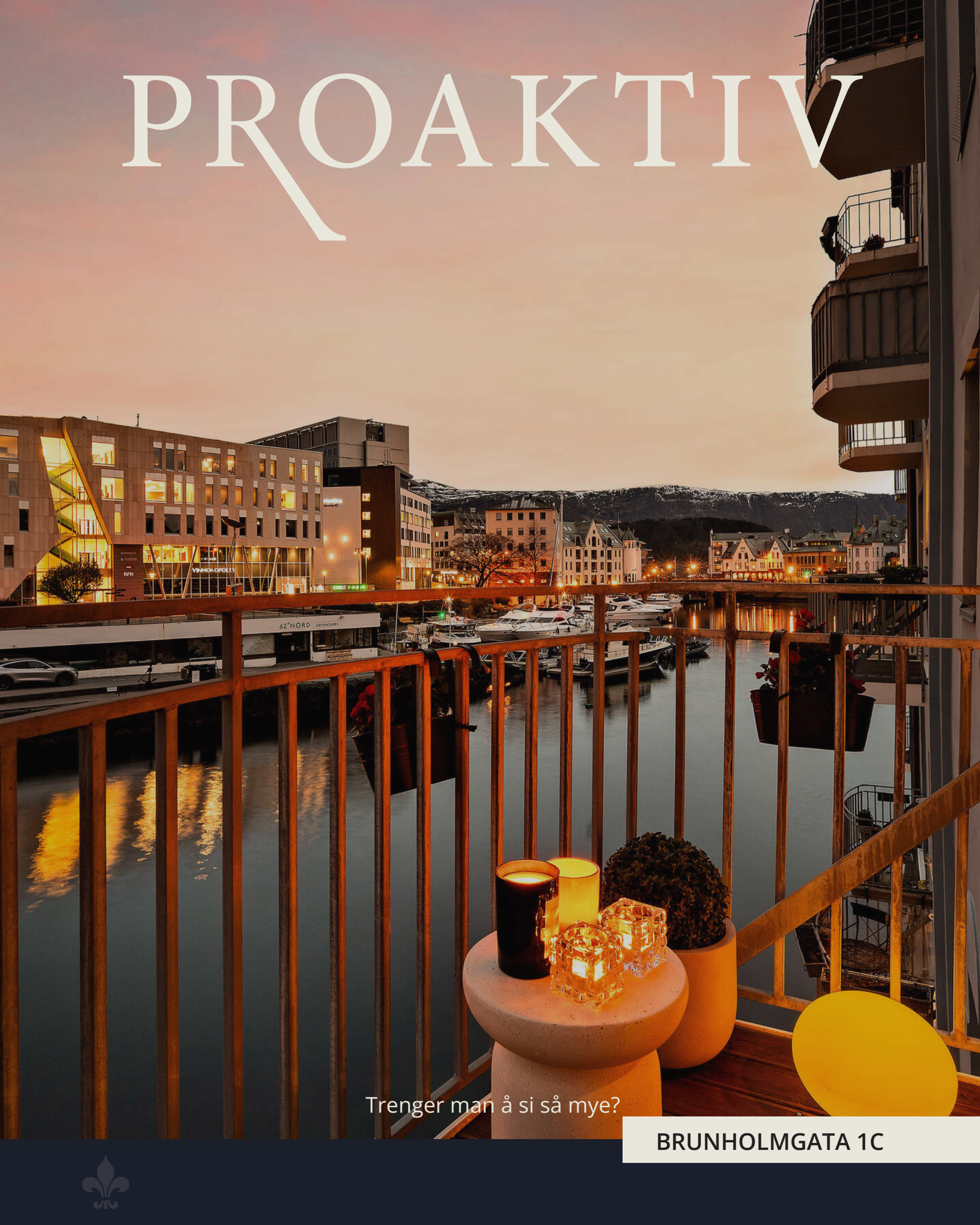


# PROAKTIV



Trenger man å si så mye?

BRUNHOLMGATA 1C



## Våre kontorer

### TRØNDELAG

• **Trondheim**  
Bassengbakken 4,  
7069 Trondheim  
Tlf.: 73 99 22 55  
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• **Heimdal**  
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal  
Tlf.: 72 59 92 40  
heimdal@proaktiv.no

• **Moholt**  
Brøsetveien 168,  
7069 Trondheim  
Tlf.: 73 20 26 50  
moholt@proaktiv.no

### MØRE OG ROMSDAL

• **Ålesund**  
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund  
Tlf.: 91 73 83 52  
jon@proaktiv.no

### VESTLAND

• **Småstrandgt.**  
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen  
Tlf.: 55 36 40 40  
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• **Sandviken**  
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen  
Tlf.: 55 30 32 00  
sandviken@proaktiv.no

• **Arna & Åsane**  
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg  
Tlf.: 47 50 69 11  
arna.aasane@proaktiv.no

• **Voss**  
Vangsgata 16, 5700 Voss  
Tlf.: 56 52 19 50  
voss@proaktiv.no

### ROGALAND

• **Haugesund**  
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund  
Tlf.: 90 84 36 56  
haugesund@proaktiv.no

• **Stavanger**  
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger  
Tlf.: 51 52 75 75  
stavanger@proaktiv.no

• **Sandnes**  
Langgata 3, 4306 Sandnes  
Tlf.: 51 66 88 00  
sandnes@proaktiv.no

• **Sola**  
Solakrossen 13, 4050 Sola  
Tlf.: 98 08 94 03  
sola@proaktiv.no

• **Jæren**  
Torgvegen 2, 4350 Kleppe  
Tlf.: 51 48 22 00  
jaeren@proaktiv.no

### AGDER

• **Kristiansand**  
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand  
Tlf.: 45 90 91 00  
kristiansand@proaktiv.no

### OSLO

• **Briskeby**  
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo  
Tlf.: 22 44 24 00  
briskeby@proaktiv.no

### AKERSHUS

• **Lørenskog**  
Rådmann Paulsens gate 28  
1461 Lørenskog  
Tlf.: 67 90 40 10  
lorenskog@proaktiv.no

• **Lillestrøm**  
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm  
Tlf.: 63 80 59 90  
lillestrom@proaktiv.no

### BUSKERUD

• **Drammen, Lier & Holmestrand**  
Albums gate 15, 3016 Drammen  
Tlf.: 97 74 42 47  
drammen.lier@proaktiv.no

### ØSTFOLD

• **Sarpsborg**  
Torggata 8, 1707 Sarpsborg  
Tlf.: 69 12 60 60  
borg@proaktiv.no



# NØKKEL- INFORMASJON



**Adresse:** Brunholmgata 1C, 6004  
ÅLESUND

**Gnr./Bnr./Snr.:** Gnr. 200, bnr. 42, snr. 27 i  
Sameiet Brunholmgata 1A-C

**Prisantydning:** 4.500.000,-

**Omkostninger:** 126.750,-

**Totalpris:** 4.626.750,-

**Kommunale avgifter:** 7.777,-

**Boligtype:** Eierseksjon

**Byggeår:** 1988

**Rom/soverom:** 3/1

**BRA:** 76 m<sup>2</sup>

**BRA-i:** 71 m<sup>2</sup>

**Etasje:** 2

**Garasje/Parkering:** Soneparkering og parkering mot avgift i området. Pris for soneparkering er kr. 850,- inkl mva. per år for bil nummer 1 og kr. 1 900,- inkl mva. per år for bil nummer 2 - i følge Ålesund parkering sine hjemmesider.

**Tomt:** 957.9 m<sup>2</sup>

**Felleskostnader pr. mnd.:** 3.386,-

**Felleskostnader inkl.:** Bygningsforsikring, vaktmestertjenester, renhold, strøm fellesareal, vann- og avløpsgebeyr, renovasjon, styregodtgjørelse, vedlikehold/avsetning, kabel-TV og forretningsførrelse/revisjon.

**Energimerke:** Energiklasse:E.

# INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	14	26	54
Intervju med selger	Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger
56	62	132	
Kjerneinformasjon	Vedlegg	Budskjema	

# LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

## "Bunnsolid jobb"

Jon Kristian Røsok gjorde en bunnsolid jobb. Veldig ryddig prosess, med god dialog og bra informasjonsflyt underveis.

Pål Nordvik, 30. november 2023.

## "Veldig ryddig og fin prosess"

Veldig ryddig og fin prosess utført av Jon Kristian og Proaktiv. Tett dialog gjennom hele prosessen, hvor man som kunde føler seg godt ivaretatt. Engasjert megler resulterte i stor interesse, med mange på visning og flere budgivere. Vil absolutt anbefale Proaktiv og Jon Kristian videre!

Sander Dahle, 12. oktober 2023.

## "Uten tvil mitt førstevalg når det kommer til megler"

Dette er andre gang jeg selger bolig gjennom Proaktiv i Ålesund og Jon Kristian er uten tvil mitt førstevalg når det kommer til megler. Han var på fra første stund for å lage en best mulig opplevelse for meg som selger og holdt meg orientert underveis. Han hadde allerede tanker rundt mulighetene i boligen og tanke rundt potensielle kjøpere allerede før befaring, så dette er en megler som kan det han driver med. Han var på telefonen rett etter visning og veiledet godt under budrunde samt i tiden etterpå. Jeg anbefaler Jon Kristian på det varmeste.

Linda Mari E Hatmosøy, 12. oktober 2023.

## "Jeg vil uten tvil anbefale ham til alle som trenger en pålitelig eiendomsmegler."

Fra start til slutt viste Jon Kristian seg som en svært dyktig og profesjonell fagperson. Hans ekspertise og grundige forståelse av markedet var tydelig, og jeg følte meg trygg i hans hender. Han gikk grundig gjennom alle trinnene i prosessen, fra markedsføringsmuligheter av boligen til visninger og forhandlinger med potensielle kjøpere. Jeg satte pris på hans ærlige tilbakemeldinger og råd som hjalp meg med å ta gode beslutninger. Han var alltid tilgjengelig når jeg hadde spørsmål eller bekymringer, og han responderte raskt og effektivt. Det er tydelig at han har en dyp lidenskap for sitt arbeid, og det gjenspeilet seg i hans engasjement for å oppnå best mulig resultat for meg som selger. Salgsprosessen gikk jevnt, og jeg følte meg godt ivaretatt gjennom hele prosessen. Samlet sett var min erfaring med Jon Kristian som eiendomsmegler utmerket. Hans faglige kompetanse, profesjonalitet og dedikasjon gjorde salget av min bolig til en vellykket opplevelse. Jeg vil uten tvil anbefale ham til alle som trenger en pålitelig eiendomsmegler! :-)

Adrian Stausland, 21. august 2023.

## "De såg heimen vår"

God planlegging, forutsigbarhet i Proaktivs arbeid, alle aktører engasjerte og profesjonelle. De «såg» heimen vår, og det potensialet som låg i den. God oppfølging/kontakt i hele prosessen.

Ragnvald Sindre Roald, 14. august 2023.

## "Strålende fornøyd med prosessen og resultatet"

Dette var en veldig ryddig og fin prosess. Megler bistått hele veien og kommet med gode råd og innspill, og har løpende informert meg om prosessen og fremgangen. Jeg føler han har ytt veldig god service og strakk seg langt for å finne riktig kjøper for min bolig. Jeg er strålende fornøyd med prosessen og resultatet.

Henriette Gjørtz Howden, 23. desember 2022.

## "Snudde alle steiner for å hjelpe å selge min bolig."

Jeg fikk følelsen av at megler(e) snudde alle steiner for å hjelpe å selge min bolig. Ryddig og ikke minst veldig god på å holde kontakten, informere og være ærlig. Tusen takk til Jon Kristian og Andreas, heilt topp gjeng å samarbeide med. Jeg synes også at Boligprospektet dere presenterte på mitt hus var som ett hvilke som helst interiørblad. Plutselig var mitt hus ikke bare beboelige men også veldig lekkert.

Arild Ulvestad, 26. oktober 2022.

## "God oppfølging"

God oppfølging, sjelden inne på kontoret, tyder på at meglerne er ute i marka der businessen skjer:-)

Michel Tollås Nation, 27. januar 2022.

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Daglig Leder/Eiendomsmegler:  
**Jon Kristian Røsok**



**Jon Kristian Røsok**  
Daglig Leder/Eiendomsmegler  
**Mobil:** 91 73 83 52  
**E-post:** jon@proaktiv.no

**AVDELING:**  
Proaktiv Ålesund  
**Telefon:**  
Ålesund Bolig og Prosjektmeistring AS  
Org. nummer: 826 455 292

## EN NY HVERDAG

Jon Kristian Valderhaug Røsok har opparbeidet seg en bachelorgrad i Eiendomsmegling hos BI i Bergen og har jobbet i bransjen siden 2014.

Med mange års erfaring fra serviceyrker møter du en trygg megler med fokus på å ta de rette avgjørelsene til rett tid. Med stå på-vilje, tilgjengelighet og en skarp penn har Jon Kristian alle redskapene som skal til for å ta ditt boligsalg til nye høyder.

Du merker både planen og gjennomføringsevnen fra første møte. Ved å tenke riktig først, og handle riktig etterpå sitter du som kunde igjen med merverdi av å bruke Jon Kristian. Velkommen til et godt samarbeid

*Jon Kristian V. Røsok*  
Daglig Leder/Eiendomsmegler  
**Jon Kristian Røsok**

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,  
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder  
fortjener verdifull  
rådgivning.»



## Proaktiv Ålesund

### Beliggenhet

Kontoret vårt finner du i Kongens gate 2. I den karakteristiske Gågata finner du ditt nye meglerkontor.

Omkranset av brostein og jugendstil står vi klare til å hjelpe akkurat deg. Her er det gode parkeringsmuligheter på Sankten og i Aksla Parkering og kaffen står alltid klar.

### Proaktiv Ålesund

Kongens gate 2, 6002 Ålesund

Tlf.:

E-post:

Høyt motiverte meglere med høy kompetanse, god lokalkunnskap og det beste materiellet er klare til å presentere din bolig på best mulig måte.

I 2021 ble en av Ålesunds beste eiendomsmeglere en del av Proaktiv-kjeden. Jon Kristian Røskvald valgte å forlate en meglerkjede som var tilknyttet bank, for å åpne et helt nytt kontor og rendyrke eiendomsmeglerfaget hos Proaktiv. Ønsket om å ha et rent fokus på den kvalitative delen av megling som skaper merverdi for kunden.

Det er nettopp denne tilnærmingen til faget som gjør at man har lyktes så godt. Det settes de strengeste krav til kvalitet, trygghet og effektivitet. Ved å unngå at tilfeldigheter får spillerom, blir bolighandelen trygg for både kjøper og selger.

I tillegg til sin svært gode lokalkunnskap i Ålesund har Jon Kristian gjort seg bemerket i kommunene og tettstedene utenfor de syv øyene. De tilbyr bruktboligsalg, prosjekterte boliger, fritidssalg og tomtsalg. Markedsføringen er svært omfattende og de er stolt av å ha markedets mest stilfulle og gjennomførte prospekter.

Flinke mennesker med det beste materiellet, de beste metodene, og den riktige motivasjonen skaper alltid det beste resultatet for kundene. Ta kontakt hvis du ønsker en motivert megler med solid faglig kompetanse og svært god lokalkunnskap.



# ÅLESUND SENTRUM

**Kommune:** Ålesund / **Område:** Ålesund sentrum

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

## Beliggenhet

I det du bestemmer deg for at du ønsker å flytte til byen innebærer det en hverdag hvor du er i fokus og i hovedrollen. Fra den blå blokka i Brosundet har du en alle tiders mulighet til å bestemme over deg selv og gjøre akkurat det du vil, akkurat når du vil. Ved å kunne nyte solen på formiddagen er det et glimrende utgangspunkt for reker og sprudlevann på balkongen med båtene sigende forbi og på vinterstid har det for selger vært helt formidabelt å kunne se nordlyset danse seg gjennom natten.

For du skal virkelig kjenne på den forelskelsen hvor du kan ta et glass alkoholfri prosecco på Anno før du går hjem med et smil om munnen før neste arbeidsdag. Du skal føle at det bruser inni deg når du tar heisen eller trappen opp til 2. etasje og du får ligge sofaen med det ypperste av serier på tv-en en regnfull høstdag. Med Storhaugen er turmulighetene tilstede bare noen få høydemetre fra leiligheten og dersom du eller helst vil nyte solen



## OFFENTLIG TRANSPORT

🚗 Apotekertorget Linje 1, 21	4 min 🚶 0.3 km
✈️ Ålesund Lufthavn, Vigra	18 min 🚗

## DAGLIGVARE

Bunnpris Torghallen Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	6 min 🚶 0.4 km
Kiwi Kremmergaarden	7 min 🚶

## VARER/TJENESTER

📦 Kremmergaarden Butikksenter	8 min 🚶
🏪 Vitusapotek Kremmergaarden	7 min 🚶

## SPORT

🏊 Bybadet Badeland	15 min 🚶 1.1 km
🏏 Bowling og squash Squash	17 min 🚶 1.5 km
🥋 Mudo Gym Ålesund	7 min 🚶
🥋 Sprek365 Aspøya	12 min 🚶

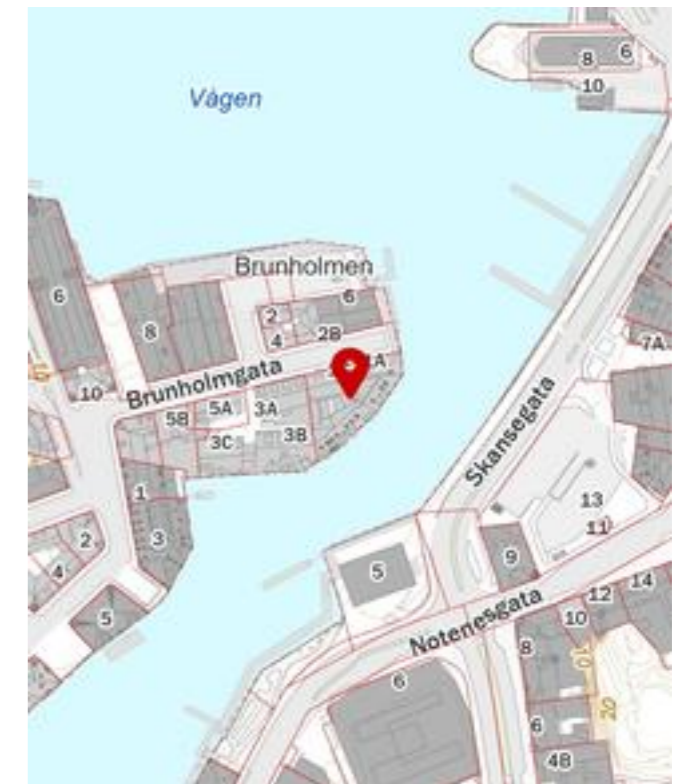
## LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Thon Hotel Ålesund lading	2 min 🚶
🚗 Thon Hotel Ålesund	2 min 🚶



## Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



fra høyden er verandaen din beste venn.

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

Her er det utmerkede spisesteder i Apotekergata som tar deg med på en kulinarisk reise med høy kvalitet og gode råvarer. Her finnes Le Sund med havets delikatesser og like ved finnes Apotekergata no 5, som gir deg gåsehud når du inntar den første biten med klippfisk med n'duja. Legg til at det finnes muligheter for et glass vin og en herlig atmosfære på VINO bar og gode drinker på den koselige Arkivet bar og alle forhold

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.  
Passer det dine ønsker og behov?

ligger til rette for en helaften.

I gaten finnes også Anno og Dirty Nelly hvor man kan innta en steinovnspizza eller en Guinness til fotballkampen. Rett over Hellebroa får du spanske vibber på Bryt som sørger for en trivelig kveld med en spennende meny bestående av gode råvarer.

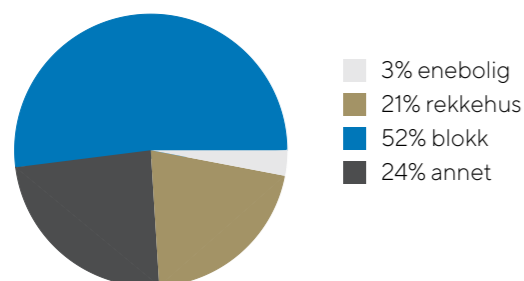
På sommerstid er det fantastisk å kunne ta seg en Aperol Spritz i glødende ålesundssol på Anno og/eller Havnehagen før man trasker seg hjem og tilbereder en bedre grillmiddag på verandaen. Hva mer trengs da, spør du gjerne?

En helt ekstraordinær soloppgang som enten kan nytes fra egen veranda eller fra Molja, med koselige gater og en avslappet atmosfære.

Når man trenger take away er det en rekke boder på Torget, gode sushi-alternativ på Fisketorget og Zuuma og kinesiske restauranter på rekke og rad i Gågata!

Storhaugen er en grønn oase i beste bysentrum og det samme er Byparken med tilknytning til Aksla over Hellebroa. Her finnes det ypperlige turmuligheter opp til Fjellstua, via

## BOLIGMASSE



Borgernes Veg eller langs foten av Aksla mot Fagerlia.

Når dagligvarene skal handles kan dette gjøres på Bunnpris Torghallen hvor der også er søndagsåpen butikk.

Like ved finnes også Kremmergården med Kiwi, Vinmonopol, bakeri, spiseri og apotek. Litt lenger unna har du Storsenteret med en rekke anerkjente butikkjeder, Eurospar og fine spisesteder.

Gateparkering som er gratis mellom 16-08 og parkeringsmuligheter i parkeringshus rett ved!

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

### Bebyggelse

Omkringliggende bebyggelse består av bygårder.

## SKOLER

Aspøy skole (1-7 kl.) 150 elever, 10 klasser	7 min 0.5 km
Volsdalen skole (1-7 kl.) 249 elever, 14 klasser	6 min 2.6 km
Akademiet Realfagsungdomsskole Ålesu... 29 elever, 3 klasser	3 min 0.2 km
Akademiet videregående skole Ålesund 360 elever	3 min 0.2 km
Akademiet Heltberg Toppidrettsgymnas	3 min

## BARNEHAGER

Storhaugen barnehage (1-6 år) 61 barn	9 min 0.7 km
Midtbyen barnehage (1-5 år) 49 barn	13 min 1 km
Klipra barnehage (1-5 år) 30 barn	24 min 1.9 km



### Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonseren eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

### Barnehage/Skole/Fritid

Se informasjon på Ålesund kommune sine hjemmesider.

# Livet i bybildet

Det er ingen som kjenner livet i boligen bedre enn selgerne. I intervjuet har de besvart en rekke spørsmål du som interessent gjerne ønsker svar på.



”  
"Unik, lettstelt og midt-i-smørøyet"  
Selger: Fride Vesterlid

## Når kjøpte du eiendommen?

Flyttet rett over gangen fra en mindre leilighet i samme etasje, sommeren 2023.

## Hva var avgjørende for valget ditt?

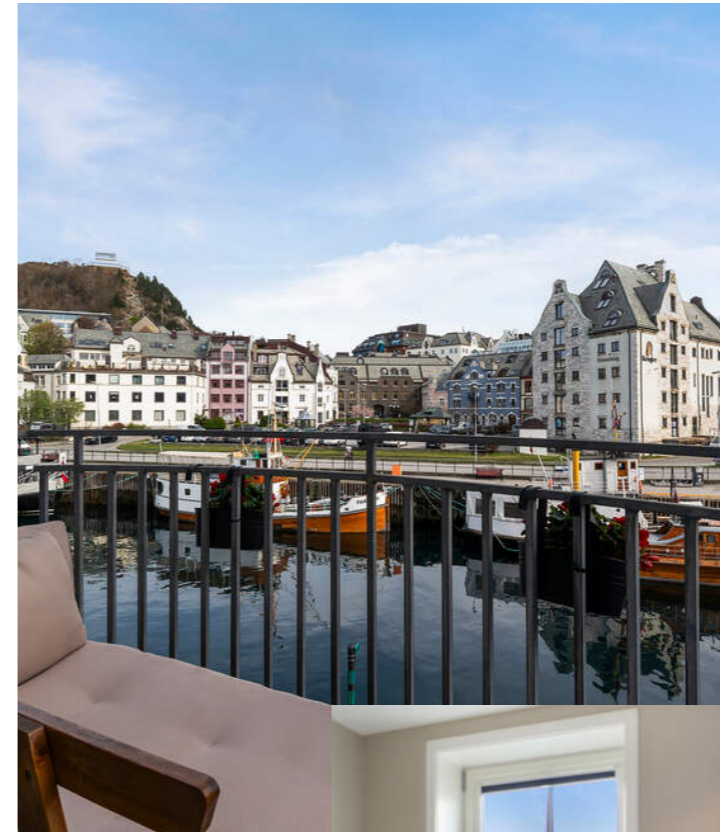
Et ønske om større plass, samt solrik balkong rett i Brosundet var helt klart avgjørende for valget.

## Hvorfor skal du flytte?

Jeg har blitt til vi, og vi trenger mer plass :-). Hadde det vært mulig å bygge ut leiligheten hadde vi blitt boende, men slik staa er nå så blir byen byttet ut med "landet" inntil videre. Og det er med tungt hjerte, så klart.

## Hva har du likt best med området?

Brunholmen, fra Apotekergata ut til Fabrikken Kulturscene har virkelig fått seg et løft se siste 5 årene jeg har bodd i området. Hotel Brosundet med sine mange tilbud, Vino Bar, Arkivet Bar, Sjøbua, Fabrikken med mer har gjort dette til en levende men samtidig rolig del av bysentrum. Butikken er også bare en spasertur unna. Svært lite slår å ligge ute på balkongen en solskinnsdag med sjøen glitrende under seg og et ytende folkeliv på andre siden av Brosundet, med turister som har hakeslepp over hvor fint her faktisk er (..på en finværsdag :-)



## Vinter, vår, sommer og høst. Hvordan er de ulike års-tidene i boligen og området?

Vår, sommer og sensommer er nok min favorittårstid på grunn av den luftige balkongen og det naturlige lyset som slipper inn i leiligheten. Når høststormene begynner å komme er det fint å trekke under pleddet i sofaen og betrakte nærområdet i en litt røffere drakt. På grunn av god oppvarming inne i alle rom holder man seg varm gjennom vinteren og her er både plass til juletre og juleselskap om man vil det.

## Beskriv boligen med tre ord!

Unik, lettstelt og midt-i-smørøyet

*Eiere av boliger besitter en tyngre og mer inngående kunnskap til eiendom-mens historikk, kvaliteter, gode og dårlige sider. Vi vet at det er en del informasjon du som kjøper både bør få, og ikke minst vil ha, for å treffe en avgjørelse om kjøp på riktig grunnlag. Noen ganger opplever man at spørsmål kan være for private*

*eller tiden for dårlig på en visning. Det er ofte mange på visning og selger er opptatt, eller i enkelte tilfeller – ikke til stede i det hele tatt.*

*Selgerne har lagt ved egenerklæring senere i prospektet, der har de avgitt erklæringer knyttet til de tekniske sidene*

*ved eiendommen og dens historikk. I dette intervjuet søker vi å få svar på noen av de mer emosjonelle sidene – hvordan har opplevelsen av å bo her vært og svarte den til forventningene de hadde når eiendommen ble kjøpt.*

# VELKOMMEN TIL BRUNHOLMGATA 1C

Vi starter utendørs - boligen har balkong og det er pent opparbeidede fellesarealer.

## Parkering

Soneparkering og parkering mot avgift i området. Pris for soneparkering er kr. 850,- inkl mva. per år for bil nummer 1 og kr. 1 900,- inkl mva. per år for bil nummer 2 - i følge Ålesund parkering sine hjemmesider.

## Tomtestørrelse

957 m<sup>2</sup>

## Beskrivelse av tomt

Tomtearealet er felles for sameiet. Dette er en tilnærmet flat tomt som er fullt bebygd. Det er støpt fortau langs Brunholmgata mot nord, men fortauet ligger utenfor tomtegrensen. Mot sør og øst står bygget helt i sjøkanten mot Brosundet.

## TAKST OG TILSTAND

### Byggemåte

Leiligheten ligger i en bolig- og næringsbygg som ble ombygd og totalfornyet i 1988. Byggets 2. etasje ble ombygd fra kontor til leiligheter i perioden 2016-2017, og de fleste av bygningsdelene er fra denne perioden.

Bygningen går over seks plan. Det var opprinnelig fiskebod og klippfisklager, som senere ble ombygd til kontor og boliger. Grunnmur av naturstein/sparesteinsmur og støpt gulv på grunnen. Etasjeskiller av trebjelkelag med påstøp av betong. Ytterveggene over grunnmuren er av teglstein og betong, utvendig pusset og malt. Vinduene har i hovedsak karmen av

aluminium/PVC, og isolerglass. Tak som saltak av tresperrer tekket med skifer og metallplater. Deler av taket er ombygd til takterrasse.

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

### TILSTANDSGRADER :

TG0: Ingen avvik.

TG1: Mindre avvik.

TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.

TG3: Store eller alvorlige avvik.

TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.

Det er registrert totalt 0 stk. TG3, 2 stk. TG2 og 0 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG2:

- Andre utvendige forhold: Det er ikke utarbeidet tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

- Bad, sluk/membran/tettesjikt: Det var krav om uavhengig kontroll i våtrom i bygget. Gjennomført kontroll er en forutsetning for å få ferdigattest, kontroll antas derfor å være





utført. Eier kunne likevel ikke fremskaffe dokumentasjon på utført kontroll.

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:

- Det er ikke radonsperre mot grunnen under bygget, og det er ikke utført radonmålinger i boligen.

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Tekniske installasjoner:

- Rør i rør system for tappevann
- Fordelingsskap for vann
- Stoppekran for vann
- Synlige avløpsrør av plast
- Balansert ventilasjon
- Skjult elektrisk anlegg
- Automatsikringer og jordfeilbrytere
- KNX-system for varmestyring
- Felles varmtvannstanker i teknisk rom i 1. etasje
- Gulvvarme i alle rom
- Porttelefon med døråpner
- Heis i bygget
- opplegg for fiberoptisk internettlinje
- Komfyrvakt og system for lekkasjesikring på kjøkkenet

#### Bygningssakkyndig

Henning Gartz (befaringsdato: Mandag, 20. april 2026)

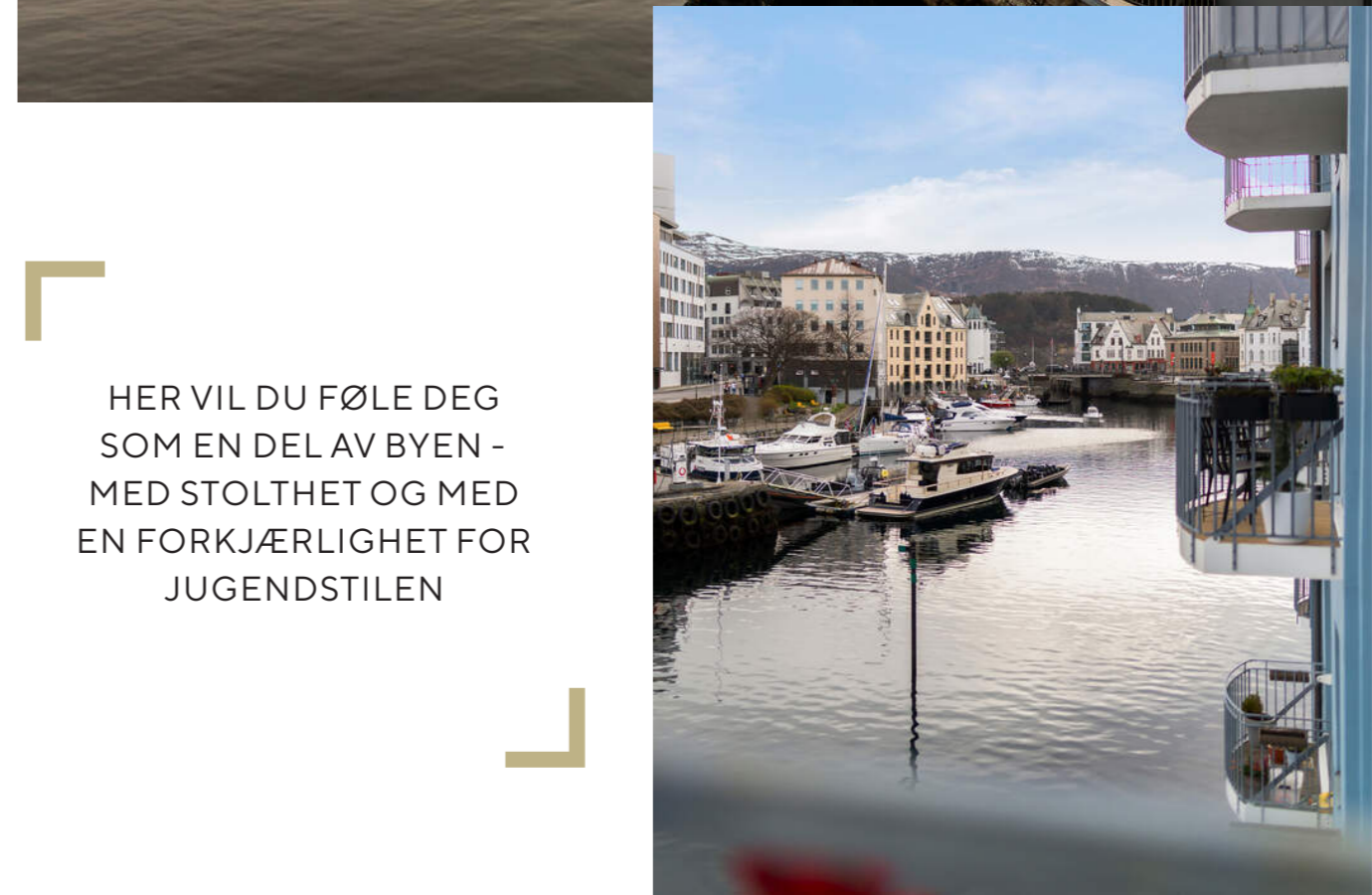
#### Sammendrag selgers egenerklæring

Selger opplyser om at hun har bodd i leiligheten hele perioden fra kjøp i juni 2023, og svarer følgende i sitt egenerklæringskjema:

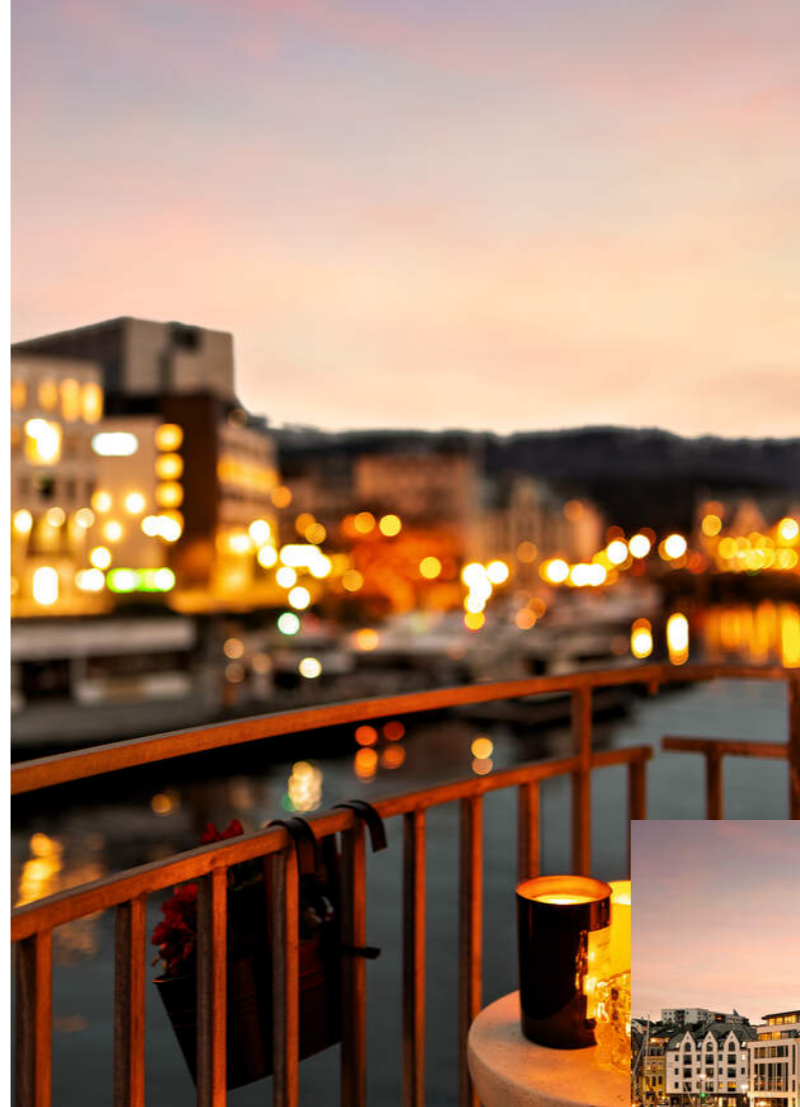
2. Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?  
Ja, nytt arbeid i 2024 av faglært (Oppussing Pluss Robert Staniszewski): Det ble lagt flis på flis på badegulvet, samt nye dusjvegger i glass i februar 2024.

# UNDER ÅPEN HIMMEL

Dagene nytes best her. Året rundt. Sommer som vinter. Nyt og senk skuldrene.

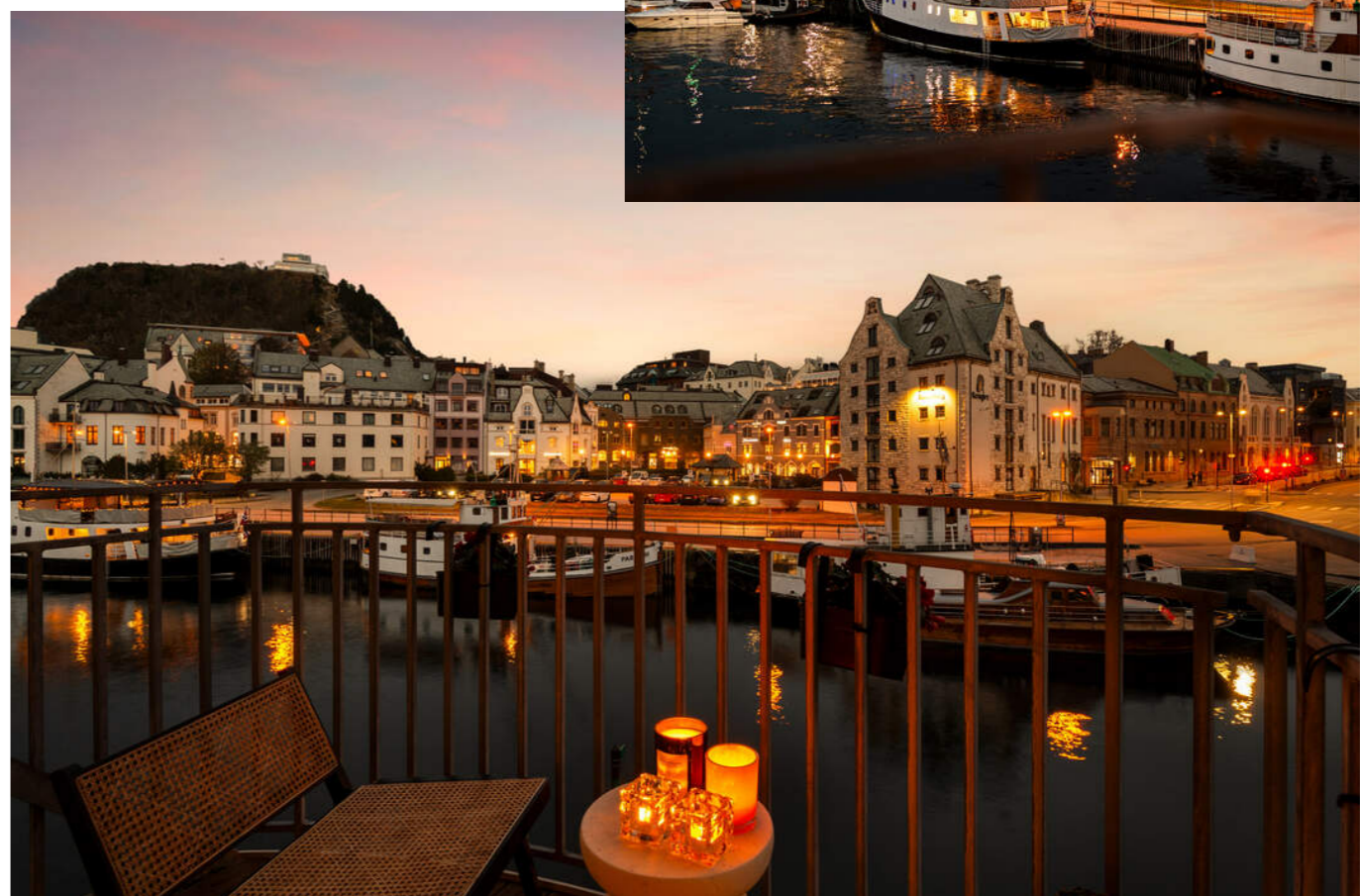


HER VIL DU FØLE DEG  
SOM EN DEL AV BYEN -  
MED STOLTHET OG MED  
EN FORKJÆRLIGHET FOR  
JUGENDSTILEN

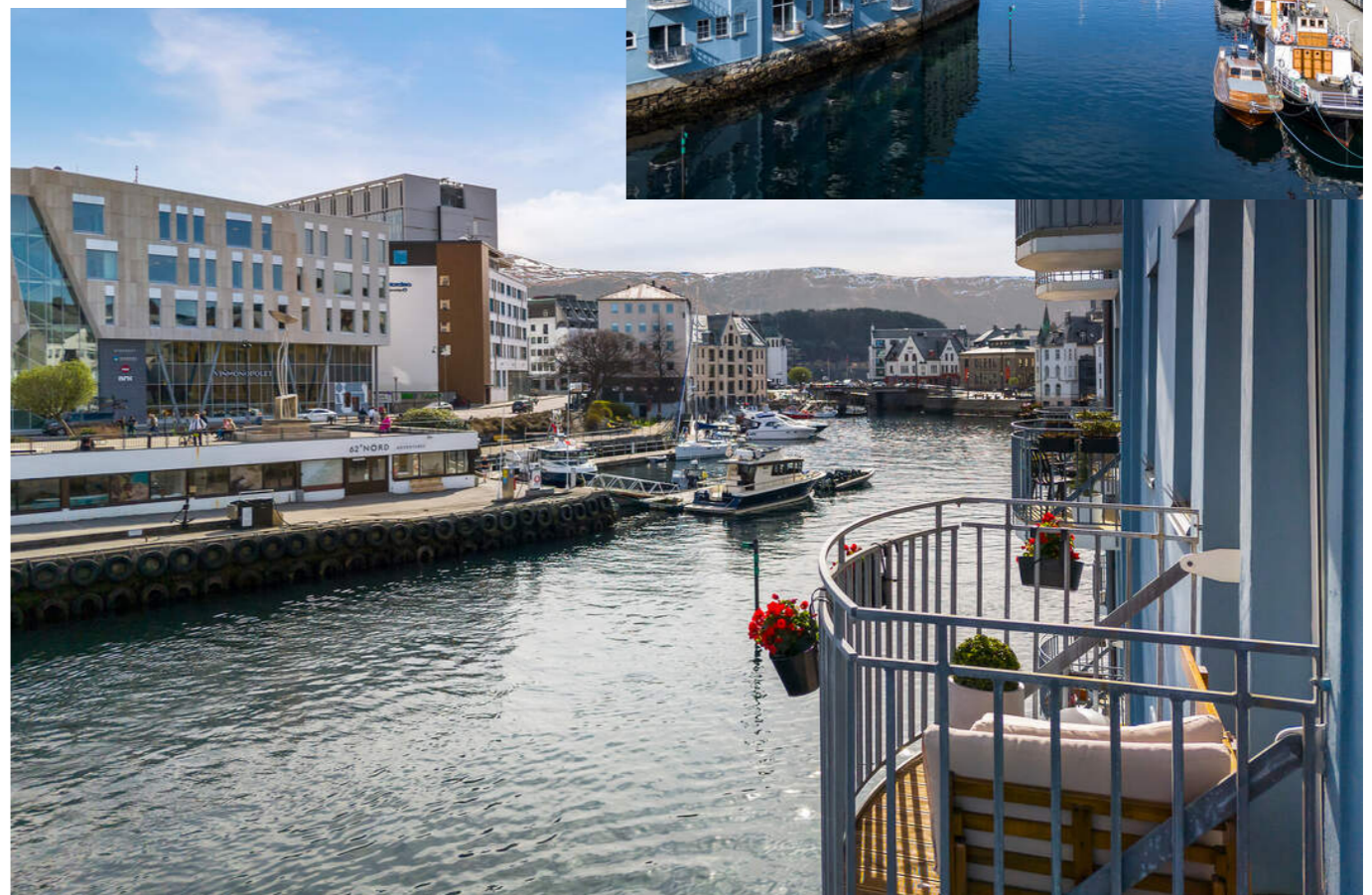
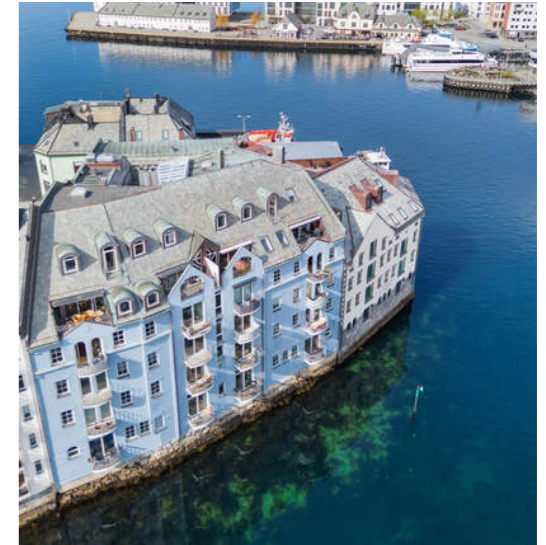


## SENK SKULDRENE NYT UTSIKTEN

Fra balkongen har du utsikt i både øst og vest. Her har du kontroll over trafikken i Brosundet og køen til toppen av Fjellstua.







# VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

## Innhold

Leiligheten: Gang, stue/kjøkken, soverom, arbeidsrom og bad.  
I tillegg er det en egen bod i 1. etasje som følger med leiligheten.

## Areal

Bruksareal:  
1. etasje  
BRA-e: 5 kvm  
Total BRA: 5 kvm

2. etasje  
BRA-i: 71 kvm  
Total BRA: 71 kvm

Terrasse- og balkongareal:  
2. etasje: 2 kvm

## Standard

Velkommen til Brunholmgata 1C - en flott sentrumsleilighet med en herlig balkong som gir nydelig utsikt over Brosundet, mot Fjellstua og har gode solforhold.

Leiligheten ligger i det blå spennende bygget fra 1988, og som ble ombygd fra kontorene til Nytt i Uka til leiligheter i 2017. Her er det heis i bygget, felles søppelrom, vasking av fellesareal, tv-og internett og varmevann inkludert i felleskostnadene.

Vel oppe i leiligheten blir du ønsket velkommen av en innbydende gang belagt med en stavs-parkettgulv, slette og finmalte veggflater og rikeslig med garderobeplass til yttertøy.

Det medfølger i tillegg egen "ute"bod til leiligheten.

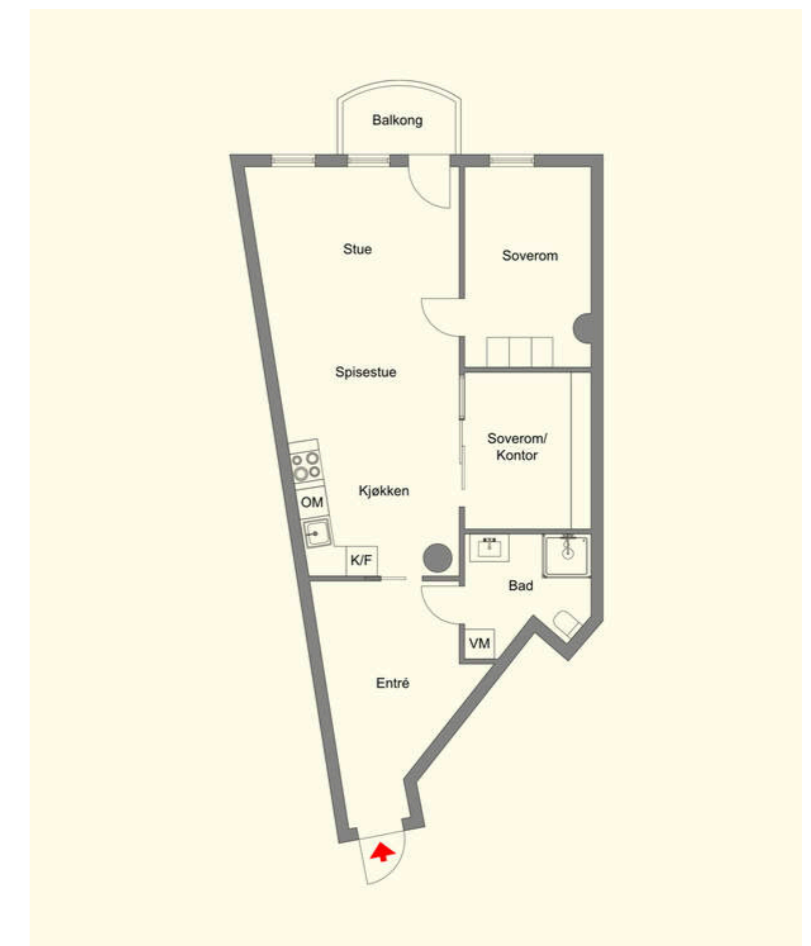
Fra gangen ledes du videre til den åpne stue-/kjøkkendelen med store vindusflater og behagelig atmosfære. Her får du utgang til balkongen som gir deg en fantastisk følelse og et unikt skue. Her kan du nyte solen på formiddagen og til ettermiddagen så og si året rundt. Det er plass til kafébord, eller en godstol. Her kan du lese en god bok, servere de lekreste paraplydrinkene og ta innover deg den unike atmosfæren utenfor.

Stuen har godt med plass og du kan enkelt få en romslig sofa og en vegghengt tv. I tillegg er det mellom stuen og kjøkkenet plass til et koselig spisebord og en 5-6 stoler venner.

Kjøkkenet går i en L-form og har hvite fronter og integrerte hvitevarer. Det er godt med arbeidsplass og det er montert både lys under overskapene og fliser over benkeplaten som gjør rengjøringen til en drøm.

Det er en liten alkove som er laget til for lesestol, hjemmekontor og eventuelt en sovesofa. Her er det laget til fin innredning som medfølger i handelen.

Badet har fått ny gulvfliser av det moderne preget i 2024. Dusjhjørne med innfellbare dører og nytt garnityr. I tillegg er det servant med oppbevaring, speil med oppbevaring, vegghengt wc og opplegg for både vaskemaskin og tørketrommel. Det er varme i gulvene og dette styres enkelt via KNX-system i leiligheten. Det er også fjernstyring på ytterdøren med kamera, som gjør det lett og praktisk når gjestene kommer på besøk.



## EN PRAKTISK PLANLØSNING

Leiligheten ligger i byggets andre etasje og kan forseres til fots og via heis.



Soverommet er romslig med god plass til både dobbelseng og nattbord på begge sider. Innredning fra IKEA og PAX - ideelt.

Rett utenfor finnes gode spisesteder, herlige pub-er, gode vinbarer, lettvinde søndagsmiddager og søndagsåpen butikk. Parkering enten i gaten utenfor, i parkeringshus eller i soneparkering.

Velkommen til din nye hverdag - husk påmelding.

#### **Oppvarming**

Leiligheten har gulvvarme i alle rom og KNX-styring for varmestyring. Ellers er det elektrisitet.

#### **Info energiklasse**

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven

#### **Hvitevarer**

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

#### **Modernisering og påkostninger**

1988 - Hele huset ble ombygd og totalfornyet i perioden 1986-1988.

2017 - 2. etasje ble ombygd fra kontor til leiligheter

2023 - Montert Leba skyvedører med glass mellom stue og arbeidsrom. Lagt fliser på veggen over kjøkkenbenken.

Montert nye Pax garderober. Malt vegger og himlinger.

2024 - Pusset opp badet med nye gulvfliser over de gamle og montert nye dusjvegger.

2026 - Lagt nye "Royal - impregnerte" terrassebord på verandaen.



**DET VIKTIGE  
FØRSTEINTRYKKET**

Entré og gang med muligheter for oppheng og oppbevaring!





# STUE

Stuen er praktisk og romslig. Den har plass til spise- og sittegruppe, har romslige vindusflater og muligheten for å (sol)skjerme seg. Tv- og internett er inkludert i husleia og det er utgang til balkongen herfra.

Godt med spotter som forsterker det lyse inntrykket.



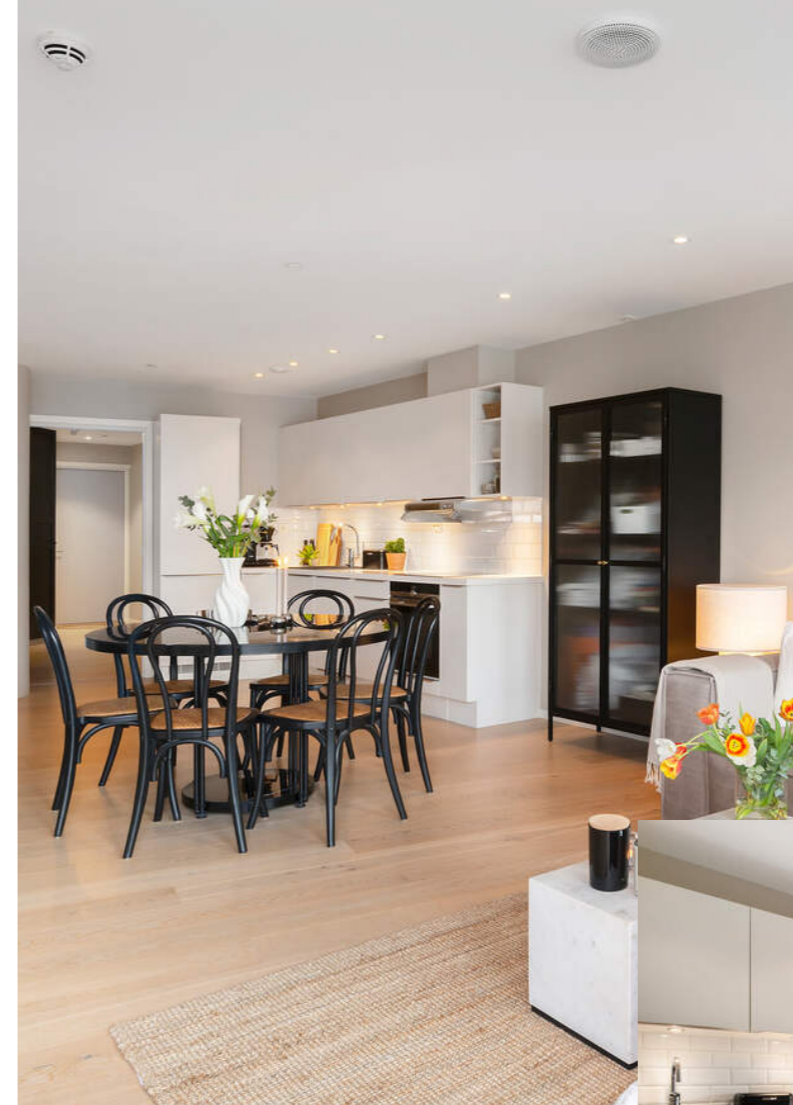






# ÅPEN LØSNING MELLOM STUE OG KJØKKEN

Kjøkkenet og stuen har en åpen løsning. Det er lys parkett på gulvet og veggene er malt i behagelige farger. Godt isolerte vinduer, spotter i himling og utgang til veranda.



## GODT MED Plass - TIL DEG, VENNER OG BEKJENTE

Leiligheten er smart innredet med romslig sofa og trivelig spisebord. Inne på alkoven er det også muligheter for å endre og inkludere - helt etter eget ønske.

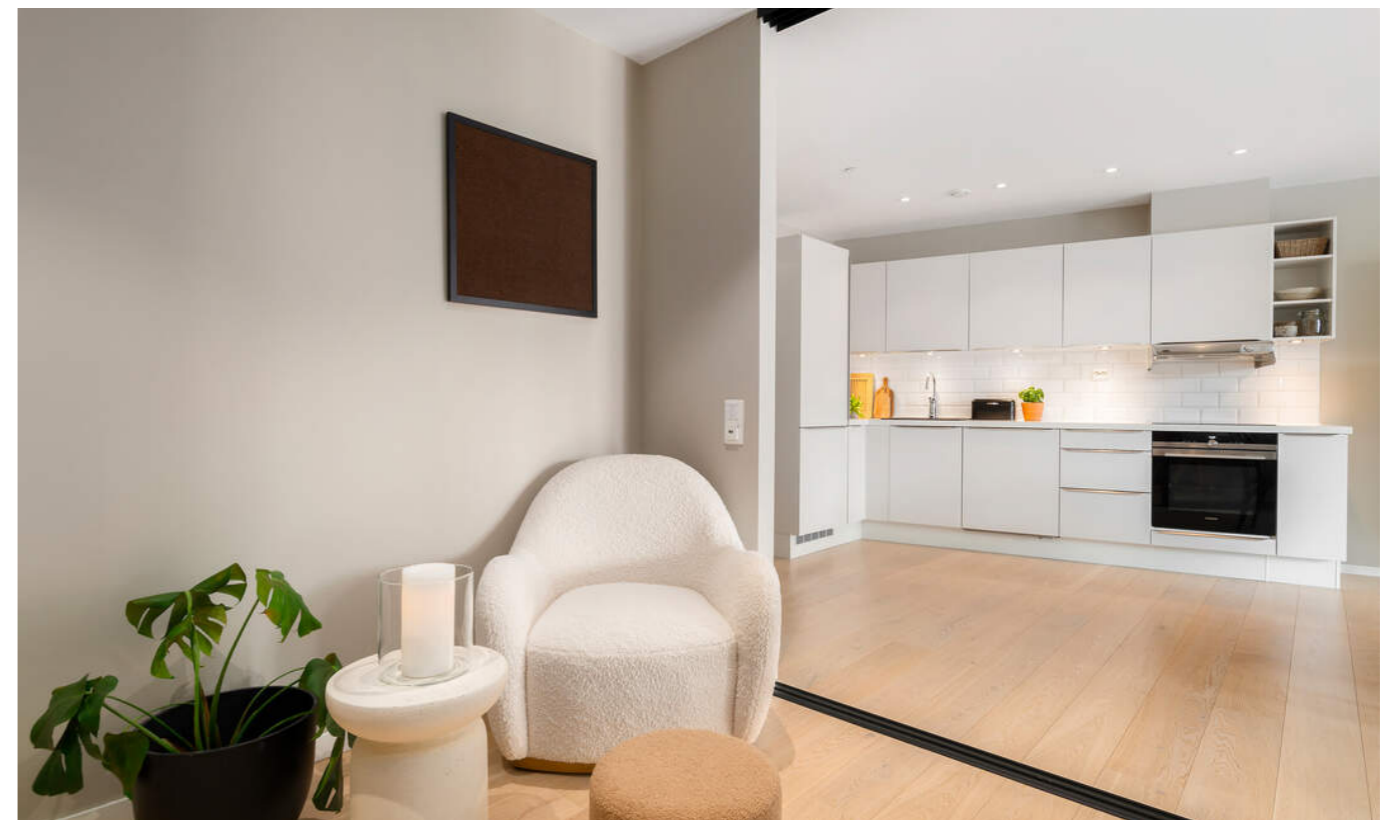






# STILRENT OG VELUTNYTTET

Kjøkkenet har integrerte hvitevarer, spotter under overskapene, fliser over benkeplaten og gode lysforhold.





# FLISLAGT BAD MED VARME I GULVET

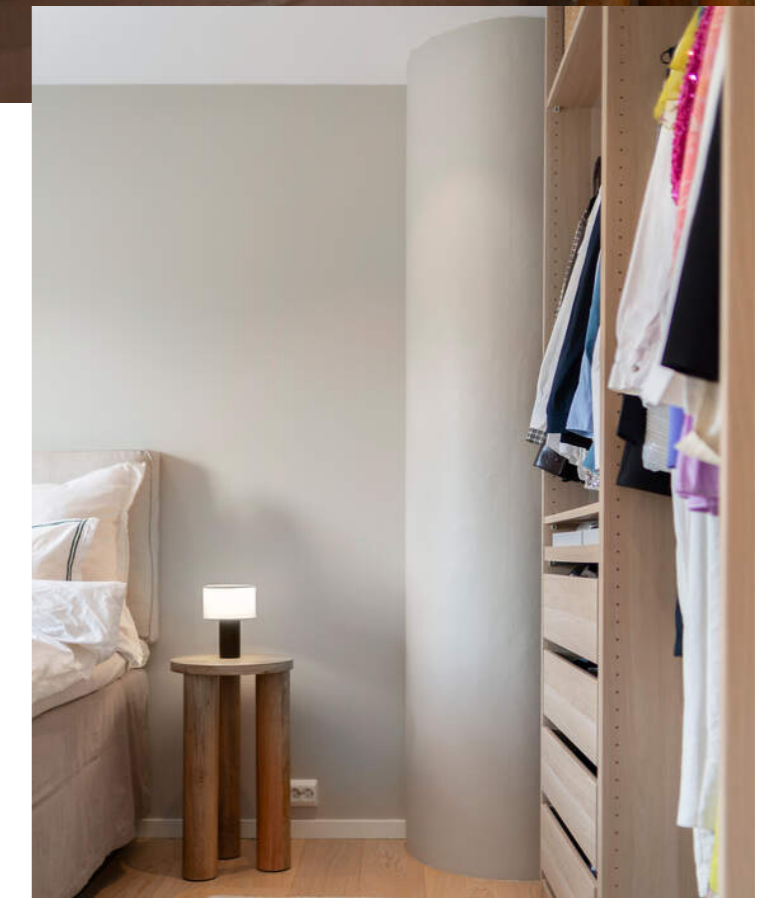
Badet sa ja takk til nye gulvfliser i 2024 og har vært storfornøyd siden. Det har også eier som har fått et moderne preg og en god start og avslutning på dagen. Med varme i gulvet, vegghengt wc, servant med innredning, speil med innredning og dusj m/ innfellbare dører.







ROMSLIG SOVEROM MED  
PLASS TIL DOBBELSENG,  
NATTBORD PÅ BEGGE  
SIDER OG OPPBEVARING I  
PAX-GARDEROBESKAP

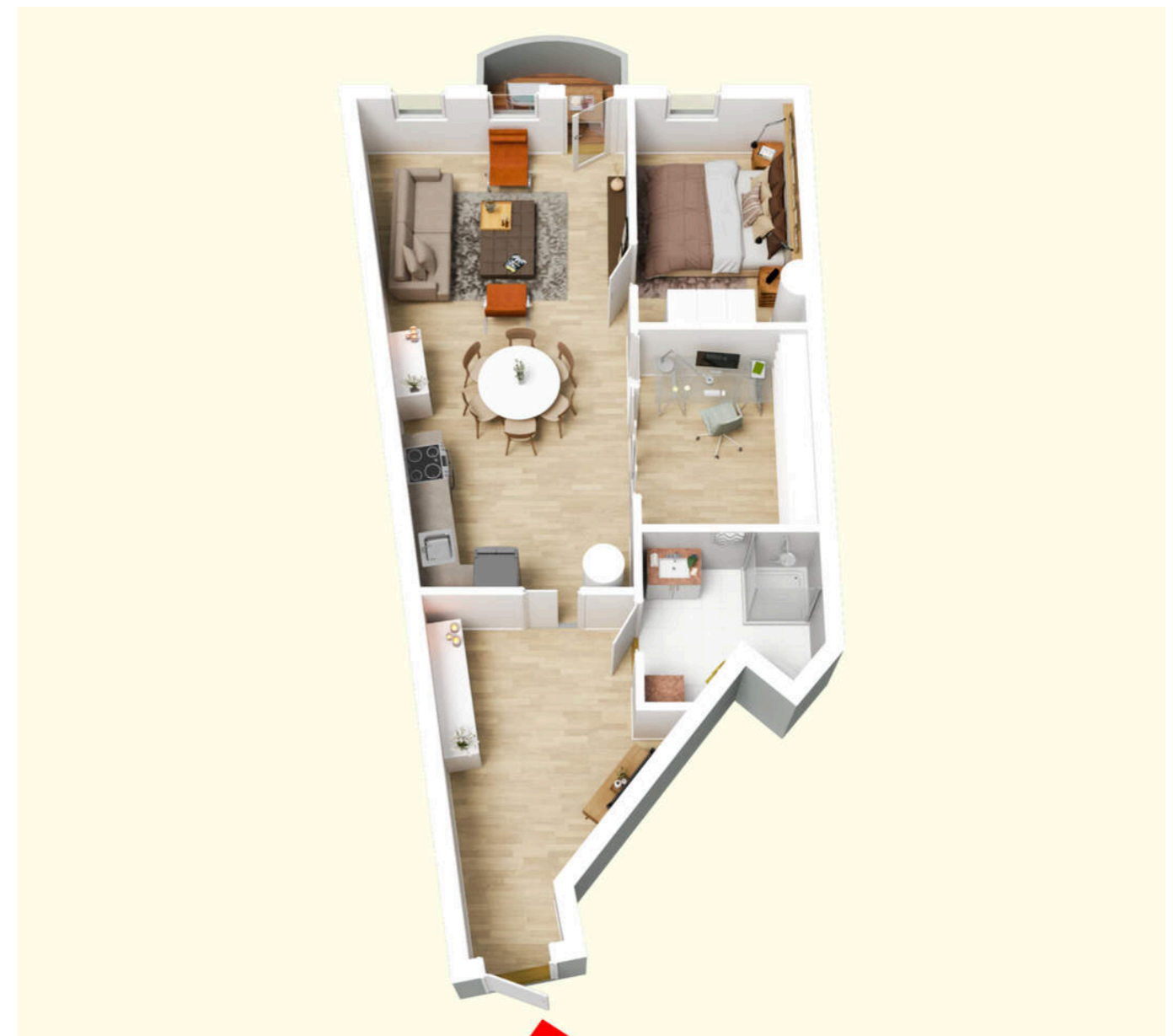


# PLANTEGNINGER

## PLANTEGNINGER

---

Til visning medbringes prospekt, målebånd og penn.





# KJERNEINFORMASJON

## **SAMEIET / ØKONOMI**

### **Forretningsfører**

Admento AS avd. Ålesund

### **Om sameiet**

Sameiet består av 2 bygninger med 32 boligseksjoner og 3 næringsseksjoner. Sameiet har ingen lån.

Regnskapet for 2024 viser et negativt resultat på kr. 58.607,- i forhold til budsjett og utfakturert a konto felleskostnader. Egenkapitalen/vedlikeholdsfondet til sameiet var pr. 31.12.2024 på kr. 641.990,- mot 700.492 pr. 31.12.2023. Styret besluttet da å disponere årets underskudd på kr. 58.607,- ved overføring til egenkapital og reduksjon av sameiets vedlikeholdsfond.

### **Felleskostnader pr. mnd**

3.386,-

### **Felleskostnader inkluderer**

Bygningsforsikring, vaktmestertjenester, renhold, strøm fellesareal, vann- og avløpsgebyr, renovasjon, styregodtgjørelse, vedlikehold/avsetning, kabel-TV og forretningsførsel/revisjon.

Det er planlagt en endring av fellesutgiftene som vil bli vedtatt på årsmøtet i vår.

### **Andel fellesformue**

14.407,- per onsdag, 31. desember 2025

## **Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger**

Regnskapet for 2024 viser et negativt resultat på kr. 58.607,- i forhold til budsjett og utfakturert a konto felleskostnader. Egenkapitalen/vedlikeholdsfondet til sameiet var pr. 31.12.2024 på kr. 641.990,- mot 700.492 pr. 31.12.2023. Styret besluttet da å disponere årets underskudd på kr. 58.607,- ved overføring til egenkapital og reduksjon av sameiets vedlikeholdsfond.

### **Styregodkjennelse**

Kjøper av seksjonen må godkjennes av sameiets styre for å ta boligen i bruk. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny seksjonseier. Overtakelse, hjemmelsoverføring og oppgjør vil uansett bli gjennomført i henhold til kontrakt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Ingen kan eie mer enn to seksjoner i samme sameie.

### **Dyrehold**

Dyrehold er tillatt, under forutsetning av at det ikke er til sjenanse for andre beboere.

### **Forsikring**

Forsikringselskap Gjensidige Forsikring ASA  
Polisenummer 82790216

### **Info kommunale avgifter**

De kommunale avgiftene inkluderer renovasjon (samarbeid), vann- og avløpsgebyr. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

### **Kommunale avgifter**

7.777,- for 2026

### **Eiendomsskatt**

3.886,- for 2026

### **Info eiendomsskatt**

Det er eiendomsskatt på boliger, fritidsboliger og øvrige eiendommer i kommunen. Beløpet faktureres av kommunen sammen med kommunale avgifter.

### **Info formuesverdi**

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Det kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

### **Andre utgifter**

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, innboforsikring, kommunale avgifter og ellers løpende abonnement som TV/Internett.

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

Selger opplyser om at hun har hatt et årlig strømforbruk på ca. 5.700 kWh.

### **OFFENTLIGE FORHOLD**

#### **Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse**

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest for fem boenheter i 2. etasje datert 26.10.2017. De godkjente og byggemeldte tegningene fra 2017 stemmer med dagens bruk.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

Torsdag, 26. oktober 2017

#### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

1508/200/42/27:

## Kjerneinformasjon

18.05.1911 - Dokumentnr: 900042 - Bestemmelse om bebyggelse  
Bestemmelse om adkomstrett  
Overført fra: Knr:1508 Gnr:200 Bnr:42 Snr:4  
Gjelder denne registerenheten med flere

19.03.1955 - Dokumentnr: 271 - Erklæring/avtale  
Bestemmelse om kloakkledning  
Rettighetshaver: Fa. N L Giske  
Overført fra: Knr:1508 Gnr:200 Bnr:42 Snr:4  
Gjelder denne registerenheten med flere

26.01.1956 - Dokumentnr: 118 - Erklæring/avtale  
Rettighetshaver; Brunholmgt 1  
Overført fra: Knr:1508 Gnr:200 Bnr:42 Snr:4  
Gjelder denne registerenheten med flere

09.11.1959 - Dokumentnr: 1333 - Bestemmelse om vannledn.  
Overført fra: Knr:1508 Gnr:200 Bnr:42 Snr:4  
Gjelder denne registerenheten med flere

06.07.2017 - Dokumentnr: 736740 - Reseksjonering  
Snr: 27  
Formål: Bolig  
Tilleggsdel: Bygning  
Sameiebrøk: 909/39433  
Deling av seksjon

01.01.2020 - Dokumentnr: 167431 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:1504 Gnr:200 Bnr:42 Snr:27

20.02.2023 - Dokumentnr: 183769 - Reseksjonering  
Snr: 27  
Formål: Bolig  
Tilleggsdel: Bygning  
Sameiebrøk: 909/39433  
Deling av seksjon  
Endring av fellesareal  
Endring av tilleggsdel

01.01.2024 - Dokumentnr: 31649 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:1507 Gnr:200 Bnr:42 Snr:27

14.08.2025 - Dokumentnr: 943771 - Reseksjonering  
Snr: 27  
Formål: Bolig  
Tilleggsdel: Bygning  
Sameiebrøk: 909/39433  
Endring av tegninger  
Endring av sameiebrøk  
Endring av fellesareal

### Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig/forretning/kontor i "Reg plan for Ålesund sentrum" fra 2000 med tilhørende

reguleringsbestemmelser. Kart og bestemmelser ligger vedlagt i salgsoppgaven.

### Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

### Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

### Adgang til utleie

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

### Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

### Grunnboksdato

Onsdag, 8. april 2026

### Verneklasse/SEFRAK

Ålesund kommune opplyser i matrikkelen at eiendommen er Sefrakminne. Matrikkelrapporten ligger vedlagt prospektet.

## Kjerneinformasjon

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeulingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkeltaker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

### Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmeidler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

SEFRAK er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Navnet er en forkortelse for SEkretariatet For Registrering Av faste Kulturminner, som var navnet på den institusjonen som påbegynte arbeidet med registeret. Registreringen ble avsluttet tidlig på 1990-tallet, og det er kommunene og fylkeskommunene som har ansvar for bygningene i SEFRAK-registeret.

Registeret ble bygd opp gjennom et stort anlagt feltarbeid i åra 1975 til 1995. Alle bygninger fra før år 1900 ble registrert, foruten ruiner og en del andre kulturminner. Alle objekter ble kartfesta, oppmålt og fotografert. I dag inneholder SEFRAK ca. 500 000 objekter, hvorav nesten 400 000 er bygninger som fortsatt står. Det at et hus er registrert i SEFRAK gir det ikke automatisk vernesstatus, og legger heller ikke spesifikke restriksjoner på hva som kan gjøres med det. SEFRAK-registerert sier ikke noe om objektene verneverdi.

### **PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER**

#### **Omk. kjøper beskrivelse**

4 500 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

12 900,00 (Boligkjøperforsikring \* (valgfritt))  
112 500,00 (Dokumentavgift)  
260,00 (Panteattest kjøper)  
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

-----  
113 850,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))  
126 750,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

-----  
4 613 850,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))  
4 626 750,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

-----  
Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

### Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

## Kjerneinformasjon

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

## ØVRIGE KJØPSFORHOLD

### Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

### Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

### Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringskjema følger allikevel som vedlegg til dette prospekt.

### Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjooper/>.

## Kjerneinformasjon

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Söderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markeds plasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

### Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

### Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetilbak til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

### Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

**Dato salgsoppgave**  
23.4.2026

### Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

### Eier

Fride Vesterlid

### Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

### Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00% av salgssum. Estimert provisjon kr. 45 000 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 45 000).

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Kredittkostnad kr 3 000,00, Markedspakke kr 17 900,00, Meglers deltakelse på overtakelse kr 3 000,00, Oppgjørshonorar kr 5 990,00, Spørring i grunnboken kr 500,00, Tilretteleggingsgebyr kr 15 000,00, Visning og overtakelse pr. stk. kr 3 000,00. Sum faste vederlag kr. 48 390.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Tinglysningsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Utlegg kommunale opplysninger kr 6 938,00, Utlegg opplysninger forretningsfører kr 2 550,00, Utskrift av heftelser/servitutter kr 296,00, Eierskiftegebyr, selger kr 4 500,00, Foto kr 5 000,00, Tilstandsrapport kr 12 000,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 31 829.

Totale kostnader kr. 80 219.

Dersom Oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

# VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



## Tilstandsrapport

To roms leilighet  
Brunholmgata 1C, 6004 ÅLESUND  
ÅLESUND kommune  
# gnr. 200, bnr. 42, snr. 27

### Markedsverdi

**4 500 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 76 m<sup>2</sup> BRA-i: 71 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 20.04.2026    Rapportdato: 21.04.2026    Oppdragsnr.: 13707-1700    Eiendomsverdi ref nr: US1257

Autorisert foretak: Sivilingeniør Patrick Young AS



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.

## Sivilingeniør Patrick Young AS

Rapportansvarlig

Henning Gartz

henning@young.no

410 20 464



Oppdragsnr.: 13707-1700

Befaringsdato: 20.04.2026

Side: 2 av 19

Brunholmgate 1C, 6004 ÅLESUND  
Gnr 200 - Bnr 42  
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS  
Lerstadvegen 545  
6018 ÅLESUND



## 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 bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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, annek, 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 lovighet (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.

Oppdragsnr.: 13707-1700

Befaringsdato: 20.04.2026

Side: 3 av 19

## 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 tilstandsrapport ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

#### 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.

TG 1

#### 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.

TG 2

#### 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.

TG 3

#### 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.

TG IU

#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

## Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i bolig- og næringsbygg som ble ombygd og totalfornyet i 1988. Boligen er oppført iht regelverk og byggeskikk fra byggeåret, og kan avvike fra dagens standard.

Byggets 2 etasje ble ombygd fra kontorer til leiligheter i perioden 2016 - 2017. De fleste bygningsdelene er fra denne perioden.

Dagens eier har malt vegger og himlinger, flislagt veggen over kjøkkenbenken og montert nye garderober i 2023. Det ble satt inn nye skyvedører av glass mot arbeidsrommet i samme periode. Badet ble pusset opp med nye gulvfliser og nye dusjvegger i 2024. Terrassebordene på verandaen ble byttet i 2026.

Leiligheten fremstår generelt som oppusset og med lite slitasje.

Sammendraget er ikke en komplett beskrivelse. Det henvises til de enkelte punktene i rapporten.

### To roms leilighet - Byggeår: 1907

#### UTVENDIG

Bolig og forretningsbygg over seks plan. Opprinnelig fiskebod og klippfisklager, senere ombygd til boliger og kontor. Grunnmur av naturstein / sparesteinsmur og støpt gulv på grunnen. Etasjeskiller av trebjelkelag med påstøp av betong. Ytterveggene over grunnmuren er av teglstein og betong, utvendig pusset og malt. Vinduene har i hovedsak karmen av aluminium / pvc, og isolerglass. Tak som saltak av tresperrer tekket med skifer og metallplater. Deler av taket er ombygd til takterrasse

#### INNVEDIG

En stav eikeparkett på gulvene. Sparklede og malte plater på veggene og i himlingene. Etasjeskille av stedstøpt betong. Målt høydeforskjell inntil 2 mm gjennom hele rommet, i stue / kjøkken. De innvendige dørene har karmen av tre og slette, malte dørblad. Garderobeskap i gangen og på soverommet.

#### VÅTROM

Badet har fliser på gulvet og på veggene. Servantskap med malte fronter og heldekkende servant. Overskap med speil og lys på veggen over servanten. Dusjnische med innfellbare glassvegger, fra 2024. Blandebatteri og dusjgarnityr på veggen. Vegghengt wc. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Avtrekk til balansert ventilasjonsanlegg

#### KJØKKEN

Kjøkken og stue med åpen løsning. Kjøkkeninnredningen har malte fronter og laminert benkeplate. Nedfelt oppvaskkum av kompositt og nedfelt koketopp. Integriert stekeovn, oppvaskmaskin og kjøll / fryseskap. Komfyrvakt og system for lekkasjesikring. Avtrekksvifte over koketoppen

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

Rør i rør system for tappevann. Fordelingskap for vann i veggen mellom badet og arbeidsrommet. Stoppekraner for vann i fordelingskapet. Synlige avløpsrør av plast i leiligheten. Balansert ventilasjon. Skjult elektrisk anlegg. Sikringskap med automatsikringer og jordfeilbrytere. KNX system for varmestyring. Felles varmtvannstanker i et teknisk rom i 1 etg. Brannalarmanlegg og sprinkleranlegg. Gulvvarme i alle rom. Porttelefon med døråpner. Heis i bygget. Opplegg for fiberoptisk internettilslutning. Komfyrvakt og system for lekkasjesikring på kjøkkenet.

#### Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	76 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	76 m <sup>2</sup>
Totalpris	4 500 000

#### Arealer

#### Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 500 000

#### Forutsetninger og vedlegg

#### Lovlighet

#### To roms leilighet

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

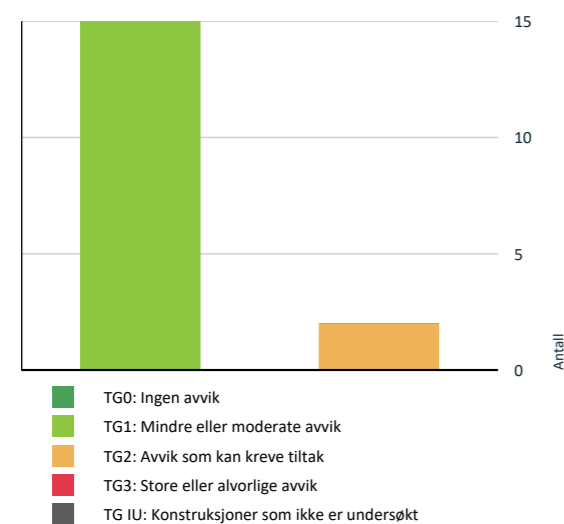
Brunholmgata 1C, 6004 ÅLESUND  
Gnr 200 - Bnr 42  
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS  
Lerstadvegen 545  
6018 ÅLESUND



## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Oppsummering av avvik

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

#### To roms leilighet

##### AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- Våtrom > 2 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

##### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 13707-1700

Befaringsdato: 20.04.2026

Side: 6 av 19

Brunholmgata 1C, 6004 ÅLESUND  
Gnr 200 - Bnr 42  
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS  
Lerstadvegen 545  
6018 ÅLESUND



## Tilstandsrapport

### TO ROMS LEILIGHET

**Byggeår**  
1907

**Kommentar**  
Hele huset ble ombygd og fornyet i 1986 - 1988. 2 etg ble ombygd fra kontor til leilighet i 2017

**Anvendelse**  
Bolig

**Standard**  
Boligen fremstår med god standard

**Vedlikehold**  
Eiendommen fremstår som godt vedlikeholdt

#### Tilbygg / modernisering

1988	Ombygging	Hele huset ble ombygd og totalfornyet i perioden 1986 - 1988.
2017	Ombygging	2 etg ble ombygd fra kontor til leiligheter
2023	Modernisering	Montert Leba skyvedører med glass mellom stue og arbeidsrom. Lagt fliser på veggen over kjøkkenbenken. Montert nye Pax garderober. Malt vegger og himlinger.
2024	Modernisering	Pusset opp badet med nye gulvfliser over de gamle, nye dusjvegger
2026	Modernisering	Lagt nye "Royal - impregnerte" terrassebord på verandaen

### UTVENDIG

#### TG 1 Vinduer

**Beskrivelse**  
Vinduene har karmen av aluminium og tre lag isolerglass

**Årstall:** 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Vinduene har karmen av aluminium og isolerglass

Oppdragsnr.: 13707-1700

Befaringsdato: 20.04.2026

Side: 7 av 19

#### TG 1 Dører

**Beskrivelse**  
Slett, malt, lyd og brannbegrensende entredør mot trapperommet  
Verandadøren har karmen og dørbord av aluminium, vindusfelt med tre lag isolerglass.

**Årstall:** 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Entredør



Verandadør

#### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

**Beskrivelse**  
Veranda på ramme av metall foran leiligheten mot sør.  
Spaltegulv av terrassebord. Rekkverk av stål.

#### TG 2 Andre utvendige forhold

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

- For å lukke avviket iht. NS 3600:2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimert ikke satt.

### INNENDIG

#### TG 1 Overflater

**Beskrivelse**

Brunholmgata 1C, 6004 ÅLESUND  
Gnr 200 - Bnr 42  
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS  
Lerstadvegen 545  
6018 ÅLESUND



## Tilstandsrapport

En stav eikeparkett på gulvene.  
Sparklede og malte plater på veggene og i himlingene

Årstall: 2017 Kilde: Eier

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Etasjeskille av støttestøpt betong  
Målt høydeforskjell inntil 2 mm gjennom hele rommet, i stue / kjøkken

### TG 1 Innvendige dører

#### Beskrivelse

De innvendige dørene har karmen av tre og slette, malte dørbled.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

## VÅTROM

### 2 ETASJE > BAD

#### Generell

#### Beskrivelse

Flislagt bad fra 2017.  
Det foreligger ikke dokumentasjon for produkter eller utførelse.  
Byggereglene fra 2010 er lagt til grunn for vurderingen

Årstall: 2017 Kilde: Eier

### 2 ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Badet har fliser på veggene, sparklede og malte bygningsplater i himlingen.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

### 2 ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

To lag fliser på underlag av betong / støpemasse med smøremembran.  
Øverste lag fliser er fra 2024.  
Membranen er klemt mot en plastsluk i gulvet.  
Målt fall til sluk ca 1:50 i dusjonsonen, ca 1:100 på resten av gulvet.  
Høydeforskjellen fra slukristen til overkant av flisledningen foran døren ble målt til ca 30 mm.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

### 2 ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Påvist slukmansjett og smøremembran ved sluken.  
Det foreligger ikke dokumentasjon for produkter eller for utførelsen.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Det var krav om uavhengig kontroll i våtrom i byggeåret.  
Gjennomført kontroll er en forutsetning for å få ferdigattest, kontroll antas derfor å være utført.  
Eier kunne likevel ikke fremskaffe dokumentasjon på utført kontroll.

#### Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Innhent dokumentasjon, om mulig



Plastsluk med mansjett og klemring

### 2 ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Servantskap med malte fronter og heldekkende servant.  
Overskap med speil og lys på veggen over servanten.  
Dusjnisje med innfellbare glassvegger, fra 2024. Blandebatteri og dusjgarnityr på veggen.  
Vegghengt wc  
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel

Årstall: 2017 Kilde: Eier

### 2 ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Avtrekk til balansert ventilasjonsanlegg

Årstall: 2017 Kilde: Eier

### 2 ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Brunholmgata 1C, 6004 ÅLESUND  
Gnr 200 - Bnr 42  
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS  
Lerstadvegen 545  
6018 ÅLESUND



## Tilstandsrapport

Borret hull fra tilstøtende rom, arbeidsrom.  
Påvist stålprofiler i veggen, fuktmåling i bunnsvill lot seg ikke gjennomføre.  
Stukket med elektroder i baksiden av veggplatene, kjent inne i hullet med hånden, uten indikasjon på fukt.

Årstall: 2017 Kilde: Eier



Borret hull fra tilstøtende rom, bak dusjnisjen.

## KJØKKEN

### 2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har malte fronter og laminert benkeplate.  
Nedfelt oppvaskum av kompositt og nedfelt koketopp.  
Integrert stekeovn, oppvaskmaskin og kjøll / fryseskap.  
Komfyrvakt og system for lekkasjesikring.

Årstall: 2017 Kilde: Eier



Stue / kjøkken med åpen løsning

### 2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Avtrekksvifte over koketoppen

Årstall: 2017 Kilde: Eier

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

#### Beskrivelse

Rør i rør system for tappevann  
Fordelingskap for vann i vegg mellom badet og arbeidsrommet.  
Stoppekraner for vann i fordelingskapet.

Årstall: 2017 Kilde: Eier



Fordelingskap for tappevann

### TG 1 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Synlige avløpsrør av plast i leiligheten

## Ventilasjon

#### Beskrivelse

Balansert ventilasjon.  
Felles ventilasjonsanlegg for boligene i 2 etg i et teknisk rom i 1 etg  
Ventilasjonsanlegget er besiktiget men ikke tilstandsvurdert, da dette er en felles bygningsdel.

## Varmtvannstank

#### Beskrivelse

Felles varmtvannstanker i et teknisk rom i 1 etg  
Tankene er besiktiget med ikke tilstandsvurdert da dette er felles bygningsdel

## 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 eilitsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstanden 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.*

#### Beskrivelse

Brunholmgata 1C, 6004 ÅLESUND  
Gnr 200 - Bnr 42  
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS  
Lerstadvegen 545  
6018 ÅLESUND



## Tilstandsrapport

Skjult elektrisk anlegg. Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbrytere.  
Felles skap med hovedsikringer og målere i en felles bod i 2 etg  
Kontrollert av eltilsynet / Linja 04.01.2024

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)?  
**Ja**

### Spørsmål til eier

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

Samsvarserklæring fra EL 24 as datert 27.09.2016

### Inntak og sikringsskap

3. 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?  
**Nei**

### Generell kommentar

Det ble ikke observert åpenbare feil ved det elektriske anlegget.  
Det understrekes at dette er basert på enkle visuelle observasjoner, og at takstmannen ikke har elektrofaglig kompetanse.



Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse



Samsvarserklæring ligger i sikringsskapet



Kontrollert av eltilsynet i 2024

### FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

### Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

Lelligheten har sprinkleranlegg, håndslukker og røykvarslere.

#### Vurdering av avvik:

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

Det er ikke radonsperre mot grunnen under bygget, og det er ikke utført radonmålinger i boligen.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det anbefales å gjennomføre radonmåling

Brunholmgata 1C, 6004 ÅLESUND  
Gnr 200 - Bnr 42  
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS  
Lerstadvegen 545  
6018 ÅLESUND



## Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

### Hovedbyggets BRA/BRA-i

76 m<sup>2</sup>/71 m<sup>2</sup>

To roms leilighet: Gang, Stue/kjøkken, Arbeidsrom, Soverom, Bad, Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

### Markedsverdi

Kr 4 500 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

### Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 500 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandsvekkelsener og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

### Markedsverdi

4 500 000

### Konklusjon markedsverdi

4 500 000

### Markedsvurdering

To roms leilighet med veranda.  
Fint beliggende ved sjøkanten langs Brosundet i Ålesund sentrum.  
Kort vei til dagligvarebutikk, bussholdeplass og alle sentrumsfunksjoner.  
Barneskole, videregående skoler, restauranter og forretninger finnes like i nærheten.  
Fine turmuligheter i området med gangavstand til bla Byparken, byfjellet Aksla og friluftsområdet på Storhaugen.

### Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGS DATO	PRISANT	PRIS	FELLES GJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Brunholmgata 9 ,6004 ÅLESUND 69 m <sup>2</sup> 2023 2 sov	16-10-2024	5 900 000	5 700 000		5 700 000	78 082
2 Øwregata 8 ,6004 ÅLESUND 51 m <sup>2</sup> 2022 1 sov	27-05-2025	3 690 000	3 850 000		3 850 000	75 490
3 Brunholmgata 3B ,6004 ÅLESUND 99 m <sup>2</sup> 1987 2 sov	03-12-2025	7 100 000	6 950 000	3 530	6 953 530	68 172
4 Øwregata 8 ,6004 ÅLESUND 51 m <sup>2</sup> 2022 1 sov	05-11-2025	3 490 000	3 400 000		3 400 000	66 667
5 Brunholmgata 1C ,6004 ÅLESUND 92 m <sup>2</sup> 1988 1 sov	05-05-2025	4 900 000	5 000 000		5 000 000	54 348

Kilde :  
Eiendomsverdi

Brunholmata 1C , 6004 ÅLESUND  
Gnr 200 - Bnr 42  
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS  
Lerstadvegen 545  
6018 ÅLESUND



### Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigeret for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

## Beregninger

### Årlige kostnader

Kommunale avgifter	Kr.	7 778
Eiendomsskatt	Kr.	3 886
Felleskostnader. Det er varslet en endring etter fellesmøte i 2026	Kr.	40 632
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>52 500</b>

### Teknisk verdi bygninger

#### To roms leilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 300 000
<b>Sum teknisk verdi - To roms leilighet</b>	<b>Kr.</b>	<b>4 050 000</b>

<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>4 050 000</b>
------------------------------------	------------	------------------

### Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markeditilpassning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	450 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>450 000</b>

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>4 500 000</b>
--	------------	------------------

Oppdragsnr.: 13707-1700

Befaringsdato: 20.04.2026

Side: 12 av 19

Brunholmata 1C , 6004 ÅLESUND  
Gnr 200 - Bnr 42  
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS  
Lerstadvegen 545  
6018 ÅLESUND



## 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

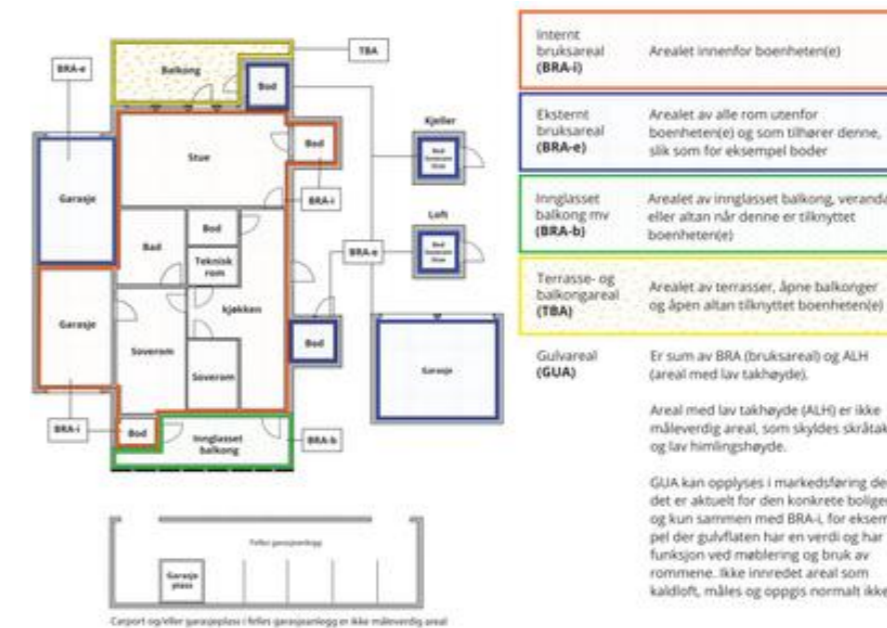
### Hva er måleverdig areal?

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 målbar 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.



### 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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsfaglige 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.

Oppdragsnr.: 13707-1700

Befaringsdato: 20.04.2026

Side: 13 av 19

Brunholmgata 1C , 6004 ÅLESUND  
Gnr 200 - Bnr 42  
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS  
Lerstadvegen 545  
6018 ÅLESUND



## Arealer

### To roms leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2 etasje	71			71	2
1 etasje		5		5	
<b>SUM</b>	<b>71</b>	<b>5</b>			<b>2</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>76</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 etasje	Gang, stue/kjøkken, arbeidsrom, soverom, bad		
1 etasje		Bod	

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

#### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

*Kommentar:* Det ble lagt flis på flis på badegulv, samt nye dusjvegger i glass i februar 2024. Utført av Oppussing Pluss, Robert Staniszewski.

Brunholmgata 1C , 6004 ÅLESUND  
Gnr 200 - Bnr 42  
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS  
Lerstadvegen 545  
6018 ÅLESUND



## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.4.2026	Henning Gartz	Takstingeniør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	200	42		27	958 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Brunholmgata 1C

#### Hjemmelshaver

Vesterlid Fride

#### Eierandel

909 / 39433

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Eiendommen ligger ved sjøkanten langs Brosundet i Ålesund sentrum. Kort vei til dagligvarebutikk, bussholdeplass og alle sentrumsfunksjoner. Barneskole, videregående skoler, restauranter og forretninger finnes like i nærheten. Fine turmuligheter i området med gangavstand til bla Byparken, byfjellet Aksla og friluftsområdet på Storhaugen.

#### Adkomstvei

Adkomst fra kommunal vei frem til tomtegrensen

#### Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vannverk

#### Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig avløpsanlegg

#### Regulering

Eiendommen er regulert til bolig / forretning / kontor i "Reg plan for Ålesund sentrum" fra 2000.

#### Om tomten

Tilnærmet flat tomt som er fullt bebygd. Støpt fortau langs Brunholmgata mot nord. Fortauet ligger utenfor tomtegrensen. Mot sør og øst står bygget helt i sjøkanten mot Brosundet. Det er ikke parkeringsplasser på eiendommen, men mulighet for både korttids- og soneparkering langs gaten i området.

Brunholmgata 1C , 6004 ÅLESUND  
Gnr 200 - Bnr 42  
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS  
Lerstadvegen 545  
6018 ÅLESUND



## Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	21.04.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	10.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	09.04.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	26.10.2017	Ominnredning 2 etg	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	21.04.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	20.04.2026		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	21.04.2026		Gjennomgått		Nei
Oppdelingsbegjæring			Ikke gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	17.03.2000		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	21.04.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger		Plan 2 etg datert november 2015	Gjennomgått		Nei
Byggekost.no	21.04.2026		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 13707-1700

Befaringsdato: 20.04.2026

Side: 16 av 19

Brunholmgata 1C , 6004 ÅLESUND  
Gnr 200 - Bnr 42  
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS  
Lerstadvegen 545  
6018 ÅLESUND



## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav 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. 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 fem 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

Oppdragsnr.: 13707-1700

Befaringsdato: 20.04.2026

Side: 17 av 19

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 dampsperrer 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.

Brunholmgata 1C , 6004 ÅLESUND  
Gnr 200 - Bnr 42  
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS  
Lerstadvegen 545  
6018 ÅLESUND



## Tilstandsrapportens avgrensninger

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

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Bygverkets 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 slitasjegrاد: 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 omsluttete 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 måleverdige, 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/måleverdige areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet.

Oppdragsnr.: 13707-1700

Befaringsdato: 20.04.2026

Side: 18 av 19

- 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 godkjenning 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 ren 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.

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

### PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger 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 boligomsetningen. 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/US1257>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Brunholmgata 1C , 6004 ÅLESUND  
Gnr 200 - Bnr 42  
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS  
Lerstadvegen 545  
6018 ÅLESUND



## Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon

Oppdragsnr.: 13707-1700

Befaringsdato: 20.04.2026

Side: 19 av 19

# Egenerklæring

Brunholmgata 1C, 6004 ÅLESUND

09 Apr 2026

## Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Brunholmgata 1C	Brunholmgata 1C	

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

 Ja  Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

 Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

Juni 2023.

Har du selv bodd i boligen?

 Ja  Nei

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

Bodd der selv hele perioden, fra juni 2023.

## Informasjon om selger

Selger

Vesterlid, Fride

## Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1



## Våtrom

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

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2024

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

 Faglært  Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Det ble lagt flis på flis på badegulv, samt nye dusjvegger i glass i februar 2024.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Oppussing Pluss Robert Staniszewski

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

 Ja  Nei

## Tak, yttervegg og fasade

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

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Kjeller

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

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

 Ja  Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 2

**Elektrisitet**

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til**Rør**

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

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avloprør eller vannrør?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avloprør eller vannrør?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til**Ventilasjon og oppvarming**

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

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til**Skjevheter og sprekker**

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

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til**Sopp og skadedyr**

Side 3



19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til**Planer og godkjenninger**

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

 Ja  Nei

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

 Ja  Nei

27 Er det utført radonmåling?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til**Andre opplysninger**

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

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 4



**Boligselgerforsikring**

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

**Egenerklæringskjema**

Name: **Fride Vesterlid** Date: **2026-04-09**

Identification

 **Fride Vesterlid**



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

## Egenerklærings skjema

Signed by:

Fride Vesterlid

09/04-2026  
15:07:07BankID OIDC  
High

## Energiattest



Adresse <b>Brunholmgata 1C, 6004 ÅLESUND</b>	
Dato for energimerking <b>22.04.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-285009</b>
Bygningskategori <b>Boligblokker</b>	Bygningsnummer <b>10143527</b>
Gårdsnummer <b>200</b>	Bruksnummer <b>42</b>
Seksjonsnummer <b>27</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0205</b>



## Energikarakteren

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



## Boliginformasjon

Byggeår <b>1907</b>	Bygningstype <b>Leilighet</b>
Bruksareal <b>76,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>71,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>1</b>	Bygningsmateriale <b>MurTeglstein</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet</b>	
Ventilasjon <b>Balansert ventilasjon</b>	



## Energi

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

## Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**216,96 kWh/m<sup>2</sup>**

## Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**209,92 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**14 904 kWh**

**VEDTEKTER  
FOR  
SAMEIET BRUNHOLMGATA 1A-C**

**1. Navn, forretningskontor, sameiebrøk.**

Sameiet heter «Sameiet Brunholmgata 1A-C» og har forretningskontor i Ålesund. Sameiet består av 23 private seksjoner og 6 næringsseksjoner, til sammen 29 eierseksjoner. Sameiets deltakere har hjemmel til seksjonene som er opprettet på gnr. 200, bnr. 42 i Ålesund kommune.

Det er fastsatt en sameiebrøk for hver seksjon. Telleren i brøken er seksjonens bruksareal, mens nevneren er det totale bruksareal. (tilleggsdeler er ikke medtatt).

Beregningen av bruksarealet er fortatt slik:

Arealberegningen for de enkelte seksjoner viser BRA (bruksareal) iflg. NS3940 med de unntak som gjøres i Husbankens arealregler for vertikale konstruksjoner og sjakter inne i seksjonen som er regnet med i arealet. Arealet for hver seksjon er avrundet til nærmeste hele tall.

Boder som ikke ligger i den enkelte seksjon er ikke medregnet i arealet, heller ikke terrasse, balkong, uteområde eller andel av fellesareal, heiser, trapper eller lignende.

**2. Organisering av sameiet og råderett**

Alle seksjoner skal være medlemmer av sameiet, og seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet.

Hver sameier har skjøte på sin seksjon med full disposisjons- og råderett til det areal som er knyttet til seksjonen, og overensstemmelse med bestemmelsene i eierseksjonsloven og nærværende sameieavtale.

Seksjonen kan fritt omsettes, pantsettes eller disponeres på en annen måte, forutsatt at eierne overholder bestemmelsene i vedtektene og generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Fellesanleggene må ikke benyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mere enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Ref eierseksjonsloven § 24.

**3. Felleskostnader**

Kostnader ved eiendommene som ikke knytter seg til den enkelte seksjon fordeles mellom eieren iht. den fordelingsliste som fremkommer i pkt. 4. Ved endrede forhold og i tvilstilfeller, bestemmer styret hva som skal regnes for felleskostnader og fordelingen mellom seksjonseierne.

For betaling av felleskostnadene gjelder samme regler for misligholdelse som for husleiebetaling iflg. Husleieloven. Styret fastsetter på bakgrunn av budsjett den månedlige innbetaling til dekning av felleskostnadene. Til sikkerhet for gjensidig plikt til betaling av felleskostnader har den enkelte sameier panterett i den annen sameiers seksjon overensstemmende med bestemmelse i eierseksjonsloven §3.

**4. Fordeling av felleskostnader**

Fellesskostnadene skal som hovedprinsipp og så lang det er mulig fordeles på leiligheter og seksjoner der kostnaden kan henføres til.

Hovedprinsippet er at kostnader fordeles pr. areal eller pr. seksjon avhengig av kostnadsart og/eller grunnlag for belastning fra leverandør.

Det er styrets oppgave å til enhver tid påse at fordelingsnøkler er i henhold til prinsippet for fordeling av felleskostnader. Styret både kan og skal endre fordelingsnøkler når grunnlaget endres.

Ved endring av fordelingsnøkler skal årsmøte orienteres.

2

**5. Service og Vedlikehold**

Innvendig vedlikehold av egen bruksenhet, påhviler fullt ut for egen regning den enkeltes seksjonseier. Det samme gjelder de areal i fellesarealet som er knyttet til den enkeltes som tilleggsdel.

Internkontroll av elektroinstallasjoner gjelder ikke leilighetene.

«Ytre vedlikehold av bygninger og tekniske anlegg samt fellesarealer er sameiets ansvar, bortsett fra seksjonseiers egne inne -og ytterdørdør, originalt låssystem, vinduer og balkonger som vedlikeholdes av den enkeltes seksjonseier. Ved manglende indre og ytre vedlikehold hos sameier, kan styret etter 1-en måneds varsel la det utføre for sameierens regning.»

Løse gjenstander som blomsterkrukker skal festes forsvarlig eller fjernes hvis ikke Seksjonseier ikke er tilstede for å unngå at sluk og overløp på terrasser blir tette. Vaktmester skal ha tilgang terrassene uten forutgående varsel for å avgrense eventuell vannskade.

Næringsseksjonene betaler fortløpende og direkte til oppdragsgiver når det gjelder drift og vedlikehold av de installasjoner som er spesifikke for disse seksjonen. Det vil si kostnader som ikke ligger under fordeling av felleskostnader pkt. 4.

**6. Vedlikeholdsfond**

Årsmøtet for sameiet oppretter fond 1A-B og 1C til dekning av påregnelige, fremtidige vedlikeholdsutgifter.

Vedlikeholdsfondet skal være i størrelsesorden 50 – 100 % av årlige samlede felleskostnader. Årlig avsetning bør ikke overstige 10% av årlige felleskostnader. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet, innkreves i den månedlige innbetaling til dekning av fellesutgiftene, eller slik som styret måtte kreve.

Fordeling av innbetaling til vedlikeholdsfond skal skje i overensstemmelse med fordeling av fellesutgifter under punkt 4 ovenfor.

**7. Godkjennelse av sameierne – leietakere**

Erverver av seksjon og utleie av boligseksjoner må meldes styret for godkjennelse. Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Dersom styret ikke har hatt standpunkt til en forespørsel om salg eller utleie innen 10 dager etter styret har mottatt forespørselen, regnes forholdet som godtatt.

**8. Styret**

Sameiet skal ha styre som består av 1-3 styremedlemmer. Der seksjonseier er en juridisk person, skal ha en representant fra den respektive juridiske person utpekes som deltaker i styret dersom den juridiske person er valgt. På årsmøtet velges 1 styremedlem for 2 år av gangen. For øvrig henvises til eierseksjonsloven kapittel VII.

**9. Styrets vedtak**

Styret står for forvaltning av felles anliggender i samsvar med lov om eierseksjoner, sameiets vedtekter og vedtak av årsmøtet. Styret kan treffe vedtak i overensstemmelse med bestemmelsen i eierseksjonslovens kapittel VI vedrørende bestemmelser knyttet til årsmøte.

**10. Firmategning**

Styret innehar i felleskap sameiets signatur og binder sameiet utad.

**11. Årsmøtet.**

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøte.

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen 31 mai. Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en 10% av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsket behandlet.

Innkalling til årsmøte skal skje skriftlig til medlemmer med varsel på minst 8 dager. Saker som sameier ønsker behandlet på det ekstraordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen. Skal et forslag til vedtak etter lov om eierseksjoner §34, fjerde ledd kunne behandles, må

3

hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

#### 12. Saker som skal behandles av ordinært årsmøte.

På det ordinære årsmøtet skal disse sakene behandles:

- Konstituering
- Årsregnskap
- Budsjett
- Valg
- Godtgjørelse til styret og revisor
- Innkomne saker, kft. Eierseksjonsloven §45

#### 13. Møteledelse og avstemming

Årsmøtet ledes av styrets leder. Hvis leder ikke er tilstede, velger årsmøtet en møteleder blant de tilstedeværende. I avstemning regnes flertall etter antall seksjoner. Ved opptelling av stemmer, anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemme likt, avgjøres saken med loddtrekning.

Ved avstemming på årsmøter som gjelder vedtektsendring og/eller ordinære årsmøtesaker, legges sameiebrøken til grunn for avstemming og vedtak. Ref eierseksjonsloven § 52.

Ingen kan selv eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående, eller om sitt eget, eller nærstående ansvar. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter § 26 og § 27 i sameieloven. Sameierne har rett til å møte med fullmektig. Fullmektigen skal legge fram skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses og gjelde førstkommande årsmøte, med mindre det fremgår at annet er ment. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

#### 14. Revisor

Sameier velger enten statsaut. eller registrert revisor.

Sameiets revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil en annen revisor velges i hans eller hennes sted.

#### 15. Mislighold

Ved mislighold har styret i sameiet rett til, etter forutgående 14 dagers skriftlig varsel å gjøre gjeldende alle kreditorrettigheter også iht. panteretten etter pkt. 3. Dersom en sameier gjør seg skyldig i vesentlig mislighold, herunder også av ikke-økonomiske art, kan styret med 6 måneders varsel kreve seksjonen fraflyttes og selges. Som vesentlig mislighold regnes også gjentatte brudd på bestemmelsene i vedtektene og/eller ordensreglene for sameiet. For øvrig vises til eierseksjonsloven §38 og §39.

#### 16. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og dører, oppstilling av skilter for å bekjentgjøre næringsseksjonenes leietakere, montering av markiser, parabolantenne, endringer av fasadekledning, endring av utvendig farge etc., skal skje etter en samlet plan for hele bygningen/området og etter forutgående godkjenning av styret.

#### 17. Endringer i vedtekter

Vedtektene kan bare vedtas eller endre på årsmøtet. Slike vedtak kan treffes ved minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

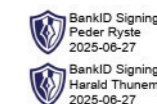
#### 18. Forhold til lov om eierseksjoner

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

20.06.2024

Vedtatt av Årsmøtet i Sameiet Brunholmgata 1A-C, gnr. 200 bnr. 42 i Ålesund

4



## Sameiet Brunholmgata 1 a - c

### ÅRSMØTE FOR 2024

Årsmøtet for Sameiet Brunholmgata 1 a-c ble avholdt den 25.06.2025 kl. 18.00 på møterom hos Brosundet Hotel.

I innkallingen var det satt opp følgende saker til behandling:

1. Åpning av møtet ved styrets leder med registrering av møtende sameiere og fullmakter.
2. Valg av møteleder og 1 - en person til å medundertegne protokollen.
3. Godkjenning av innkalling og dagsorden.
4. Godkjenning av årsregnskap for 2024, med fordeling og avregning pr seksjonseier.
5. Gjennomgang av styrets årsmelding for 2024.
6. Gjennomgang av revisors beretning.
7. Budsjett 2025, med fordeling pr seksjonseier.
8. Godtgjørelse til styre og revisor.
9. Valg av revisor.
10. Valg av styre.

#### 1. Åpning av møtet v/styreleder

12 personer deltok på møtet + forretningsfører  
17 seksjoner var representert  
1 seksjon var representert ved fullmakt

Totalt 39433 stemmer i sameiet.  
18707 stemmer var representert, og det utgjør 47,4% av stemmene.

Årsmøtet var lovlig satt.

#### 2. Møteleder og person til å signere protokoll

Vedtatt:  
Styrets leder, Peder Ryste ble valgt til møteleder.  
Forretningsfører Tove Tysse ble valgt til referent.  
Harald Thunem ble valgt til å medundertegne protokollen.

#### 3. Godkjenne innkallingen.

Vedtatt:  
Lovlig innkalling etter vedtektene til sameiet var foretatt og innkalling ble godkjent.

**4. Årsregnskap for 2024**

Styreleder refererte årsregnskapet for 2024, og fordelingskjema for kostnadene på hver enkelt sameier.

Vedtak:  
Årsmøtet godkjente årsregnskapet.

**5. Styrets årsmelding.**

Styrets leder gikk gjennom styrets årsmelding for 2024.

Vedtak:  
Årsmeldingen ble godkjent.

**6. Revisjonsberetning.**

Vedtak:  
Revisjonsberetningene for 2024 ble referert og godkjent.

**7. Budsjett for 2025**

Driftsbudsjettet for 2025 ble gjennomgått. Den store økning i budsjettet kommer bl.a. fra større kostnader til vann og avløp forbruk (inkl. prisøkning) og kostnad til nødlysarmatur. I tillegg kommer generell prisøkning.

Nytt budsjett gjelder for hele 2025, og økning for 1. halvår vil bli etterfakturert på neste faktura.

Vann/avløp gebyr og renovasjon har blitt fakturert sameiet pr seksjon. Disse kostnader vil fra 2. halvår 2025 blir fakturert direkte til hver sameier, pr kvartal, og tas ut av felleskostnader fra og med juli.

Vedtak:  
Årsmøtet vedtok budsjett for 2025.

**8. Godtgjørelse til styret og revisor**

Godtgjørelse til styreleder: kr 12000,-  
Godtgjørelse til styremedlemmer: kr 6000,- pr år  
Til sammen kr 24000  
Revisors honorar godtgjøres etter regning.

Vedtak:  
Årsmøte godkjente godtgjørelse til styret og revisor.

**9. Valg av revisor**

Vedtak:  
Revisor v/Ernst & Young AS blir gjenvalgt

**10. Valg av styre**

Følgende personer ble valgt til nytt styre:  
- Styreleder Peder Ryste  
- Styremedlem Fride Vesterlid  
- Styremedlem Are Vartdal (ny)

Vedtak:  
Nytt styre enstemmig vedtatt.

**11. Eventuelt**

Det oppfordres til at styret flytter noe av kapitalen på driftskontoen til en kapitalkonto med høyere renter.

Årsmøte ønsker at sameiets vedtekter og husordensregler gjennomgås og fornyes iht. det som er aktuelt og situasjonen i dag. Dette skal fremlegges til neste årsmøte.

Det ble påpekt at heis og delvis inngangsparti bærer preg av bygningsarbeidet som har foregått i B-blokka det siste året. Styreleder informerer at de som har stått for bygningsarbeidet vil rydde opp og utbedre etter at bygningsarbeidet nå er ferdig.

Det kom ønske om dugnad for å utbedre og pusse opp inngangsparti og område utenfor dør i C-blokka. Styret skal sjekke hva sameiet kan foreta seg på fortauet.

Det er ønske om utbedringer av søppelrommet, og det kom forslag om diverse tiltak.

Ønske om brannøvelse, varsling og informasjon.

Årsmøte ønsker at styret skal vurdere om det er en egnet plass til et beredskapslager for f.eks. vann for sameierne.

Ålesund, 25.06.2025

\_\_\_\_\_  
Peder Ryste

\_\_\_\_\_  
Harald Thunem

**HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET BRUNHOLMSGATA 1A-C**

Disse husordensregler har til formål å sikre ro og orden i huset. Generelt gjelder derfor at beboere viser hensyn til hverandre og har også krav på å bli vist hensyn.

1. Fellesrom og fellesganger må ikke belemres med gjenstander (som for eksempel sykler, barnevogner etc.) tilhørende den enkelte beboer, bortsett fra gangene i 3, 4, og 5 etg. i nummer 1C.
2. Det må tilstrebes å holde søppelrommet rent og luktefritt. Kun husholdningsavfall skal legges i sekkene Dette må pakkes i plastposer og i disse må knyttes forsvarlig igjen før de legges i sekkene. Avfall som kan renne ut må pakkes spesielt nøye da sekkene ikke alltid er tette i bunnen. Det samme gjelder skarpe gjenstander som glass eller lignende. Søppelbilen henter kun sekker som er merket Ålesund Kommune. Alt annet avfall som pappkartonger og andre ting må den enkelte beboer/leietaker selv sørge for å fjerne for egen regning. Det finnes egen søppelkasse for fjerning av aske. Ekstra sekker kan man få kjøpt hos Ålesund Kommune, teknisk etat. Disse tar søppelbilen også med.
3. Det må ikke forgå banking og/eller risting av tøy eller tepper fra vindu eller balkong. Det må kun brennes ren ved i ovner og peiser som ikke avgir "sur" røyk.
4. Forutsetningen for husdyrhold er at dette ikke er til sjenanse for andre beboere/leietakere. Styret kan forlange at sjenerende dyr fjernes.
5. Etter kl. 16.00 må ingen ytre inngangsdører stå ulåst. Lørdag og søndag skal det være låst hele dagen. Ytterdørene må ikke åpnes fra leilighetene hvis noen ringer på og skal til andre leiligheter eller kontorer.
6. Mellom kl. 23.00 og 07.00 skal det være mest mulig ro i huset. Radio/TV/Stereoanlegg må innstilles slik at de ikke sjenerer andre beboere. Det samme gjelder transportable musikkanlegg som tas med ut på balkonger. Når gjester forlater huset om natten er det den enkelte beboer/leietaker som er ansvarlig for at dette foregår uten noe bråk i gangene.
7. Fastsettes det bestemmelser i Sameiermøte eller styre når det gjelder noenlunde likhet av fasaden med hensyn til valg av markisestoffer, blomsterkasser, flaggstenger eller lignende, må den enkelte beboer/leietaker følge disse.
8. Hver enkelt beboer/leietaker blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Vedkommende er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av den øvrige husstand, leietaker, fremleietakere eller andre som er gitt adgang til leiligheter eller kontor. (jfr. Husleieloven § 20 og 21)

Januar 2010  
Styret i Sameiet Brunholmsgata 1a-c

**Sameiet Brunholmsgata 1 a-c - Budsjett 2025 rev. 5 - med nye seksjoner og oversikt 1. og 2. halvår**

Kto.	Samlekostnader	Budsjett 2024	Budsjett for hele 2025	Avvik budsj 2024-2025	Budsj. 1. halvår 2025	Budsj. 2. halvår 2025
	Godtgjørelse til styre- og bedriftsforvaltning	28 000	28 000	0	14 000	14 000
6320	Renovasjon	130 000	130 000	-50 000	72 000	58 000
6321	Vannvep AB (går ut)	20 000	20 000	27 000	47 000	-27 000
6322	Vannvep C (går ut)	37 000	37 000	51 000	88 000	-51 000
6325	Vannvep A (NV)	40 000	40 000	0	0	40 000
6326	Vannvep B-C (NV)	25 000	25 000	29 000	0	25 000
6323	Vannvep gebyr	77 000	77 000	-31 000	46 000	31 000
6340	Strom fellesareal målepunkt	85 000	85 000	-9 000	38 500	46 500
6341	Strom ventilasjon målepunkt	20 000	20 000	-9 000	7 000	13 000
6360	Renhold	76 000	76 000	4 000	40 000	36 000
6420	Leie utstyrsmateriell (Poweroffice)	10 000	10 000	10 000	5 000	5 000
6600	Vedlikeholdsavsetning A	20 000	20 000	0	0	20 000
6601	Vedlikeholdsavsetning B	230 000	230 000	-10 000	115 000	115 000
6602	Vedlikeholdsavsetning C	30 000	30 000	230 000	150 000	180 000
6603	Service/vedlikehold heis BC	15 000	15 000	-5 000	12 500	2 500
6606	Service/vedlikehold brann	50 000	50 000	35 000	25 000	25 000
6607	Service/vedlikehold elektro	56 000	56 000	64 000	60 000	6 000
6610	Service/vedlikehold ventilasjon	10 000	10 000	0	5 000	5 000
6611	Service/vedlikehold ventilasjon C, 3-5 etg.	165 000	165 000	-10 000	71 500	93 500
6621	Abonnement kabel tv	30 000	30 000	30 000	15 000	15 000
6700	Revisjon	110 000	110 000	0	55 000	55 000
6701	Forvaltningshonorar	115 000	115 000	19 000	60 000	55 000
6705	Forretningsforretning	80 000	80 000	10 000	40 000	40 000
6890	Andre Kostnader	108 000	108 000	12 000	50 000	58 000
7500	Forskning (minus utbytte)	5 000	5 000	0	2 500	2 500
7770	Bankkostnader	5 000	5 000	0	2 500	2 500
8050	Renteinntekter	0	0	0	0	0
	Fond	0	0	0	0	0
<b>Sum</b>		<b>1 208 000</b>	<b>1 656 000</b>	<b>448 000</b>	<b>901 500</b>	<b>754 500</b>

Budsj. 2024	Avvik budsj 24-25	Budsjett 2025
28 000	-	28 000
130 000	- 50 000	80 000
20 000	- 27 000	-7 000
37 000	51 000	88 000
40 000	0	40 000
25 000	29 000	54 000
77 000	-31 000	46 000
85 000	-9 000	76 000
20 000	-9 000	11 000
76 000	4 000	80 000
10 000	10 000	20 000
20 000	-10 000	10 000
230 000	-10 000	220 000
30 000	230 000	260 000
15 000	-5 000	10 000
50 000	35 000	85 000
56 000	64 000	120 000
10 000	-	10 000
165 000	-10 000	155 000
30 000	30 000	60 000
110 000	-	110 000
115 000	19 000	134 000
80 000	10 000	90 000
108 000	12 000	120 000
5 000	-	5 000
5 000	-	5 000
0	-	0
0	-	0
0	-	0
<b>1 208 000</b>	<b>448 000</b>	<b>1 656 000</b>

Kto.	Samlekostnader	Budsjett 2025	Regn. 2024	Avvik	Ford.kode
	Godtgjørelse til styre- og bedriftsforvaltning	28 000	27 268	732	A00
6320	Renovasjon	77 000	123 374	-46 374	B00
6321	Vannvep AB (går ut)	47 000	25 727	21 273	H (gjml)
6322	Vannvep C (går ut)	88 000	47 778	40 222	C (gjml)
6325	Vannvep A (NV)	40 000	40 000	0	A01
6326	Vannvep B-C (NV)	25 000	25 000	0	A04
6323	Vannvep gebyr	46 000	76 792	-30 792	B00
6340	Strom fellesareal målepunkt-ID 10351599	77 000	75 107	1 893	A00
6341	Strom ventilasjon målepunkt-ID 10351735	14 000	14 957	-957	A03-1
6360	Renhold	80 000	75 821	4 179	A04
6420	Leie utstyrsmateriell (Poweroffice)	10 000	10 000	0	B00
6600	Vedlikeholdsavsetning A	20 000	20 000	0	A01
6601	Vedlikeholdsavsetning B	230 000	220 000	10 000	A02
6602	Vedlikeholdsavsetning C	30 000	1 605	-248 985	A03
6603	Service/vedlikehold heis BC	15 000	49 901	-34 901	A04
6606	Service/vedlikehold brann	50 000	15 791	34 209	A00
6607	Service/vedlikehold elektro	56 000	53 777	2 223	A00
6610	Service/vedlikehold ventilasjon C, 1-2 etg.	10 000	9 287	714	A03
6611	Service/vedlikehold ventilasjon C, 3-5 etg.	165 000	130 158	34 842	C
6621	Abonnement kabel tv	30 000	24 788	5 213	B00
6700	Revisjon	110 000	110 792	-792	B00
6701	Forvaltningshonorar	115 000	114 240	760	B00
6705	Forretningsforretning	80 000	64 618	15 382	A00
6890	Andre Kostnader	108 000	4 088	103 912	A00
7500	Forskning (minus utbytte)	5 000	107 150	-102 150	A00
7770	Bankkostnader	5 000	4 474	526	A00
8050	Renteinntekter	0	105	-105	A00
	Fond	0	58 502	-58 502	A00
<b>Sum</b>		<b>1 656 000</b>	<b>1 208 000</b>	<b>448 000</b>	

Ford. nr/ikke	Beskrivelse	Dellingsstall	Eiend.	Budsj. pr. m2/etg	Pr. enhet
A00	Kostnad per areal hele sameiet	39 433	kvm	495 000	12,56
A01	Kostnad per areal 1A	3 027	kvm	40 000	13,21
A02	Kostnad per areal 1B	10 834	kvm	10 000	0,92
A03	Kostnad per areal 1C	25 572	kvm	260 000	10,17
A04	Kostnad pr areal 1B + 1C	36 406	kvm	130 000	3,57
A03-1	Kostnad per areal 1C 3-5 etg	9 647	kvm	14 000	1,45
A03-2	Kostnad per areal 1C 3-5 etg	15 925	kvm	0	0,00
B00	Kostnad per sameier hele sameiet	36	stk	407 000	11 305,56
B01	Kostnad per sameier 1A	1	stk	0,00	0,00
B02	Kostnad per sameier 1B	11	stk	88 000	8 000
B03	Kostnad per sameier 1C	24	stk	0,00	0,00
C	Hvor mange med abonnement	30	stk.	165 000	5 500,00
H (gjml)	Snr 1 - 88% snr. 3.5.10.16 - 3% hver			47 000	
C (gjml)	Skilleleie B.C. x/25572 kvm			88 000	
<b>Sum</b>				<b>1 656 000</b>	

Budsjett 2025 S Brunholmsgata 1 rev. 5

NBI GAR UT  
NBI GAR 028 KI 0846



## Arsregnskap for SAMEIET BRUNHOLMGATA 1 A-C

995153718

Regnskapsår  
01.01.2024 - 31.12.2024

### Sameiet Brunholmgate 1 a-c

Oversikt felleskostnader etter budsjett 2025:

	Budsjett			C	B	A	2024	1. halvår 2025	2. halvår 2025
	A	B	C						
1 A/1							5.570	11.696	10.546
2 C/1	3027		976				2.671	4.193	3.025
3 B/2		1062					4.875	5.750	2.802
4 C/2			1670				4.127	6.659	5.189
5 B/3		1224					4.897	5.776	3.041
6 C/3			770				2.861	4.067	2.963
7 C/3			932				2.579	3.989	2.808
8 C/3			1474				3.307	5.464	4.027
9 C/3			860				2.982	4.312	3.166
10 B/4		1061					4.897	6.294	2.830
11 C/4			770				2.861	4.067	2.963
12 C/4			932				3.079	4.507	3.328
13 C/4			1474				3.807	5.982	4.546
14 C/4			518				2.523	3.361	2.397
15 C/4			883				3.013	4.374	3.218
16 B/5		1748					3.405	4.561	3.816
17 C/5			1181				3.413	5.185	3.887
18 C/5			2265				4.869	8.134	6.324
19 C/5			892				3.025	4.399	3.238
20 C/5			1345				3.633	5.631	4.256
21 C/5			1066				3.259	4.872	3.629
22 C/3			563				2.583	3.504	2.498
23 C/1			1507				3.902	6.202	4.803
24 C/1			975				3.170	4.709	3.542
25 C/1			779				2.900	4.159	3.078
26 C/2			1132				3.386	5.149	3.914
27 C/2			899				3.079	4.523	3.366
28 C/2			963				3.195	4.759	3.585
29 C/2			706				2.800	3.954	2.905
30 B/2		1095							2.851
31 B/2		807							2.425
32 B/3		1718							3.771
33 B/3		943							2.626
34 B/3		862							2.491
35 B/2		52							790
36 B/4		252							1.085
		3027	10834	25572			100.668	150.250	125.750

Sum pr år 1.208.016 901.500 754.500  
Sum pr år 1.686.000

SAMEIET BRUNHOLMGATA 1 A-C  
995 153 718

### Resultatregnskap

	Note	2024	2023
<b>Driftsinntekter</b>			
Felleskostnader		1 208 016	1 120 500
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>1 208 016</b>	<b>1 120 500</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Lønnskostnad	1, 2	-27 268	-27 500
Annen driftskostnad	3	-1 239 355	-1 079 120
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>-1 266 623</b>	<b>-1 106 620</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-58 607</b>	<b>13 880</b>
<b>Finansinntekter</b>			
Annen renteinntekt		105	105
Annen finansinntekt		0	10 745
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>105</b>	<b>10 850</b>
<b>Netto finans</b>		<b>105</b>	<b>10 850</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-58 502</b>	<b>24 730</b>
<b>Overføringer</b>			
Sameiets fond	4	-58 502	24 730
<b>Sum overføringer</b>		<b>-58 502</b>	<b>24 730</b>

SAMEIET BRUNHOLMGATA 1 A-C  
995 153 718

### Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	5	5 570	77 356
Andre kortsiktige fordringer	6	176 171	162 741
<b>Sum fordringer</b>		<b>181 741</b>	<b>240 098</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd	7	795 714	714 036
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>795 714</b>	<b>714 036</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>977 455</b>	<b>954 133</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>977 455</b>	<b>954 133</b>

SAMEIET BRUNHOLMGATA 1 A-C  
995 153 718

## Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Sameiets fond	4	641 990	700 492
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>641 990</b>	<b>700 492</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>641 990</b>	<b>700 492</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		296 354	200 802
Annen kortsiktig gjeld	8	39 110	52 839
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>335 465</b>	<b>253 641</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>335 465</b>	<b>253 641</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>977 455</b>	<b>954 133</b>

ÅLESUND, 06.03.2025

Peder Eilev Gjærde Ryste  
styrets leder

Pergunn Rødseth Gjerdsbakk  
styremedlem

Fride Vesterlid  
styremedlem

SAMEIET BRUNHOLMGATA 1 A-C  
995 153 718

## Noter

### Regnskapsprinsipper

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

### Salgsinntekter

Gjelder felleskostnader fra sameierne. Inntektsføring av innbetaling til felleskostnader blir gjort pr måned

### 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.

### Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2023 til 2024.

### Skatt

Selskapet er ikke skattepliktig.

### Note 1 - Lønnskostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader	2024	2023
Lønn	48 000	0
Arbeidsgiveravgift	6 768	0
Pensjonskostnader	0	0
Andre relaterte ytelser	-27 500	27 500
<b>Sum</b>	<b>27 268</b>	<b>27 500</b>

### Note 2 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

SAMEIET BRUNHOLMGATA 1 A-C  
995 153 718

**Note 3 - Annen driftskostnad**

	2024	2023
Kommunale avgifter, renovasjon og VA	273 671	267 477
Felles strøm	90 064	100 336
Renhold	75 821	71 377
Vedlikehold	90 720	15 604
Heis	49 901	23 230
Brannvern	15 791	7 713
Elektro	53 777	3 283
Ventilasjon	9 287	14 870
Kabel TV /Internett	130 158	125 748
Revisjon	24 788	29 006
Forvaltningshonorar	110 792	100 605
Regnskapsførsel	114 240	107 726
Vaktmester	84 618	101 408
Forsikring	107 150	106 187
Andre kostnader / gebyr / mm	8 578	4 551
<b>Sum</b>	<b>1 239 355</b>	<b>1 079 120</b>

**Note 4 - Egenkapital / fond**

	Vedlikeholdsfond
Pr 01.01.2024	700 492
Årets resultat	-58 502
<b>Pr 31.12.2024</b>	<b>641 990</b>

**Note 5 - Kundefordringer**

	31.12.2024	31.12.2023
Kundefordringer til pålydende 31.12	5 570	77 356
<b>Kundefordringer 31.12</b>	<b>5 570</b>	<b>77 356</b>

**Note 6 - Andre kortsiktige fordringer**

	2024	2023
Forskuddsbetalte kostnader (internett, forsikring, heistelefon)	176 171	153 455
Tilgode hos sameierne	0	9 287
<b>Sum</b>	<b>176 171</b>	<b>162 741</b>

**Note 7 - Bankinnskudd**

Saldo bankkonto pr 31.12 **kr 795 714**

SAMEIET BRUNHOLMGATA 1 A-C  
995 153 718

**Note 8 - Annen kortsiktig gjeld**

	2024	2023
Forskuddsbetalte felleskostnader	7 934	8 339
Påløpte kostnader (vaktmester, revisjon)	31 176	17 000
Påløpt styrehonorar	0	27 500
<b>Sum</b>	<b>39 110</b>	<b>52 839</b>

Sameiet Brunholmgata 1A-C  
Org.nr. 995 153 718

## ARSMELDING FOR 2024

### 1. TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

#### STYRET:

Styreleder: Peder Ryste  
Styremedlem: Pergunn Gjerdsbakk  
Styremedlem: Fride Vesterlid

Sameiet har i denne perioden ikke hatt noen valgkomité.

### 2. GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

#### TILLITSVALGTE OG ANSATTE

Sameiets styre består av 2 kvinner og 1 mann. Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Sameiet har ingen ansatte.

#### FORRETNINGSFØRSEL, FORVALTNING OG REVISJON

Forretningsførselen er utført av Admento AS v/Tove Tysse. Forvaltning og drift er utført av Eidfor AS. Revisjon av forretningsførselen er utført av Ernst & Young AS.

#### EIENDOMMEN

Sameiet består av 2 bygninger med 29 eierseksjoner, 6 nærings- og 23 boligseksjoner. Sameiet har gnr. 200 bnr. 42. Sameiet er registrert i Enhets- og Foretaksregisteret. Med eierseksjoner forstås sameieandel i bebyggd eiendom tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen. Sameiet forurensrer ikke det ytre miljø i vesentlig grad utover det som må anses normalt for et sameieselskap. Gjennom 2024 har 4 av næringsseksjonene i 1B vært under ombygging. Etter ombygging vil disse bli til 9 nye boligseksjoner.

#### SAMEIETS LÅN

Sameiet har pr. i dag ingen lån.

#### VAKTMESTER TJENESTE.

Vaktmestertjenester for Sameiet utføres etter avtale med Gunnar Fuglseth Drift og Vedlikehold AS.

#### TEKNISKE ANLEGG - HMS

Forskrift om systematisk helse, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl.res. 6. desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997.

Sameiet er definert som virksomhet og skal derfor ha kontrollsystem. Dette omfatter bla. Kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge- og anleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr hvor fordeling av ansvaret er gitt en slik tolkning: Sameiet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden og har service/kontroll-avtaler med følgende:

- Ålesund Elektro AS service/vedlikehold elektro.
- Lift Tech AS service/vedlikehold heis.
- Caverion AS service/vedlikehold av ventilasjonsanlegg 1C 1.-2. etg.

I forhold til anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det styrets plikt å gjøre eier og/eller bruker av den enkelte seksjon oppmerksom på det ansvar som de har for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldene lov og forskrift.

#### BRANNSIKRINGSUTSTYR

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og alarmklokker i fellesarealene og brannslukningsapparat eller brannslange i alle seksjoner. Eier/beboer har ansvaret for at utstyret er til stede og fungerer. Dersom utstyret er defekt, må det straks settes i stand. Ålesund Elektro AS er Sameiets service-/vedlikeholdspartner på brannalarmanlegget og Brannvernservice AS på sikringslukningsapparater. Brannvarslingsanlegget er etter nye krav fra Ålesund Kommune fra 01.01.25 tilknyttet Ålesund Brannvesen med direkte varsling.

#### FORSIKRING

Sameiets eiendom er fullverdifsikret i Gjensidige Skadeforsikring og polisenummeret er: 82790216

«Fullverdifsikring» vil si at forsikringsselskapet har ansvar for at Sameiet til enhver tid har de riktige forsikringsnummer. En forutsetning for dette er at forsikringsselskapet får melding om vesentlige verdiøkninger på bygninger, for eksempel ved rehabilitering og påbygging. Ved totalskade skal erstatningsbeløpet dekke oppføring av ny bygning av samme standard og størrelse. Forsikringen omfatter også bygningsmessige forandringer den enkelte seksjonseier gjør inne i boligen. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre. Egenandelen pr. bygningskade vil i 2025 utgjøre kr. 50.000. Hvis sameiets forsikring skal benyttes, må beboerne straks melde skaden til styret.

#### EIENDELER OG GJELD — OMSETNING OG TAKSTER

Sameierne får tilsendt skjema med oppstilling over den enkeltes seksjons andel av sameiets inntekter og utgifter gjeld og eiendeler. Ligningsverdien får den enkelte tilsendt av forretningsfører. Omsetningen av seksjonene skjer til markedspris.

#### STYRETS ARBEID

Styret har hatt 3 styremøte løpet av 2024. I tillegg har forvalter avholdt møter med leverandører, forsikringsselskap, bredbåndsselskap og renholdselskap for løpende FDV arbeid.

### 3. REGNSKAPET FOR 2024

Årets resultat kommer frem i resultatregnskapet for 2024 og er overført til balansen under konto for egenkapital. Resultatet av driften viser i 2024 et negativt resultat på kr. 58 607 i forhold til budsjett og utfakturert a konto felleskostnader.

Egenkapitalen / Vedlikeholdsfond i Sameiet pr 31.12.24 er på kr 641.990 mot kr 700.492 pr 31.12.23. Bankinnskudd pr 31.12.24 var kr 795.714 og leverandørgjeld utgjør kr 296.354. Annen kortsiktig gjeld er slik sammensatt:

• Forskuddsbetalte felleskostnader	kr 7.934
• Påløpte kostnader (vaktmester, revisjon, )	kr 31.176
• Leverandørgjeld	kr 296.354
• Sum	kr 335.465

Styret har besluttet å disponere årets underskudd kr 58.607 ved overføring til egenkapital og reduksjon av sameiets vedlikeholdsfond.

Forutsetning om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.24 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Ellers vises til de enkelte tall i regnskapet og den regnskapsmessige oversikt som kommer frem under fordeling av utgifter i Sameiet totalt og pr seksjon.

**4. KOSTNADSUTVIKLING 2024**

Avvik fra budsjett fremgår av utsendte avregning. Større avvik vil bli forklart under årsmøtet.

Av vesentlige avvik fra budsjett viser regnskapet en økning av kostnader til vann/avløp og vedlikehold 1 A-B. Hvordan disse kostnadene er fordelt fremgår av vedlagte avregning med fordeling per seksjon.

**5. BUDSJETT 2025**

Budsjettet er satt basert på erfaringene fra 2024 og forestående endringer.

I løpet av 2025 vil det skje endringer knyttet til ferdigstilling av 9 nye leiligheter i 1B.

Dette medfører at sameiet fra 01.07.25 vil bestå av 32 boligseksjoner og 3 næringsseksjoner.

Styret har også besluttet å benytte seg av den muligheten som kommunen åpner for ved at avgifter for renovasjon og gebyrer vann/avløp kan faktureres direkte på hver sameier. Dette vil iverksettes fra 01.07.2025.

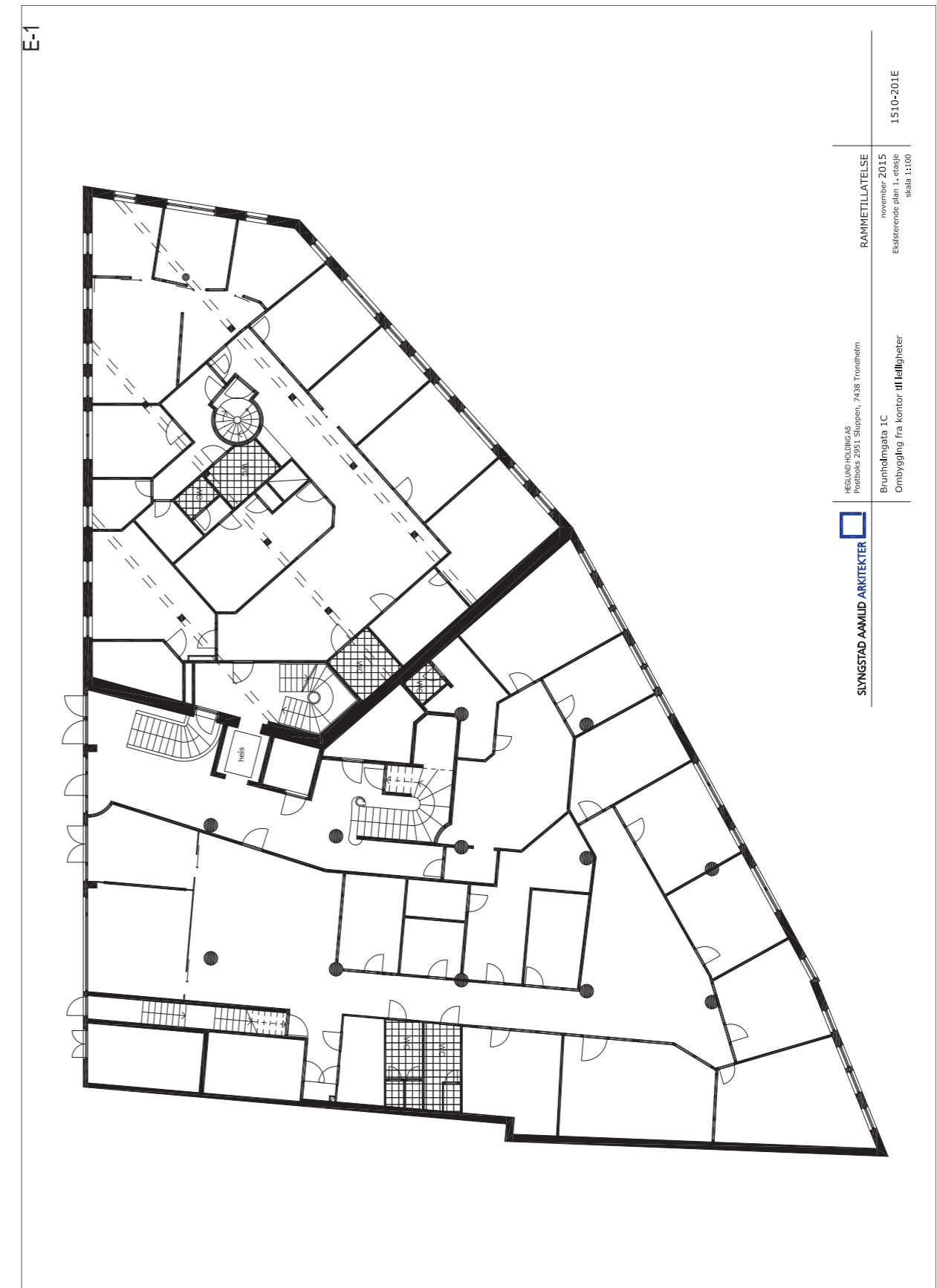
Endringene medfører at det i budsjettet for 2025 er lagt til grunn nye fordelingsnøkler for 2. halvår som ivaretar det økte antallet seksjoner og endringer i belastning av kommunale avgifter.

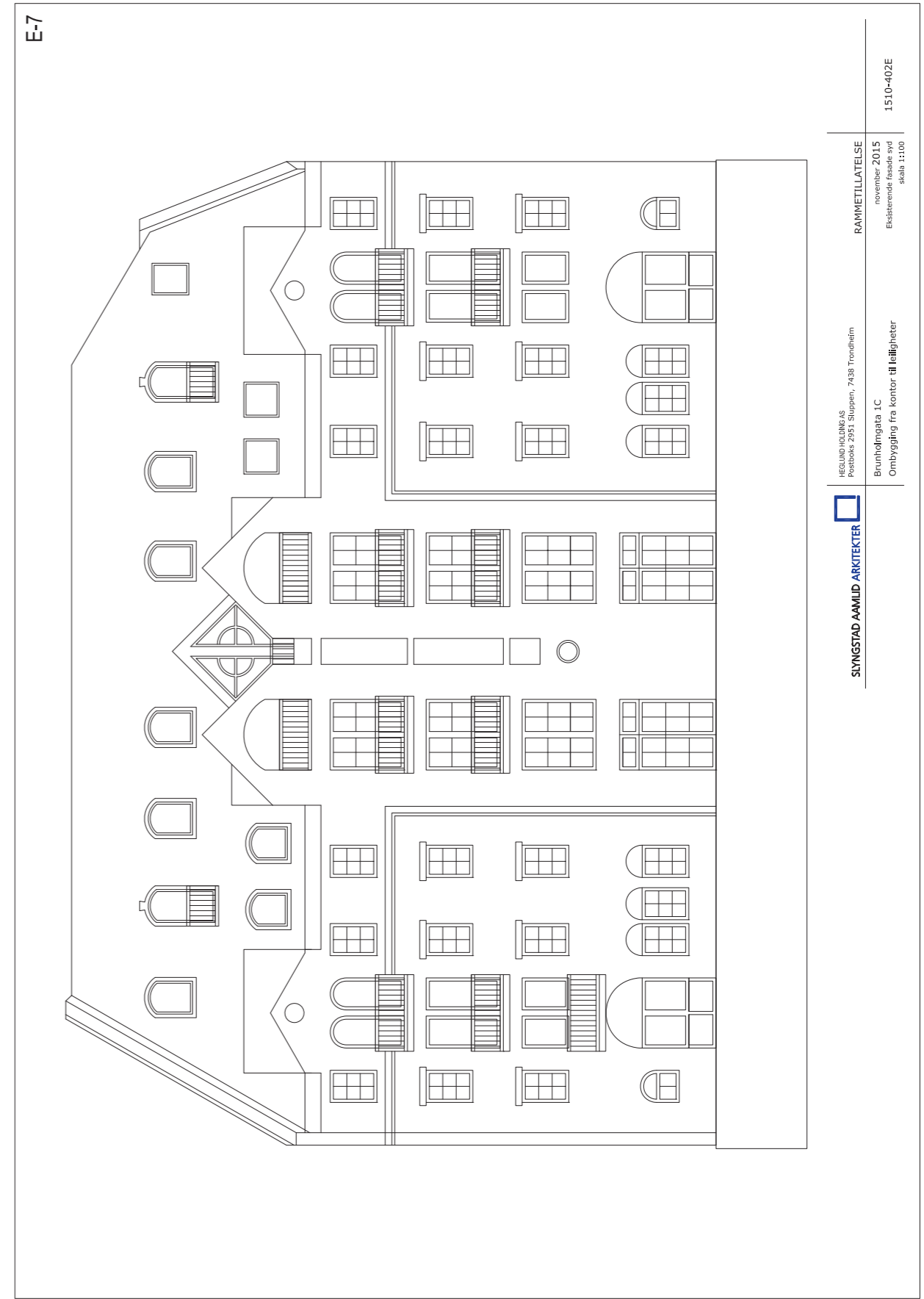
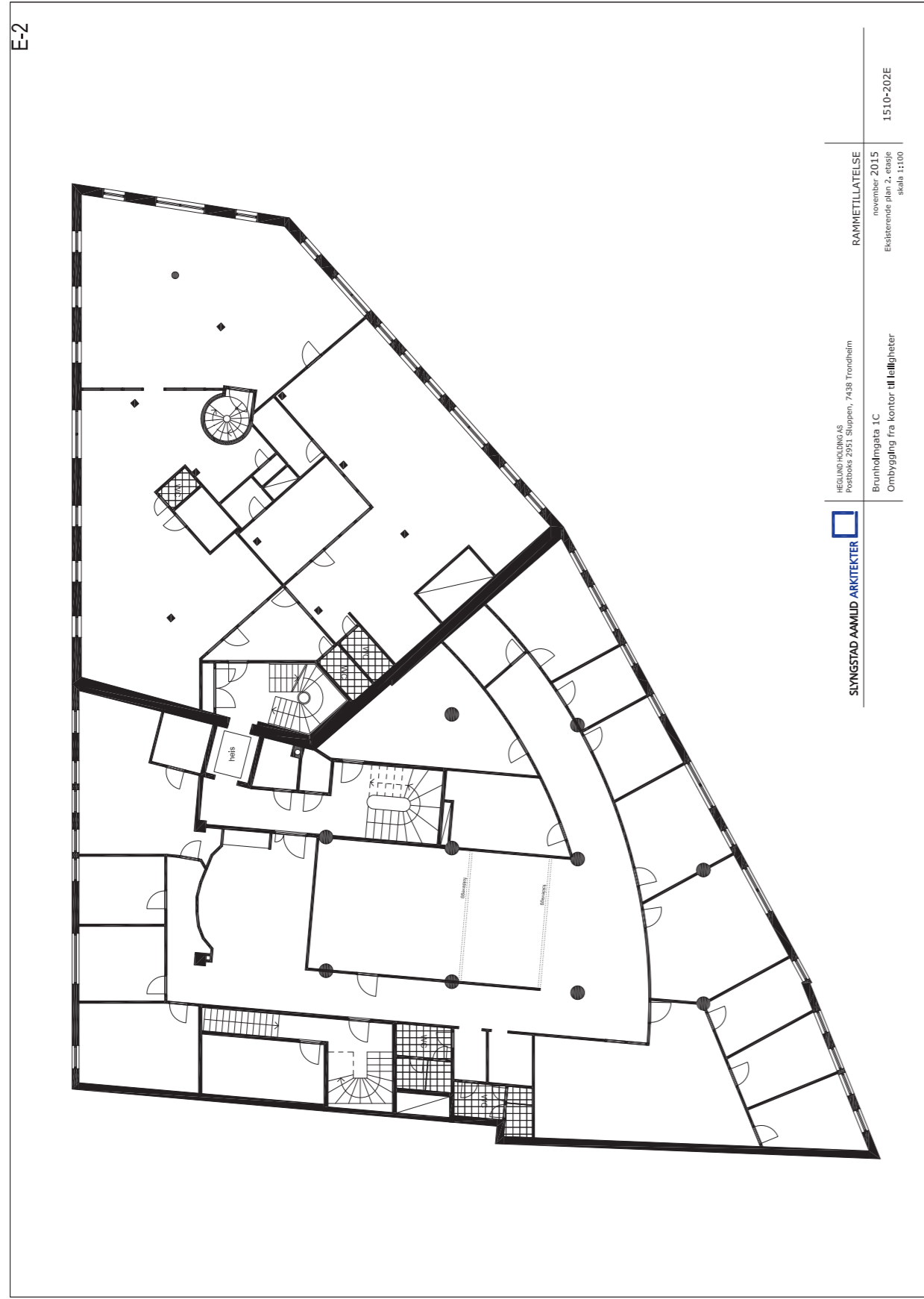
I budsjettet er lagt inn ekstra kostnader for allerede påløpte kostnader knyttet til:

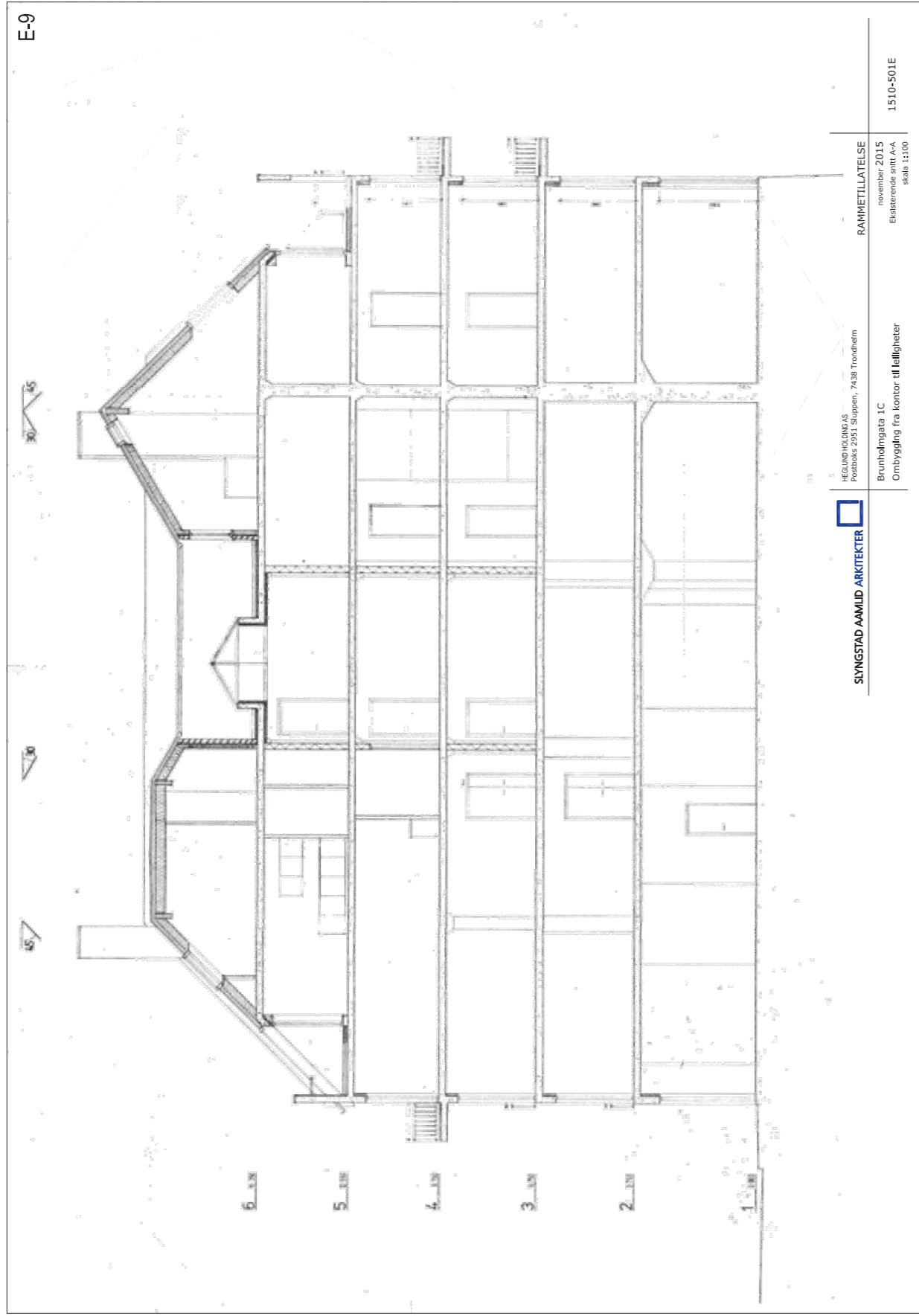
- Oppgradering nødlysanlegg 1C kr 230 000
- Utbedring felles EL anlegg kr 64.000
- Forbruk vann/avløp kr 143.000

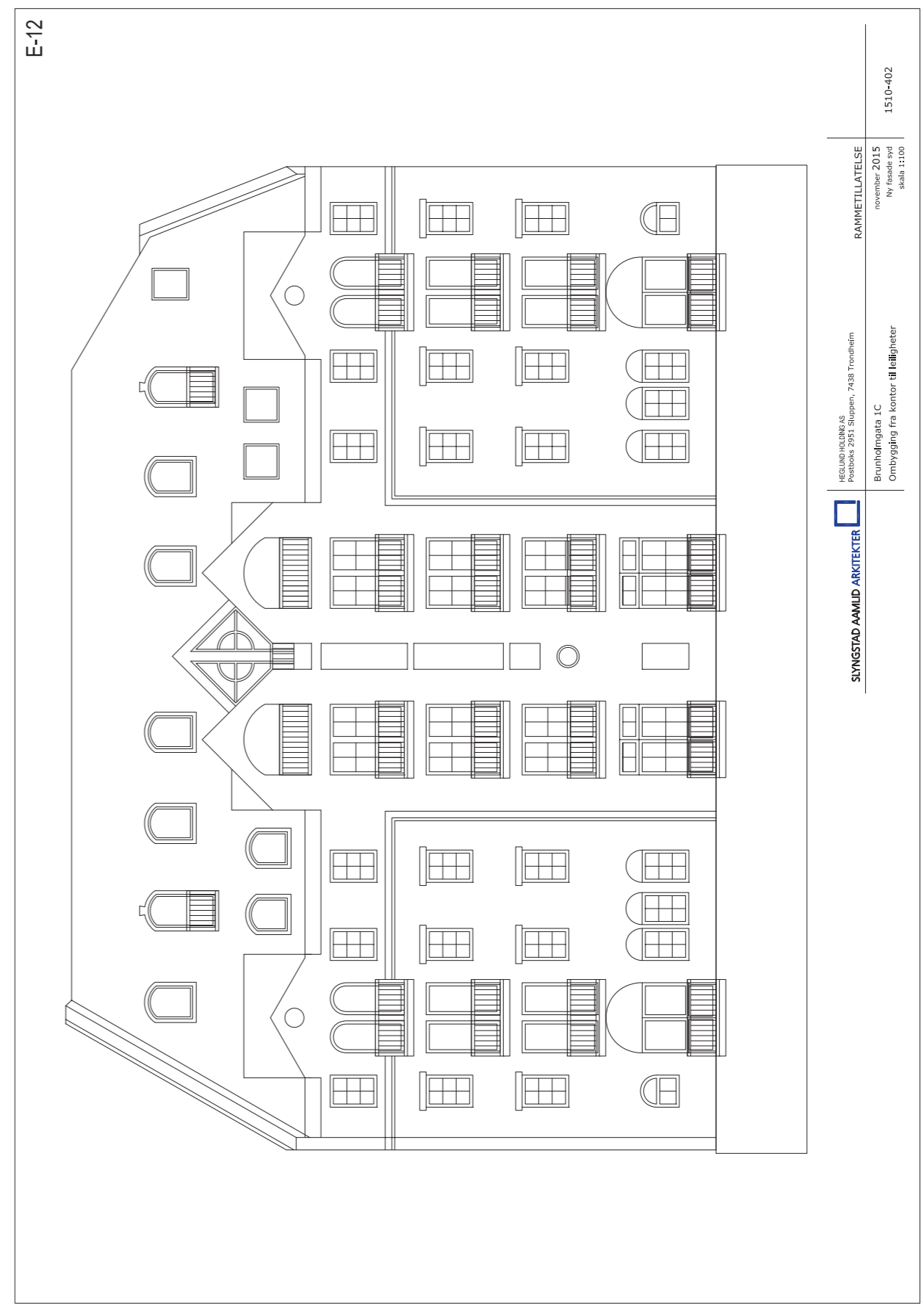
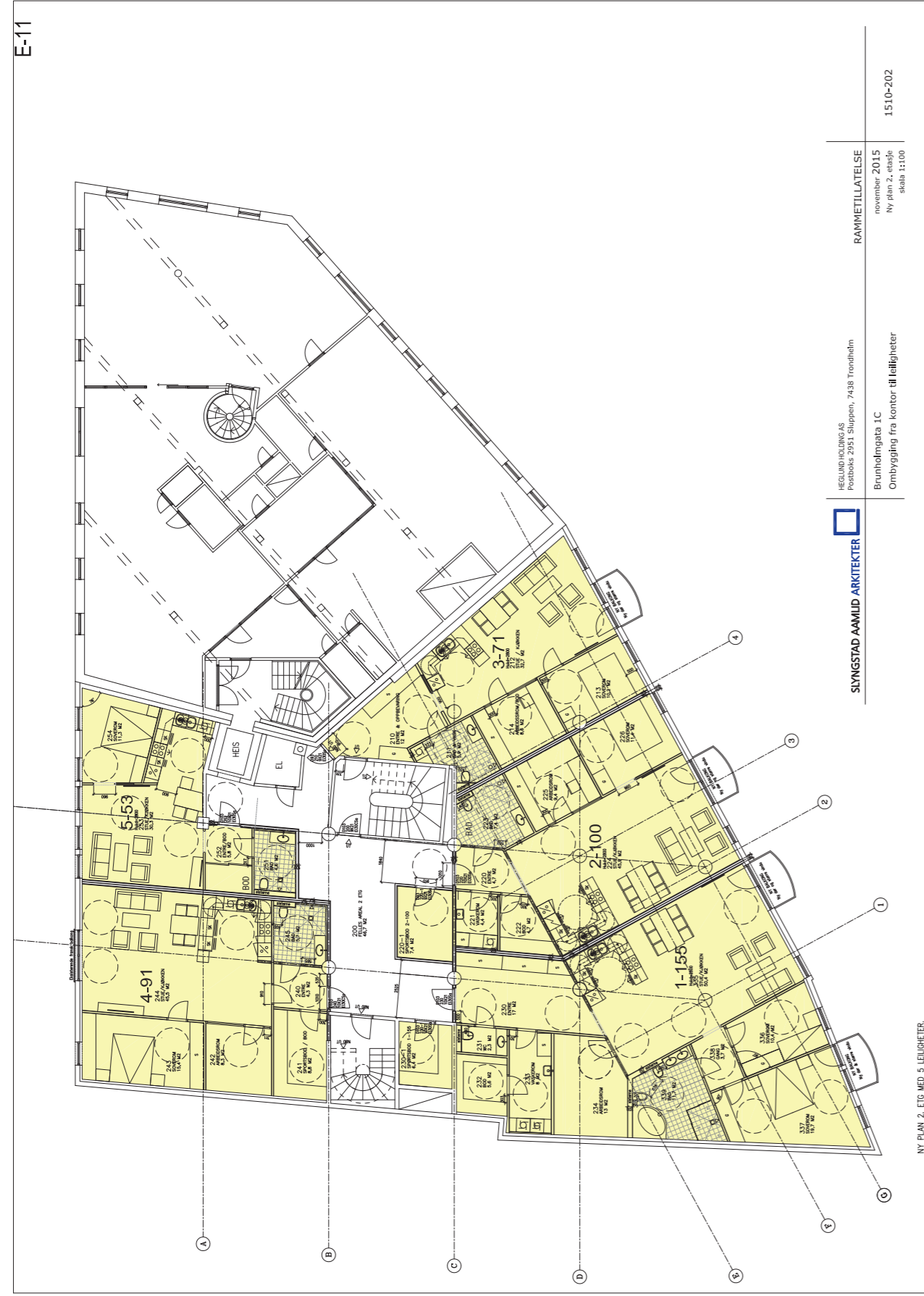
Budsjettet og fordeling på seksjoner vil bli gjennomgått på årsmøtet.

Ålesund, 31. desember 2024/ 13. Juni 2025.  
Styret i Sameiet Brunholmgata 1A-C











et trinnis søknad  
september 2016  
ny fasade nord  
skala 1:100  
1510-404E

ÅLESUND HOLDING AS  
Postboks 2521 Sluppen, 7438 Trenderheim  
Brunholmgate 1C  
Balkonger mot Brunholmgate

SLYNGSTAD AAMLID ARKITEKTER



OSlyngstad Aamlid Arkitekter AS  
Kongens gate 24

6002 ÅLESUND

Plan og bygning  
Saksbehandler:  
Cecilie Solli  
Tlf. 70 16 26 22

Deres referanse:

Vår referanse:  
16/6793-8 17/79688

Arkivkode:  
200/42

Dato:  
26.10.2017

**Gnr. 200 bnr. 42 - Ferdiggattest for balkonger mot Brunholmgate - Heglund Holding As og Andreas Dahl - Brunholmgate 1C**  
etter plan- og bygningslovens § 21-10

Beliggenhet: Bydel nr.: 02 Grunnkrets nr.: 0205  
Adresse: Gnr. 200 Bnr. 42  
Søknad av: 20.10.2017  
Bygningsnummer: 10143527  
Tiltakets art: Fasadeendring fasade nord  
Tiltakshaver: Brunholmgate 1AS  
Ansvarlig søker: Slyngstad Aamlid Arkitekter AS  
Byggetillatelse: 21.11.2016, del.sak nr. 857/16  
Igangsettingstillatelse: 21.11.2016

Tiltaket er fasadeendring med balkonger mot Brunholmgate. Det er tre nye balkonger, to i 2.et og en i 3.et. Tegning sept.2016 1510-4040E viser tiltaket. 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. Sluttrapport for avfall er framlagt.

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  
Cecilie Solli  
avdelingsingeniør

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.*

Postadresse:  
Postboks 1521  
6025 ÅLESUND  
[postmottak@alesund.kommune.no](mailto:postmottak@alesund.kommune.no)

Sentralbord:  
Tlf. 70 16 20 00

Besøksadresse:  
Keiser Wilhelmsgate 11  
[www.alesund.kommune.no](http://www.alesund.kommune.no)

Organisasjonsnummer:  
942.953.119



Slyngstad Aamlid Arkitekter AS  
Kongens gate 24

6002 ÅLESUND

Deres referanse:

Vår referanse:  
15/7794-31 17/79691

Arkivkode:  
200/42

Plan og bygning  
Saksbehandler:  
Cecilie Solli  
Tlf. 70 16 26 22

Dato:  
26.10.2017

**Gnr. 200 bnr. 42 snr. 4 - Ferdiggattest for 5 boenheter i 2.et. - Heglund Holding AS - Brunholmgata 1 C**  
etter plan- og bygningslovens § 21-10

Beliggenhet: Bydel nr.: 02 Grunnkrets nr.: 0205  
Adresse: Gnr. 200 Bnr. 42  
Søknad av: 20.10.2017  
Bygningsnummer: 10143527  
Tiltakets art: Bruksendring til 5 boenheter  
Tiltakshaver: Heglund Holding AS  
Ansvarlig søker: Slyngstad Aamlid arkitekter  
Byggetillatelse: 18.03.2016, del.sak nr. 197/16  
Igangsettingstillatelse: 27.05.2016  
Midlertidig brukstillatelse: 03.07.2017

Tiltaket er bruksendring av 2.et. til fem boenheter. Tegninger nov.2014 1510-201 viser tidligere og endret bruk. Ansvarlig søker har via gjennomføringsplanen bekreftet at det er foretatt sluttkontroll og at nødvendige samsvars- og kontrollklæringer 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. Sluttrapport for avfall er framlagt.

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  
Cecilie Solli  
avdelingsingeniør

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.*

Postadresse: Sentralbord: Besøksadresse: Organisasjonsnummer:  
Postboks 1521 Tlf. 70 16 20 00 Keiser Wilhelmsgate 11 942.953.119  
6025 ÅLESUND  
[postmottak@alesund.kommune.no](mailto:postmottak@alesund.kommune.no) [www.alesund.kommune.no](http://www.alesund.kommune.no)



Attestert kopi av dok.nr. 2017/736740/200  
Attesteringstidspunkt 2026-04-09 13:36

Side 2 av 10

Nullstill    Skriv ut...

**Begjæring om**     oppdeling i eierseksjoner     reseksjonering

Rekvirentens navn Brunholmgata 1 AS	Plass for tinglysingsstempel
Adresse Sluppenvegen 2	
Postnr.   Poststed 7037   Trondheim	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr.   Ref. nr. 957.649.629	

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

**1. Eiendommen**

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festnr.	Snr.
1504	Ålesund kommune	200	42		

**2. Hjemmelshaver(e)**

Fødselsnr./Org nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
957 649 629	Brunholmgata 1 AS - seksjon 2	1/1
957 649 629	Brunholmgata 1 AS - seksjon 4	1/1

**3. Begjæring**

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

S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal
4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)	
1	N	3027		13	B	1474		25	B	779	B	37			49
2	N	976		14	B	518		26	B	1132	B	38			50
3	N	3016		15	B	883		27	B	909	B	39			51
4	B	1670	B	16	N	1748		28	B	993		40			52
5	N	3035		17	B	1181		29	B	706	B	41			53
6	B	770		18	B	2265		30				42			54
7	B	932		19	B	892		31				43			55
8	B	1474		20	B	1345		32				44			56
9	B	860	B	21	B	1066		33				45			57
10	N	3035		22	B	563	B	34				46			58
11	B	770		23	B	1507	B	35				47			59
12	B	932		24	B	975	B	36				48			60
Sum tellere:								39433	= nevner:	39433					

**4. Supplerende tekst 7)**

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

Tidligere seksjon 2 og 4 i 1 og 2 etasje, deles opp i 9 seksjoner. Seksjon 2 deles opp i: Seksjon 2 - Næringsformål, seksjon 23,24,25 - Boligformål. Seksjon 4 deles opp i: 4, 26,27,28,29 - Boligformål. Felles gangarealer utvides til å gjelde adkomst til nye seksjoner. Brøk for seksjoner som ikke omfattes av reseksjoneringen blir ikke endret.

Dato: 20/6 17    Utstederens underskrift: *[Signature]*

Nr. 703034 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-1998/9-2006 PDF

Side 1 av 3  
Neste side >>



Attestert kopi av dok.nr. 2017/736740/200  
Attesteringstidspunkt 2026-04-09 13:36

Side 3 av 10

**5. Egenerklæring**

Undertegnede erklærer at

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

b)  seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen

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

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

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

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

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

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

i)  det er fastsatt vedtekter (§ 28)

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

**6. Tegninger mv.**

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

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

**7. Underskrifter**

Sted, dato Trondheim, 22/6-17	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13) BRUNHOLMGATA 1 AS Jan Gunnar Heglund	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
-------------------------------------	---	--

DNB Bank ASA  
Trondheim  
20/6-17. Signatur

stombutt utv. punkt blir med inn i de nye seksjonene

Side 2 av 3



Attestert kopi av dok.nr. 2017/736740/200  
Attesteringstidspunkt 2026-04-09 13:36

Side 4 av 10

**8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering §)**

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

Sted, dato  
ÅLESUND, 20/6-17

Underskrift  
Trondheimsregionen  
Marta Gunnestad  
Jan Gunnar Heglund

**9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering**

Befaring er foretatt  
 Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt §)

Tillatelsen er inn tatt nedenfor  
 Tillatelsen følger vedlagt

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

Gnr.	Bnr.	Festnr.	Snr.	Kommune
200	42		2,4,23-29	ÅLESUND

Dato  
04.07.2017

Stempel og underskrift  
Per Anders Gure  
Ålesund kommune  
Kart og oppmålingsseksjon

**Noter:**

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

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Dato  
22/6-17

Utstederens underskrift  
Jan Gunnar Heglund

Nr. 703034 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-1998/9-2006 PDF

Side 3 av 3

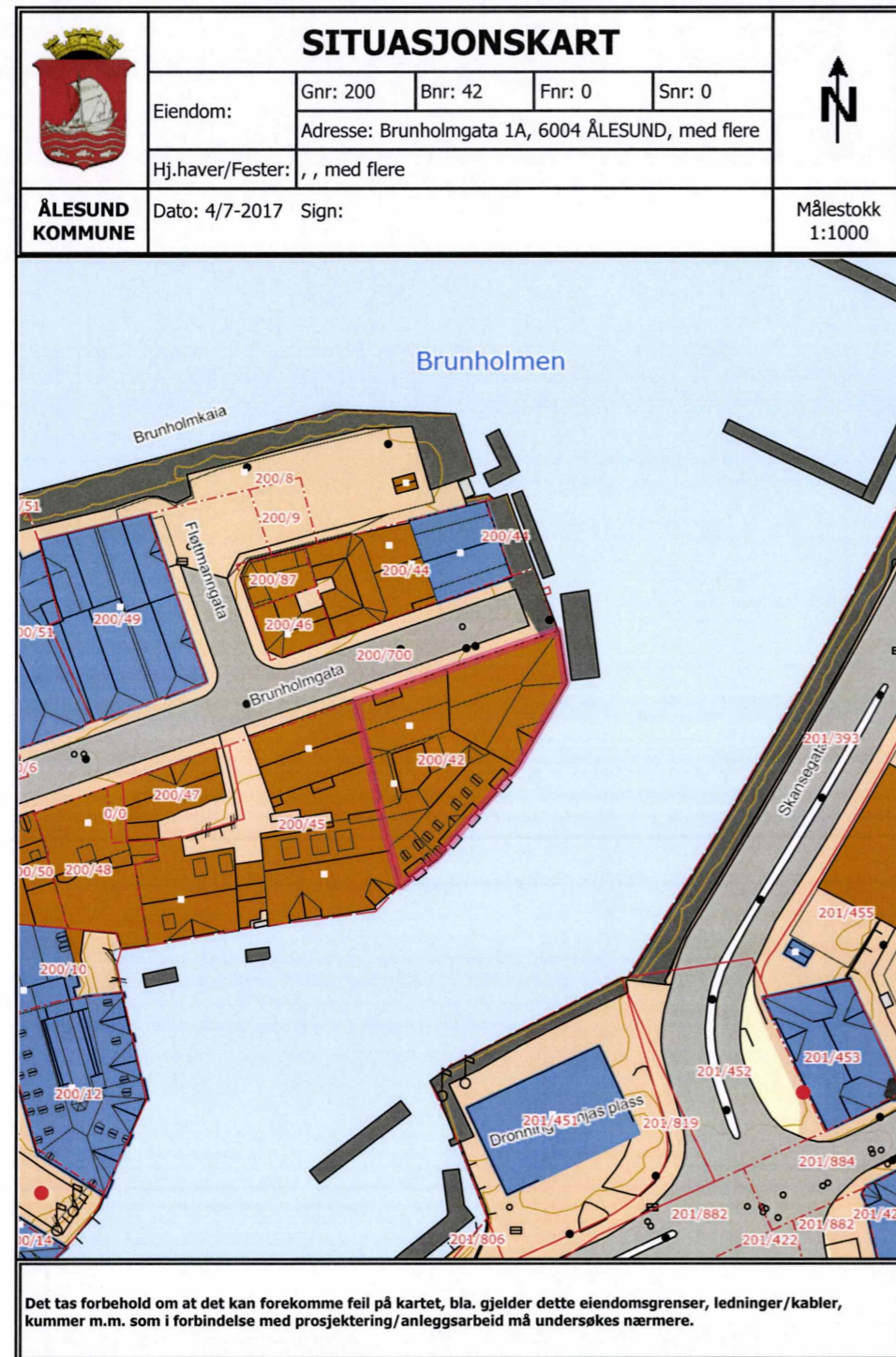


Attestert kopi av dok.nr. 2017/736740/200  
Attestingstidspunkt 2026-04-09 13:36

Side 5 av 10

Utskrift

Side 1 av 1

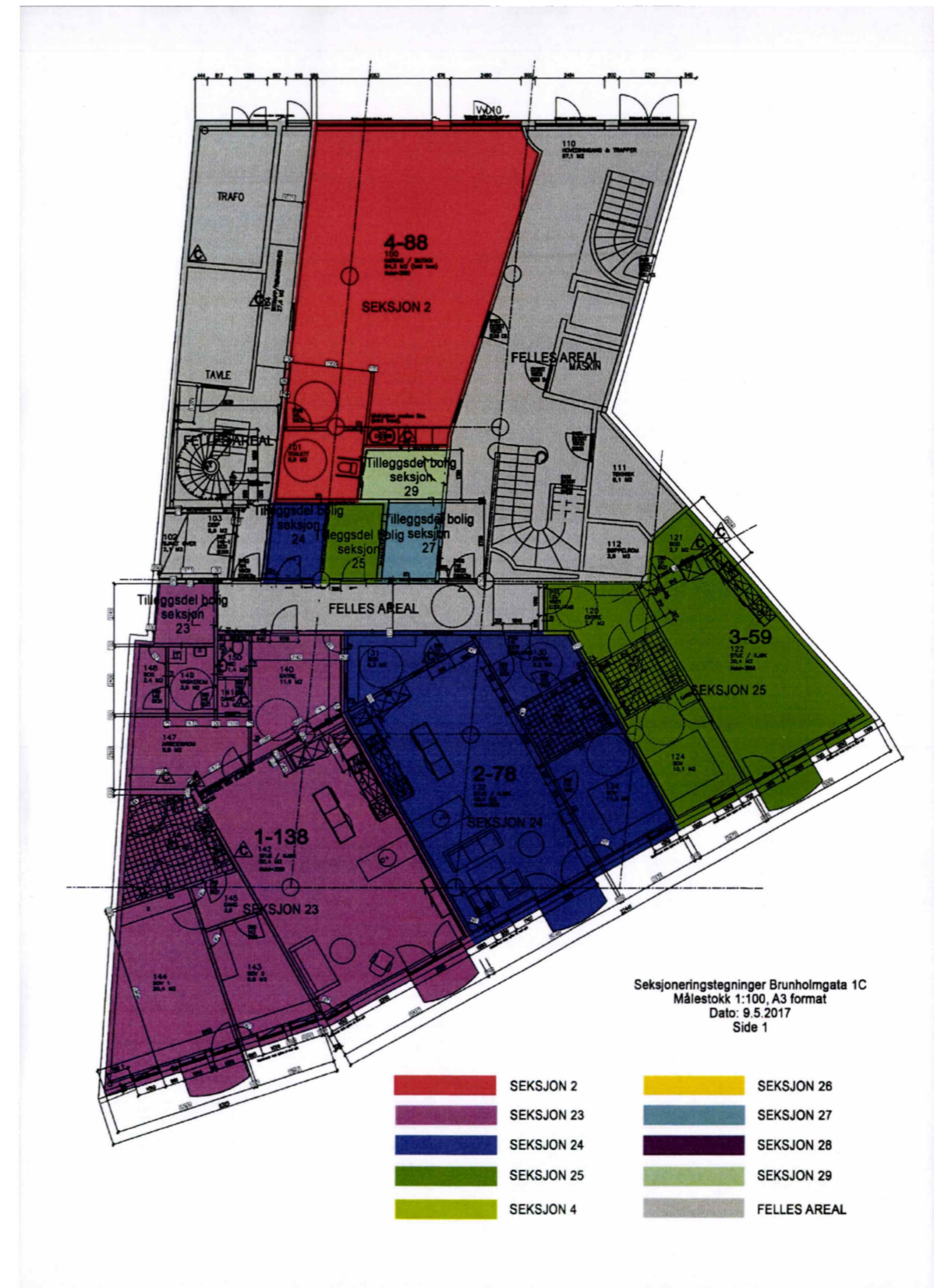


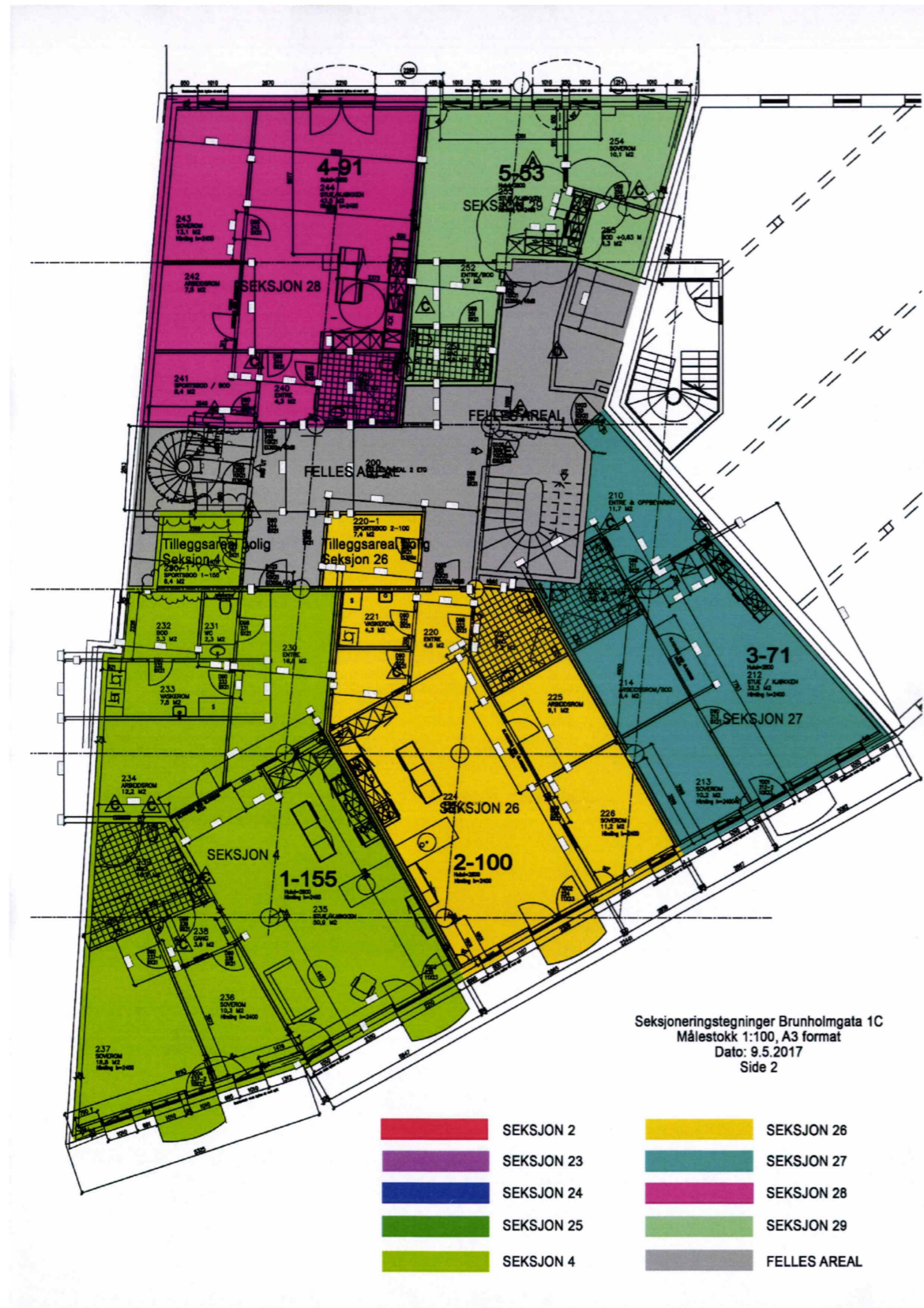
<https://kartserver.esunmore.no/webinnsyn/Content/printDynaLeg.asp?Left=353193.0...> 04.07.2017



Attestert kopi av dok.nr. 2017/736740/200  
Attestingstidspunkt 2026-04-09 13:36

Side 6 av 10





**Sakspapir**  
**Delegert sak**

**Gnr. 200 bnr. 42 - Begjæring om reseksjonering - VH kart og oppmåling  
jnr. 132/17 - revkirent: Brunholmgata 1 AS.**

**Dokumentinformasjon:**

Saksbehandler:	ArkivsakID: 17/3118	Avgjøres av:
Per Anders Aure	JournalID: 2017052979	
Tlf: 70 16 26 42	Arkiv:	
E-post: postmottak@alesund.kommune.no		

**Behandling:**

Delegasjonssaksnr:	Dato: 04.07.2017
--------------------	------------------

Det vises til begjæring om reseksjonering av eiendommen gnr. 200 bnr. 42 datert 22.06.2017 samt justeringer som er mottatt i ettertid.

**Vedtak:**

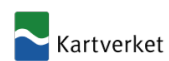
I medhold av eierseksjonsloven §§ 12 og 13 gis herved tillatelse til at eiendommen gnr. 200 bnr. 42 reseksjoneres. Endringene ved reseksjoneringen består i følgende:

Snr. 2 (formål næring) deles opp i snr. 23, 24 og 25, alle tre seksjoner med formål bolig.  
Snr. 4 (formål endres fra næring til bolig) deles opp i snr. 26, 27, 28 og 29, alle fire seksjoner med formål bolig.  
Det er tilleggsareal bygning for snr. 4, 23, 24, 25, 26, 27 og 29,  
Både snr. 2 og snr. 4 avgir og mottar areal av fellesareal.

Sameiebrøken for snr. 2 og snr. 4 endres. Sameiebrøken for de andre seksjonene i sameiet, som ikke er del i reseksjoneringen, er uendret.

Situasjonsplaner, som er vedlegg til begjæringen, viser hvordan oppdelingen for de nye seksjonene er utført og hvordan fellesarealet blir endret som følge av slik oppdeling i nye eierseksjoner. Alt dette slik det fremgår av mottatt begjæring om oppdeling i eierseksjoner datert 22.06.2017, jfr. jnr. 132/17 v/virksomhet for kart og oppmåling. Avgrensningen av fellesareal og bruksenheter med tilleggsareal bygning er klargjort gjennom vedleggene som følger med.

Dette vedtaket er fattet iht. gitt delegasjon. Vedtaket kan påklages i samsvar med eget vedlegg.

**Saksopplysninger:**

Eiendommen gnr. 200 bnr. 42 skal reseksjoneres. Dette gjelder for snr. 2, med formål næring, og for snr. 4 med formål næring og som ved reseksjoneringen endres til formål bolig.

I begjæringens felt 3 er oppført de seksjoner og sameiebrøker som gjelder for sameiet. Som en følge av reseksjoneringen blir sameiebrøken for snr. 2 og snr. 4 endret. For de seksjoner som har tilleggsareal bygning er dette markert i begjæringens felt 3.

Endringene ved reseksjoneringen består seg i følgende og det vises til begjæringens felt 4:

Snr. 2 (formål næring) deles opp i snr. 23, 24 og 25, alle tre seksjoner med formål bolig.  
Snr. 4 (formål endres fra næring til bolig) deles opp i snr. 26, 27, 28 og 29, alle fire seksjoner med formål bolig.

Det er tilleggsareal bygning for snr. 4, 23, 24, 25, 26, 27 og 29,  
Både snr. 2 og snr. 4 avgir og mottar areal av fellesareal.

I egenerklæringens felt 5 fremgår det at de nye seksjonene er ferdig utbygd.

Hjemmelshavere har undertegnet i begjæringens felt 7.

Panther har gitt sitt samtykke til reseksjoneringen, og det vises til nederst på side 2 i begjæringen.

Styret har i felt 8 gitt sitt samtykke til reseksjoneringen.

Situasjonsplaner, som er vedlegg til begjæringen, viser hvordan oppdelingen for de nye seksjonene er utført og hvordan fellesarealet blir endret som følge av slik oppdeling i nye eierseksjoner. Alt dette slik det fremgår av mottatt begjæring om oppdeling i eierseksjoner datert 22.06.2017, jfr. jnr. 132/17 v/virksomhet for kart og oppmåling. Avgrensningen av fellesareal og bruksenheter med tilleggsareal bygning er klargjort gjennom vedleggene som følger med.

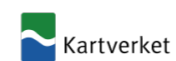
**Vurdering**

Reseksjoneringen går ut på følgende endringer:

Snr. 2 (formål næring) deles opp i snr. 23, 24 og 25, alle tre seksjoner med formål bolig.  
Snr. 4 (formål endres fra næring til bolig) deles opp i snr. 26, 27, 28 og 29, alle tre seksjoner med formål bolig.

Det er tilleggsareal bygning for snr. 4, 23, 24, 25, 26, 27 og 29,  
Både snr. 2 og snr. 4 avgir og mottar areal av fellesareal.

Brøken endres for snr. 2 og snr. 4 og stemmetallet økes.




Styret har erklært i begjæringens felt 8 at sameiet har samtykket til reseksjoneringen. Styret har også samtykket til reseksjoneringen.

Situasjonsplaner, som er vedlegg til begjæringen, viser hvordan oppdelingen for de nye seksjonene er utført og hvordan fellesarealet blir endret som følge av slik oppdeling i nye eierseksjoner. Alt dette slik det fremgår av mottatt begjæring om oppdeling i eierseksjoner datert 22.06.2017, jfr. jnr. 132/17 v/virksomhet for kart og oppmåling. Avgrensningen av fellesareal og bruksenheter med tilleggsareal bygning er klargjort gjennom vedleggene som følger med.

Panther har gitt sitt samtykke til reseksjoneringen og det vises til nederst på side 2 i begjæringen.

Ulovligheter eller mangler etter plan- og bygningsloven blir ikke lovlig etter tillatelse gitt til seksjonering etter lov om eierseksjoner. Tillatelse gitt til seksjonering kan ikke likestilles med midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.

  
Per Anders Aure  
kart og oppmålingssjef

# Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

## 1. Før boligjakt starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

## 2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

## 3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

## 4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

## 5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

# Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

## Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

## Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringssselskapet uansett hvor høyt det blir.

## Den gir deg en ekstra trygghet

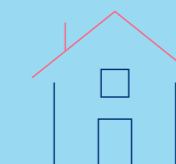
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

## Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 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, varmpumper 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILASJONER 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, krokhengete 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 uterangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

# Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på [proaktiv.no](http://proaktiv.no) eller [finn.no](http://finn.no).

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.

- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

# Budskjema

## FOR EIENDOMMEN:

Brunholmgata 1C, 6004 ÅLESUND. Gnr. 200, bnr. 42, snr. 27 i Sameiet Brunholmgata 1A-C, oppdragsnr.: 1400260088  
Megler: Jon Kristian Røsok, mobil: 91738352, e-post: jon@proaktiv.no

## UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver kr: \_\_\_\_\_

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud 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. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

## KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf.nr.: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

## BUDGIVERE:

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Adr.: \_\_\_\_\_

Adr.: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_

Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_ Sign.: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_ Sign.: \_\_\_\_\_

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

# Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgiver ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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.

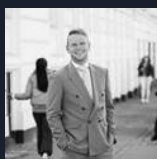
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

5. Husk at 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.



proaktiv.no



**Jon Kristian Røsk**

Daglig leder / Eiendomsmegler

917 38 352

jon@proaktiv.no

**PROAKTIV**

**Proaktiv Ålesund**

Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund, 917 38 352, jon@proaktiv.no