PRIVATMEGLEREN
ÅLESUND

BRUNHOLMGATA 3B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Utskrift fra Matrikkelen

Byggetegninger

Midlertidig brukstillatelse

Kart

Reguleringsplan

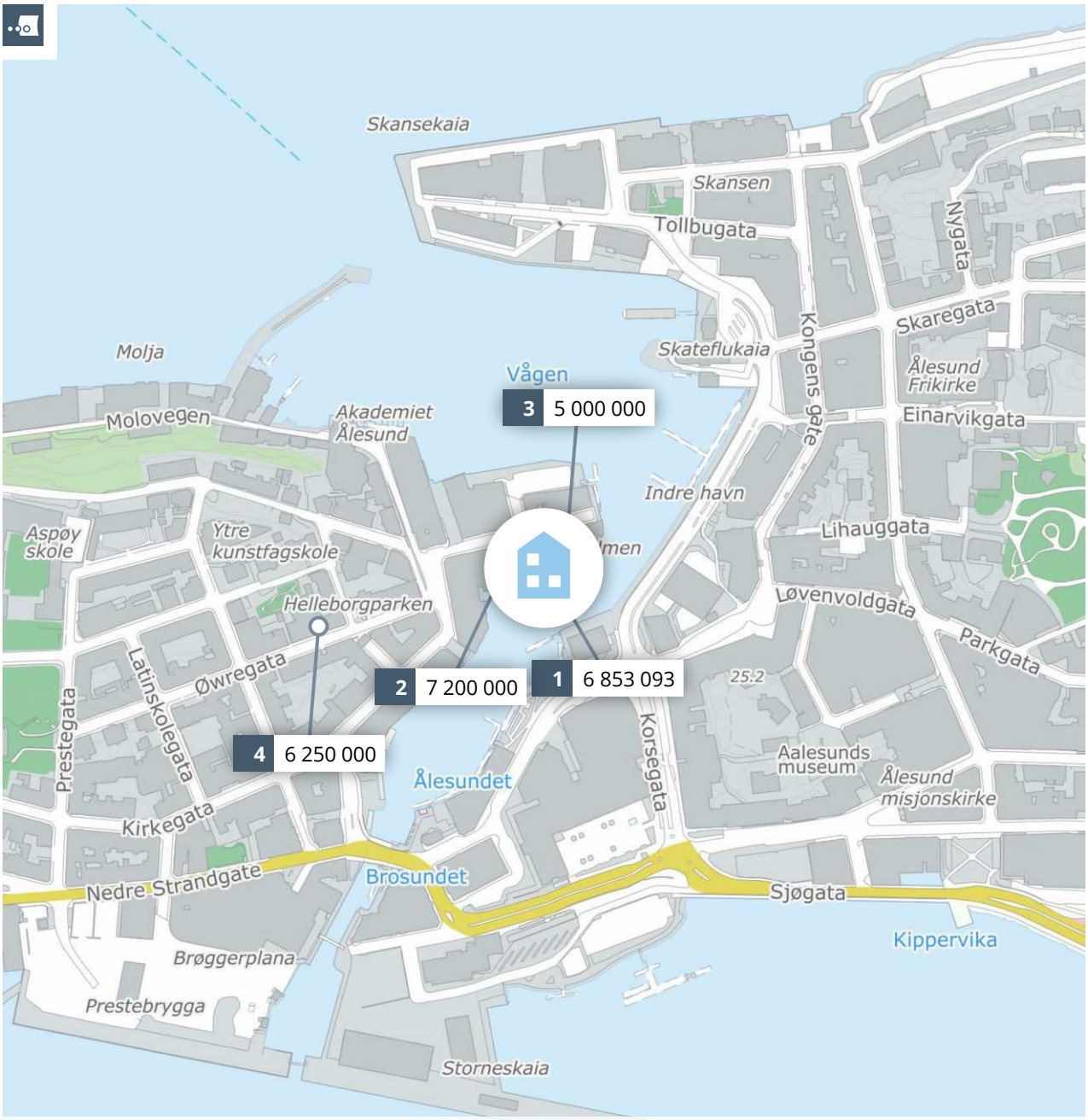
Kommunedelplan

Info fra forretningsfører

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering
BRUNHOLMGATA 3 B

PRIVATMEGLEREN

Aspa

Rapport utført av PrivatMegleren Ålesund den 08.08.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Brunholmgata 3 B, 6004 ÅLESUND

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1987

GNR 200 BNR 45 FNR 0 SNR 16 KOMMUNE 1508 ÅLESUND GRUNNKRETS BRUNHOLMEN

Verdivurdert til

7 100 000

3 530	7 103 530	69 608
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	102 m²	3 m²	- m²	12 m²	105 m²	- m²
Byggeår						1987

Fellesutgifter	4 790
Formue	52 296
Soverom	2
Etasje	2

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Brunholmgata 3 B 96 m² 1987 4. etg 2 sov	25.10.2023	6 190 000	**6 850 000**	3 093	6 853 093	**71 386**
2	Brunholmgata 3 C 131 m² 1987 4. etg 3 sov	17.03.2025	7 500 000	**7 200 000**	0	7 200 000	**54 962**
3	Brunholmgata 1 C 92 m² 1988 2. etg 1 sov	06.05.2025	4 900 000	**5 000 000**	0	5 000 000	**54 348**
4	Øwregata 8 90 m² 2022 2. etg 2 sov	28.06.2024	6 250 000	**6 250 000**	0	6 250 000	**69 444**

Leiligheten ble oppgradert i 2015 med nye overflater innvendig på alle rom foruten om bad. Det er fine overflater med slitesterkt skipsgulv av tre, malte slette flater på veggene, og himnling med ledspotter.

Leiligheten kan skimte med to balkonger, en mot sør med utgang fra stuen hvor du har fantastisk utsikt over Brosundet og den fine jugendbyen, og en sval balkong mot nord med utgang fra hovedsoverommet. Det medfølger fast garasjeplass hvor det er montert el-bil lader. Det er heis i bygget.

Stuen har fin størrelse med god plass til møblering av både sitte- og spisegruppe. Med vindusflater mot sør kommer det godt med naturlig lys inn. Lett tilkomst til balkong med gode sol- og utsiktsforhold.

Pen kjøkkeninnredning med mørke profilerte fronter og laminat benkeplate, denne var også ny i 2015. Det er montert fliser på veggen over benkeplate. Belysning under overskap. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Praktisk kjøkkenøy med gode arbeidsflater for matlaging og ekstra spiseplasser.

Leiligheten har 2 soverom. Begge soverommene har de samme fine overflatene som de øvrige rom. Hovedsoverommet har god størrelse med plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord, og det er montert en romslig skyvedørsgarderobe for god oppbevaring. Utgang til en nordvendt balkong fra hovedsoverommet. Soverom nr 2 med plass til dobbeltseng og nattbord. Plass for kommode/garderobeskap. Det er tilkomst til walk in garderoberom fra soverommet.

Badet er helfliset ned elektriske varmekabler i gulvet. Romslig og fin innredning med skap og skuffefronter. To servanter i benkeplate av stein. Speil og ledspottbelysning over servanter. Badet er utstyrt med vegghengt toalett og dusj med skyvedør og vegghengt dusjarmatur.

Vaskerommet har fin størrelse med flott innredning fra 2015. Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Veggene har malte flater. Ledspotter i himling. Innredning med skap og skuffer, benkeplate med vaskekum. Fliser på veggen over laminat benkeplate.

Alt i alt en flott leilighet med påkostet standard og unik beliggenhet.

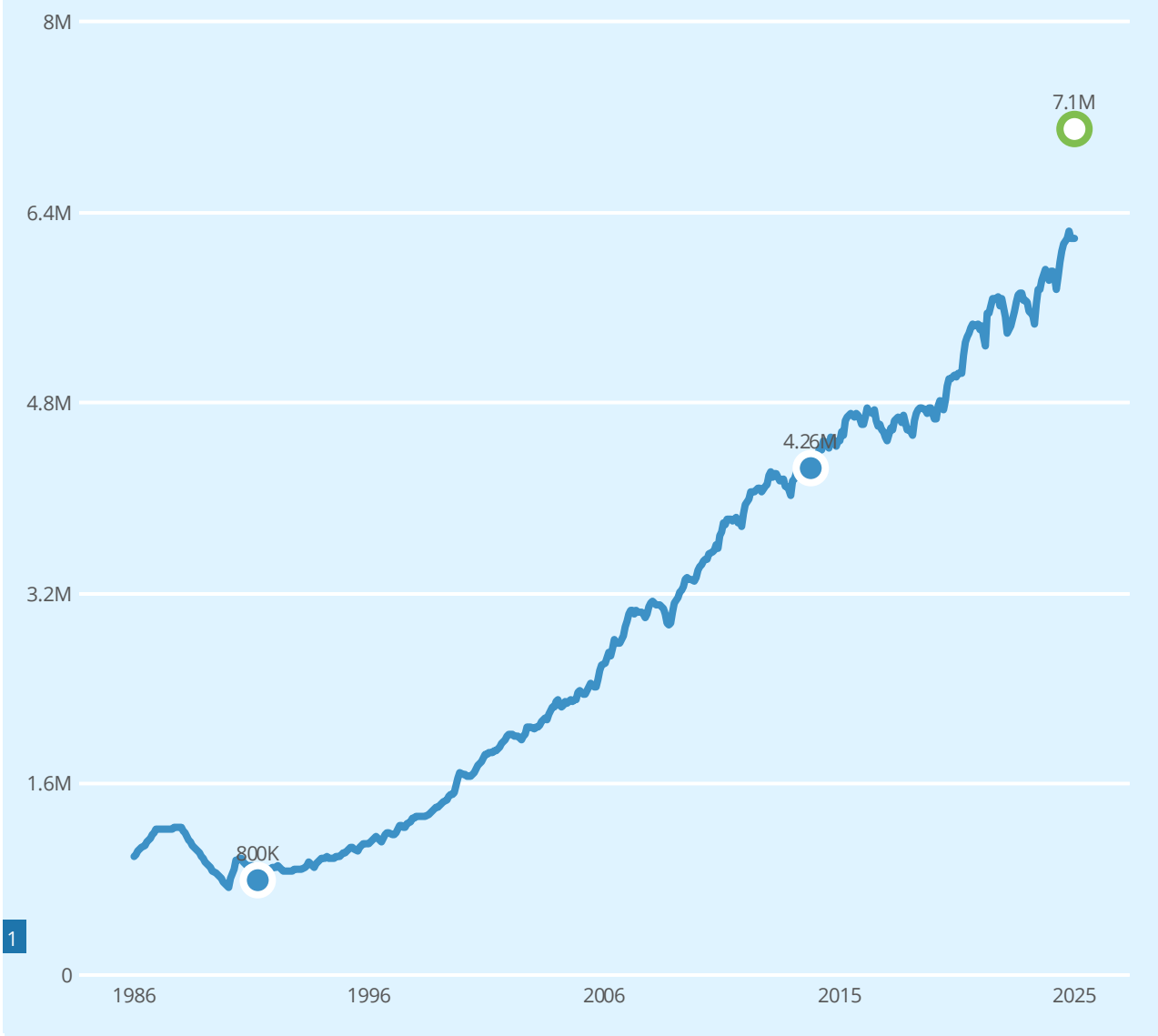
–

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
17.10.2014	24.10.2014	19.01.2015	4 000 000	4 250 000	6 156	4 256 156	2
10.01.1992		10.01.1992	-	800 000	-	800 000	
15.10.1987		15.10.1987	-	48 760	-	48 760	3

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Totalrenovert alle rom utenom bad ved kjøp i 2014.

3 Dette er omsetning av tomt, og er utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i BRUNHOLMEN grunnkrets nå

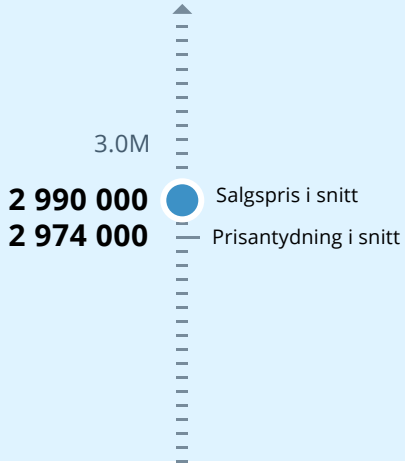
4
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
50
dager

Leiligheter solgt i BRUNHOLMEN grunnkrets siste 3 mnd

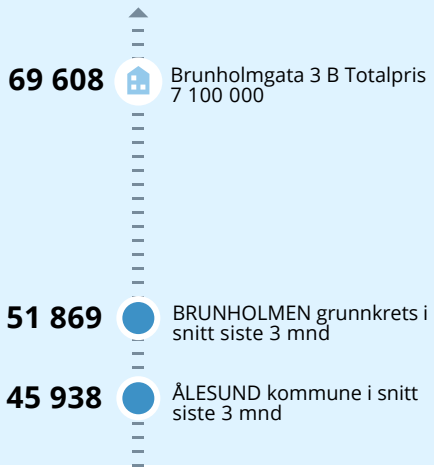
12
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
29
dager

for 0.7% over prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Brunholmgata 3B , 6004 ÅLESUND

ÅLESUND kommune

gnr. 200, bnr. 45, snr. 16

Sum areal alle bygg: BRA: 105 m² BRA-i: 102 m²



Befaringsdato: 01.08.2025 **Rapportdato:** 06.08.2025 **Oppdragsnr.:** 21643-1115 **Referansenummer:** PB7933

Autorisert foretak: Norconsult Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Svein-Inge Rikstad **Vår ref:** 52505702

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.

Norconsult Norge AS

Takstmiljøet i Norconsult består i dag av ca. 20 takstmenn fordelt på flere kontorer i Norge, hvor kompetansen er utviklet gjennom mange års erfaring. Taksering er definert som eget fag med fagnettverk , og det fokuseres på utvikling av kvalitet og kapasitet.
Vi har sertifikater innen følgende områder: Boligtaksering, næringstaksering, landbrukstaksering og skadetaksering.
Norconsult er Norges største og en av de ledende tverrfaglige rådgiverbedriftene i Norden med virksomhet som spenner over fire verdensdeler. Våre tjenester er rettet mot samfunnsplanlegging, prosjektering og arkitektur. Norconsult er engasjert i prosjekter innen bygg og eiendom, samferdsel, energi, industri, vann og avløp, olje og gass, miljø, plan, arkitektur, sikkerhet og IT. Norconsultkonsernet har 6200 medarbeidere fordelt på mer enn 130 kontorer i Norge og internasjonalt. Hovedkontoret ligger i Sandvika utenfor Oslo. Selskapet er et børsnotert selskap, hvor de ansatte har en stor eierandel.



Rapportansvarlig



Svein-Inge Rikstad

Uavhengig Takstingeniør

svein-inge.rikstad@norconsult.com

414 13 074

Norconsult Norge AS
Retirovegen 4
6019 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 bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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.

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

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Normal tilstand og slitasje ut i fra alder.
For detaljerte og øvrige opplysninger henvises til rapportens enkeltpunkter.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1987

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Se borettslagets egne vedtekter for ansvar og vedlikehold av bygningsdelen.

Bygningen har malt balkongdør i tre, skyvebalkongdør i malt tre og brann- og lydklassifisert entrédør.
Se borettslagets egne vedtekter for ansvar og vedlikehold av bygningsdelen.

Balkong oppført i bærende konstruksjoner av betong, rekkverk i galvanisert stål kledd med glass. Det er montert sluk i terrassedekke.
Se borettslagets egne vedtekter for ansvar og vedlikehold av bygningsdelen.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har himlingsplater med struktur.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Gulv har påvist svanker/buler og noe rettningsavvik som ut i fra alder er vurdert som normalt for denne type bolig.

Ifølge Nasjonalt aktsomhetskart for radon (Direktoratet for strålevern og atomtryggleik) har området følgende forekomst av radon: moderat til lav.
Det foreligger ikke målerapport.

Boligen har mursteinspipe.
Det er ikke montert ildsted eller sotluke i leiligheten.
Pipe og er ikke funksjonsprøvet, eller nærmere undersøkt på befaringsdagen. For full visshet vedrørende pipens tilstand henvises det til det lokale brann-/ feiervesen.

I felles gang/areal er det betongtrapp kledd med flis.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

Bygget er utstyrt med heis i felles gang/areal.
Heis er ikke funksjonsprøvet, eller nærmere undersøkt på befaringsdagen. For full visshet vedrørende tilstand henvises det til borettslaget.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 28 mm.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter.
Det er mekanisk avtrekk via fellesanlegg.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Grunnen til dette er følgende: Tilstøtende konstruksjon er av betong. Ved fuktsøk med indikator ble det ikke avdekket forhøyde verdier på befaringsdagen.

Vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har malte plater. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 13 mm.
Det er målt fall på minimum 1:50 til sluk i et område på minst 0,8 meter rundt sluket.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Rommet har innredning med benkeplate, nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk via felles anlegg.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Grunnen til dette er følgende: Tilstøtende konstruksjon er av betong. Ved fuktsøk med indikator ble det ikke avdekket forhøyde verdier på befaringsdagen.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og vannstoppsystem.
Det ble ikke funnet forhøyde fuktverdier etter søk på fuktutsatte områder rundt og ved vask/oppvaskmaskin.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlige innvendige vannledninger av kobber.
Det er opplyst av eier at vannledninger ble utskiftet i 2014 i forbindelse med renovering av bad.
Resterende vannledninger ble skiftet ut i 2015 i forbindelse med renovering av kjøkken.

Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon via vinduer med spaltet ventil på rom for varig opphold. Periodisk avtrekk fra bad, vaskerom og kjøkken.
I følge eier er boligen utstyrt med varmekabel i gulv i gang, på kjøkken og stue.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Datert 2017.
Sikringsskap med automtatsikringer plassert i bod tilknyttet soverom. Skjult installasjon.
Boligen har brannslange lokalisert på vaskerom, og røykvarslere montert i gang.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Grunnforhold er ukjent. Synlig mur av naturstein i sjøkanten. Godt etablert infrastruktur i og rundt eiendommen.

Arealer Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

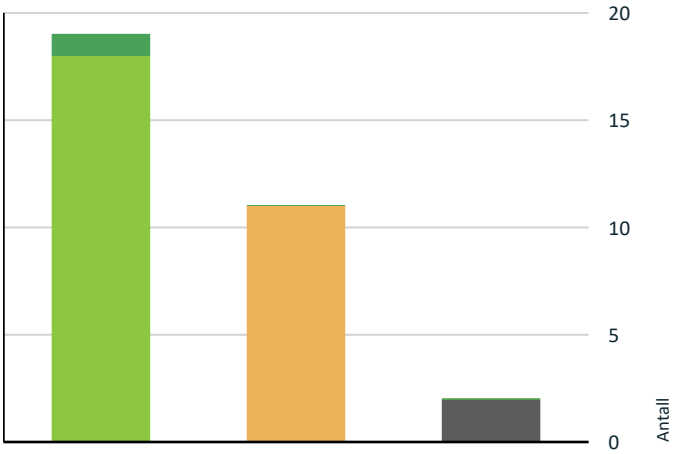
Boligbygg med flere boenheter

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

Det er fremlagt godkjente og byggemeldte tegninger datert 06.05.1987.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstingeniøren er ikke ansvarlig for manglende opplysninger, feil/mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt eiendommen som beskrevet ovenfor.
Det er forutsatt at alle opplysninger lagt til grunn i denne rapporten er korrekte, og at all opparbeidelse og bebyggelse på eiendommen er omsøkt og godkjent av bygningsmyndighetene. Videre at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt, og at der ikke foreligger heftelser, servitutter eller lignende som kan påvirke eiendommens verdi
Rapporten er utarbeidet på grunnlag av opplysninger gitt av eier/fullmektig, samt registrerte forhold på befaring.
Befaringen ble utført med de begrensninger som følger av at boligen var møblert.
Måleinstrument benyttet på besiktigelse: Protimeter MMS2
Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard.

Teknisk utstyr slik som varmepumper, hvitevarer o.l. er ikke funksjonstestet. Det bemerkes også at undertegnede ikke har tilstrekkelig fagkompetanes på vvs- og el-anlegg.
Tilstandsvurderinger av dette må eventuelt rekvireres spesielt.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Våtrom > Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er avvik:

Vinduene i boligen er 38 år gamle, og mer enn halvparten av forventet levetid er passert.

Utvendig > Dører Gå til side

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Balkongdør i tre og skyvebalkongdør i boligen er 38 år gamle, og mer enn halvparten av forventet levetid er passert.

Utvendig > Andre utvendige forhold Gå til side

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

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Innvendig > Radon Gå til side

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

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Avløpsrør er 38 år gamle, og mer enn halvparten av forventet levetid er passert.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Varmtvannstanken har en oppgitt effekt på 2000W.

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Dusjsone med sluk har fastmontert skinne på gulv. Ved eventuell lekkasje fra servant vil ikke lekkasjevann nå sluket.
Fastmontert skinne på gulv har samme høyde som dørterskel inn til bad.

Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Slukløsning er vurdert å være fra byggeår og er 38 år gammel.

Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Våtrom > Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Slukløsning er vurdert å være fra byggeår og er 38 år gammel.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1987

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Leilighet

Standard
Bygget har gjennomgående høy standard.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2015	Oppgradering	Eier opplyser om at alle rom untatt bad er renovert med nye overflater datert 2015. Ta kontakt med eier for ytterligere informasjon.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Se borettslagets egne vedtekter for ansvar og vedlikehold av bygningsdelen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduene i boligen er 38 år gamle, og mer enn halvparten av forventet levetid er passert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utskifting av vinduer faller under boretslagets ansvarsområde.
Nye vinduer har bedre isolasjonsevne og reduserer støy som vil gi et bedre inneklima og minske strømforbruket.

TG 2 Dører

Bygningen har malt balkongdør i tre, skyvebalkongdør i malt tre og brann- og lydklassifisert entrédør.
Se borettslagets egne vedtekter for ansvar og vedlikehold av bygningsdelen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Balkongdør i tre og skyvebalkongdør i boligen er 38 år gamle, og mer enn halvparten av forventet levetid er passert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utskifting av balkongdører faller under boretslagets ansvarsområde.
Nye dører med glass har bedre isolasjonsevne og reduserer støy som vil gi et bedre inneklima og minske strømforbruket.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong oppført i bærende konstruksjoner av betong, rekkverk i galvanisert stål kledd med glassplater. Det er montert sluk i terrassedekke.
Se borettslagets egne vedtekter for ansvar og vedlikehold av bygningsdelen.

TG 2 Andre utvendige forhold

Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

Se borettslagets egne vedtekter for Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater med struktur.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

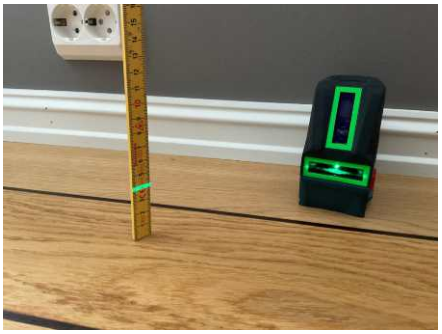
Etasjeskiller er av betongdekke.
Etasjeskiller er av støpt betong. Gulv har påvist svanker/buler og noe rettningsavvik som ut i fra alder er vurdert som normalt for denne type bolig.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er registrert høydeforskjell på ca 16 mm innenfor to meter på stue ved balkong.
Det er registrert høydeforskjell på ca 20 mm gjennom hele rommet på stue/kjøkken.

Det er observert knirk i parkett i området mellom gang og stue. Knirk i parkett kan ikke utelukkes andre steder i leiligheten. Ytterligere undersøkeøser er anbefalt.



Referansepunkt satt til 40 mm.



Ca to meter ut på stue ved balkong er målet ca 16 mm over referansepunkt.

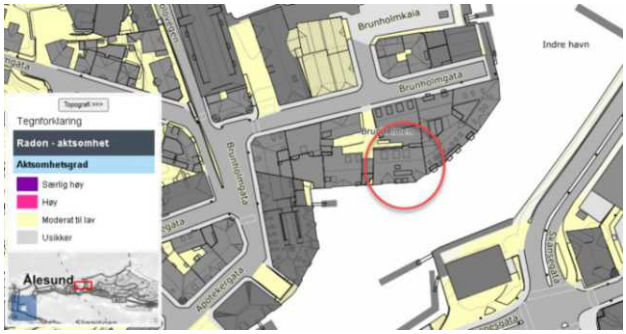
TG 2 Radon

Ifølge Nasjonalt aktsomhetskart for radon (Direktoratet for strålevern og atomtryggleik) har området følgende forekomst av radon: moderat til lav.
Det foreligger ikke målerapport.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport



Området har følgende forekomst av radon: moderat til lav. Kilde: Nasjonalt aktsomhetskart for radon.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe.
Det er ikke montert ildsted eller sotluke i leiligheten.
Pipe og er ikke funksjonsprøvet, eller nærmere undersøkt på befaringsdagen. For full visshet vedrørende pipens tilstand henvises det til det lokale brann-/feiervesen.

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har betongtrapp kledd med flis i felles areal.



Situasjonsbilde. Felles trapp.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

TG 1 Andre innvendige forhold

Bygget er utstyrt med heis i felles gang/trapp.
Heis er ikke funksjonsprøvet, eller nærmere undersøkt på befaringsdagen. For full visshet vedrørende tilstand henvises det til borettslaget.

Tilstandsrapport



Situasjonsbilde.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 28 mm.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Dusjsone med sluk har fastmontert skinne på gulv. Ved eventuell lekkasje fra servant vil ikke lekkasjevann nå sluket.
Fastmontert skinne på gulv har samme høyde som dørterskel inn til bad.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
Det er anbefalt å finne annen løsning på skyvedør inn til dusjsone som ikke hindrer lekkasjevann å nå sluk.

Tilstandsrapport



Situasjonsbilde.

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

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

Slukløsning er vurdert å være fra byggeår og er 38 år gammel.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut.



Situasjonsbilde.



Situasjonsbilde.

ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk via fellesanlegg.

Tilstandsrapport

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Grunnen til dette er følgende: Tilstøtende konstruksjon er av betong. Ved fuktsøk med indikator ble det ikke avdekket forhøyde verdier på befaringsdagen.

ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier



Situasjonsbilde

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 13 mm.
Det er målt fall på minimum 1:50 til sluk i et område på minst 0,8 meter rundt sluket.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

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

Slukløsning er vurdert å være fra byggeår og er 38 år gammel.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har innredning med benkeplate, nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Det er mekanisk avtrekk via felles anlegg.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

ETASJE > VASKEROM

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Grunnen til dette er følgende: Tilstøtende konstruksjon er av betong. Ved fuktsøk med indikator ble det ikke avdekket forhøyde verdier på befaringsdagen.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og vannstoppsystem.

Det ble ikke funnet forhøyde fuktverdier etter søk på fuktutsatte områder rundt og ved vask/oppvaskmaskin.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 **Vannledninger**

Synlige innvendige vannledninger av kobber.
Det er opplyst av eier at vannledninger ble utskiftet i 2014 i forbindelse med renovering av bad.
Resterende vannledninger ble skiftet ut i 2015 i forbindelse med renovering av kjøkken.

Tilstandsrapport

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

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

Avløpsrør er 38 år gamle, og mer enn halvparten av forventet levetid er passert.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
Se borettslagets egne vedtekter for ansvar og vedlikehold av bygningsdelen.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via vinduer med spaltet ventil på rom for varig opphold. Periodisk avtrekk fra bad, vaskerom og kjøkken.

TG 1 Varmesentral

I følge eier er boligen utstyrt med varmekabel i gulv i gang, på kjøkken og stue.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Varmtvannstanken har en oppgitt effekt på 2000W.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av el-tilkobling, men for å tilfredstille dagens krav må varmtvannsbereder med effekt på mer enn 1500 W være fast tilkoblet.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automtatsikringer plassert i bod/garderobe tilknyttet soverom.
Skjult installasjon.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1987 Bygningsdelen har gjennomgått betydelige oppgraderinger av det elektriske anlegget datert 2015.

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

Tilstandsrapport

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Samsvarserklæring for installasajon av AMS-måler datert 2018.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

Anlegget er av nyere type og fremstår som ryddig og oversiktlig.



Sikringsskap plassert i bod tilknyttet soverom.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har brannslange lokalisert på vaskerom, og røykvarslere montert i gang.

Tilstandsrapport

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

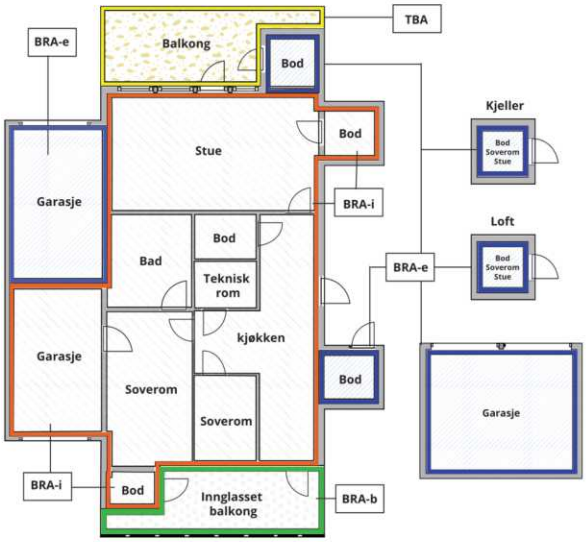
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	102	3		105	12
SUM	**102**	**3**			**12**
SUM BRA	**105**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang, Soverom, Soverom 2, Bod/garderobe, Bad, Vaskerom, Stue/kjøkken	Sportsbod	

Kommentar

Oppmålt på befaringsdagen.

BRA-e omfatter sportsbod.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det er fremlagt godkjente og byggemeldte tegninger datert 06.05.1987.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	99	6

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

S-rom omfatter:

Sportsbod målt til 3 kvm.
Bod/garderobe målt til 3 kvm.

Norconsult Norge AS
Retirovegen 4
6019 ÅLESUND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.8.2025	Svein-Inge Rikstad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	200	45		16	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Brunholmgata 3B

Hjemmelshaver
Berge Jarle, Berge Laila

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Brunholmgata 3B ligger like vest for bykjernen av Ålesund. Her er det gangavstand til byens servicetilbud og parkområder.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med asfaltert innkjørsel, gjesteparkering og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnboksutskrift.
Det er oppstillingsplass for bil i felles garasjeanlegg med elbil lader. Sportsbod i kjelleretasje.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	06.08.2025		Gjennomgått	4	Nei
Del med takstmann	01.08.2025		Fremvist		Nei
NS3600	04.08.2025		Gjennomgått	70	Nei
Egne notater	04.08.2025		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/PB7933

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Ålesund

Oppdragsnr.
313251155

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Laila Berge	Jarle Berge

Gateadresse
Brunholmgata 3B

Poststed	Postnr
ÅLESUND	6004

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2015

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 10

Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtind

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 313251155

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Batterilader i Garasje

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 313251155

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 313251155

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

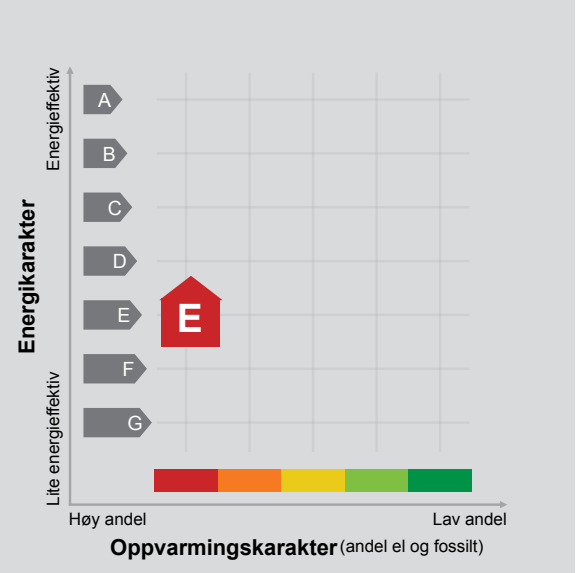
☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 313251155

ENERGIATTEST

Adresse	Brunholmgata 3B
Postnummer	6004
Sted	ÅLESUND
Kommunenavn	Ålesund
Gårdsnummer	200
Bruksnummer	45
Seksjonsnummer	16
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	10134358
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiattest-2025-152834
Dato	08.08.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

(Kommune)

Ålesund

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985 § 99 nr. 2 og 3

Anmelder

Odd Slyngstad
Kongensgt. 24,
6002 Ålesund

Byggherre

Westrebygg A/S
Breivika,
6018 Ålesund

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Brunholmgt. 3-B	200	45		

Deres søknad	Dato 13/2-85		
Arbeidets art	Nybygg		
Byggets art	Boligblokk		
Behandling/ vedtak	Saksbeh: Peter Kjelsvik	Vedtak dato 23/4-85	Saksnr. B. 121/85

Merknader

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold til Pbl. § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

☐ hele bygget

☒ følgende del av bygget: 2 stk leiligheter.

Ferdigattest må begjæres senere, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført

1. Fullføring av bygget forøvrig.

Dette arbeidet må være fullført innen: 1/1-88.

UNDERSKRIFT

Sted	Dato	Sign. / Stempel		
Ålesund	19/10-87.	Kjell Fjærtoft bygn.sjef	Arnvid Godøy avd.ing.	

KOPI SENDT

	Navn	Adresse
☒ ansvarshavende	Asbjørn Westre	Breivika, 6018 Ålesund
☐ andre	Navn	Adresse
	Navn	Adresse
	Navn	Adresse

Kommunenes arkivnøkkel: 511

K-blankett 5138 Forlagt Sam & Steinkjer A/S Oslo 12-86

(Kommune)

Ålesund

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985 § 99 nr. 2 og 3

Anmelder

Odd Slynstad
Kongensgt. 24,
6002 Ålesund

Byggherre

Westrebygg A/S
Breivika,
6018 Ålesund

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Brunholmgata 3-B	200	45		

Deres søknad	Dato 13/2-85		
Arbeidets art	Nybygg		
Byggets art	Boligblokk		
Behandling/ vedtak	Saksbeh: Peter Kjelsvik	Vedtak dato 23/4-85	Saksnr. B. 121/85

Merknader

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold til Pbl. § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

☐ hele bygget

☒ følgende del av bygget: 1 stk. leilighet.

Ferdigattest må begjæres senere, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført

1. Fullføring av bygget forøvrig.

Dette arbeidet må være fullført innen: 1/1-88.

UNDERSKRIFT

Sted	Dato	Sign. / Stempel
Ålesund	29/9-87	Kjell Fjærtoft bygn.sjef — Arnvid Godøy avd.ing.

KOPI SENDT

	Navn	Adresse
☒ ansvarshavende	Asbjørn Westre	Breivika,6018 Ålesund
☐ andre		

Kommunens arkivnøkkel: 511

K-blankett 5128 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 12-86

(Kommune)

Ålesund

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985 § 99 nr. 2 og 3

Anmelder

Odd Slyngstad
Kongensgt. 24,
6002 Ålesund

Byggherre

Westrebygg A/S
Breivika,
6018 Ålesund

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Brunholmgt. 3-B	200	45		

Deres søknad	Dato 13/2-85		
Arbeidets art	Nybygg		
Byggets art	Boligblokk		
Behandling/ vedtak	Saksbeh: Peter Kjelsvik	Vedtak dato 23/4-87	Saksnr. B 121/85

Merknader

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold til Pbl. § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

☐ hele bygget

☒ følgende del av bygget: 2 stk. leiligheter.

Ferdigattest må begjæres senere, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført

1 Fullføring av bygget forøvrig.

Dette arbeidet må være fullført innen: 1/1-88.

UNDERSKRIFT

Sted	Dato	Sign. / Stempel
Ålesund	9/10-87	Kjell Kjærtoft bygn.sjef / Arnvid Godøy avd. ing.

KOPI SENDT

	Navn	Adresse
☒ ansvarshavende	Asbjørn Westre	
☐ andre		

Kommunenes arkivnøkkel: 511

K-blankett 6138 Forlag: Sentraltrykkeriet A/S, Oslo 12-84

(Kommune)

Ålesund

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985 § 99 nr. 2 og 3

Anmelder

Odd Slyngstad
Kongensgt. 24,
6002 Ålesund

Byggherre

Westrebygg A/S
Breivika,
6018 Ålesund

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Brunholmgt. 3-B	200	45		

Deres søknad	Dato 13/2-85		
Arbeidets art	Nybygg		
Byggets art	Boligblokk		
Behandling/ vedtak	Saksbeh: Peter Kjelsvik	Vedtak dato 23/4-85	Saksnr. B. 121/85

Merknader

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold til Pbl. § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

☐ hele bygget

☒ følgende del av bygget: Toppleilighet.

Ferdigattest må begjæres senere, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført

1. Fullføring av bygget forøvrig.

Dette arbeidet må være fullført innen: 1/1-87.

UNDERSKRIFT

Sted	Dato	Sign. / Stempel
Ålesund	30/11-87.	Kjell Fjærtoft byggesjef / Arnvid Godøy avd.ing.

KOPI SENDT

	Navn	Adresse
☒ ansvarshavende	Asbjørn Westre	Breivika, 6018 Ålesund
☐ andre		

Kommunenes arkivnøkkel: 511

K-blankett 5138 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 12-86

(Kommune)

Ålesund

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985 § 99 nr. 2 og 3

Anmelder

Odd Slyngstad
Kongensgt. 24,
6002 Ålesund

Byggherre

Westrebygg A/S
Breivika,
6018 Ålesund

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Brunholmgata 3-B	200	45		

Deres søknad	Dato 13/2-85		
Arbeidets art	Nybygg		
Byggets art	Boligblokk		
Behandling/ vedtak	Saksbeh: Peter Kjelsvik	Vedtak dato 23/4-85	Saksnr. B. 121/85

Merknader

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold til Pbl. § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

☐ hele bygget

☒ følgende del av bygget: 5 stk. leiligheter.

Ferdigattest må begjæres senere, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført

1. Fullføring av bygget forøvrig.

ÅLESUND KOMMUNE - TEKNISKE SEKTOREN
BYGNINGSSJEFEN

Dette arbeidet må være fullført innen: 1/1-88.

UNDERSKRIFT

Sted	Dato	Sign. / Stempel		
Ålesund	1/9-87.		Peter Kjelsvik overing.	Arnvid Godøy avd.ing.

KOPI SENDT

	Navn	Adresse
☒ ansvarshavende	Asbjørn Westre	Breivika, 6018 Ålesund
☐ andre		

Kommunenes arkivnøkkel: 511

K-blankett 8159 Forlag: Sverre Svensen A/S, Oslo 1985

Utarbeidet av Norske Kommuners Sentralforbund

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.
Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Brunholmgt. 3-5		200	45	

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Nybygg	Boligblokk	13/2-85	dato 25/4-85 sak B.121/85

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Westrebygg A/S	Breivika, 6018 Ålesund	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
Odd Slyngstad	Kongensgt. 24, 6002 Ålesund	

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Asbjørn Westre	c/o Westrebygg A/S, Breivika 6018 Ålesund	

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

☐ for nevnte bygg

☐ for følgende del av nevnte bygg: 1 stk. leilighet.

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

1. Fullføring av resterende del av bygget.

Dette arbeid må være fullført innen 1/1-88.

Ålesund den 29/7-87.

Sendes:

☒ byggherren

☒ anmelderen

☒ ansvarshavende

☐ byggeløyvemyndighet

☐

☐

☐

bygningssjef
Peter Kjelsvik.
pem.

Arnvid Godøy
avd. ing.

Nr 5108 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 3-82
K-blankett 51.08

(Kommune)

Ålesund

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985 § 99 nr. 2 og 3

Anmelder

Odd Slyngstad
Kongensgt. 24,
6002 Ålesund

Byggherre

Westrebygg A/S
Breivika,
6018 Ålesund

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Brunholmgt. 3-B	200	45		

Deres søknad	Dato 13/2-85		
Arbeidets art	Nybygg		
Byggets art	Boligblokk		
Behandling/ vedtak	Saksbeh: Peter Kjelsvik	Vedtak dato 23/4-85	Saksnr. B. 121/85

Merknader

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold til Pbl. § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

☐ hele bygget

☒ følgende del av bygget: 1 stk. Leilighet.

Ferdigattest må begjæres senere, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført

1. Fullføring av bygget forøvrig.

Dette arbeidet må være fullført innen: 1/1-88.

UNDERSKRIFT

Sted	Dato	Sign. / Stempel
Ålesund	27/10-87	Kjell Fjærtoft bygn.sjef / Arnvid Godøy avd.ing.

KOPI SENDT

	Navn	Adresse
☒ ansvarshavende	Asbjørn Westere	Breivika, 6018 Ålesund
☐ andre		

Kommunenes arkivnøkkel: 511

K-blankett 0158 Forlagt Sem & Stenersen A/S, Oslo 12-86

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

45/48

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Brunholmen		200	48	

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Nybygg	Boligblokk	13/2-85	dato 25/4-85 sak B. 121/85

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Westrebygg A/S	Breivika, 6018 Ålesund	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
Odd Slyngstad	Kongensgt. 24, 6002 Ålesund	

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Asbjørn Westre	Breivika, 6018 Ålesund	

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

☐ for nevnte bygg

☒ for følgende del av nevnte bygg: to stk. leiligheter.

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

1. Fullføring av leilighet på loft.
2. Se pkt. 1, 2 0g 3 på midlertidig brukstilletelse datert 22/4-87.

Dette arbeid må være fullført innen 1/10-87.

Ålesund den 9/7-87.

Sendes:

☒ byggherren

☒ anmelderen

☒ ansvarshavende

☐ byggeløyvemyndighet

☐

☐

☐

bygningssjef
Kjell Fjærtoft

Arnvid Godøy
avd. ing.

Utarbeidet av Norske Kommuners Sentralforbund

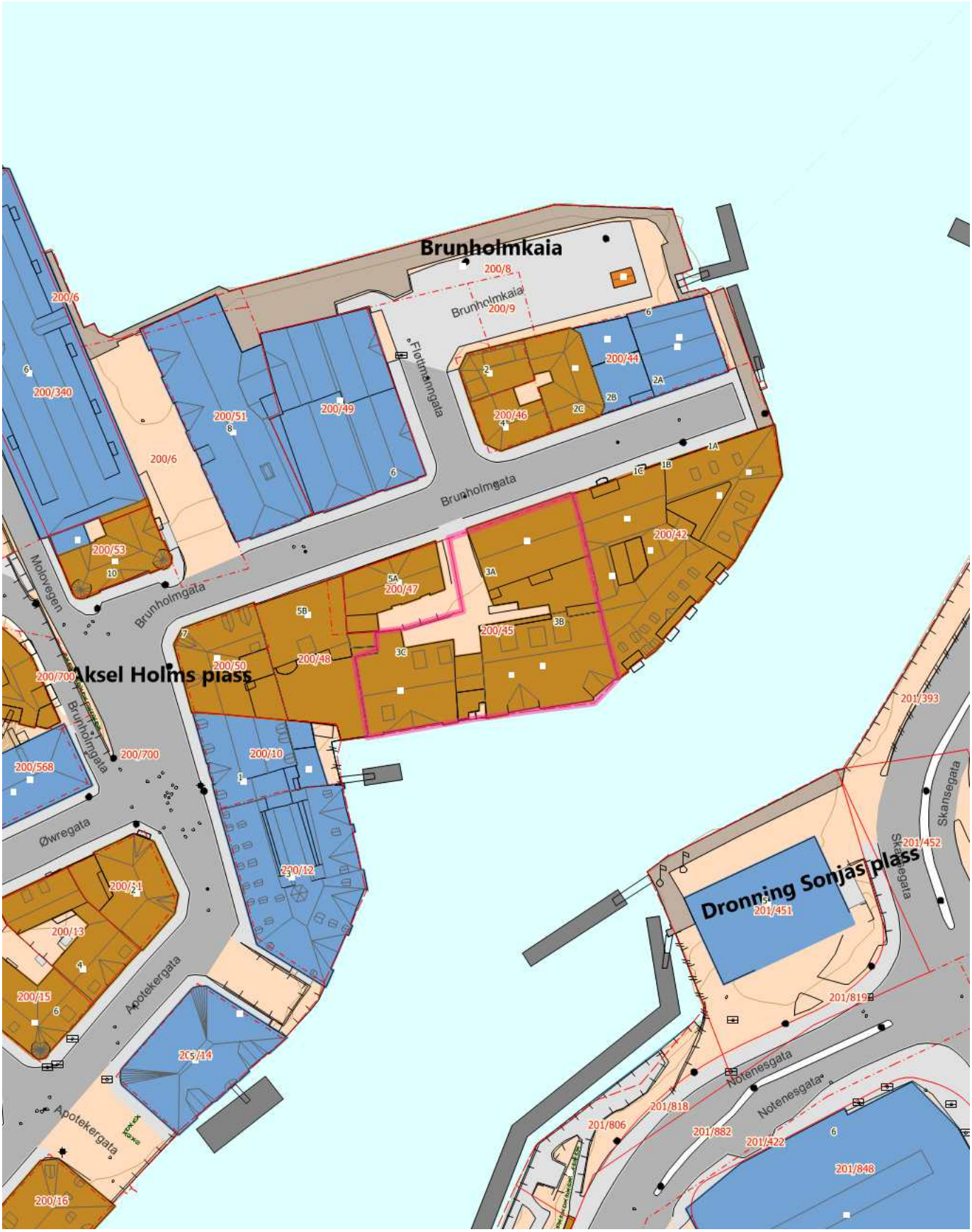
Nr 5108 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 3-82
Kblankett 51.08

Ålesund kommune

Situasjonskart

Eiendom:	Gnr: 200	Bnr: 45	Fnr: 0	Snr: 16
Adresse:	Brunholmgata 3B 6004 ÅLESUND			
Annen info:				

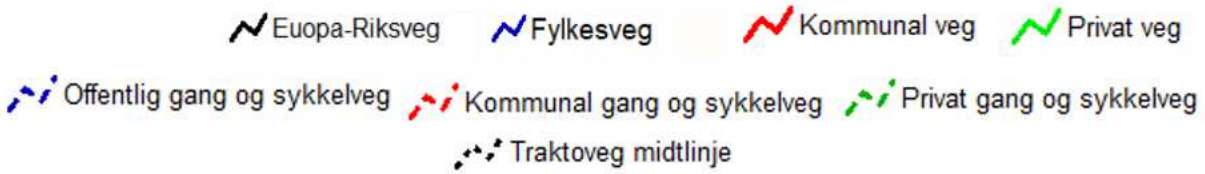
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Kommunalveg gatenavn.
- Gatelys (Lysarmaturt)
- Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet
- Fiktiv avgrensning for anlegg
- Hekk
- Loddrett mur
- Mønelinje
- Taksprang
- Annet vegareal avgrensning
- Bolig
- Sluk
- Trafikkøy
- Parkeringsområde
- Trapp
- Kystkontur tekniske anlegg
- Annet
- Bygningspunkt
- Mast
- Hjelpelinje veg-/vannkant
- Flytebrygge landgang
- Frittstående mur
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Vegdekkekant
- Garasje, carport og uthus
- Hydrant
- Gang- og sykkelveg
- Flytebrygge
- Høydekurve 1m Ålesund
- Bebygd område
- Gatelys (belysningspunkt)
- Grenselinje nøyaktig måling
- Flaggstang
- Kai- og bryggekant
- Gjerde
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Takoverbygg
- Næring og carport
- Kumlokk
- Veg
- Kai og brygge
- Eiendomsteig
- Havflate

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

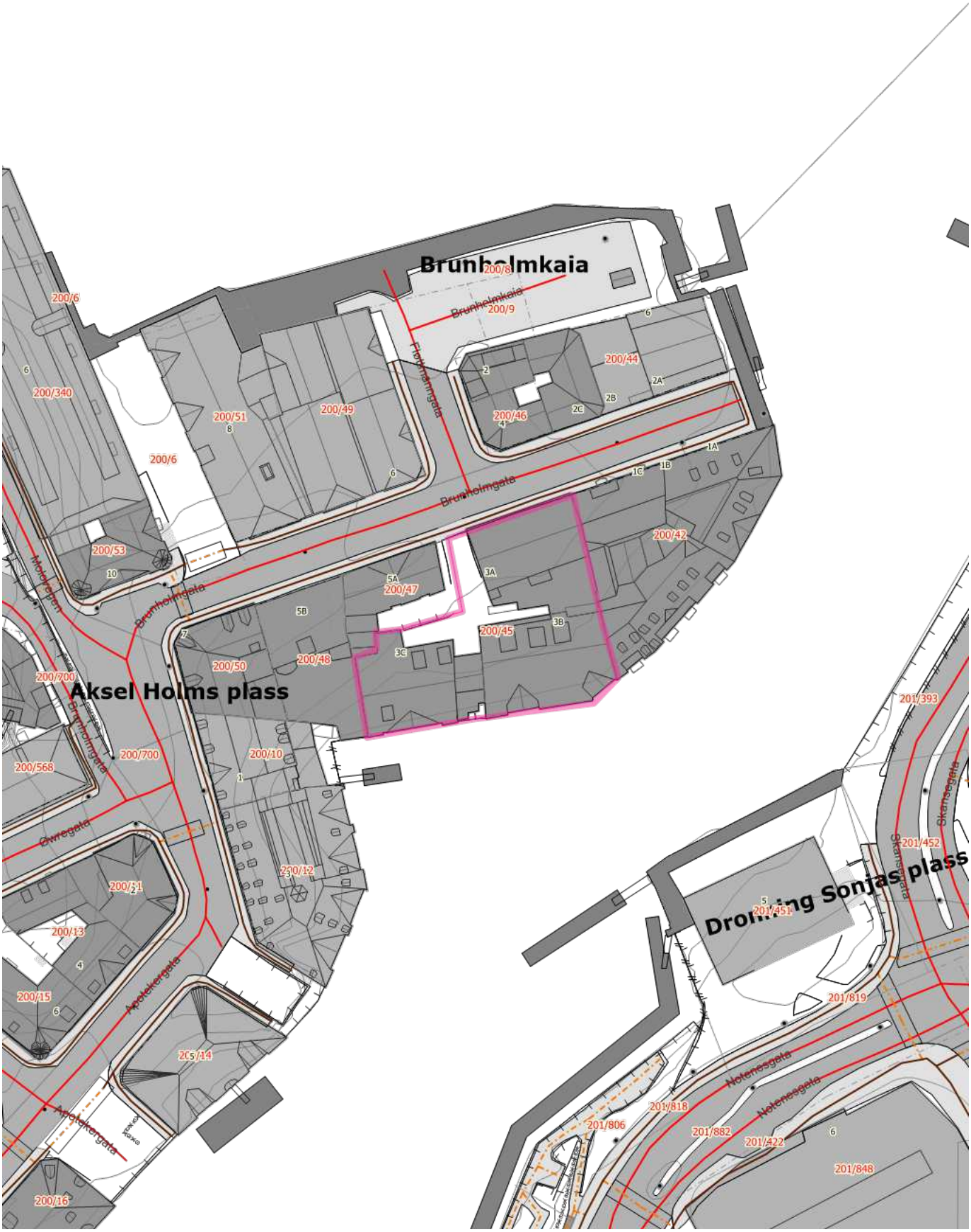
B Barnehage	**N** Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	**PF** Plasskrevende varer
O Deponi	**P** Parkering
G Gravsted	**O** Omsorgssenter
H Sykehus	**S** Skole
K Kontor	**T** Terminal
F Forretning	

Ålesund kommune

VEGADKOMST

Eiendom:	Gnr: 200	Bnr: 45	Fnr: 0	Snr: 16
Adresse:	Brunholmgata 3B 6004 ÅLESUND			
Adkomst:	Har adresse knyttet til offentlig veg.			

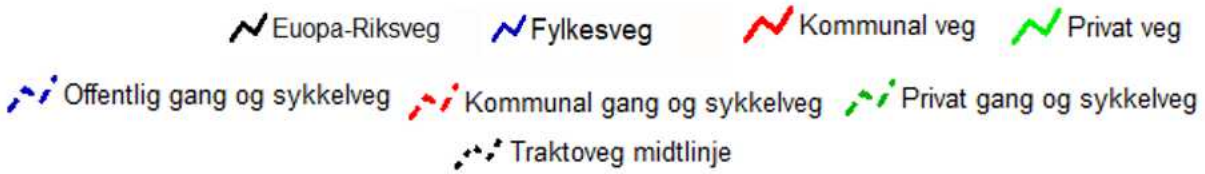
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Kommunalveg gatenavn.
- Kjøreveg
- Gatelys (Lysarmaturt)
- Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet
- Mønelinje
- Taksprang
- Fiktiv avgrensning for anlegg
- MurFrittstående
- Kai- og bryggekant
- Annet vegareal avgrensning
- GangfeltAvgrensning
- Høydekurve 1m Ålesund
- Bolig
- Trafikkøy
- Parkeringsområde
- Trapp
- Fortau
- Eiendomsteig
- Mast
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Flytebrygge landgang
- MurLoddrett
- Frittstående mur
- Vegdekkekant
- AnnetVegarealAvgrensning
- Kystkontur tekniske anlegg
- Garasje, carport og uthus
- Gang- og sykkelveg
- Flytebrygge
- Havflate
- Gangveg
- Gatelys (belysningspunkt)
- Grenselinje nøyaktig måling
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Hekk
- Gjerde
- Loddrett mur
- VegAnnenAvgrensning
- VegAnnenAvgrensning
- Takoverbygg
- Næring og carport
- Veg
- Kai og brygge

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

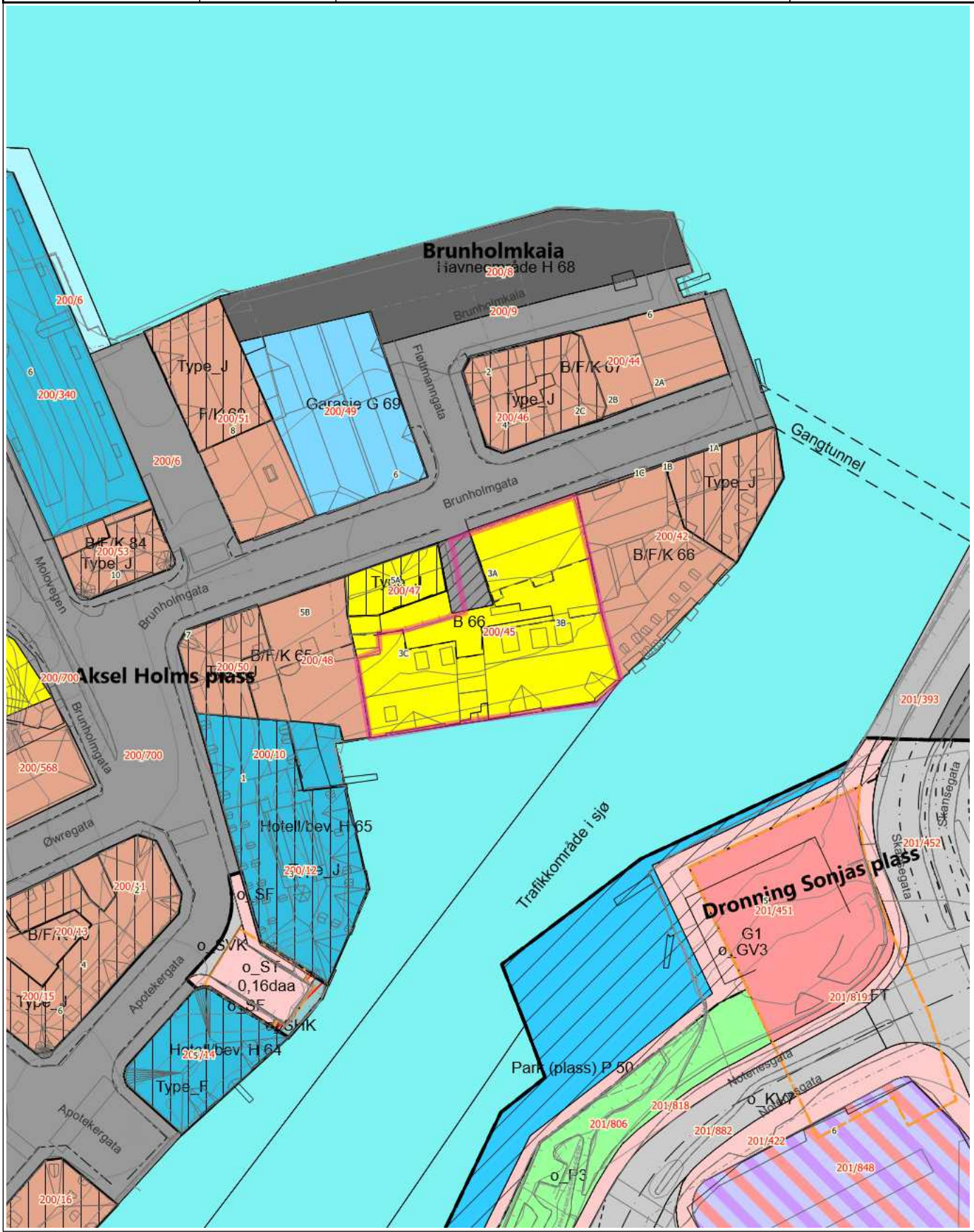
B Barnehage	**N** Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	**PF** Plasskrevende varer
O Deponi	**P** Parkering
G Gravsted	**O** Omsorgssenter
H Sykehus	**S** Skole
K Kontor	**T** Terminal
F Forretning	

Ålesund kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 200	Bnr: 45	Fnr: 0	Snr: 16
Adresse:	Brunholmgata 3B 6004 ÅLESUND			
Annen info:				

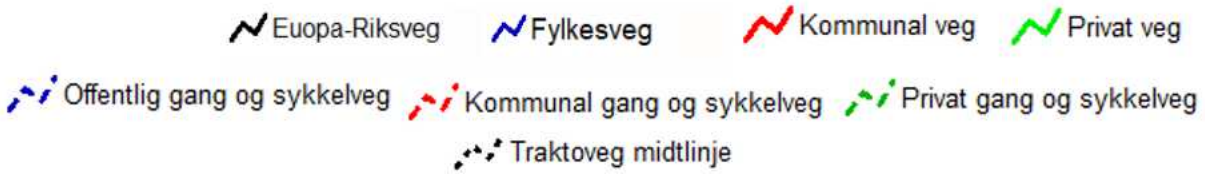
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Kommunalveg gatenavn.
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Eiendomsgrense generert
- VeggFrittstående
- Hekk
- Gjerde
- Loddrett mur
- VegAnnenAvgrensning
- Vegdekkekant
- Kystkontur tekniske anlegg
- RpOmråde vedtatt - på grunnen
- RpFareGrense
- Byggegrense
- Regulert kant kjørebane
- Bevaring av bygninger og anlegg
- Herberge og bevertningssted
- Gate m/fortau
- Trafikkområde i sjø og vassdrag
- Felles avkjørsel
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Fortau
- Kai
- RPvedtatt_pbl2008 Maskeringslag
- RpGrense
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
- Fiktiv avgrensning for anlegg
- MurFrittstående
- Kai- og bryggekant
- Annet vegareal avgrensning
- GangfeltAvgrensning
- VegAnnenAvgrensning
- RpOmråde vedtatt linje - på grunnen
- RpOmråde vedtatt - under grunnen
- RpGrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert kjørefelt
- Bevaring av bygninger
- Garasjeanlegg
- Gangveg
- Havneområde i sjø
- Bevaring kulturmiljø
- Forretning/kontor/tjenesteyting
- Torg
- Park
- Reguleringsplaner Raster Ålesund (tif)
- Hotell/overnatting
- Mønelinje
- Taksprang
- Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
- Eiendomsgrense fiktiv
- Flytebrygge landgang
- MurLoddrett
- Frittstående mur
- Vegdekkekant
- AnnetVegarealAvgrensning
- Høydekurve 1m Ålesund
- RpOmråde vedtatt linje - under grunnen
- RpAngittHensynGrense
- RpFormålgrense
- Regulert senterlinje
- Regulert parkeringsfelt
- Boligområde
- Annet byggeområde
- Havneområde
- Andre anlegg i vassdrag / sjø
- Flomfare
- Kjøreveg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Ferdsel
- RpFormålGrense
- Parkeringshus/-anlegg

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

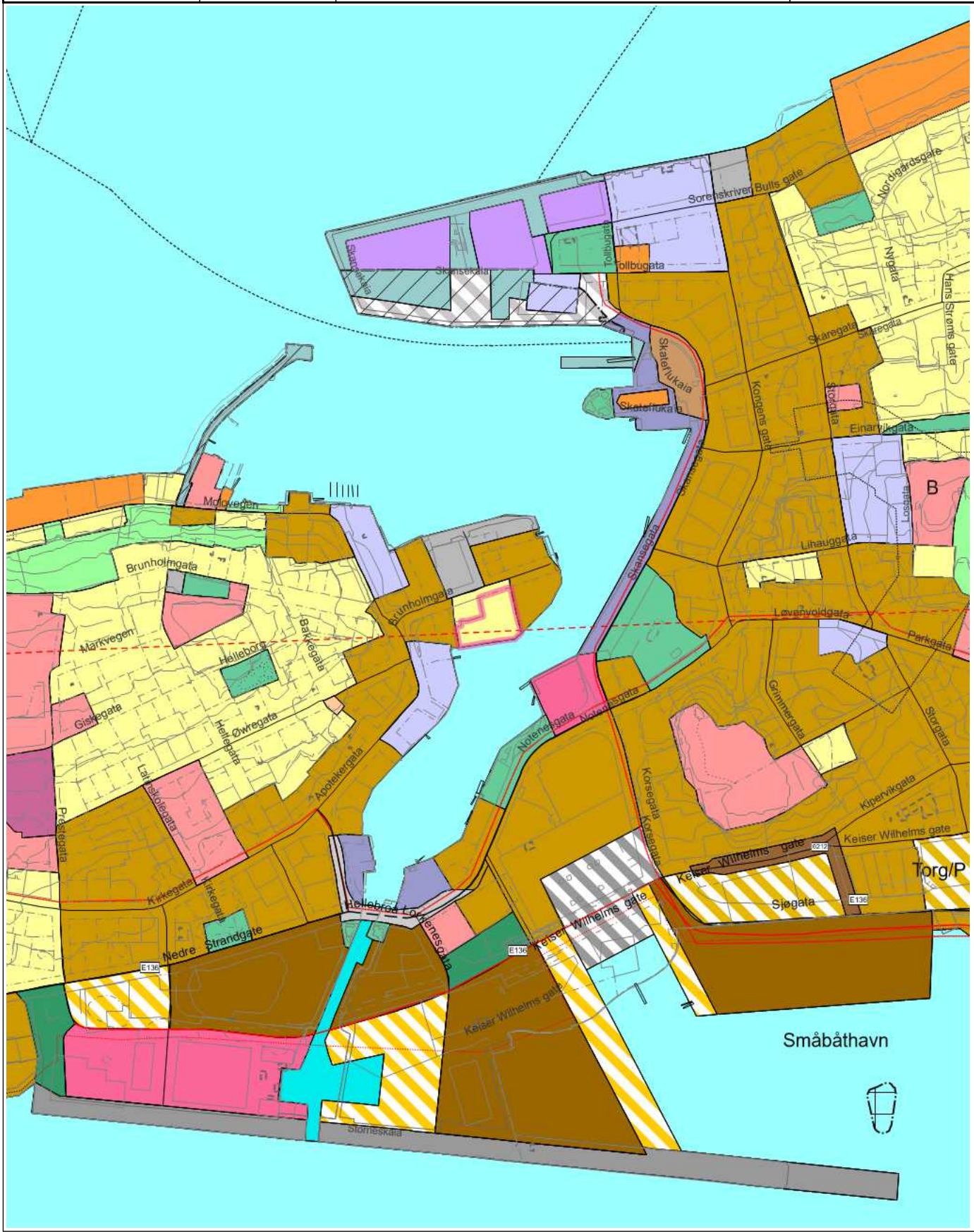
B Barnehage	**N** Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	**PF** Plasskrevende varer
O Deponi	**P** Parkering
G Gravsted	**O** Omsorgssenter
H Sykehus	**S** Skole
K Kontor	**T** Terminal
F Forretning	

Ålesund kommune

Kommunedelplan

Eiendom:	Gnr: 200	Bnr: 45	Fnr: 0	Snr: 16
Adresse:	Brunholmgata 3B 6004 ÅLESUND			
Annen info:				

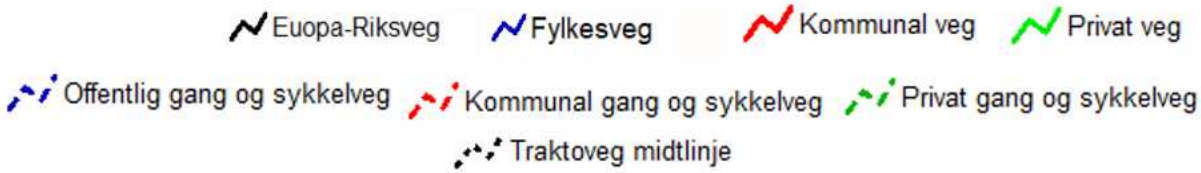
Målestokk
1:4000



Tegnforklaring

- Europavegboks
- Fylkesvegboks
- Europaveg gatenavn..
- Fylkesveg gatenavn..
- Kommunalveg gatenavn..
- Privatveg gatenavn..
- Sti
- Vegbom
- Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
- Eiendomsgrense fiktiv
- Fiktiv avgrensning for anlegg
- Flytebrygge landgang
- Flytebrygge utligger
- Kai- og bryggekant
- Frittstående mur
- Loddrett mur
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Forsenkningskurve Ålesund
- Høydekurve 5m Ålesund
- Kystkontur tekniske anlegg
- Kystkontur
- Takkant
- KpOmråde kommunedelplan gjeldende
- Fjernveg - På bakken - Nåværende
- Fjernveg - På bakken - Fremtidig
- Fjernveg - Bro mv. - Nåværende
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Hovedveg - Tunnel - Fremtidig
- Hovedveg - Bro mv. - Nåværende
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Atkomstveg - På bakken - Nåværende
- Atkomstveg - Tunnel - Nåværende
- Sykkelveg - På bakken - Fremtidig
- Gangveg - På bakken - Nåværende
- Gangveg - På bakken - Fremtidig
- Farled - Nåværende
- Grense for arealformål
- Grense for angitt hensynsoner
- Grense for båndleggingsoner
- Bevaring kulturmiljø
- Båndlegging etter lov om kulturminner
- Boligbebyggelse
- Sentrumsformål
- Forretninger
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Fritids- og turistformål
- Næringsvirksomhet
- Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg
- Uteoppholdsareal
- Grav- og urnelund
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Sentrumsformål
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Uteoppholdsareal
- Kombinert bebyggelse og anlegg
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)
- Havn
- Kollektivknutepunkt
- Parkering
- Trase for teknisk infrastruktur
- Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)
- Kollektivknutepunkt
- Friområde
- Friluftsområde
- Friluftsområde
- Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

PRIVATMEGLEREN

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: gnr. 200, bnr. 45, snr. 16 i Ålesund
Adresse: Brunholmgata 3B, 6004 ÅLESUND
Onr. 313251155

Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/mnd _____

Felleskostnader inkluderer _____

Fordeling av felleskostnader:
renteutgifter Kr _____
avdrag Kr _____
og driftsutgifter Kr _____

Utestående krav: _____ pr _____

Forsikret i _____ Polisenr _____ Forfall _____ Betalt _____

Andel felles gjeld kr. _____ pr _____
Långiver / lånenr. _____
Lånets totale saldo _____ pr _____
Lånetype _____ Antall terminer årlig : _____
Årlig rentesats _____ pr
Dato siste termin _____

Hvis flere felleslån: Spesifisert hvert enkelt

Andel formue kr. _____ pr _____
Total formue kr. _____ pr _____

Andre opplysninger

Event. vedtatte/foreslåtte arbeider som vil medføre vesentlig økning i felleskostnader/fellesgjeld:

_____

_____

Event. varsel om endringer i reguleringsplan eller nabovarsel i forbindelse med byggearbeider eller lignende:

_____

_____

Eiendomsmegler Hanne Vadset Knotten | +47 97 47 40 88 | hanne.vadset.knotten@privatmegleren.no

Sunnmørsmegleren AS | |

PRIVATMEGLEREN

Eventuell annen informasjon:

Har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett? _____

Antall dager for avklaring av forkjøpsrett: _____

Kreves det styregodkjennelse av ny kjøper? _____

Er dyrehold tillatt (ja / nei / krever styregodkjenning)? _____

Følger det garasje/biloppstillingsplass med leiligheten? _____

Gebyr(er):

Eierskiftegebyr Kr _____

Innhenting av opplysninger Kr _____

Evt. andre gebyrer Kr _____

Kontonummer for gebyrer: _____

Styreleder i sameiet

Navn: _____

Adresse: _____

Telefon: _____

Fax: _____

E-post: _____

Send svar til: hanne.vadset.knotten@privatmegleren.no¤

Dato og sted: _____/_____

_____

Eiendomsmegler Hanne Vadset Knotten | +47 97 47 40 88 | hanne.vadset.knotten@privatmegleren.no

Sunnmørsmegleren AS | |

PRIVATMEGLEREN

Forretningsførers stempel/underskrift

Eiendomsmegler Hanne Vadset Knotten | +47 97 47 40 88 | hanne.vadset.knotten@privatmegleren.no

Sunnmørsmegleren AS | |

Årsregnskap 2024
Boligsameiet Brunholmgata 3

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 991 092 986

VIEW. GROUP

Resultatregnskap

Boligsameiet Brunholmgata 3

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2024	2023
Husleieinntekter		1 574 455	1 540 010
Sum inntekter		**1 574 455**	**1 540 010**
Lønnskostnad	**2**	28 525	28 525
Annen driftskostnad	**2, 3**	1 706 057	1 061 909
Sum driftskostnader		**1 734 582**	**1 090 434**
Driftsresultat		**-160 126**	**449 576**
Annen renteinntekt		44 689	21 635
Resultat av finansposter		**44 689**	**21 635**
Resultat før skattekostnad		-115 437	471 211
Resultat		**-115 437**	**471 211**
Årsresultat		**-115 437**	**471 211**
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		0	441 211
Avsetning til garasjefond		30 000	30 000
Overført fra annen egenkapital		145 437	0
Sum overføringer		**-115 437**	**471 211**

Balanse

Boligsameiet Brunholmgata 3

Eiendeler	Note	2024	2023
Fordringer			
Kundefordringer		3 080	836
Andre kortsiktige fordringer		55 080	46 392
Sum fordringer	**4**	**58 160**	**47 228**
Bankinnskudd, kontanter o.l.	**5**	1 574 552	1 704 521
Sum omløpsmidler		**1 632 711**	**1 751 750**
Sum eiendeler		**1 632 711**	**1 751 750**

Balanse

Boligsameiet Brunholmgata 3

Egenkapital og gjeld	Note	2024	2023
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 262 484	1 407 921
Garasjefond		260 000	230 000
Sum opptjent egenkapital	**6**	**1 522 484**	**1 637 921**
Sum egenkapital		**1 522 484**	**1 637 921**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		38 569	65 921
Annen kortsiktig gjeld		71 658	47 907
Sum kortsiktig gjeld	**7**	**110 227**	**113 828**
Sum gjeld		**110 227**	**113 828**
Sum egenkapital og gjeld		**1 632 711**	**1 751 750**

Ålesund, 28.04.2025

Styret i Boligsameiet Brunholmgata 3

Perry den Ouden
Styrets leder

Arnfinn Tønnesen
Styremedlem

Steinar Monsen Myklebust
Styremedlem

Note 1 Regnskapsregler for små foretak

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 1998. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder.

Inntekter
Fakturerte felleskostnader resultatføres iht. opptjeningsprinsippet

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Note 2 Lønnskostnad, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm

Utbetalt honorar til styret i 2024 er kr 25.000.

Revisor
Kostnadsført revisjonshonorar for 2024 utgjør kr. 15.193,- inkl.mva. Av dette utgjør honorar for øvrige tjenester kr. 0,-.

Note 3 Annen driftskostnad

Denne posten inneholder kostnader som sameiet har hatt med drift og vedlikehold av sameiets bygningsmasse og kabeltv-anlegg. I tillegg innholder også posten admintrative utgifter til styre, vaktmester og forretningsfører. De største postene i 2024 er :

	2024	2023
Vedlikehold og reparasjon av bygningen	kr. 471 129	kr. 114 365
Kommunale utgifter	kr. 354 831	kr. 277 828
Vedlikehold heis og annet utstyr	kr. 186 167	kr. 108 067
Strøm	kr. 101 949	kr. 56 650
Vaktmester	kr. 45 195	kr. 42 027
Renhold	kr. 70 712	kr. 63 569
Regnskapshonorar	kr. 123 968	kr. 97 232
Kabel-tv	kr. 199 556	kr. 180 986
Forsikring	kr. 111 209	kr. 87 509
Diverse	kr. 41 341	kr. 33 676
Totalt	kr . 1 706 057	kr. 1 061 909

Note 4 Fordringer

Boligsameiets kundefordringer består av ubetalt forfalt husleie ved utgangen av året. Andre fordringer består av forskuddsbetalt forsikring og forskuddsbetalt kabel-tv.

Note 5 Bankinnskudd

Av selskapets bankinnskudd er kr. 0,- bundne skattetrekksmidler.

Note 6 Egenkapital

	Annen egenkapital	Garasjefond	Sum Egenkapital
Pr. 01.01.2024	1 407 921	230 000	1 637 921
Årets resultat	-145 437	30 000	-115 437
Pr. 31.12.2024	**1 262 484**	**260 000**	**1 522 484**

Note 7 Kortsiktig gjeld

Sameiets kortsiktige gjeld pr. 31.12.24 består av leverandørgjeld til sameiets tjenesteleverandører, påløpt regnskapsførsel, samt forskuddsbetalt husleie for 2024 fra andelshaverne.

BDO AS
Lerstadvegen 517
6018 Ålesund

Til årsmøte i Boligsameiet Brunholmgata 3

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Boligsameiet Brunholmgata 3.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember2024 • Resultatregnskap 2024 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: 8RXGU-I1RAO-4OG7H-AZJIL-06JJR-3AYTU

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

BDO AS

Erik Langlo-Johansen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 8RXGU-I1RAO-4OG7H-AZJIL-06JJR-3AYTU

PENNEO

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

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

Langlo-Johansen, Erik
Partner
På vegne av: BDO AS
Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-2747260
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-05-12 12:11:57 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 8RXGU-I1RAO-4OG7H-AZJIL-06JJR-3AYTU

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

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

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

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

Møteprotokoll fra årsmøte i Boligsameie Brunholmgata 3

Dato: 02.06.2025 **Tid:** 18:00 **Sted:** Brosundet Hotel

Åpning av møtet

Perry Den Ouden, formann i sameiet, åpnet møtet og ønsket velkommen.
Spesielt velkommen til våre nye naboer:
Linda og Geir Nøstdahl som har flyttet inn i C-blokka.
Oddhild Sandøy og Frank Even Mehring som skal flytte inn i B-blokka i løpet av sommeren

Sak 1. Konstituering

- **Møteleder:** Erik Westre ble valgt til møteleder
- **Referent:** Mette Westre ble valgt til referent.
- **To personer til å underskrive protokollen:** Sissel Aurdal og Erik Westre ble valgt.
- **Godkjenning av innkalling og dagsorden:** Innkalling og dagsorden ble godkjent uten merknader.
- **Stemmeteller:** Erik Westre ble valgt. Det var 16 stemmeberettigede tilstede og 6 stk fullmakter innkommet. Totalt 22 stk. stemmeberettigede.

Sak 2: Styrets årsberetning

- Styrets årsberetning var sendt ut som vedlegg til innkallingen i forkant av møte.
- Formann, Perry Den Ouden, gikk gjennom årsberetningen. Ingen kommentarer til styrets årsberetning. Årsberetningen ble godkjent.

Sak 3: Årsregnskap for 2024 med revisors beretning

- Regnskap med revisors beretning var sendt ut som vedlegg til innkallingen i forkant av møte.
- Regnskapet for 2024 ble gjennomgått av styremedlem Steinar Myklebust.
- Det ble stilt spørsmål om noen av postene. Formann redegjorde bl. a for utgifter til strøm, kostnad til kabel tv og strøm i forbindelse med ladding av biler. Alle spørsmål ble besvart og forklart. Det ble presisert at vi bor i et gammelt hus hvor vedlikeholdsbehovet er stort og økende, samt viktigheten av å få balanse i driften av sameiet.
- Revisors beretning ble lagt frem.

Årsregnskapet og revisorberetning ble godkjent.

Sak 4: Budsjett for 2025 og fastsettelse av felleskostnader

- Budsjett for 2025 (med forslag fra styret om 15% økning i inntekter) var sendt ut sammen med innkallingen og ble gjennomgått på møtet av Steinar Myklebust.
- Det ble diskusjon rundt noen av postene. Formann redegjorde for dette og understreket igjen behovet for vedlikehold fremover.

Budsjett ble godkjent med 21 stemmer for og 1 stemme mot.

Sak 5: Forslag til vedtektsendringer

Forslag om vedtektsendringer var sendt ut på forhånd sammen med innkallingen. Det ble diskusjon rundt forslaget.

Sak 5.1: Vedlikehold.

Sameiets vedtekter «pkt. vedlikehold» skal oppdateres slik at lovteksten i Eierseksjonsloven §32 og §33 settes inn i vedtektene. Det skal tydeliggjøres at vedlikehold inkl. utbytting av dører og vinduer på terrassene er seksjonseierens ansvar, slik som det har vært praktisert i sameiet.

Forslaget vedtatt med 20 stemmer for og 2 stemmer mot

Sak 5.2: Styresammensetning.

Pkt. 5. Styresammensetning

Styret skal bestå av 3 medlemmer, samt 1 vara. Styreleder, styremedlemmer.
Forslaget ble enstemmig vedtatt.

Sak 6:. Innkomne forslag. Det var ingen innkomne forslag til møte.

Sak 7: Valg av styremedlemmer, varamedlemmer og valgkomité.

Valgkomitéens innstilling: Styreleder Mette Westre (velges for 1år)
Styremedlemmer: Perry den Ouden (velges for 2 år)
Styremedlem: Steinar Myklebust (ikke på valg)
Varamedlem: Arnfinn Tønnesen (velges for 1 år)

Valgkomité: De som går ut av styret går inn i valgkomiteen. Dette for å ha kontinuitet mellom styre/valgkomite

Kurt Erik Hjelset (velges for 2 år)
Bjørg Rosenkilde (velges for 2 år)
Inger M Myklebust (sitter 1 år til)

Valgkomiteens innstilling ble enstemmig godkjent

Møtet ble hevet kl. 19.20

Ålesund, 2. juni 2025

Mette Westre
Mette Westre
Referent

Sissel W. Aurdal
Sissel Waage Aurdal
Protokollunderskriver

Erik Westre
Erik Westre
Møteleder/protokollunderskriver

SAMEIEVEDTEKTER FOR SAMEIET GNR. 200 BNR. 45 I ÅLESUND

1. Eiendommen gnr.200 brnr.45 i Ålesund ligger i sameie mellom eierne av de 30 eierseksjoner som bebyggelsen på eiendommen er oppdelt i. For hver eierseksjon er fastsatt en sameiebrøk basert på bruksenhetens areal.

   Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke i h.h.t oppdelingsbegjæringen omfattes av seksjoner med enerett til bruk er fellesarealer. Det er inngått avtale mellom seksjonseierne om enerett for enkelte seksjonseiere til bruk av enkelte boder og garasje/biloppstillingsplasser jfr. Pkt. 6.

2. Sameierene er innbyrdes ansvarlige for fellesutgiftene etter fordelingen i h.h.t pkt. 3. Overfor tredje mann er sameierene proratarisk ansvarlig etter sameiebrøkene, jfr. Eierseksjonslovens paragraf 14.

3. FELLESUTGIFTER
   Utgifter til vedlikehold samt renhold og strøm m.v av garasjeanleggene eventuelt flytebryggeanlegget skal kun tilbakeføres til de bruksberettigede. Alle andre utgifter så som eiendomsavgifter, forsikring av bygningen, vedlikehold så vel innvendig som utvendig, renhold av ganger og trapper, evt. snemåking, ganglys, lyspærer etc. skal fordeles mellom eierne av de enkelte eierseksjoner i forhold til sameiebrøken.

4. VEDLIKEHOLD
   Sameiestyret har plikt til å sørge for tilfredsstillende vedlikehold av eiendommen og til å påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for sameiets forpliktelser. Styret skal sørge for innkreving av forholdsmessige andeler av fellesutgiftene hos seksjonseierne. Disse skal innkreve månedlig eller kvartalsvis og forskuddsvis slik som sameiestyret måtte forlange. Videre skal sameiestyret sørge for at det opprettes et fond til dekning av påregnelige fremtidige vedlikeholdsutgifter. De beløp seksjonseierne skal innbetale til vedlikeholdsfondet fastsettes på grunnlag av sameiebrøkene.

5. STYRESAMMENSETNING,
   Styret skal bestå av 3 medlemmer, samt 1 varamedlem.
   Formann, sekretær og styremedlem

6. AVTALE OM BRUK AV ENKELTE BODER OG GARASJEPLASSER I TILKNYTNING TIL BESTEMTE EIERSEKSJONER.

   a. Parter i avtalen er samtlige seksjonseiere i eiendommen gnr. 200, br.nr. 45. Avtalen er bindende for nåværende og fremtidige seksjonseiere.

   b. De boder som omfattes av avtalen er i plantegninger gitt flg. Betegnelser;

      A1....t.o.m. A10, B1....t.o.m.B15, C1....t.o.m C4

   c. De garasjeplasser som omfattes av avtalen er i plantegningen gitt flg. Betegnelser;

      F.o.m. nr. 1 ....t.o.m. nr. 25

e. De enkelte seksjonseiere har ansvar for indre vedlikehold og rengjøring av de fellesrom som de har eksklusiv bruksrett til. For garasjeanlegget påhviler disse pliktene
De bruksberettigede i forhold til hvor mange garasjeplasser bruksretten omfatter. Garasjebrukerne skal dekke bruksavhengige utgifter som faller på garasjeanlegget. Ansvar for dette er proratarisk og innkreves av sameiet. Det samme gjelder et eventuelt havneanlegg for småbåter.

f. Seksjonseierne kan ikke fraskrive seg eneretten til bruk av boder og garasjeplasser Som de etter nærværende bruksavtale er tillagt. Bruksavtalen er imidlertid ikke til hinder for at seksjonseierne kan inngå avtale seg imellom om de fellesrom som de har enerett til bruken av.

g. Ordningen etablert i h.h.t. denne avtalen kan ikke endres uten at samtlige seksjons-eiere som er berørt av endringen samtykker.

h. Denne avtalen er bindende for alle nåværende og fremtidige seksjonseiere og kan ikke Endres uten at seksjonseierne som berøres av endringen samtykker i det.

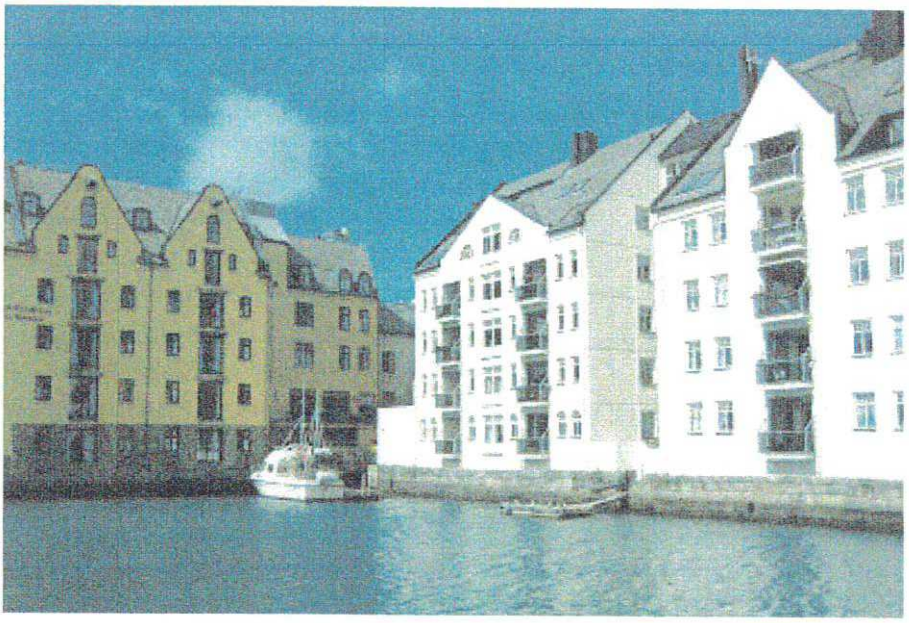
7. I den utstrekning ikke annet er nevnt i disse vedtekter kommer lov om eierseksjoner av 4. mars 1983 til full anvendelse.

8. Dette er en revisjon av sameievedtektene, datert 2. januar 1987, og er gjennomført på vegne av samtlige seksjonseiere i gnr. 200 brnr. 45, etter godkjent vedtak under sameiemøtet 26. januar 1993, og ekstraordinært sameiemøte 23. februar 1983. Sist korrigert etter årsmøtet 08.02.2007.

BOLIGSAMEIET BRUNHOLMGATA 3

6004 Ålesund

HUSORDENSREGLER



Disse husordensreglene har som formål å sikre beboerne orden, ro og hygge i hjemmene.

Generelt gjelder det at alle viser hensyn til hverandre og å bli vist hensyn til.

Hovedregler

1. Vindfang og ganger er kun beregnet på barnevogner.
   Sykler plasseres i oppsatte sykkelstativ. Fellesrom må ikke belemres med gjenstander tilhørende den enkelte, bortsett fra matter foran den enkeltes inngangsdør og eventuelt pyntegjenstander man måtte bli enige om.
   Det er viktig at ingen gjenstander er til hinder for besøkende, brannvesen, legevakt samt de som rengjøre gangene.

2. I søppelrommet er grå dunker beregnet for vanlig husholdningsavfall.
   For å unngå lukt i rommet må søppelposene knyttes slik at de er mest mulig tette før de plasseres i dunkene.
   I de blå dunkene legges papir, aviser, ukeblader, kartonger etc.. Pappesker og kartonger må skjæres opp eller klemmes flate for å ta minst mulig plass i dunkene.
   Plast puttes i de gjennomsiktige sekkene som henger på stativet. Når de er fulle legges de opp på hyllen og ny sekk henges i stativet. Dette utføres av den enkelte.
   Følges ikke disse enkle regler vil felleskostnadene øke.
   Sameiet har ingen ansatt ryddeperson.

   Følg ellers orientering som er gitt av kommunen angående håndtering av søppel. Ting som ikke kan eller skal plasseres i noen av dunkene må fjernes av den enkelte selv.

   Alle må bidra til å holde gårdsplassen ryddig og ren. Kost og spade står i søppelrommet.

   Når det gjelder husgeråd har sameiet et Miljøstasjonskort som gjelder for søppelstasjon Bingsa.
   Dette kan alle sameiere benytte seg av.

3. Banking og risting av tepper, tøy o.l. må ikke foregå fra vindu eller fra veranda. Spyl ikke fra veranda slik at skitten renner ned på glass og gelender på underliggende veranda eller på gårdsplassen. Det arrangeres felles rengjøring på verandaer ved dugnad etter behov.

4. Parkering av biler på gårdsplassen skal kun skje i forbindelse med av- og pålessing samt av- og påstigning. De to parkeringsplassene som finnes i gården er forbeholdt gjesteparkering over en tid på maks 24timer samt nødvendig parkering for tjenester tilkalt av styret.
   De samme retningslinjene gjelder for bruk av båt ved flytebryggen mot Brosundet.

5. Det er ikke tillat å foreta utvendig vask av bil på gårdsplassen eller i garasjene. Sykler o.l. må ikke plasseres mellom bilene i garasjen, men settes på sykkelstativene

6. Sameiet har ikke spesifikke plasser for lading av batterier på el.biler.

7. Det er tillatt med husdyrhold.
   Forutsetningen er at dette ikke skal være til sjenanse for beboerne.
   Dette betyr at naboer i samme oppgang skal forespørres om dette aksepteres.
   Dette skal styret informeres skriftlig om.
   Ved påklaget sjenerende støy så som bjeffing og uling vil husdyrhold kreves avsluttet.

8. Alle dører til hus og garasje skal alltid holdes låst. Det er ikke tillatt å slippe inn fremmede uten den enkelte sameiers tillatelse. Det skal ikke slippes inn personer som man ikke kjenner til.

9. Mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 skal det være mest mulig ro i huset. Musikk, radio og TV-apparater må innstilles slik at de ikke sjenerer naboene. Det samme gjelder støy og lyd fra verandaene og gjester som forlater leilighetene.
   På hverdager må sjenerende støy begrenses innenfor kl 08.00 og kl 18.00. I helgene skal det ikke foretas støyende arbeider.
   I perioder med mye støy, ber en om at naboer informeres direkte og at det henges opp informasjon om dette på tavlen i gangen.

10. Nye sameiere eller leietakere som flytter inn eller ut av huset eller som pusser opp, skal rydde opp etter seg i ganger, heis, gårdsplass, etc.. Det samme gjelder de som frakter varer inn og ut av sine boder.
    Styret ber om at det utvises forstand ved bruk av heisene slik at ikke sensorene utilsiktet aktiveres. Tilkalling av hjelp vil bli belastet den enkelte sameier

10. Ved innflytting skal det benyttes ensartede skilter både på postkasse og i calling-anlegg. Ved innsetting av skilt i calling-anlegg bør vaktmester eller styreformann kontaktes.

11. Den enkelte sameier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet.
    Eierseksjonslover paragraf 11: Vedlikehold av bruksenheten påhviler den enkelte sameier. Unnlater denne å foreta det vedlikeholdet som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge skader, kan styret sørge for vedlikeholdet for vedkommende sin regning.

Den enkelte sameier er ansvarlig for at Husordensreglene/Sameievedtektene og lovverket blir overholdt av hennes/hans husstand, fremleietakere eller andre som er gitt adgang til leiligheten

Generelt

Alle sameierne bes om å bidra for at vi skal holde felleskostnadene så lave som mulige. Må vi leie inn tjenester for å gjøre forefallende arbeid så vil felleskostnadene til den enkelte øke

Alle husstander er pliktige til å gjøre seg kjent med disse husordensreglene.

Revidert og godkjent av årsmøtet mai 2016.

Styret

	15 % økning siste halvår			
Inntekter	**Budsjett 2025**	**Faktisk 2024**	**Faktisk 2023**	**Faktisk 2022**
Husleieinntekter	1 706 889	1 549 998	1 512 192	1 492 593
Diverse	20 000	24 457	27 818	21 093
Renteinntekterfinansinntekt)	40 000	44 689	21 635	
Sum	**1 766 889**	**1 619 144**	**1 561 645**	**1 513 686**
Kostnader				
Vedl.hold/rep. bygg	350 000	471 129	114 365	258 669
Vedl.hold heis	100 000	103 272	58 617	
Vedl.hold/rep. utstyr/diverse	80 000	82 895	49 450	127 065
Kommunale avgifter	370 000	354 831	277 828	283 262
Strøm	70 000	101 949	56 650	50 044
Vaktmester	48 000	45 195	42 028	38 975
Renhold	75 000	70 712	63 569	62 361
Regnskap/revisjon	145 000	139 161	111 395	102 048
Kabel-TV	229 496	199 556	180 986	166 106
Forsikring	170 000	111 209	87 509	76 548
Diverse	30 000	26 148	19 513	32 648
Lønn	28 525	28 525	28 525	79 870
Investering porttelefoner	200 000			
Sum	**1 896 021**	**1 734 582**	**1 090 434**	**1 277 596**
Overskudd/underskudd	-129 132	-115 438	471 211	236 090
Herav overført garasjefond	-30000	-30000	-30 000	-30 000

Boligsameiet Brunholmgt.3

Brunholmgt.3 6004 Ålesund

Ålesund den 27.08.2001

Info...

TIL
SAMEIERE OG LEIETAKERE
I BOLIGSELSKAPET BRUNHOLMGT. 3

Som tidligere gjort kjent, ble det på sameiermøtet den 7. februar. d.å. med et stort flertall (7 mot 1 stemme) gjort følgende vedtak om tillegg i våre vedtekter (sak 4c):

> ***Boligsameiet v/styret skal godkjenne nye sameiere og leietakere. Bindende salgs eller leieavtale kan ikke inngås før slik skriftlig godkjenning foreligger.***

Vedtaket innebærer at alle framtidige salg og utleie av boenheter skal meldes og ha skriftlig godkjennelse fra det til en hver tid sittende styre. Alle sameiere og leietakere oppfordres herved å følge denne nye vedtektsendring i vårt boligsameie. Unnlater noen å melde (søke godkjennelse) som nevnt ovenfor, vil/kan boligsameiet v/styret kreve at slike avtaler underkjennes i h.t. "Lov om eierseksjoner" av 4. mars 1983.

For å forenkle søknadene om godkjennelse har styret utarbeidet egne skjemaer som kan benyttes, kfr. vedlegg. Flere skjemaer fåes ved henvendelse til styret.

Vennlig hilsen
Boligsameiet Brunholmgt.3

Roger Walderhaug
styreform.

Liv F. Hagen
styremedl.

Robert Brudevold
styremedl.

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Brunholmgata 3B, 6004 Ålesund
Gnr. 200, Bnr. 45, Snr. 16, Ålesund kommune.

Oppdragsnummer:
313251155

Meglerforetak: PrivatMegleren Ålesund

Saksbehandler: Hanne Vadset Knotten

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

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

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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