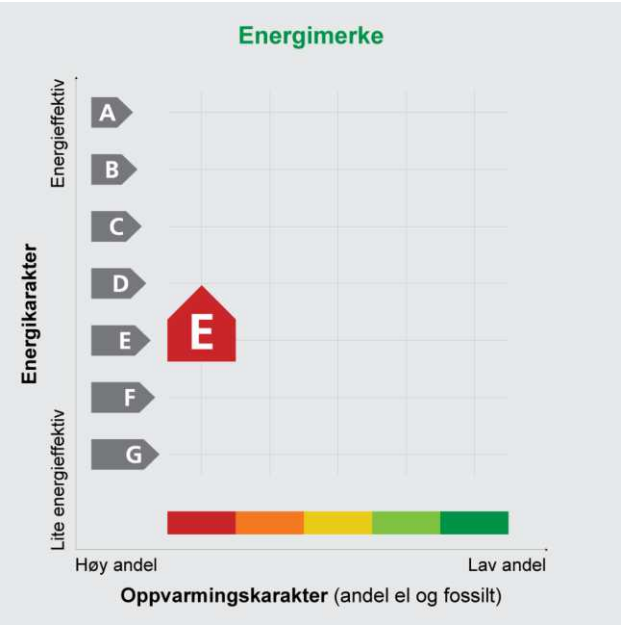
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/DP6715

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

ENERGIATTEST

Adresse	Bernmarka 3
Postnr	6016
Sted	ÅLESUND
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	48
Bnr.	319
Seksjonsnr.	4
Festenr.	
Bygn. nr.	20011092
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2019-1005168
Dato	13.05.2019



Innmeldt av	Ingrid Solvang

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

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

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.

BankID Signing
Stein Leikanger
2025-03-21
BankID Signing
Jan Ove Skutvik
2025-03-21
BankID Signing
Lisbeth Sørefjord
2025-03-21

Årsregnskap for

SAMEIET BERNMARKA

994011472

Regnskapsår
01.01.2024 - 31.12.2024

Resultatregnskap

	Note	2024	2023
Driftsinntekter			
Inntekter		1 165 826	1 038 883
Sum driftsinntekter	1	**1 165 826**	**1 038 883**
Driftskostnader			
Lønnskostnad	2, 3	-72 453	-48 493
Annen driftskostnad	4	-1 109 660	-1 055 792
Sum driftskostnader		**-1 182 113**	**-1 104 285**
Driftsresultat		**-16 286**	**-65 402**
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		6 082	0
Sum finansinntekter		**6 082**	**0**
Netto finans		**6 082**	**0**
Årsresultat		**-10 205**	**-65 402**
Overføringer			
Annen egenkapital	5	-10 205	-65 402
Sum overføringer		**-10 205**	**-65 402**

Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Varer			
Beholdning gass		47 902	44 087
Sum varer		**47 902**	**44 087**
Fordringer			
Kundefordringer	6	22 268	25 216
Andre kortsiktige fordringer	7	65 405	48 141
Sum fordringer		**87 673**	**73 357**
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd	8	504 300	525 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		**504 300**	**525 000**
Sum omløpsmidler		**639 874**	**642 444**
SUM EIENDELER		**639 874**	**642 444**

Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	510 668	520 872
Sum opptjent egenkapital		**510 668**	**520 872**
Sum egenkapital		**510 668**	**520 872**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		46 738	28 643
Skyldige offentlige avgifter		0	5 993
Annen kortsiktig gjeld	9	82 469	86 936
Sum kortsiktig gjeld		**129 207**	**121 572**
Sum gjeld		**129 207**	**121 572**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**639 874**	**642 444**

ÅLESUND, 07.04.2025

Lisbeth Oddrun Drevik Sørefjord styrets leder	Jan Ove Skutvik styremedlem	Stein Leikanger styremedlem

Noter

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Salgsinntekter
Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2023 til 2024.

Skatt
Selskapet er ikke skattepliktig.

Note 1 - Inntekter

	2024	2023
Akonto felleskostnader	1 094 296	964 596
Avregning gass	65 530	68 287
Eierskiftegebyr	6 000	6 000
Sum	**1 165 826**	**1 038 883**

Note 2 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

Note 3 - Lønnskostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader	2024	2023
Lønn	65 756	42 500
Arbeidsgiveravgift	6 698	5 993
Pensjonskostnader	0	0
Andre relaterte ytelser	0	0
Sum	**72 453**	**48 493**

Note 4 - Annen driftskostnad

Spesifikasjon av driftskostnader	2024	2023
Kommunale avgifter	216 127	219 655
Strøm fellesareal	46 885	74 873
Gass innkjøp	64 116	59 051
Gass årskontroll inkl. rep	31 718	31 899
Leie gasstank og fjernpeiler	31 130	31 034
Utstyr/verktøy/rekv/annet	1 999	4 607
Rep. og vedlikehold	68 973	137 306
Heistelefon/service/alarm	38 500	24 977
Bredbånd/fiber	198 179	186 227
Brannalarmanlegg	81 125	0
Revisor	21 888	20 600
Forretningsførsel	87 381	29 400
Honorar for økonomisk og juridisk bistand / andre honorar	13 420	14 888
Vaktmester tjenester og materiell	131 030	108 438
Brøyting, snørydding	13 727	8 250
Møte, kurs, oppdatering o.l.	143	0
Forsikring	48 626	61 891
Erstatning / kompensasjon	10 000	40 000
Gebyr bank o.l.	4 693	2 696
Sum	**1 109 660**	**1 055 792**

Note 5 - Egenkapital / fond

	Sameieinnskudd	Vedlikeholdsfond	Sum
Pr 01.01.2024	75 000	445 872	520 872
Årets resultat		-10 205	-10 205
Pr 31.12.2024	75 000	435 668	**510 668**

Note 6 - Kundefordringer

	31.12.2024	31.12.2023
Kundefordringer til pålydende 31.12	19 268	25 216
Opptjent ikke fakturert inntekt	3 000	0
Kundefordringer 31.12	**22 268**	**25 216**

Note 7 - Andre kortsiktige fordringer

	2024	2023
Forskuddsbetalte kostnader (kabel TV/bredbånd, forsikring)	65 405	48 141
Sum	**65 405**	**48 141**

Note 8 - Bankinnskudd

	31.12.2024
Saldo driftskonto SBM	148 339
Saldo driftskonto DNB	49 880
Saldo plasseringskonto DNB	306 082
Sum	**504 300**

Note 9 - Annen kortsiktig gjeld

	2024	2023
Forskuddsbetalte felleskostnader	15 720	4 436
Påløpt styrehonorar	66 749	42 500
Påløpte kostnader (forliksavtale)	0	40 000
Sum	**82 469**	**86 936**

BankID Signing
Aalesund Areal AS - 20
2025-04-11
BankID Signing
Magnus S. Eliassen - 1
2025-04-11
BankID Signing
Vinh Tran - 4
2025-04-11
BankID Signing
Trond Westre
2025-04-15
BankID Signing
Jan Ove Skutvik
2025-04-22

Protokoll ordinært Sameiemøte i Sameiet Bernmarka
tirsdag den 8 april 2025 kl. 18.00 i Hatlane Omsorgssenter

Følgende seksjonseiere møtte:

Oddhild Kilsti
Møre Bolig AS v/Trond Westre
Westre Eiendomsselskap AS v/Trond Westre
Marit Sætre v/Alexander Kobbevik etter fullmakt
Kirsti Ullahammer
Lisbeth Sørefjord
Magnus Styrker Eliassen
Håkon Molvær
Aalesund Areal AS v/Jan Ove Skutvik
Stein Leikanger
Vinh Tran
Ingebjørg Dyb
Oliwia Cwiklinska v/ Stein Leikanger etter fullmakt
Liv Solvik

19 av 24 enheter var representert.

Saksliste:

1. **Konstituering og valg av møteleder og referent**
2. **Årsregnskap 2024 og revisors beretning**
3. **Vedlikeholdsplan**
4. **Budsjett 2025**
5. **Valg**
6. **Informasjon om løpende driftsforhold – herunder rutiner ved heisstans**
7. **Innkomne saker – herunder innkommet sak ang nytt låssystem med eller uten kamera.**

Sak 1, Konstituering og valg av møteleder.
Det var ingen merknader til innkallingen og den ble godkjent. Styrets leder Lisbeth Sørefjord ble valgt til møteleder og til referent. Det ble bestemt at protokollen signeres av det nye valgte styret.

Sak 2, Årsregnskap 2024.
Resultatregnskap og balanse ble referert og enkeltposter gjennomgått. Revisors beretning ble lest.
Styrets forslag til disponering av årets underskudd ble enstemmig godkjent.

Sak 3, Vedlikeholdsplan.
Styret har innhentet en tilstandsrapport fra Takst 24 AS, dette for å ha et utgangspunkt for vedlikeholdsplan. Planen ble gjennomgått av Jan Ove Skutvik, og ulike poster/tiltak/prioriteringer ble diskutert. Rapporten fra Takst 24 AS viser at det er fasader/livsforlengende tiltak som bør prioriteres, samt utskifting av spiler i bossrom, festing av tak-nedløp, manglende/skadde beslag under vindu i 1 etg, og påvist råte i en drager.
Det ble også diskutert hvor grensen går når det gjelder ansvar for verandaer. Alexander Kobbevik refererte fra sameieloven som sier at ansvar for konstruksjon ligger hos Sameiet og det som ligger innenfor verandaen ligger hos hver enkelt sameier.
Jan Ove Skutvik informerte om at det arbeides med innhenting av tilbud for utføring av nødvendige tiltak. Så langt har det vært en gjennomgang med 3 ulike tilbydere, herunder Snikkergutane AS. Sistnevnte har laget et utkast til rammeavtale som styret skal vurdere.

Sak 4, Budsjett 2025.
Styrets har utarbeidet 2 utkast til budsjett som ble gjennomgått. Forslaget hadde en økning av felleskostnader på 10% (avsatt 100.000 til utbedring nevnt i sak 3), alternativt 40% (avsatt 300.000 til utbedring nevnt i sak 3). Årsmøtet gikk gjennom de ulike postene i budsjett med 10% økning.

Styret informerte om at de holder på med en gjennomgang av de ulike avtalene for service og andre tjenester som budsjettet er basert på. Pr årsmøtet så har det kommet inn tilbud på følgende:

PHM/Bonitas tilbyr forvaltning, forretningsførsel og regnskapstjenester til en mye lavere årlig kostnad enn dagens løsning med Admento. Et bytte til PHM/Bonitas vil derfor innebære en betydelig besparelse for sameiet. I tillegg benyttes PHM/Bonitas allerede av vår nåværende leverandør av vaktmestertjenester, PHM/Halvorsen Servicepartner, noe som vil gi sameiet redusert pris på vaktmester- og renholdstjenester ved overgang samt integrerte samkjøringer direkte de imellom. (Mindre arbeid for styret da de er selskaper under samme paraply). PHM/Bonitas kan også tilby, eller formidle, finansieringsløsninger via DNB for større vedlikeholdsprosjekter og oppgraderinger i sameiet til en hyggelig rentesats for usikrede lån (mot sikkerhet i fremtidig inntekter over felleskostnader)

Flogas – avtale om leie av gasstank gikk ut i 2024. Ny pris vil gi en kostnadsbesparelse på ca 15.000 pr år.

Siden styret skal jobbe videre med alle avtalene Sameiet har pr i dag, så besluttet årsmøtet å ikke godkjenne fremlagt utkast til budsjett. Det vil bli innkalt til ekstraordinært årsmøtet når nytt oppdatert budsjett er ferdigstilt.

Sak 5, Valg.
Det ble foreslått følgende:

- Styreleder Jan Ove Skutvik for 2 år
- Styremedlem Trond Westre for 2 år
- Styremedlem Magnus Styrker Eliassen for 2 år
- Varamedlem Vinh Tran for 1 år

Årsmøtet godkjente forslagene og disse ble enstemmig valgt.

Sak 6, Informasjon om løpende driftsforhold – rutiner ved heisstans.
Styret informerte om den daglige driften. Det vises her også til punkt om vedlikeholdsplan.

Det ble diskutert viktigheten med gass som alternativ varme i forhold til beredskap. Sameiet har mulighet til å få levert gass oftere slik at tanken ikke blir tappet for langt ned. Det vil i så fall koste noe ekstra i transport.

Det ble informert om at Jan Ove Skutvik har eget heisfirma. Ved heisstans skal Jan Ove kontaktes først for vurdering av årsak. Han rekvirerer videre sameiets avtalepartner Heisplan for eventuell videre tiltak. Dette vil spare Sameiet for unødige kostnader.

Det ble informert om at det blir årlig rengjøring av garasje den 29.04. Da må garasjen være tømt for personlige eiendeler og biler/tilhengere mm flyttet.

Sak 7, Innkomne saker, herunder innkommet sak ang nytt låssystem med eller uten kamera.
Det ble fremsatt ønske om å ha nøkkelfri adgang til blokkene, enten med eller uten kamera. Styret har innhentet pris for «full pakke» med kamera etc. Mottatte tilbud viser at dette er kostbart, i størrelsesorden ca 200.000,- for kjøp og installasjon, alternativ med leie ble enda dyrere.
Styret vil jobbe videre med saken i forhold til kun nøkkelfri adgang på 2 hovedinnganger men da uten kamera.

Flere saker var ikke til behandling og møtet ble hevet kl 21.00

Ålesund, 8. april 2025

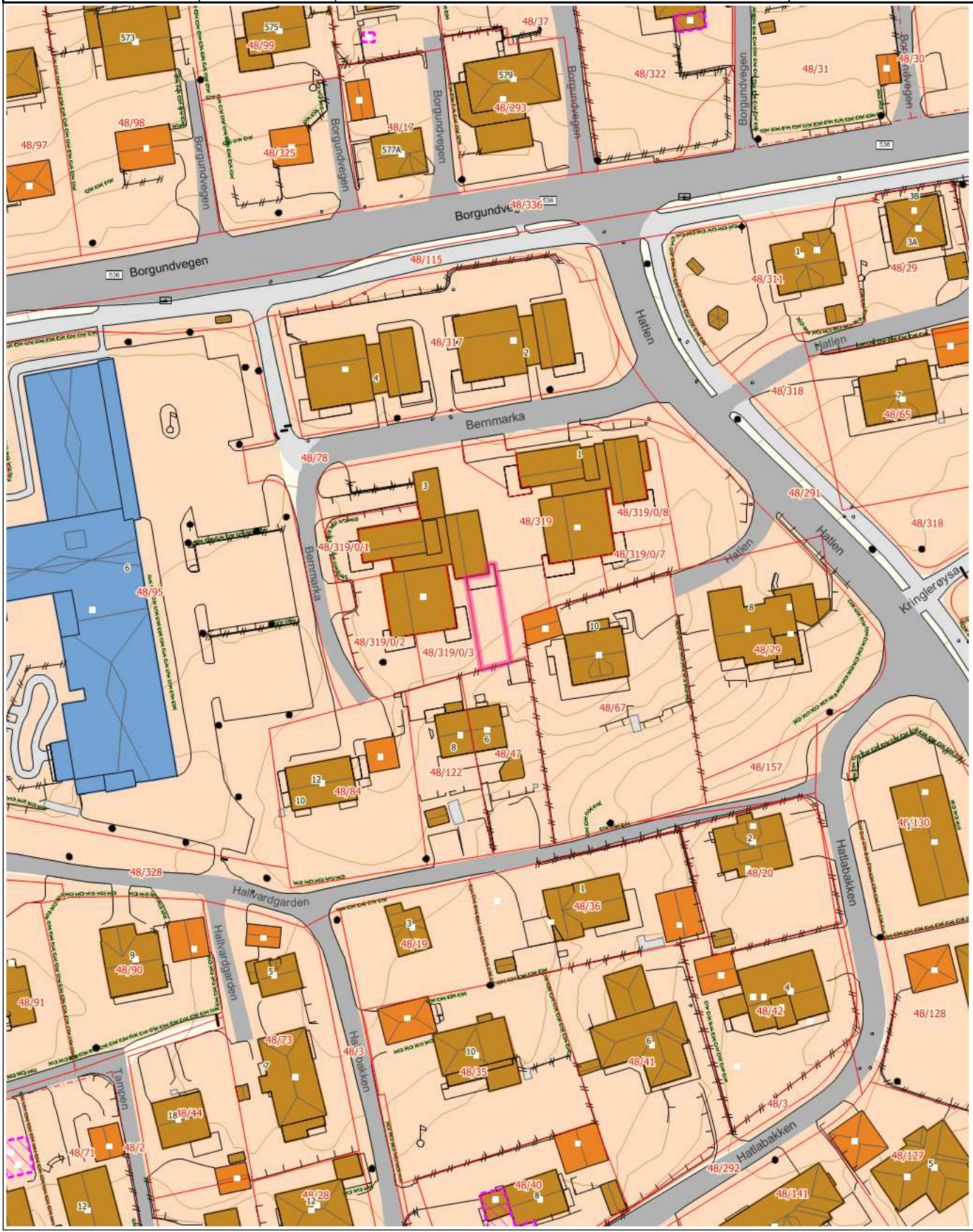
_____	_____	_____	_____
Jan Ove Skutvik	Trond Westre	Magnus Eliassen	Vinh Tran

Ålesund kommune

Situasjonskart

Eiendom:	Gnr: 48	Bnr: 319	Fnr: 0	Snr: 4
Adresse:	Bernmarka 3 6016 ÅLESUND			
Annen info:				

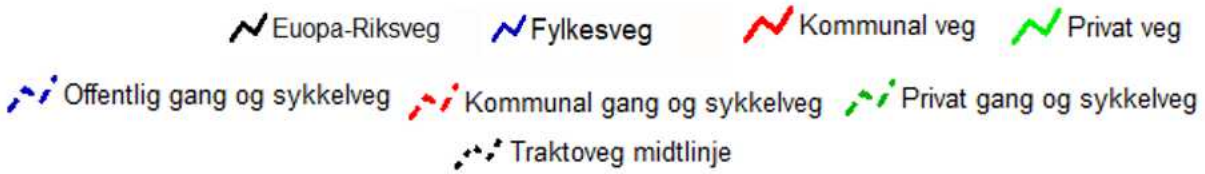
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

MatrikkelnummermedSnr	Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn.
Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	Bygningspunkt
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

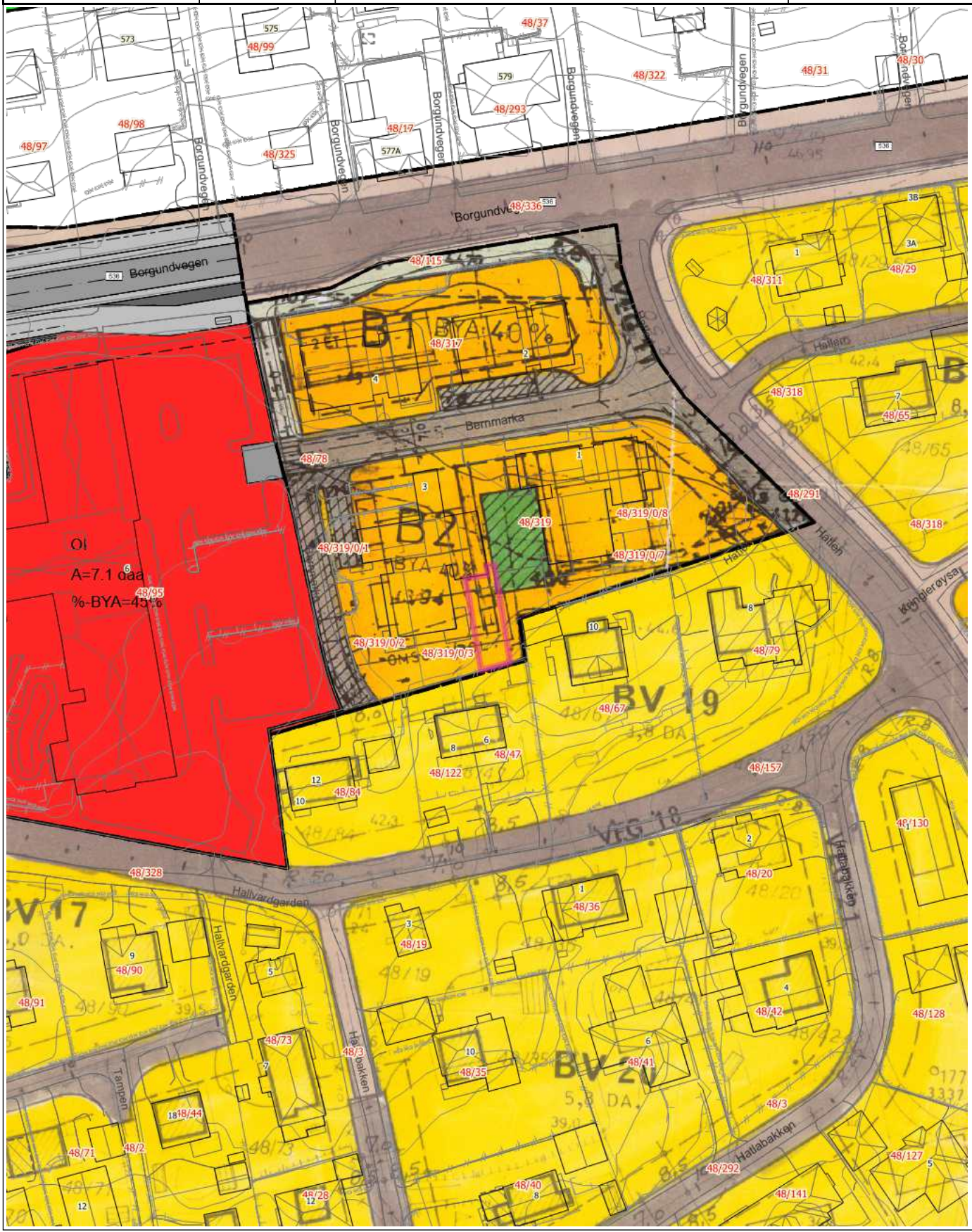
B Barnehage	**N** Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	**PF** Plasskrevende varer
O Deponi	**P** Parkering
G Gravsted	**O** Omsorgssenter
H Sykehus	**S** Skole
K Kontor	**T** Terminal
F Forretning	

Ålesund kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 48	Bnr: 319	Fnr: 0	Snr: 4
Adresse:	Bernmarka 3 6016 ÅLESUND			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

MatrikkelnummermedSnr

Fylkesvegboks

Fylkesveg gatenavn.

Kommunalveg gatenavn.

Privatveg gatenavn.


Bygningslinje


Mønelinje


Takkant


Takoverbyggkant


Taksprang


Trapp inntill bygg


Veranda


Vegbom


Eiendomsgrense_nøyaktigh<15


Eiendomsgrense_nøyaktigh>15


Eiendomsgrense fiktiv


VeggFrittstående


Hekk


MurLoddrett


Gjerde


Loddrett mur


Annet vegareal avgrensning


Vegbom


Vegdekkekant


VegAnnenAvgrensning


AnnetVegarealAvgrensning


Vegdekkekant


VegAnnenAvgrensning


Byggetiltak Ca. angivelse


Høydekurve 1m Ålesund


RpOmråde vedtatt linje - på grunnen


RpOmråde vedtatt - på grunnen


RpGrense


RpFormålgrense


RpSikringGrense


RpStøyGrense


Byggegrense


Regulert senterlinje


Frisiktlinje


Regulert kant kjørebane


Offentlig bygg - institusjon


Kjøreveg


Sykkelveg


Gangveg


Bussholdeplass

Offentlig friområde

Frisikt

Rød sone iht. T-1442

Gul sone iht. T-1442

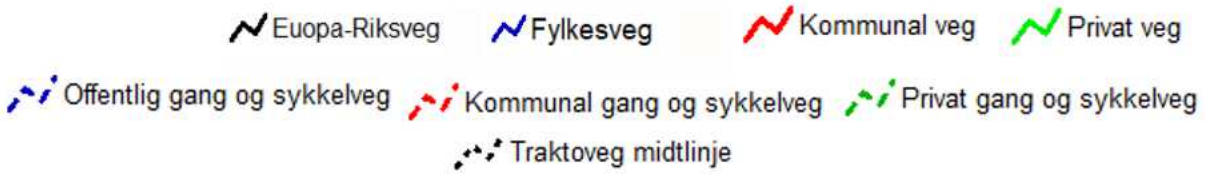
Boligbebyggelse-blokkbebyggelse

Offentlig eller privat tjenesteyting

RPvedtatt_pbl2008 Maskeringslag

Reguleringsplaner Raster Ålesund (tif)

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	

REGULERINGSBESTEMMELSER

I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR HATLANE SYD I ÅLESUND KOMMUNE.

§ 1.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2.

Arealet innenfor planens begrensningslinje er regulert til:

I. byggeområder.

Område for offentlig bebyggelse.
Område for almennyttig formål.
Område for konsentrert boligbebyggelse.
Område for villamessig bebyggelse.
Område for forretning, kontor.
Område for serviceindustri.

II. trafikkområder.

Veger, herunder fortau og gangveger.
Småbåthavn - trafikkområde.

III. spesialområde.

Naustbebyggelse.
Kloakkrenseanlegg.

IV. friområde.

V. Fellesareal.

Avkjørsle.
Parkeringsplass.

§ 3.

Disse bestemmelsene kommer i tillegg til bygningsloven og bygningsvedtektene for Ålesund kommune.

§ 4.

Etter at disse reguleringsbestemmelsene er trådt i kraft, er det ikke tillatt å etablere servitutter som strider mot disse bestemmelser.

Fellesbestemmelser

§ 5.

Ubebygde deler av tomta skal gis en tiltalende utforming. På situasjonsplan som følger byggemeldingen skal vises områder for beplantning Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn vil bli til ulempe for avkjørsel til offentlig veg.

§ 6.

Bygningsgrupper som naturlig hører sammen, skal ha en harmonisk utforming. Hvor det ikke framgår av bestemmelsene, kan bygningsrådet fastsette takvinkler og utforming.

§ 7.

Bygningene skal ha fasademessig utstyr på alle frittstående sider. Bygningsrådet skal godkjenne farge på bygninger, og påse at alle synlige materialer harmonerer med omgivende bebyggelse.

§ 8.

Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet. For rekkehusbebyggelse kan bygningsrådet forby gjerder innenfor det areal som hører til vedkommende rekkehus. Blokkbebyggelse kan bare inngjerdes med bygningsrådets samtykke.

BESTEMMELSER FOR OMRÅDE FOR OFFENTLIG BEBYGGELSE.

§ 9.

Bebyggelse skal nyttes til offentlige institusjoner og kontorer med tilhørende parkering, uthus, grøntanlegg, lekeplasser o.l. Boliger og andre funksjoner kan innredes når dette etter bygningsrådets skjønn knytter seg til anleggets drift og funksjon.

§ 10.

Bygningsrådet skal i hvert tilfelle bestemme byggehøyde, plassering og atkomst. Til hver byggeanmeldelse skal medfølge situasjonsplan som viser den interne trafikkavvikling. Det skal legges vekt på den interne trafikkseparering og det interne veinetts tilknytning og sammenheng med det eksterne. Bygningsrådet fastsetter i hvert tilfelle hvor mange bilplasser som skal opparbeides.

§ 11.

Nettransformatorer for elektrisitetsforsyningen kan innpasses i områder for konsentrert bebyggelse, offentlige områder, butikk- og serviceområder, samt friområder.

BESTEMMELSER FOR OMRÅDE TIL ALMENNYTTIG FORMÅL.

§ 12.

Områdene skal nyttes til bebyggelse til almen bruk for lokalmiljøet, så som til møtelokaler, barneinstitusjoner, fritidssenter, o.l.

§ 13.

For disse områder skal de bestemmelser som er angitt for offentlig bebyggelse gjelde tilsvarende.

BESTEMMELSER FOR OMRÅDE TIL KONSENTRERT BOLIGBEBYGGELSE.

§ 14.

Områdenes maksimale utnyttelsesgrad er angitt på planen. Rekkehus kan oppføres i inntil 2 etasjer. Blokker kan oppføres i inntil 4 etasjer.

§ 15.

Ingen bebyggelse tillates oppført uten at det for godkjenning av bygningsrådet er utarbeidet bebyggelseplan for hele feltet. Planen må vise terrengforandringer, gangveger, beplantning, tørkeplasser, sandlekeplasser, evt. forstøtningsmurer, garasje- og parkeringsplasser De enkelte bør gies et miljømessig særpreg. Større konsentrasjoner av like rekkehus bør unngås.

§ 16.

Det skal innenfor områdene BK 1, BK 3, BK 4, BK 5, BK 9 og BK 10 avsettes 1,5 biloppstillingsplass pr. leilighet.

Innenfor områdene BK 2, BK 6, BK 7 og BK 8 skal avsettes 1,25 bil-oppstillingsplass pr. leilighet. Herav skal 1 plass være garasje eller carport.

§ 17.

Det skal anlegges lekeplasser som etter bygningsrådets skjønn er tilfredsstillende både når det gjelder begrensning og utforming.

BESTEMMELSER FOR OMRÅDE FOR VILLAMESSIG BEBYGGELSE.

§ 18.

1. Områdene skal bebygges med åpen villamessig bebyggelse. Alle hus oppføres med mønetak og takvinkel på maksimum 27°. Takvinkelen skal godkjennes av bygningsrådet. Innenfor en husgruppe kan denne takvinkel endres, hvis den blir ens for samtlige hus. Bygningsrådet avgjør hva som menes med en husgruppe i hvert enkelt tilfelle.

2. Bygninger som oppføres på gjenliggende enkelttomter i eksisterende miljøer (sterkt utbygde områder) skal med hensyn til takform, takvinkel, byggehøyde og fasademessig utstyr og materialer, tilpasses det eksisterende miljø.

3. Når tungtveiende grunner taler for det, eller når et bygg ved sin egenart eller spesielle kvaliteter etter bygningsrådets skjønn er til berikelse for området, kan bygningsrådet dispensere fra disse bestemmelser innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Ålesund.

§ 19.

Det skal for hvert hus avsettes 2 biloppstillingsplasser, hvorav den ene som garasje eller carport.

§ 20.

Det forutsettes oppført boliger i en eller to etasjer. Gesimshøyde skal ikke overstige 3,5 m for en-etasjes og 6,6 m for to-etasjes boliger. For en-etasjes boliger i sterkt skrånende terreng skal gesimshøyden ikke overstige 5,5 m.



BESTEMMELSER FOR FORRETNINGS- OG SERVICEBEBYGGELSE.

§ 21.

Bebyggelsen skal nyttes til forretninger, offentlig- og privat tjenesteyting o.l. med tilhørende kontorer, lagerrom og andre ytre rom.

§ 22.

Bebyggelsen skal ikke være over 2 etasjer. Bygningsrådet kan tillate innredet boliger i 2. etasje.

§ 23.

Lasting og lossing av varer skal skje i tilknytning til egen service-inngang. Forsiden forbeholdes fotgjengere, og for kjørende kunder egen parkeringsplass.

BESTEMMELSER FOR OMRÅDE FOR SERVICEINDUSTRI.

§ 24.

Bebyggelse skal nyttes til kontorer, lager, mindre industrivirksomheter, verksteder o.l. Bensinstasjoner, garasjer, bilverksteder og anlegg for bilomsetning kan tillates når de etter bygningsrådets skjønn ikke er til ulempe for de omboende eller er til hinder for den offentlige ferdsel. Butikker kan innredes når det etter bygningsrådets skjønn ikke fører til ulemper for den offentlige ferdsel.

Boliger tillates ikke innredet med unntak av slike som etter bygnings-rådets skjønn er nødvendige for anleggets drift såsom vaktmesterboliger o.l.

§ 25.

Bebyggelsen skal oppføres med maximal utnyttelsesgrad 1,5.

BESTEMMELSER FOR NAUTOMRÅDE.

§ 26.

Naust skal oppføres med mønetak og ha en takvinkel mellom 35° og 45° som tekningenmateriale kan godkjennes torv, og takvinkel skal da være 30°.

§ 27.

Ubebygde deler av naustområder skal holdes ryddig. Innhegninger tillates ikke.

BESTEMMELSER FOR FRIOMRÅDE.

§ 28.

I friområder kan oppføres bygninger som har tilknytning til områdets bruk, så som leskur, toalett, utescene, bygg for barnehage, naust o.l. Det må foreligge samlet plan for hele området før slike bygg tillates oppført.

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR GNR 48 BNR 3 M.FL,
INNEN REGULERINGSPLAN FOR HATLANE SYD.

§1-Generelt

Det regulerte området er på planen vist med begrensningslinjer. Innenfor begrensningslinjene er arealet regulert til følgende formål:

1.Byggeområder.

-B- område for boliger- omsorgsboliger, seniorboliger.
-O- område for offentlig bebyggelse.

2.Offentlige trafikkområder:

- Kjøreveg
- Gangveg/fortau

3. Fellesområder

- felles friareal
- Felles avkjørsel

§2

Disse bestemmelsene kommer i tillegg til plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene for Ålesund kommune.
Det er ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot bestemmelsene

§3
Det faste utvalget for plansaker, FUP, p.t. Hovedutvalget for plansaker, HP) skal vurdere og håndheve dispensasjonssøknader innenfor planens og bestemmelsenes gyldighetsområde.

Fellesbestemmelser

§4
Bebyggelsen skal plasseres innenfor de regulerte byggegrenser.
Ingen tomt kan bebygges før det foreligger situasjonsplan godkjent av (FUP) HP.
Fellesområde skal for det enkelte området opparbeides før innflyting i boligene.

§5
Kommunen skal ved behandling av byggesøknader påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling. Og at bygninger i samme gruppe eller byggeflukt får en harmonisk utforming.
Ved byggemelding skal det påses at bygninger får en enhetlig behandling med hensyn til materiale, takvinkel /takform og farge. Skjemmende farger er ikke tillatt, og FUP (HP) kan stille krav til fargevalg.

§6
I søknaden om byggetillatelse skal det være med utarbeidet plan for den ubebygde del av tomten. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter kommunens skjønn kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel. Utforming, høyde og farge på gjerder og støttemurer mot veg skal godkjennes av FUP (HP)

§7
Forslag til nybygg og skal ved byggemelding illustreres med sammenhengende oppriss av bygninger . FUP/HP kan forlange ved byggesøknad perspektiv eller modeller som belyser byggesaken ytterligere. Situasjonsplan som følger byggemeldinger skal vise intern trafikkavvikling, trafikkseparering og det interne gangvegnettets tilknytning til og sammenheng med det eksterne gangvegnettet.

§8
På situasjonsplanen skal det vises detaljerte utenomhusplaner som tilfredsstiller krav til tilgjengelighet for funksjonshemmede.

§9
For byggeområdene skal det foretas nødvendige støytiltak basert på foreliggende støyvurderinger.
Støynivå skal tilfredsstille de laveste grenseverdiene i Miljøverndepartementets retningslinjer gitt i rundskriv T-8/ 79. Skjermingen kan skje ved fasadetiltak, plassering av bygninger mv.

§10
Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan, når særlige grunner taler for det tillates av kommunen innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene i Ålesund kommune.

Område for offentlig bebyggelse.

§11
Bebyggelsen skal benyttes til offentlige institusjoner så som sjuke- og aldersheim med tilhørende fellesanlegg.
Boliger og andre funksjoner kan innredes når dette etter HPs skjønn knytter seg til anleggets drift og funksjon
Utnyttelsesgrad skal være maksimum BYA 40%.
Maks. byggehøyde skal ikke overstige 10.0 meter, dette gjelder mønehøyder for bygg med skråtak og gesimshøyder for bygg med flatt- eller tilnærmet flatt tak.

Mindre oppbygg over tak som er nødvendig for bebyggelsen , så som for ventilasjon, piper, opplegg for tekniske anlegg, antenner og liknende, kan tillates. Samlet areal for slike oppbygg skal ikke overstige 15% av samlet takareal og planlegges og samles slik at de etter planutvalgets skjønn ikke virker skjemmende.

§12
Behov for biloppstillingsplasser vurderes etter ulike virksomheter med Statens vegvesens normaler for parkering som grunnlag..

Byggeområder for boliger

§ 13
I områdene kan det oppføres boliger tilrettelagt som omsorgsboliger / seniorboliger. Gesimshøyder og totalhøyder for område B1 skal ikke overskride henholdsvis 6 meter og 8 meter. Tilsvarende for B2 er hhv. 9 meter og 12 meter.

§ 14.
Utnyttelsesgraden skal være maksimum BYA 40%. Antall parkeringsplasser bestemmes av FUP (HP) avhengig av kategori boliger. Parkering for boligene skal være i underjordisk fellesanlegg som også omfatter parkering under interne adkomstveger.

Offentlige trafikkområder

§15.
Sammen med byggemeldingen må det fremlegges detaljplaner av veganlegg som skal godkjennes av bygningsseksjonen og veg- og anleggsavdelingen.

Korrigert jfr vedtak i Hovedutvalget for plansaker den 23.05.02.

Ålesund 28.05.02

Westre Invest AS

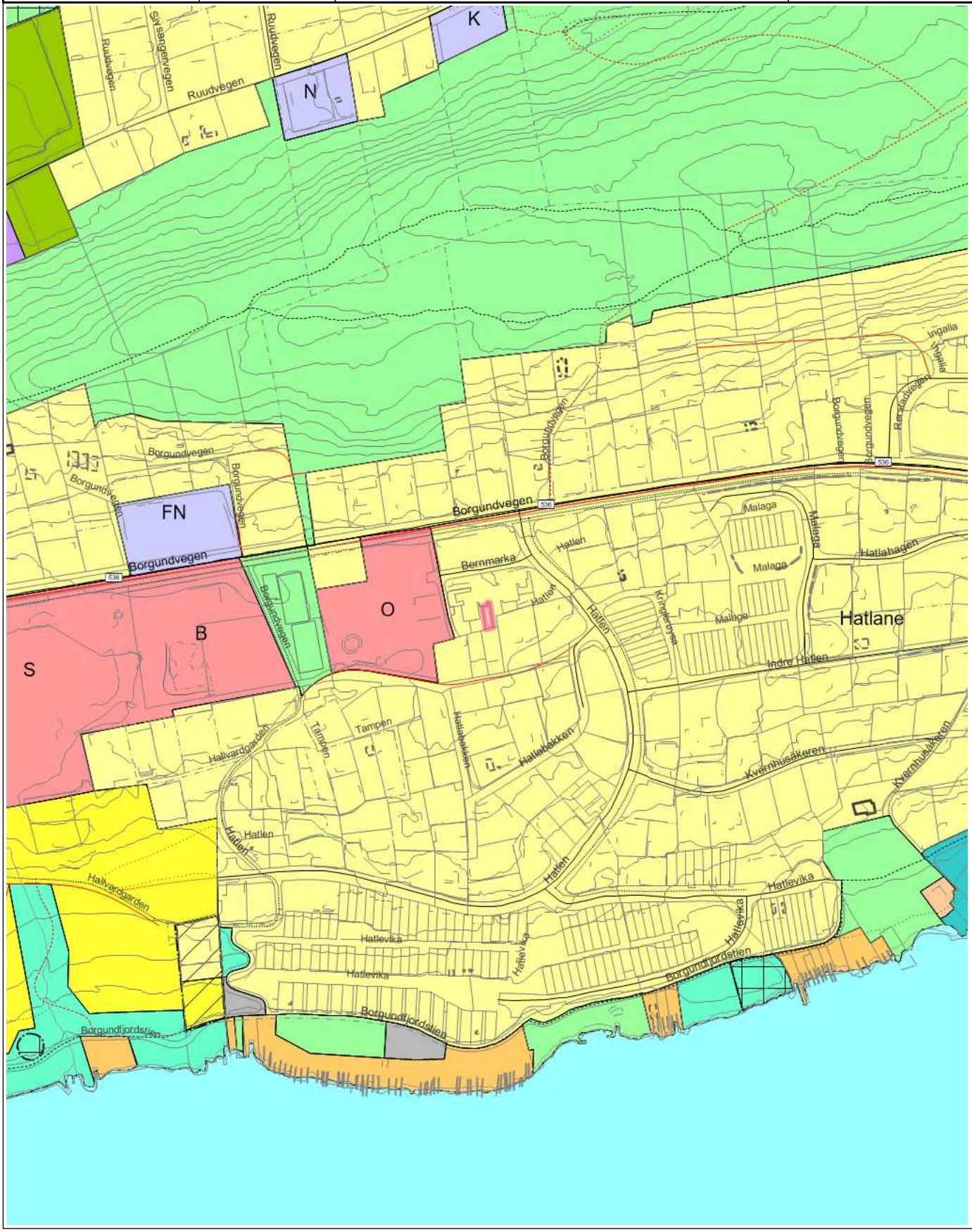
Kåre B. Westre

Ålesund kommune

Kommunedelplan

Eiendom:	Gnr: 48	Bnr: 319	Fnr: 0	Snr: 4
Adresse:	Bernmarka 3 6016 ÅLESUND			
Annen info:				

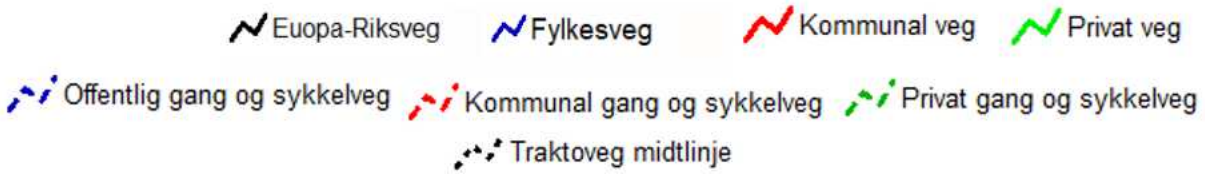
Målestokk
1:4000



Tegnforklaring

- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn..
- Kommunalveg gatenavn..
- Privatveg gatenavn..
- Sti
- Traktorveg
- Vegbom
- Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
- Eiendomsgrense fiktiv
- Skjerm
- Idrettsanlegg
- Frittstående mur
- Loddrett mur
- Skjerm
- Slipp
- Voll
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Forsenkningskurve Ålesund
- Høydekurve 5m Ålesund
- Elv og bekk
- Kanal og grøft
- Kystkontur tekniske anlegg
- Kystkontur
- KpOmråde kommunedelplan gjeldende
- Bygg godkjent revet
- Byggetiltak Stikningsberegnet
- Fjernveg - På bakken - Nåværende
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Atkomstveg - På bakken - Nåværende
- Atkomstveg - På bakken - Fremtidig
- Sykkelveg - På bakken - Fremtidig
- Gangveg - På bakken - Nåværende
- Gangveg - På bakken - Fremtidig
- Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende
- Turveg/turdrag - På bakken - Fremtidig
- Grense for arealformål
- Grense for angitt hensynsoner
- Grense for båndleggingsoner
- Bevaring kulturmiljø
- Båndlegging etter lov om naturvern
- Båndlegging etter lov om kulturminner
- Boligbebyggelse
- Fritidsbebyggelse
- Forretninger
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Næringsvirksomhet
- Idrettsanlegg
- Boligbebyggelse
- Parkering
- Trase for teknisk infrastruktur
- Blågrønnstruktur
- Naturområde
- Friområde
- Småbåthavn
- Friluftsområde

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.

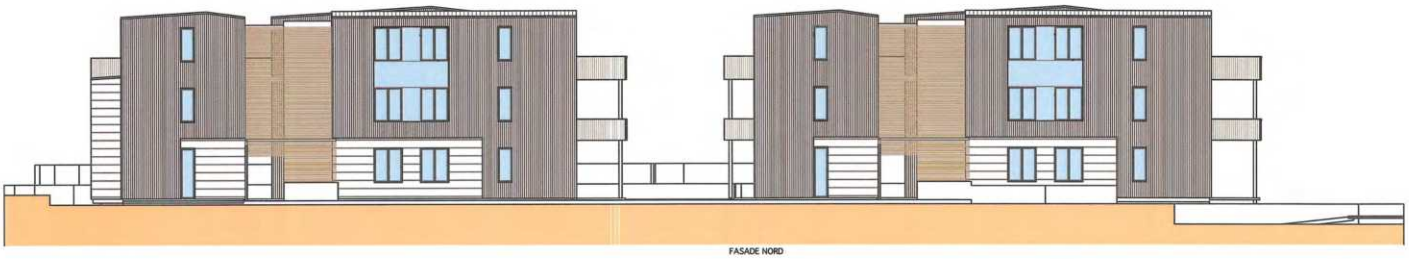
Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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	

E16



FASADE NORD



FASADE NORD

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

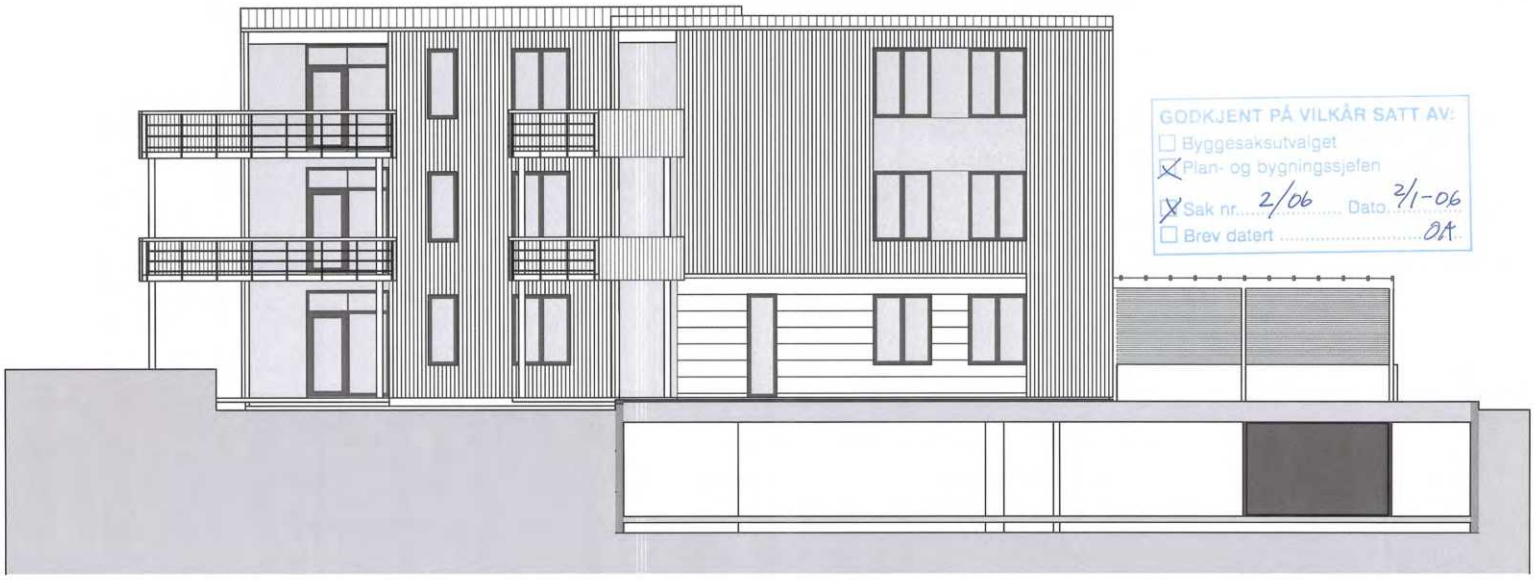
G.NR. 48, B.NR. 319 · BORGUNDVEGEN/ HATLANE, ÅLESUND

BYGGHERRE: WESTRE EIENDOMSSELSKAP AS, 6003 ÅLESUND

BYGGEMELDING
FASADE NORD

SAKSBEHANDLER GS/OF	TEGNET CF		MÅL 1:100/200		REV. DATO
		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		2059-303	23.09.05

E15



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

FASADE ØST, BYGG C



FASADE ØST, BYGG C



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

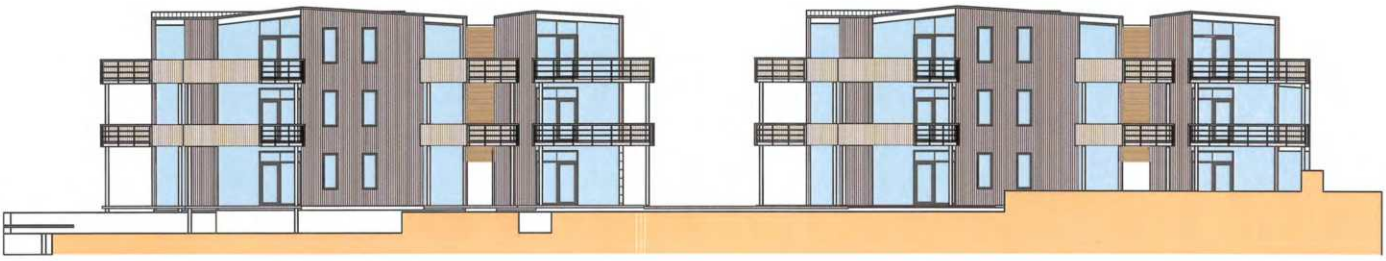
BYGGHERRE: WESTRE EIENDOMSSELSKAP AS, 6003 ÅLESUND

BYGGEMELDING
FASADE ØST, BYGG C OG D

SAKSBEHANDLER	TEGNET	MÅL	REV. DATO
GS/OF	CF	1:100/ 200	

	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		2059-302	23.09.05

E13



FASADE SØR



FASADE SØR

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

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

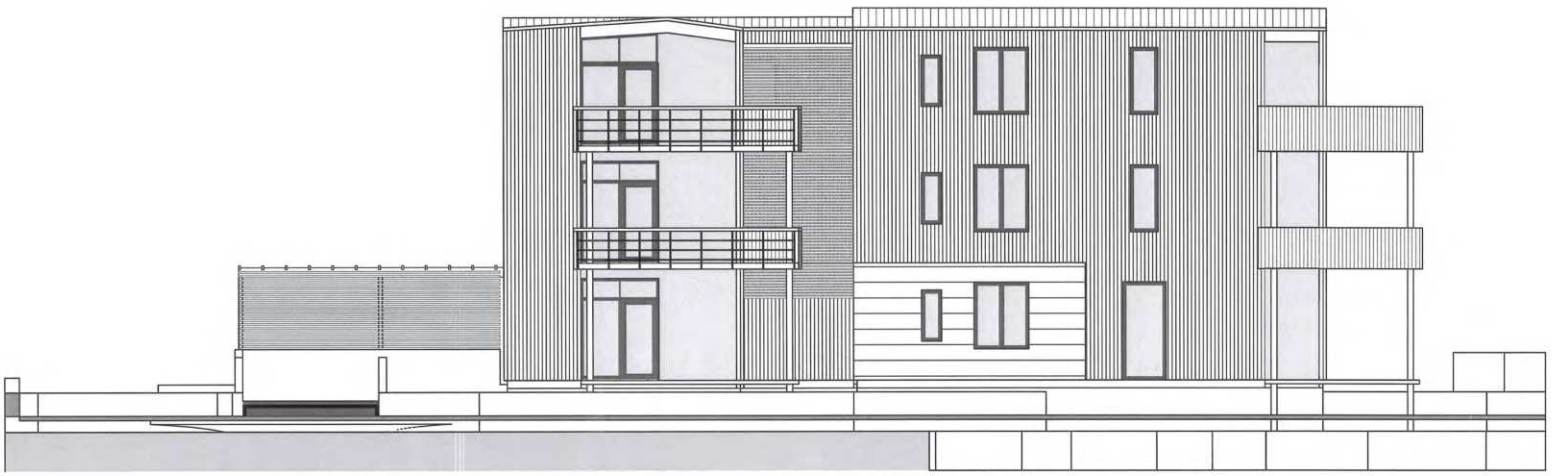
BYGGHERRE: WESTRE EIENDOMSSELSKAP AS, 6003 ÅLESUND

BYGGEMELDING
FASADE SØR

SAKSBEHANDLER	TEGNET	MÅL	REV. DATO
GS/OF	CF	1:100/ 200	

		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		2059-300	23.09.05

E14



FASADE VEST



FASADE VEST

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

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

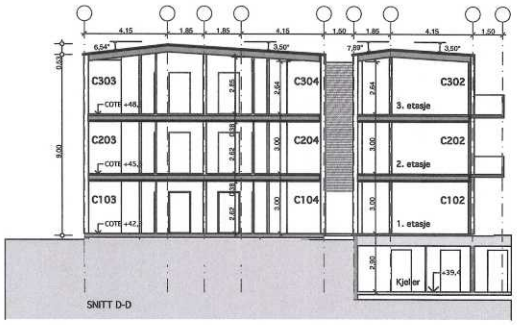
BYGGHERRE: WESTRE EIENDOMSSELSKAP AS, 6003 ÅLESUND

BYGGEMELDING
FASADE VEST

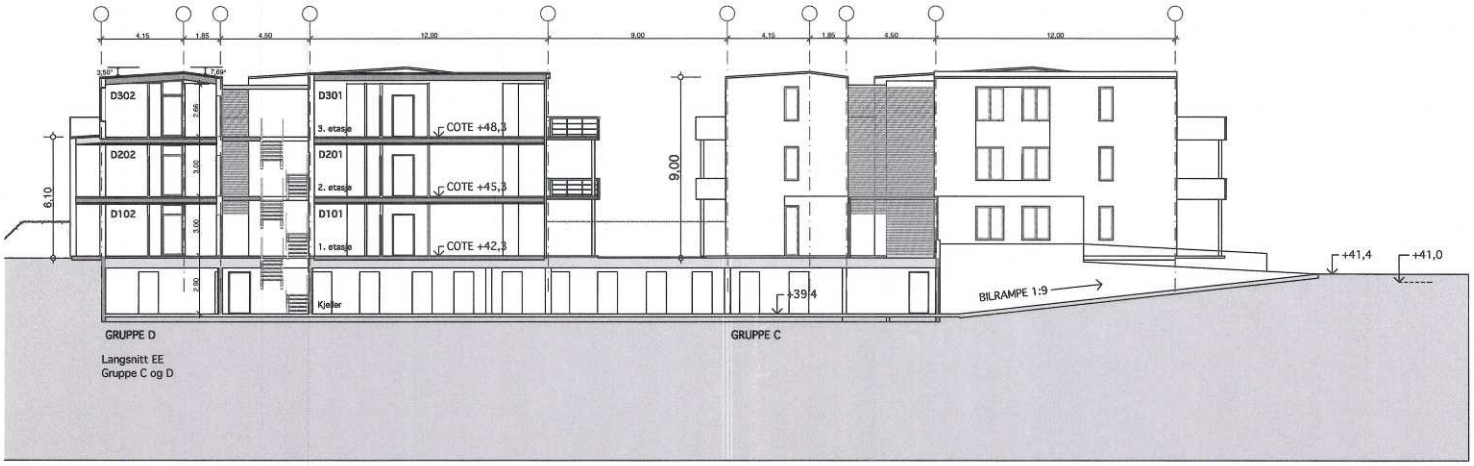
SAKSBEHANDLER	TEGNET	MÅL	REV. DATO
GS/OF	CF	1:100/ 200	

	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		2059-301	23.09.05

E12



SNITT D-D



Langsnitt EE
Gruppe C og D

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

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

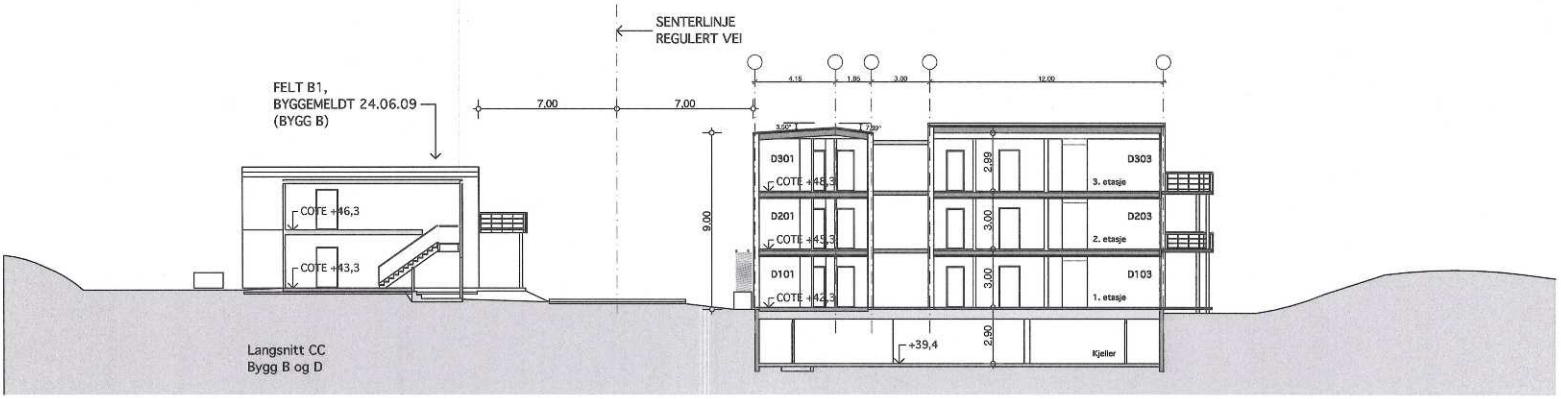
BYGGHERRE: WESTRE EIENDOMSSELSKAP AS, 6003 ÅLESUND

BYGGEMELDING
SNITT D-D OG E-E

SAKSBEHANDLER	TEGNET	MÅL	REV. DATO
GS/OF	CF	1:200	

		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		2059-201	23.09.05

E11



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

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

BYGGHERRE: WESTRE EIENDOMSSELSKAP AS, 6003 ÅLESUND

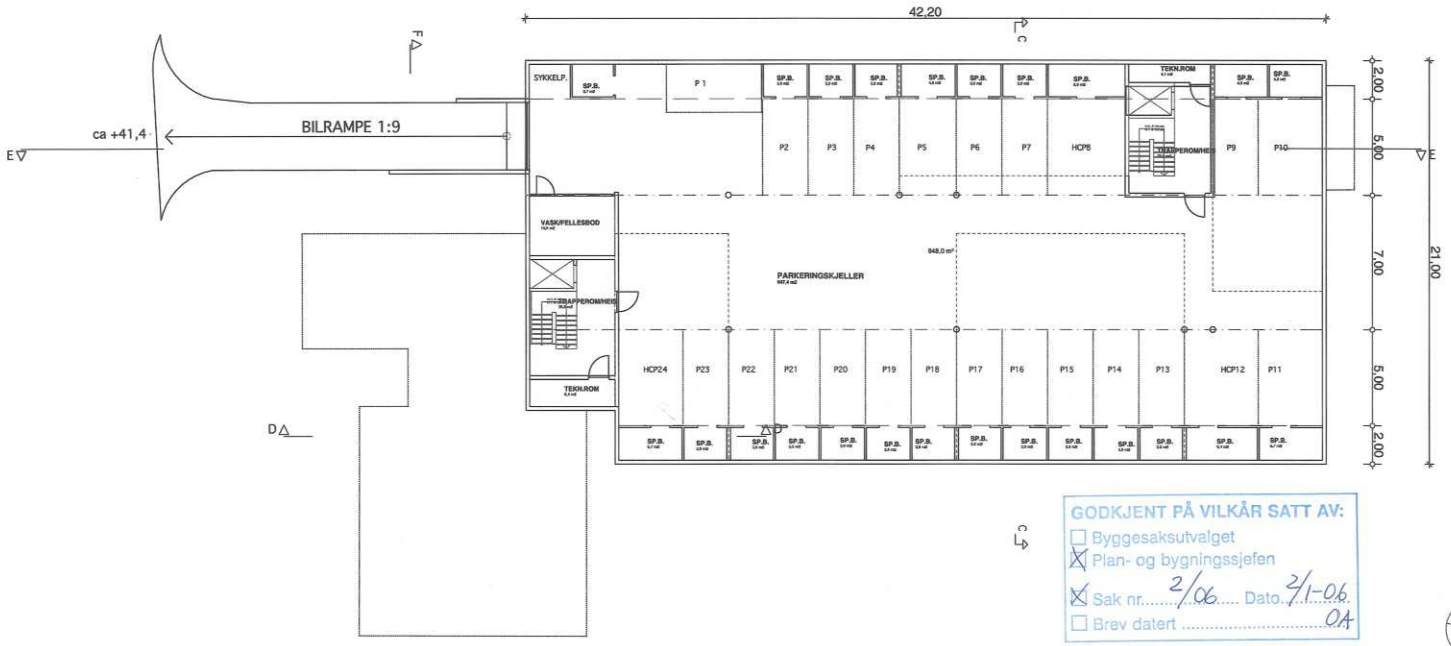
BYGGEMELDING
LANGSNITT C-C

SAKSBEHANDLER	TEGNET	MÅL	REV. DATO
GS/OF	CF	1:200	

		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		2059-200	23.09.05

E4

BRA: 800 m²



GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV:
☐ Byggesaksutvalget
☒ Plan- og bygningssjefen
☒ Sak nr. 2/06 Dato 2/1-06
☐ Brev datert 04

N

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

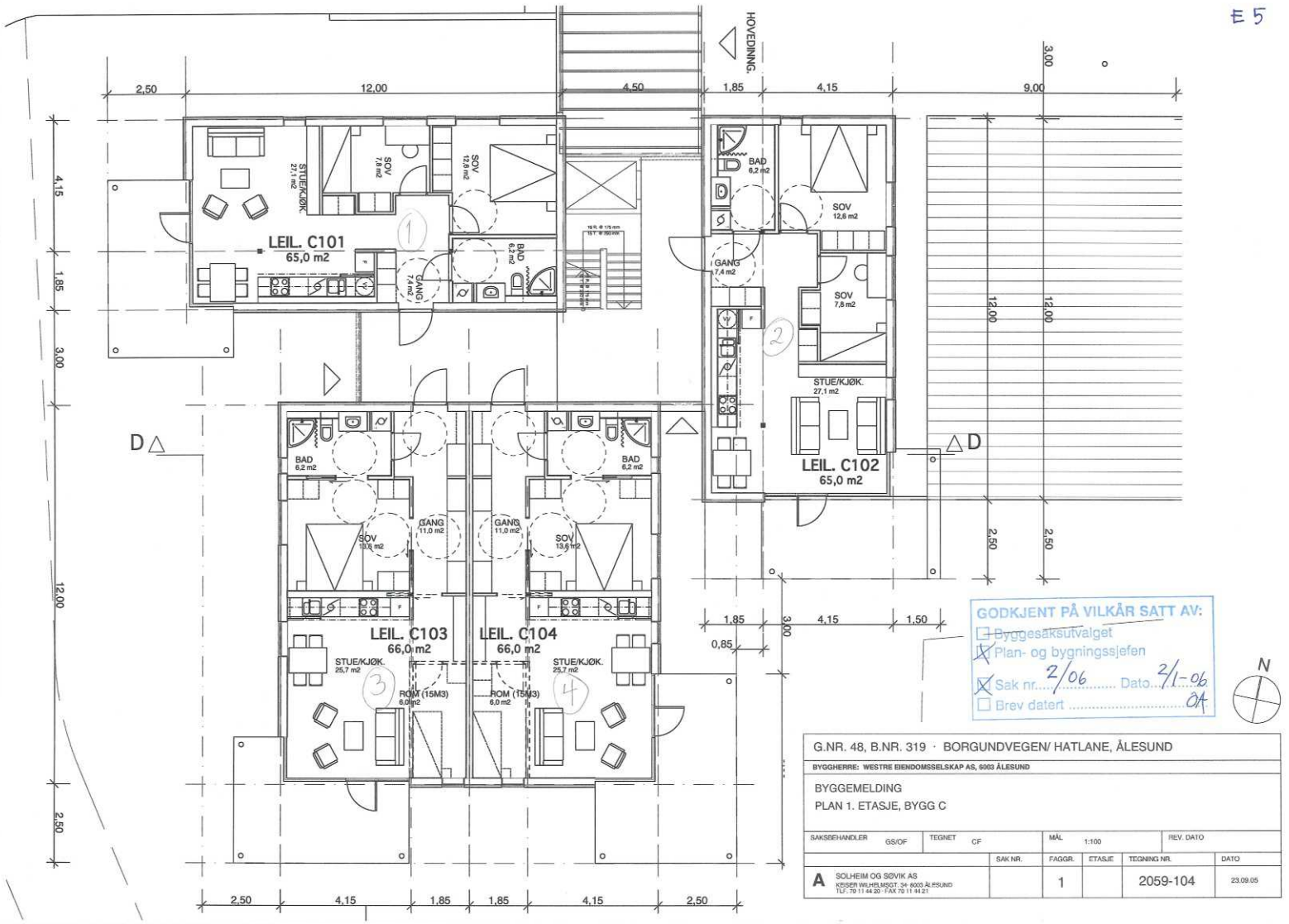
BYGGHERRE: WESTRE EIENDOMSSELSKAP AS, 6003 ÅLESUND

BYGGEMELDING
PLAN KJELLER ETASJE

SAKSBEHANDLER	TEGNET	MÅL	REV. DATO
GS/OF	CF	1:200	

	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		2059-103	23.09.05

E 5



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

N

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

BYGGHERRE: WESTRE EIENDOMSSELSKAP AS, 6003 ÅLESUND

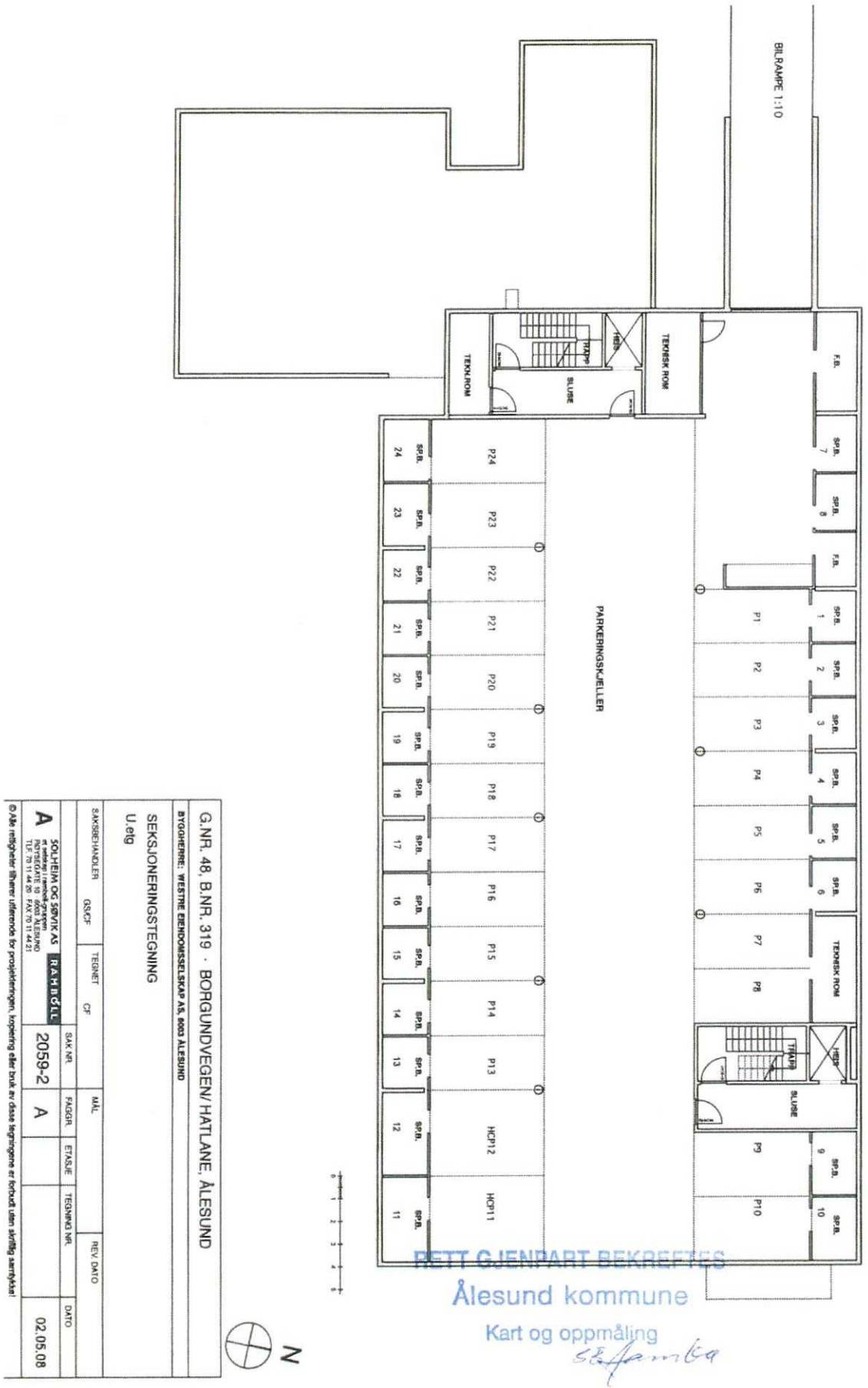
BYGGEMELDING

PLAN 1. ETASJE, BYGG C

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		2059-104	23.09.05

2



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

BYGGHERRE: WESTRE EIENDOMSSELSKAP AS, 6003 ÅLESUND

SEKSJONERINGSTEGNING

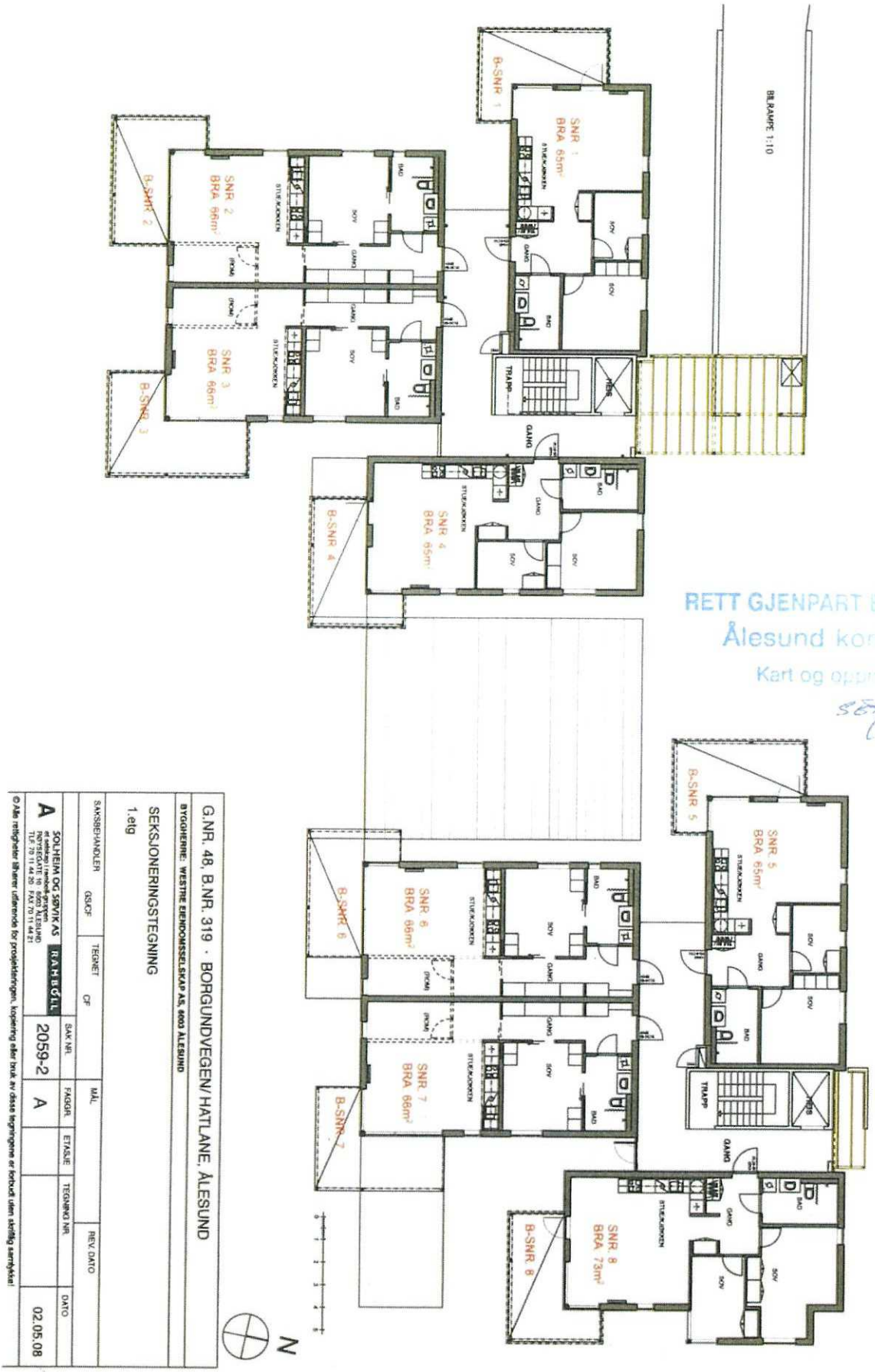
U.etg

SAKSBEHANDLER	GS/CF	TEGNET	CF	MÅL		REV. DATO
A	SOLHEIM OG SØVIK AS R.A.H.n.d.L.L. arkitekter i samhandlingen POSTBOKS 10 6063 ÅLESUND TLF 70 11 44 20 FAX 70 11 44 21	SAK NR.	2059-2	FAGGR.	A	ETASJE		TEGNING NR.		DATO
										02.05.08

© 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



RETT GJENPART BEKR[illegible]
Ålesund komm[illegible]
Kart og oppm[illegible]

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

BYGGHERRE: WESTRE EIENDOMSSELSKAP AS, 6003 ÅLESUND

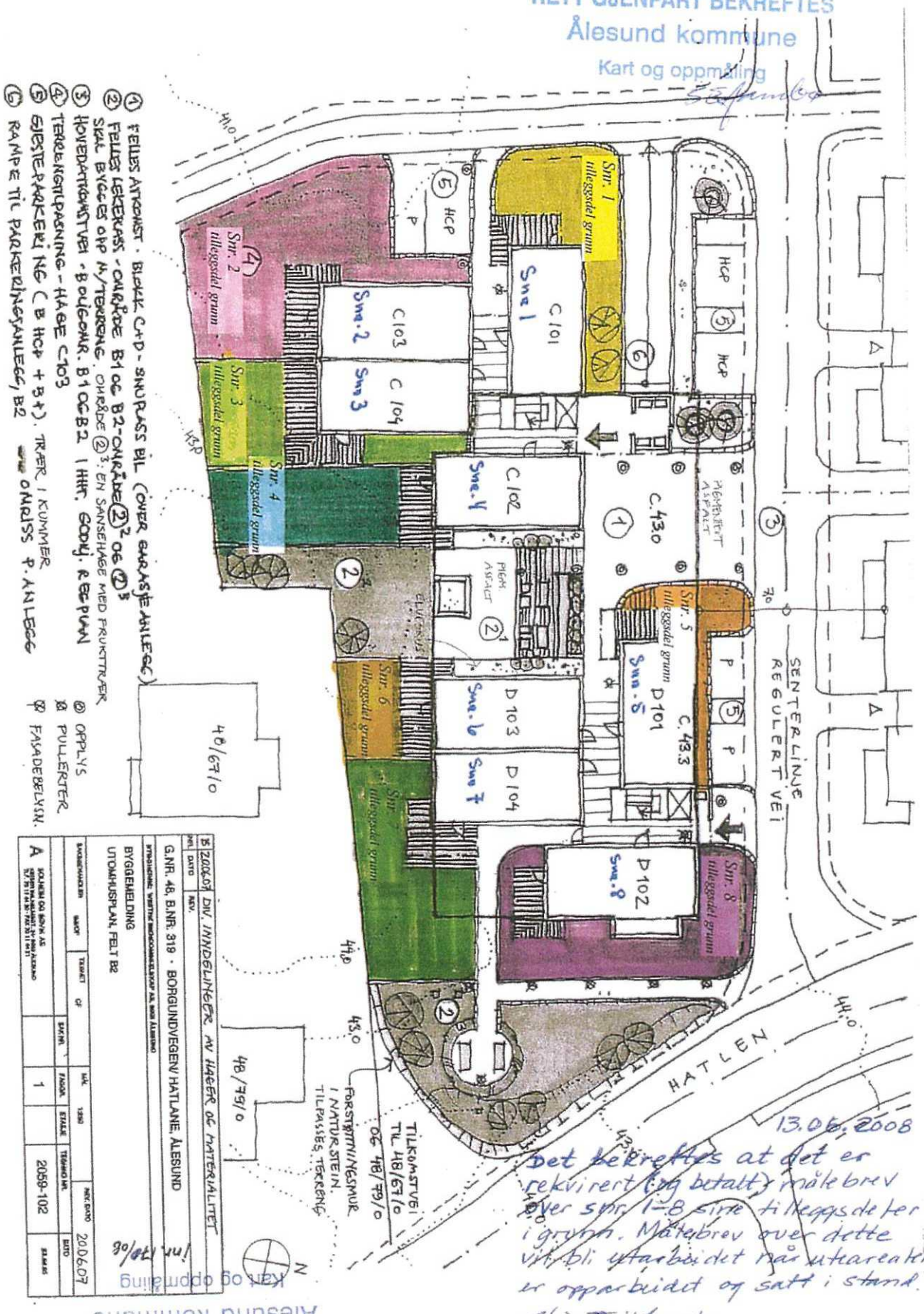
SEKSJONERINGSTEGNING

1.etg

SAKSBEHANDLER	GS/CF	TEGNET	CF	MÅL			REV. DATO
A	SOLHEIM OG SØVIK AS RAMMELL Arkitektkontor MOTTAKSGATE 16, 6002 ÅLESUND TLF. 70 11 44 20 FAX 70 11 44 21	SAK NR.	2059-2	FASER	A		
				ETASJE			
				TEGNING NR.			
				DATO	02.05.08		

© 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
Stefan Berg



13.06.2008
Det bekreftes at det er rekvirert (og betalt) målebrev over snr. 1–8 som tilleggsdeler i grunn. Målebrev over dette vil bli utarbeidet når uteareatene er opparbeidet og satt i stand.
Stein Eg. Hamnbo
kart og oppm. sjef

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Bernmarka 3, 6016 Ålesund
Gnr. 48, Bnr. 319, Snr. 4, Ålesund kommune.

Oppdragsnummer:
313251099

Meglerforetak: PrivatMegleren Ålesund

Saksbehandler: René Skarmyr

Telefon / Mobil: 70 13 23 70 / 928 06 319

E-post: rene.skarmyr@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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