



PRIVATMEGLEREN
ÅLESUND

BRUNHOLMGATA 3B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Egenerklæringsskjema

Ferdigattest

Byggetillatelse

Midlertidig brukstillatelse

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Sameie

Situasjonskart

Reguleringskart og bestemmelser

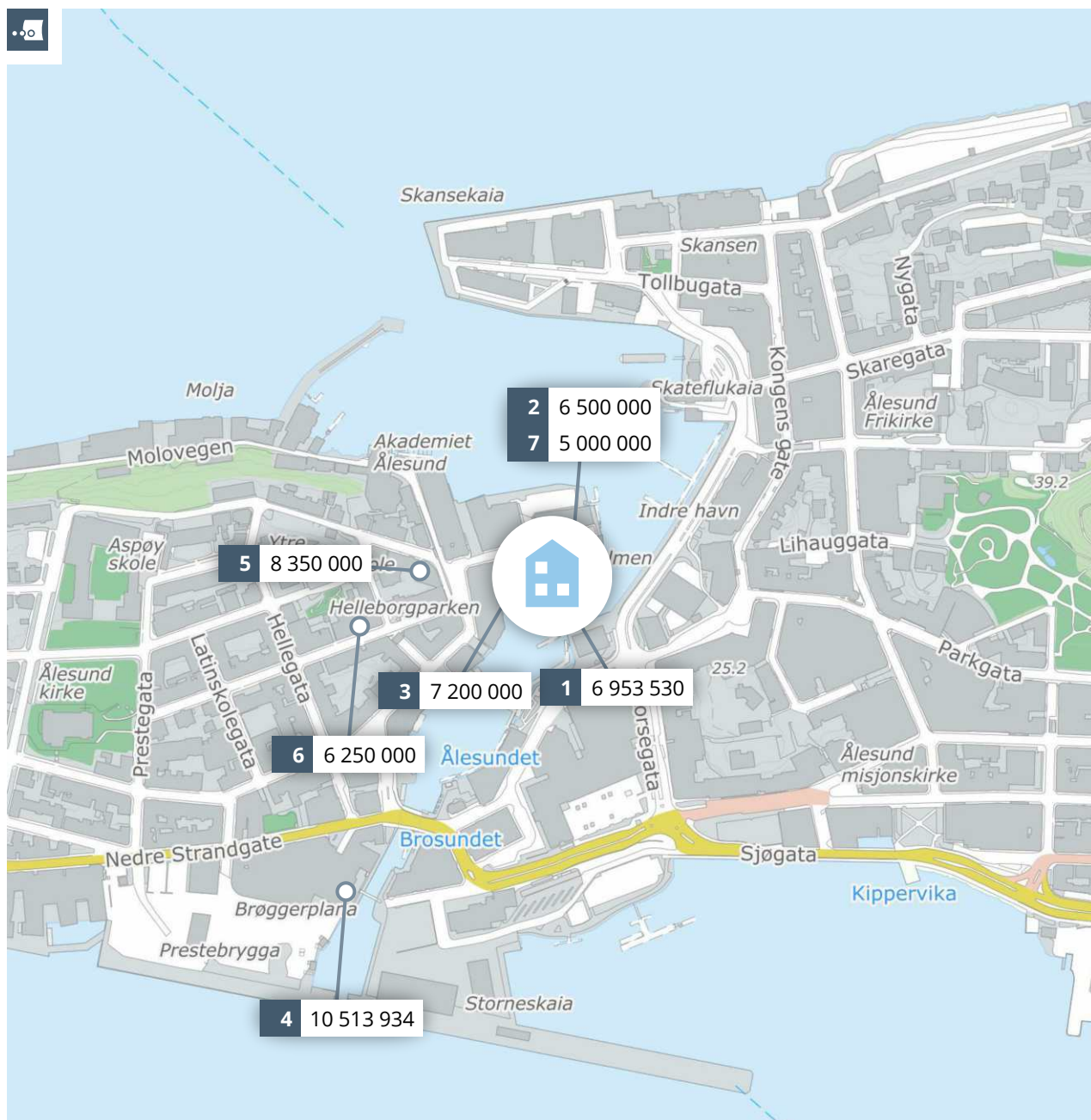
Kommunedelplan

Byggetegninger

Tinglyst seksjonering

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verddivurdering **BRUNHOLMGATA 3 B**

Aspa



PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Ålesund den 17.12.2025

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



En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS



Brunholmgata 3 B, 6004 ÅLESUND

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1987

GNR 200 BNR 45 FNR 0 SNR 26 KOMMUNE 1508
ÅLESUND GRUNNKRETS BRUNHOLMEN

Verdivurdert til

30 000 000

6 662
Fellesgjeld

30 006 662
Totalt

83 352
m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	360 m²	5 m²	- m²	59 m²	388 m²	28 m²
Byggeår	1987					

Fellesutgifter	10 795
Formue	98 672
Soverom	3
Etasje	6

Balkong Heis Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSdato	PRISANT	PRIS	FELLESgj	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Brunholmgata 3 B 102 m² 1987 2. etg 2 sov	04.12.2025	7 100 000	6 950 000	3 530	6 953 530	68 172
2 Brunholmgata 1 C 101 m² 1988 5. etg 2 sov	13.08.2025	6 500 000	6 500 000	0	6 500 000	64 356
3 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
4 Nedre Strandgate 5 236 m² 1999 5. etg 3 sov	06.09.2023	11 500 000	10 500 000	13 934	10 513 934	44 551
5 Brunholmgata 9 111 m² 2023 5. etg 3 sov	19.05.2025	8 490 000	8 350 000	0	8 350 000	75 225
6 Øwregata 8 90 m² 2022 2. etg 2 sov	28.06.2024	6 250 000	6 250 000	0	6 250 000	69 444
7 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

Ekklusiv og lekker toppleilighet over to plan med nydelig sjøutsikt, solrike uteområder, garasjeplass og høy standard. Attraktiv og populært område.

Leiligheten ligger midt på populære Brunholmen langs Brosundet – et av Ålesunds mest karakteristiske og ettertraktete områder. Området er kjent for sin unike kombinasjon av sjarmerende jugendarkitektur, brosteinsgater og nærhet til Brosundet med sitt levende havnemiljø. Her har du alt du trenger innen få minutters gange: et rikt utvalg av restauranter, koselige kaféer, småbutikker og dagligvarehandel.

6.etasje:

Kjøkkenet er lekkert og betydelig påkostet med en takhøy innredning langs ene vegg. På den andre vegg er det seks små takhøye



overskap m/vippeåpning, oppvaskkum og spotter under overskap. Et matskap og sjalusiskap. Kjøkkenøyen i midten omkranser kjøkkenet fint. Innredning fra Sigdal med nøttefargede glatte fronter og Decton stein/porselenskompositt plate på vegg over decton varmbestandige benkeplater som også er av stein/porselenskompositt. Det er integrerte hvitevarer som fullintegrert kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin og to integrerte stekeovner. Vinkjøleskap. Induksjon platetopp med kullfilter kjøkkenvifte.

Leiligheten har et praktisk og separat vaskerom med flislagt gulv med vannbåren gulvvarme. På veggene er det malt platekledning. Malt gipshimling og downlights m/dimming. Innredning med et underskap, vask, opplegg for vaskmaskin og tørketrommel. Takhøyenskap på ene vegg.

Hovedbadet har overflater og sanitært opplegg fra 2023. Helfiiset med vannbåren gulvvarme. Malt gipshimling med downlights m/dimming. Innredet med servantinnredning med fire mørke glatte skuffer, kompositt servantplate med to servanter, stort rundt speil med kuttet rett i bunnen, vegghengt toalett og romslig dusjhjørne med glassvegg. Utsug fra takventil i rommet.

Bad nr. 2 er helfiiset med vannbåren gulvvarme. Malt gipshimling med downlights m/dimming. Innredet med servantinnredning med to mørke glatte skuffer, helstøpt kompositt servantplate, rundt speil, dusjhjørne med glassdører og vegghengt toalett. Utsug fra takventil i rommet.

7.etasje:

Badet i toppetasjen er nesten som et spa - et stort og deilig familiebad med både badekar og dusjhjørne med glassdører. Det er fliser på vegger og gulv med vannbåren gulvvarme. Malt gipshimling med downlights m/dimming. Innredningen består av servantinnredning med fire mørke glatte skuffer, helstøpt kompositt servantplate, rundt speil og vegghengt toalett. Utsug fra takventil i rommet.

Overflater:

Gulvflater med én-stavs eikeparkett, granittflis i entréen. Fliser på badene og vaskerommet.

Veggoverflater med fullsparklede malte flater på veggduk. Fliser på badene.

Himlinger med malte flater. Himlingen i entré, gang, kjøkken, stue og tv-stue i 6.etasje er med eikespiler.

Inneholder:

6.etasje: Entré, gang, kjøkken, to bad, spisestue, tv-stue, stue, to soverom, garderobe, vaskerom, trapperom, to boder.

7.etasje: Gang, bad, loftstue, tv-stue, soverom, kontor, teknisk rom, tre boder, trapperom.

Bod og to garasje plasser i felles anlegg.

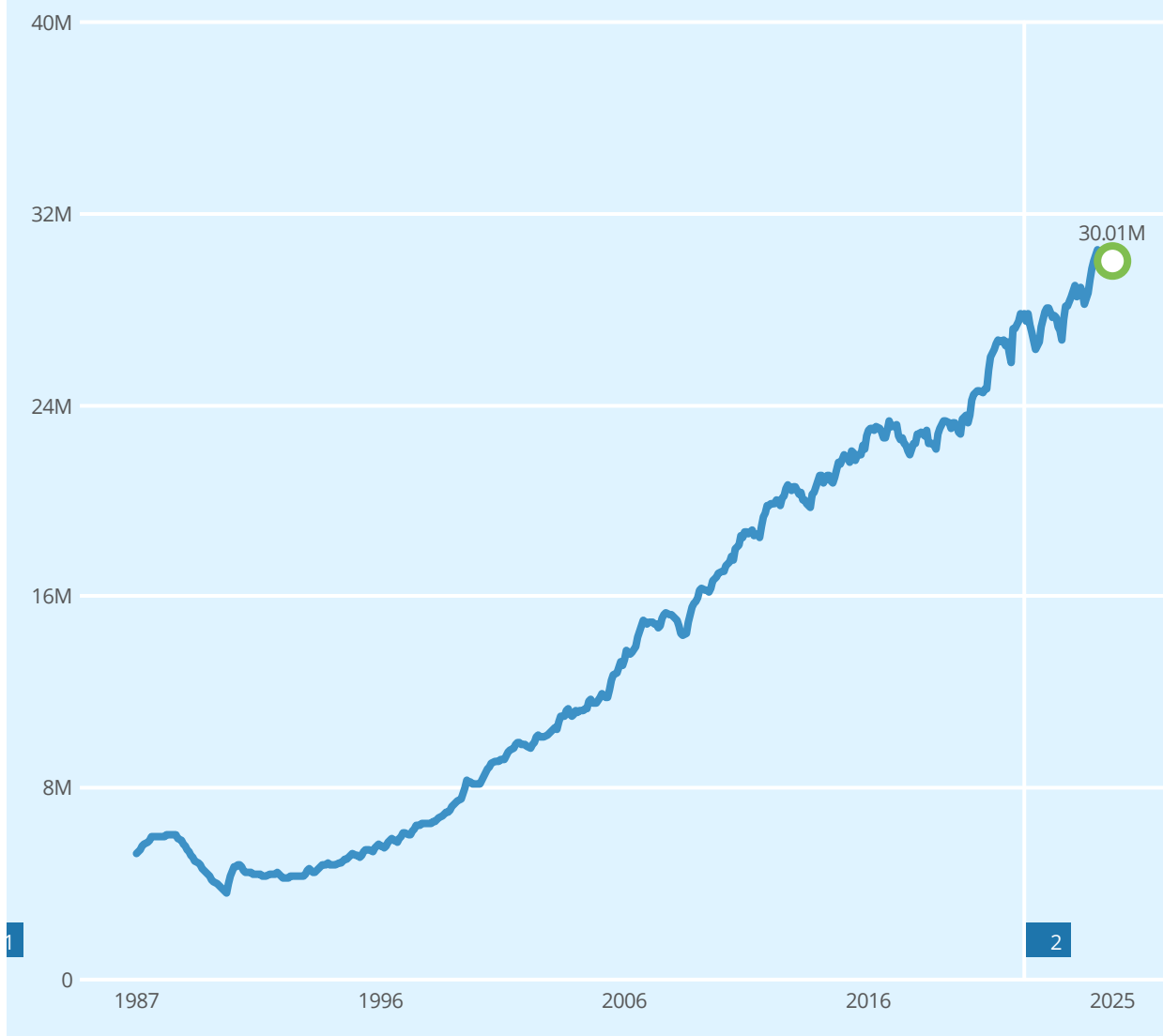
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån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

PrivatMegleren benytter flere nyvinende 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

2 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESgjELD	TOTALPRIS	
08.09.2020		08.09.2020	-	11 500 000	-	11 500 000	3
28.01.1988		28.01.1988	-	92 000	-	92 000	4

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Leiligheten er ombygd og totalrenovert med svært høy teknisk og estetisk standard. Det er få sammenlignbare objekter i Ålesund.

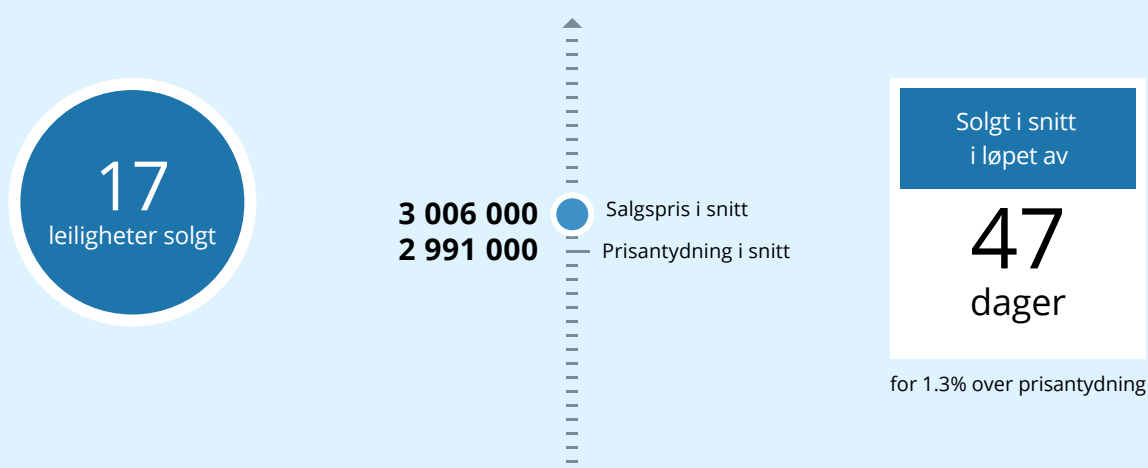
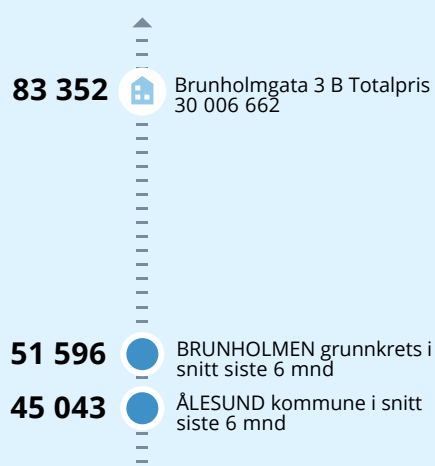
4 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.



Leiligheter til salgs i BRUNHOLMEN grunnkrets nå



Leiligheter solgt i BRUNHOLMEN grunnkrets siste 6 mnd

Analyse m²-priser

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Brunholmgata 3B , 6004 ÅLESUND
 ÅLESUND kommune
 # gnr. 200, bnr. 45, snr. 26

Sum areal alle bygg: BRA: 365 m² BRA-i: 360 m²



Befaringsdato: 28.11.2025

Rapportdato: 09.12.2025

Oppdragsnr.: 18657-1832

Referansenummer: QJ2059

Autorisert foretak: Sunnmørstakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Paul Magne Honningdal

Vår ref: Paul Magne
Honningdal



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

Norsk takst

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



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

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

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

Sunnmørstakst AS



Rapportansvarlig

Paul Magne Honningdal

Paul Magne Honningdal

paul@moretakst.no

952 08 827



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få 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, annek, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens 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 eksemplarframstilling 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.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1987

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygget er oppført i betongkonstruksjoner. Malt utvendig. Yttervegger kledd med vedlikeholdsfrie fasadeplater, dels malt betong. Støpt etasjeskille mot leiligheten under og trebjelkelag mellom etasjene i leiligheten. Skifertaktekking fra byggeår. Brettex undertak. Aluminium takrenner/nedløpsrør. Metall pipehatter, og stigetrinn/feierplattform. Snøfangere. Leiligheten har malte trevinduer med 3-lags energiglass, og utvendige aluminiumsbelagte karmen. Buet vindu i ark syd mot Dronning Sonjas Plass. Disse er nye 2023. 8 vinduer produsert 1986 med trekarmen og 2-lags isolerglass. Velux overlysvinduer i 6 og 7. etasje. Brann/lydklassifisert hovedytterdør til leiligheten. 4 balkongskyvedører og 2 balkongdører, med 3-lags energiglass og utvendige vedlikeholdsfrie karmen. Balkongskyvedørene i 6. etasje har 2 skyvedører. - Sydvendt terrasse i 6. etg på ca 27 m2 inkludert bod, med flis på pidestaller (flislagt under i 2015). Tett rekkverk med vedlikeholdsfri platekledning. Selve terrassen er 22 m2, og resten avdelt til bod. - 2 verandaer mot nord med flis på pidestaller (flislagt under i 2015). Rekkverk i stål og glass fra byggeår. - Terrasse på 6 m2 i 7. etasje med flis på pidestaller (papptekking under fliser i følge eier). Tett rekkverk med vedlikeholdsfri platekledning.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflater med 1-stavs eikeparkett. Granittflis i entreen. Veggoverflater med fullsparklede malte flater på veggduk. Sparkelmaling på en del av veggene. Himlinger med malte flater. Himlingen i entré, gang, kjøkken, stue og tv-stue i 6. etg. er med eikespiser.

Støpt etasjeskiller mot leiligheten under, og trebjelkelag mellom etasjene i leiligheten.

Det ble målt 5 mm høydeforskjell på 2 meters avstand i spisestuen
Det ble målt 5 mm høydeforskjell på 2 meters avstand på kjøkken.
Det ble målt 5 mm høydeforskjell på 2 meters avstand i loftstuen.
Det ble målt 5 mm høydeforskjell på 2 meters avstand kontor.

I denne leiligheten er målingene kun stikkprøver. Leiligheten var møblert under befarings, så å finne høyeste/laveste punkt kan være vanskelig. Dvs at andre målinger vil kunne forekomme når denne leiligheten er tom og alle gulvflater er synlige.

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

2 lettklinker piper. Ikke ildsteder/vedovner i leiligheten. Stålrør i ene pipen

Eiketrappe med åpne opptrinn. Lakkert stålrekkverk.

Metalltrapp/rekkverk i trapperommet har åpne opptrinn.

Leiligheten har eikefargede innerdører. Hvite skyvedører og 1 eikefarget skyvedør.

Garderobeinnredning i eikefarget utførelse.

Skyvedørsgarderobe med 3 speildører i entreen.
Garderobeskap med 3 dører på ene soverom i 6. etasje.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1 i 6. etasje:

Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme.

Servantinnredning med 4 mørke glatte skuffer. Helstøpt kompositt servantplate med 2 servanter. Stort rundt speil som er kuttet rett i bunnen. Vegghengt wc med drensutløp. Romslig dusjhjørne med glassvegg. Håndklehengere.

Bad 2 i 6. etasje:

Servantinnredning med 2 mørke glatte skuffer. Helstøpt kompositt servantplate. Rundt speil. Dusjhjørne med glassdører. Vegghengt wc med drensutløp.

Vaskerom 6. etasje:

Laminat benkeplate med kompositt underlimt oppvaskkum. 1 skapdør. Opplegg for vaskemaskin. Veggmontert hylle.

Bad 7. etasje:

Servantinnredning med 4 mørke glatte skuffer. Helstøpt kompositt servantplate. Rundt speil. Dusjhjørne med 2 glassdører. Badekar. Vegghengt wc med drensutløp. Plastsluk under badekar.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Sigdal kjøkkeninnredning med nøttefargede glatte fronter. Decton stein/porselenskompositt plate på vegg over decton varmbestandige benkeplater som også er av stein/porselenskompositt. Underlimt kompositt oppvaskkum. Fullintegrert kjøleskap, fryseskap, matskap og oppvaskmaskin. 2 Integrerte stekeovner. Induksjon platetopp med kullfilter kjøkkenvifte. 6 små takhøye overskap m/vippeåpning. Vannalarm i benkeskapet. Vinkjøleskap, og sjalusiskap ved siden av. Det er kjøkkenventilator med kullfilter i platetopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Fordeleskap med rør i rør opplegg. Avstegningsventiler teknisk rom. Avløpsrør av plast. Avløpsrør fra 7 til 6 etasje er fra 2023. For øvrig fra byggeår.

Villavent VTR 500 balansert ventilasjonsanlegg. Utsug fra våtrom, kjøkken og tv-stue, og tilførsel av temperert/ filtrert friskluft til øvrige rom. Nye filter 2025.

Faber Matrix gasspeis. Det vil bli utført service før et eventuelt salg. Stokkan belysning med downlights, ledstriper og spottskinner.

Påkostet belysning med høy standard.

Vannbåren gulvvarme i leiligheten. Noen få rom uten gulvvarme.

CTC EcoZenith i360 varmpumpe. Denne kan levere inn til 304 l varmtvann i Komfortmodus (210 l i økonomimodus). Tanken" på 100 l som står på teknisk rom er en varmeveksler for gulvvarmen.

El-skap med automatsikringer.

Brannalarmanlegg med seriekoblede røykvarslere.

Brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Fin utsikt nord mot Molja og videre mot Valderøya, samt syd mot bl. annet Brosundet og Sulafjellet.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

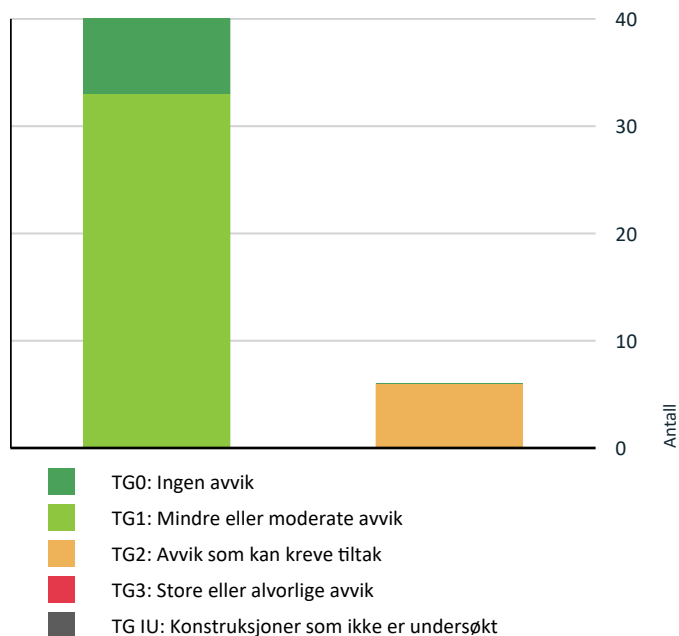
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Bod/garasjeplass

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
! Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
! Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Kjøkken > 6. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
! Våtrom > 6. Etasje > Bad 2 > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > 7. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1987

Kommentar
Opplyst av eier. Leiligheten
ombygd/modernisert 2023.

Anvendelse
Selveierleilighet

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

Vedlikehold
Jfr. beskrivelse i rapporten

Tilbygg / modernisering

2023	Modernisering og ombygging	Leiligheten nyinnredet 2023.
------	-------------------------------	------------------------------

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Leiligheten har malte trevinduer med 3-lags energiglass, og utvendige aluminiumsbelagte karmen. Buet vindu i ark syd mot Dronning Sonjas Plass. Disse er nye 2023. 8 vinduer produsert 1986 med trekarmen og 2-lags isolerglass.

TG 1 Velux overlysvinduer

Velux overlysvinduer i 6 og 7. etasje.

TG 1 Dører

Brann/lydklassifisert hovedytterdør til leiligheten. 4 balkongskyvedører og 2 balkongdører, med 3-lags energiglass og utvendige vedlikeholdsfrie karmen. Balkongskyvedørene i 6. etasje har 2 skyvedører.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

- Sydvendt terrasse i 6. etg på ca 27 m2 inkludert bod, med flis på pidestaller (flislagt under i 2015). Tett rekkverk med vedlikeholdsfri platekledning. Selve terrassen er 22 m2, og resten avdelt til bod.
- 2 verandaer mot nord med flis på pidestaller (flislagt under i 2015). Rekkverk i stål og glass fra byggeår.
- Terrasse på 6 m2 i 7. etasje med flis på pidestaller (papptekking under fliser i følge eier). Tett rekkverk med vedlikeholdsfri platekledning.

TG 2 Andre utvendige forhold

Angående sameiet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- 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.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Gulvflater med 1-stavs eikeparkett. Granittflis i entreen.
Veggoverflater med fullsparklede malte flater på veggduk.
Sparkelmaling på en del av veggene.
Himlinger med malte flater. Himlingen i entré, gang, kjøkken, stue og tv-stue i 6. etg. er med eikespiller.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt etasjeskiller mot leiligheten under, og trebjelkelag mellom etasjene i leiligheten.

Det ble målt 5 mm høydeforskjell på 2 meters avstand i spisestuen
Det ble målt 5 mm høydeforskjell på 2 meters avstand på kjøkken.
Det ble målt 5 mm høydeforskjell på 2 meters avstand i loftstuen.
Det ble målt 5 mm høydeforskjell på 2 meters avstand kontor.

I denne leiligheten er målingene kun stikkprøver. Leiligheten var møblert under befaring, så å finne høyeste/laveste punkt kan være vanskelig. Dvs at andre målinger vil kunne forekomme når denne leiligheten er tom og alle gulvflater er synlige.

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

2 lettklinker piper. Ikke ildsteder/vedovner i leiligheten. Stålrør i ene pipen

TG 2 Innvendige trapper

Eiketrappe med åpne opptrinn. Lakkert ståltrekkverk.
Metalltrapp/rekkverk i trapperommet har åpne opptrinn.

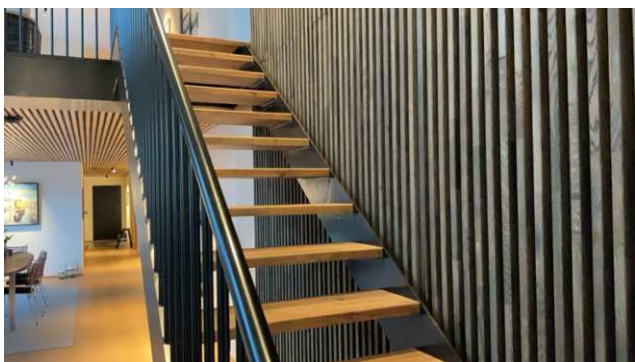
Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

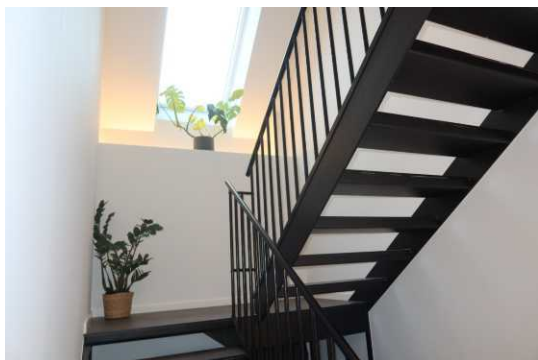
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav, og må utbedres for å lukke dette avviket.



Eiketrappe med åpne opptrinn. Lakkert ståltrekkverk.



Metalltrapp i trapperommet.

TG 1 Innvendige dører

Leiligheten har eikefargede innerdører. Hvite skyvedører, og 1 eikefarget skyvedør.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

TG 1 Andre innvendige forhold

Garderobeinnredninger i eikefarget utførelse.
Skyvedørsgarderobe med 3 speildører i entreen.
Garderobeskap med 3 dører på ene soverom i 6. etasje.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

VÅTROM

6. ETASJE > BAD 1

Generell

Hovedbadet har overflater og sanitært opplegg fra 2023.
Kontrollerklæring datert 01.10.2023.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

6. ETASJE > BAD 1

TG 1 Overflater vegger og himling

Flis på vegger. Malt gipshimling. Downlights med dimming i himling.

Årstall: 2023

6. ETASJE > BAD 1

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

6. ETASJE > BAD 1

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjsone og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2023 Kilde: Eier



Slukrenne

6. ETASJE > BAD 1

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Servantinnredning med 4 mørke glatte skuffer. Helstøpt kompositt servantplate med 2 servanter. Stort rundt speil som er kuttet rett i bunnen. Vegghengt wc med drensutløp. Romsig dusjhjørne med glassvegg. Håndklehengere.

Årstall: 2023 Kilde: Eier



6. ETASJE > BAD 1

TG 1 Ventilasjon

Utsug fra takventil i rommet.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

6. ETASJE > BAD 1

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da eier har ikke akseptert dette. Kontrollerklæring er fremvist, og ferdigattest foreligger. Våtrommet er oppført 2023 iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter. I en slik kontrollerklæring dokumenteres dette. Våtrommet er da utført forskriftsmessig, og dokumentasjon foreligger. Bemerker at ved manglende hulltaking er det fare for at eventuelle skader i veggen ikke avdekkes, og at eier har utvidet ansvar.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

6. ETASJE > BAD 2

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer. Gjestebad.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

6. ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater vegger og himling

Flis på vegger. Malt gipshimling. Downlights med dimming i himling. Ledstripe i himling langs ene vegg.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

6. ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Dørterskel er kun 10 mm høy. Det er målt ca. 20 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp gulv ved dørterskel. Registrert bom under 1 flis i dusjhjørnet.

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hullid ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Andre tiltak:

Når høydeforskjellen mellom sluk og tettesjikt ved dør er for liten, øker faren for at vann ved lekkasjer på våtrommet kan trenge ut av våtrommet. Dette kan føre til:

- Lekkasjer til tilstøtende rom
- Skader på dørkarm og terskel
- Fuktskader i gulv og vegg utenfor badet

6. ETASJE > BAD 2

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjsone og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2023 Kilde: Eier



6. ETASJE > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servantinnredning med 2 mørke glatte skuffer. Helstøpt kompositt servantplate. Rundt speil. Dusjhjørne med glassdører. Vegghengt wc med drensutløp.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

Tilstandsrapport



6. ETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Utsug fra takventil i rommet.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

6. ETASJE > BAD 2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da eier har ikke akseptert dette. Kontrollerklæring er fremvist, og ferdigattest foreligger. Våtrommet er oppført 2023 iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter. I en slik kontrollerklæring dokumenteres dette. Våtrommet er da utført forskriftsmessig, og dokumentasjon foreligger. Bemerker at ved manglende hulltaking er det fare for at eventuelle skader i veggen ikke avdekkes, og at eier har utvidet ansvar.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

6. ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

6. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Malt platekledning vegger. Malt gipshimling. Downlights med dimming i himling. Ledstripe i mønt himling.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

6. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

6. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Vaskerommet har plastsluk, og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2023 Kilde: Eier



Plastsluk

6. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Laminat benkeplate med kompositt underlimt oppvaskkum. 1 skapdør. Opplegg for vaskemaskin. Veggmontert hylle.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

6. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Utsug fra takventil i rommet.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

6. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Kontrollerklæring er fremvist, og ferdigattest foreligger.

Våtrommet er oppført 2023 iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter. I en slik kontrollerklæring dokumenteres dette. Våtrommet er da utført forskriftsmessig, og dokumentasjon foreligger.

Bemerker at ved manglende hulltaking er det fare for at eventuelle skader i veggen ikke avdekkes, og at eier har utvidet ansvar.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

7. ETASJE > BAD

Generell

Badet har overflater og sanitært opplegg fra 2023. Dokumentasjon/kontrollerklæring foreligger.

Tilstandsrapport

Årstall: 2023 Kilde: Eier

7. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flis på vegger. Malt gipshimling. Downlights med dimming i himling.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

7. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

7. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjonen og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

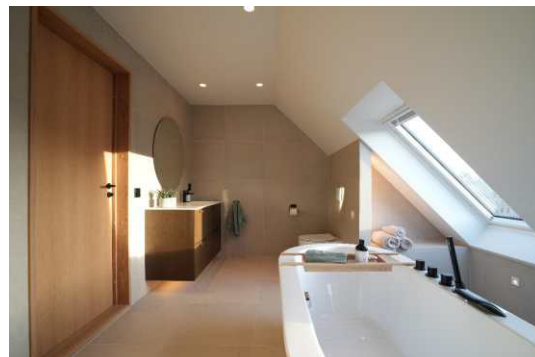


Det er slukrenne ved vegg i dusjonen

7. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servantinnredning med 4 mørke glatte skuffer. Helstøpt kompositt servantplate. Rundt speil. Dusjhjørne med 2 glassdører. Badekar. Vegghengt wc med drengutløp. Plastsluk under badekar.



7. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Utsug fra takventil i rommet.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

7. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke har akseptert dette. Kontrollerklæring er fremvist, og ferdigattest foreligger. Våtrommet er oppført 2023 iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter. I en slik kontrollerklæring dokumenteres dette. Våtrommet er da utført forskriftsmessig, og dokumentasjon foreligger. Bemerker at ved manglende hulltaking er det fare for at eventuelle skader i veggen ikke avdekkes, og at eier har utvidet ansvar.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

KJØKKEN

6. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Sigdal kjøkkeninnredning med nøttefargede glatte fronter. Decton stein/porselenskompositt plate på vegg over decton varmbestandige benkeplater som også er av stein/porselenskompositt. Himlingen på entré, gang, kjøkken, stue og tv-stue i 6. etg. er eikespiler, for øvrig malte flater. Underlimt kompositt oppvaskkum. Fullintegrert kjøleskap, frysenskap, matskap og oppvaskmaskin. 2 integrerte stekeovner. Induksjon platetopp med kullfilter kjøkkenvifte. 6 små takhøye overskap m/vippeåpning. Vannalarm i benkeskapet. Vinkjøleskap, og sjalusiskap ved siden av.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

Tilstandsrapport



6. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter i platetopp.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Fordelerskap med rør i rør opplegg. Avstegningsventiler teknisk rom.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Avløpsrør fra 7 til 6 etasje er fra 2023. For øvrig fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Gjelder avløpsrør fra byggeår i 6. etasje.

Konsekvens/tiltak

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

Gjelder avløpsrør fra byggeår i 6. etasje.

TG 1 Ventilasjon

Villavent VTR 500 balansert ventilasjonsanlegg. Utsug fra våtrom, kjøkken og tv-stue, og tilførsel av temperert/filtrert friskluft til øvrige rom. Nye filter 2025.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

TG 1 Varmesentral

Faber Matrix gasspeis. Det vil bli utført service før et eventuelt salg.

Årstall: 2023 Kilde: Eier



TG 1 Andre installasjoner

Stokkan belysning med downlights, ledstriper og spottskinner. Påkostet belysning med høy standard.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren gulvvarme i leiligheten. Noen få rom uten gulvvarme. CTC EcoZenith i360 varmepumpe. Denne kan levere inn til 304 l varmtvann i Komfortmodus (210 l i økonomimodus). Tanken" på 100 l som står på teknisk rom er en varmeveksler for gulvvarmen.

Årstall: 2023 Kilde: Eier



Fordelerskap vaskerom, for vannbåren gulvvarme.

Tilstandsrapport



CTC varmepumpe.

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

El-skap med automatsikringer.

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

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.
2023 Nytt el-anlegg 2023.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Dokumentasjon fremvist.
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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør 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



Kursfortegnelse



El-skap med automatsikringer

Utstyr for varsling og slukking av brann

Tilstandsrapport

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.

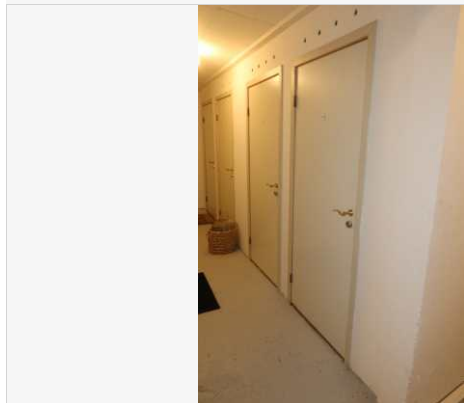
Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannalarmanlegg med seriekoblede røykvarslere.
Brannslukningsapparat.

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

Bygninger på eiendommen

Bod/garasjeplass



Anvendelse

Bod/garasjeplass

Byggeår

1987

Kommentar

Opplyst av eier

Standard

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

Vedlikehold

Jfr. beskrivelse i rapporten

Beskrivelse

Bod med støpt gulv og himling. 2 betongvegger og 2 lettvegger. Hvit glatt bod-dør. Opplagt lys/strøm. Veggventil. Garasjeplass på ca. 25 m2 med støpt dekke. Elbil-lader. Fukt/saltutslag på vegg i boden. Svertesopp på betongvegger i garasjeanlegget.

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



Fukt/saltutslag på vegg i boden.

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

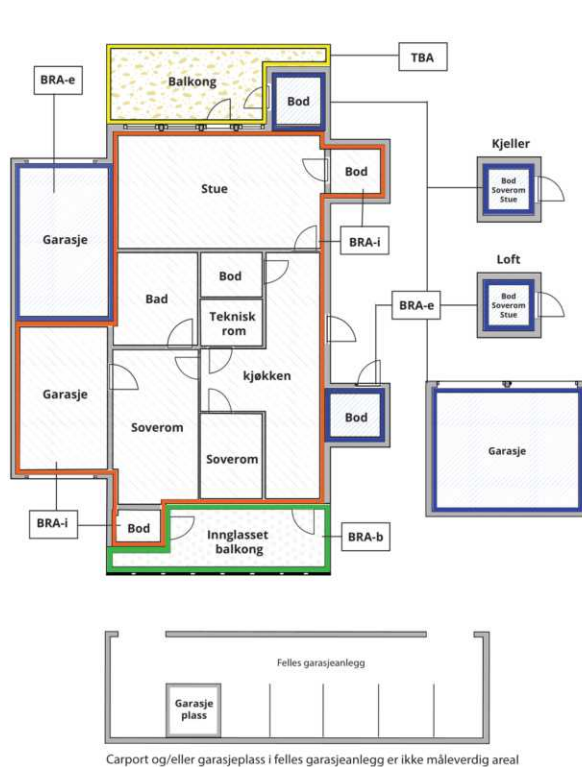
Hva er måleverdig areal?

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.



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 bodar
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 bygningsskonstruksjoner 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke 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

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
6. Etasje	246			246	53	15	261
7. etasje	114			114	6	13	127
SUM	360				59	28	388
SUM BRA	360						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
6. Etasje	Entré, gang, kjøkken, bad 1, bad 2, spisestue, tv-stue, stue, soverom 1, garderobe, soverom 2, bod 1, vaskerom, bod 2, trapperom		
7. etasje	Gang, bad, loftstue, tv-stue, soverom, kontor 1, kontor 2, teknisk rom, bod 1, bod 2, bod 3, trapperom		

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Leiligheten har skråhimlinger, og dels yttervegger som ikke har rette vinkler. Derfor noe mer utfordrende enn en leilighet uten skråhimlinger og skrå yttervegger. Små avvik kan derfor ikke utelukkes helt.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Jfr. beskrivelse som er nevnt i modernisering.

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Bod/garasjeplass

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		5		5	
SUM		5			
SUM BRA	5				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Bod	

Kommentar

I følge eier disponerer den takserte leilighete 2 biloppstillingsplasser og lagerbod i 1.etasje (fremvist av eier på befaringsdagen). Forutsetter at dette stemmer med oppdelingsbegjæring. Biloppstillingsplasser på ca. 25 m2 har ikke målbart areal.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	322	38
Bod/garasjeplass	0	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.11.2025	Paul Magne Honningdal	Takstingenør
	Erik Westre	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	200	45		26	1317 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet
Adresse							
Brunholmgata 3B							
Hjemmelshaver							
Westre Erik, Westre Mette							
Eierandel							
2000 / 33094							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Selveierleilighet med flott beliggenhet i toppetasjen ved Brosundet i Brunholmgata på Aspøya/Brunholmen. Nærområdet består i hovedsak av kombinerte eiendommer boliger/ næring samt hoteller/restaurant etc.

Adkomstvei

Offentlig adkomst.

Tilknytning vann

Offentlig tilknyttet via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig tilknyttet via private stikkledninger.

Regulering

Reguleringsplan for Ålesund Sentrum som gjelder.

Om tomten

Fin utsikt nord mot Molja og videre mot Valderøya, samt syd mot bl. annet Brosundet og Sulafjellet.

Tinglyste/andre forhold

Det foreligger kun oppdelingsbegjæring fra 1987. Reseksjonering må utføres for å få korrekt eierbrøk.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Kommentar				
Bygningsforsikring dekkes i fellesutgifter				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Del med takstmann	29.11.2025		Fremvist		Nei
Fra Infoland	29.11.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	30.11.2025		Fremvist		Nei
Tegninger	27.05.2025		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	17.03.2000		Gjennomgått		Nei
Oppdelingsbegjæring			Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	19.11.2025		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	01.10.2023		Gjennomgått		Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Ferdigattest	07.07.2025		Gjennomgått		Nei
Kontrollerklæring uavhengig kontroll våtrom	01.10.2023		Gjennomgått		Nei
Matrikelrapport	19.11.2025		Gjennomgått		Nei
Vedtak Brunholmgata 3	10.01.2022	Gjelder endring av bygg - utvendig - fasade - innvendig - bærekonstruksjoner i bygg - våtrom i bygg i stort boligbygg.	Gjennomgått		Nei
Byggetillatelse nybygg	25.10.1985		Ingen		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.12.2025	
2	11.12.2025	
3	12.12.2025	

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 undersøkelser.

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

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 dampspærren 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 funksjonssprøving 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 insiden 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 fukttinnhold 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 omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en 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 godkjenning 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 personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/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/QJ2059>

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.	
313251214	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Erik Westre	Mette Westre
Gateadresse	
Brunholmgata 3B	
Poststed	Postnr
ALESUND	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	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	5
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalenr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Alt av arbeid på på våtrom fra membran tom. Flis
Arbeid utført av	Ullevål Malermesterforretning AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Alt nytt i 2023
-------------	-----------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Byggesøknad godkjent 2022
-------------	---------------------------

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Ny installasjon ferdigstilt i 2023
Arbeid utført av	Fagrør as

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, 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

Beskrivelse	Fukt i fellesgarasje. Ble utbedret i 2022
-------------	---

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

Beskrivelse	Hele sameiet ble behandlet for skjeggkre i 2024.
-------------	--

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nytt el. Anlegg fra inntak i leiligheten. Ferdigstilt i 2023
Arbeid utført av	Acel as

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	En lader tilhører leiligheten plassert i felles garasjen ved egen parkeringsplass.
-------------	--

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, tømmerarbeid 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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	I forbindelse med rehabiliteringen av leiligheten ble alle takvinduer byttet med nye beslag. Fire nye takvinduer ble satt inn. Terrassen i 7. etg. fikk nytt tettesjikt og avløp. Nye fasadeplater på begge terrassene mot syd. Fasadearbeid utfør iht. byggesøknad med nye vinduer og dører.
Arbeid utført av	HI-Bbygg as

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

Beskrivelse	Loftet ble bruksendret for mange år siden til en leilighet som var leid ut.
-------------	---

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Godkjent av kommunen og sameiet.
-------------	----------------------------------

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Eier av leiligheten er, i tillegg til det som for øvrig gjelder for sameiet, ansvarlig for vedlikehold av endringer i taket som har blitt gjort av tidligere og nåværende eiere. Dette gjelder takterrasse i 7.etg., fem nye takvinduer og nytt vindu mot syd i arken mot dronning Sonjas plass.
-------------	--

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Det er igangsatt arbeid med å kartlegge fremtidig vedlikehold for å lage en plan for gjennomføring.
-------------	---

- 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

Beskrivelse

Det ble avdekket råteskader rundt pipe på terrassen da arbeidet med leiligheten foregikk. Årsaken ble lokalisert og alt ble reparert av HI-bygg for sameiet og dekket av forsikringen. Noen raftebord bør byttes pga. skader. Dette er sameiets ansvar så langt vi vet.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Kommentert tidligere

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 avhendingsloven § 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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Erik Westre	beca89ee7c99ddff6fee8 839a20d0a0e477414ab	30.11.2025 18:12:45 UTC	Signer authenticated by One time code

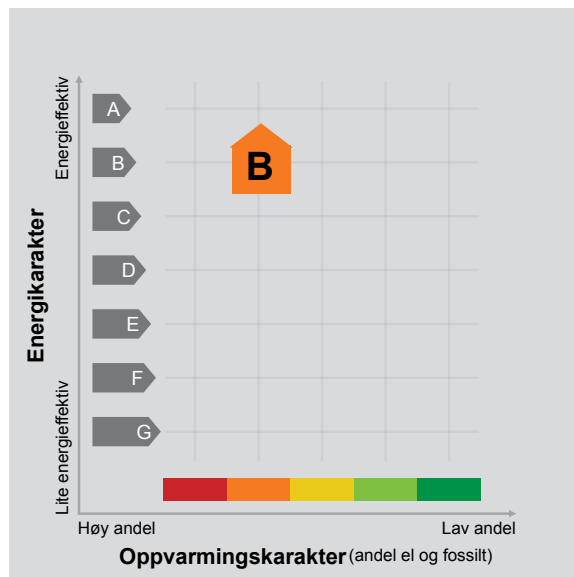
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mette Westre	8ac24565ef1a7be5a780f6 006c274fc540fddc6e	30.11.2025 18:17:10 UTC	Signer authenticated by One time code

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

ENERGIATTEST



Adresse	Brunholmgata 3B
Postnummer	6004
Sted	ALESUND
Kommunenavn	Alesund
Gårdsnummer	200
Bruksnummer	45
Seksjonsnummer	26
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	10134358
Bruksenhetsnummer	H0601
Merkenummer	Energiattest-2025-192318
Dato	22.11.2025



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 24 543 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

24 543 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Erik Westre
Brunholmgata 3b
6004 Ålesund

Deres referanse:	Vår referanse:	Arkivkode:	Dato:
	25/7010, 25/78495	L42	07.07.2025

Gbnr. 200/45 - Ferdigattest - Brunholmgata 3A - Endring av bygg - utvendig - fasade - innvendig - bærekonstruksjoner i bygg - våtrom i bygg i stort boligbygg

Behandling:

Delegert sak nummer: 662/25	Dato: 07.07.2025
-----------------------------	------------------

Tiltak:	Fasadeendring, endring konstruksjoner og etablering av våtrom
Byggested:	Gbnr. 200 / 45 Brunholmgata 3A
Tiltakshaver:	Eirik Westre, Mette Westre
Ansvarlig søker:	Plot Arkitekter AS
Søknad komplett:	07.07.2025
Byggetillatelse:	Delegert sak 026/22, datert 10.01.2022
Bygningsnummer:	10134331
Igangsettingstillatelse:	Datert 22.04.2022 og resterende datert 22.06.2022
Midlertidig brukstillatelse:	Datert 07.07.2023
Endring av gitt tillatelse:	Delegert sak 650/25, datert 07.07.2025

Vi gir ferdigattest ut fra innsendt dokumentasjon, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Gjennomføringsplan ☒

Om deler av tiltaket skal brukes på annen måte enn godkjent, kan det være søknadspliktig.

Med hilsen
Mathilde Grindland Bergersen
arkitekt
Plan og bygning

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:

6_Gjennomføringsplan_Gjennomføringsplan

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

		Lovhjemmel:
Hvem har rett til å klage?	Den som er part i saken, eller som har rettslig klageinteresse, kan klage på vedtak i byggesak.	Forvaltningsloven (Fvl.) § 28
Hva kan du klage på?	Enkeltvedtak, dvs. vedtak som er bestemmende for rettigheter eller plikter til en eller flere bestemte personer. Du har ikke rett til å klage på forhold som er avgjort i bindende reguleringsplan eller dispensasjon, etter at fristen for å klage på de vedtakene er gått ut.	Fvl. § 28, jf. § 2.
Klagefrist	Klaga må være postlagt innen tre (3) uker etter at du fikk melding om vedtaket. Det vil si at du må sende klagen innen tre uker fra den dagen melding om vedtaket ble lagt i din postkasse, postboks eller ble levert på annen måte. Om du ikke har fått melding, er klagefristen tre veker fra du fikk eller burde skaffet deg kjennskap til vedtaket. Selv om klagen blir sendt for sent kan kommunen behandle klaga dersom a) du ikke kan lastes for at fristen ikke ble overholdt eller for å ha drøyd med å klage etterpå, eller b) det er «særlige grunner» til at det er rimelig at klagen blir prøvd.	Fvl. §§ 29 og 30 Fvl. § 31
Hva må du ta med i klagen?	Klagen må: - være signert - angi kva vedtak det klages på - angi kva endringer du ønsker - eventuelt gi opplysninger om oppfylling av klagefrist (om det er tvil om klagen er sendt til rett tid). I tillegg bør klagen være begrunnet, og gi eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for kommunen sin vurdering. Om det er feil eller mangler ved klagen, får du en kort frist for å rette eller utfylle klaga.	Fvl. § 32
Hvem kan du klage til?	Klaga skal sendes til: Ålesund kommune v/Plan og bygning Postboks 1521 6025 Ålesund	Fvl. § 28

	Eller på e-post: postmottak@alesund.kommune.no.	
Videre saksgang:	Klagen blir først vurdert av den instansen som har gjort vedtaket. Om virksomheten ikke finner grunn til å endre sitt vedtak blir saka behandla i Planutvalet (PU). Om PU held fast ved det opprinnelige vedtaket, vil saken bli sendt til Statsforvalteren i Møre og Romsdal for endelig avgjørelse.	Fvl. § 33
Når blir klagen behandlet:	Innen åtte – 8 – veker	SAK § 7 – 1, jf. § 7 – 2 fjerde avsnitt.
Hva skjer med byggearbeidet i mellomtida?	Selv om det er klaga over vedtaket, kan en gjennomføre vedtaket straks det er gjort. Det betyr at byggearbeidet kan starte så snart det er gitt igangsettingstillatelse. Kommunen kan bestemme at arbeidet ikke kan starte opp før klaga er avgjort, hvis kommunen finner grunn til det.	Fvl. § 42
Rett til innsyn og veiledning:	Part i saka har rett til veiledning. Partene har normalt også rett til å gjøre seg kjent med dokumenta i saka. Du finner de fleste saker og dokument på kommunen sine heimesider: https://alesund.kommune.no/politikk/innsyn Om du ikke finner dokumentene der, kan du rette spørsmål om innsyn til kommunen på e-post: postmottak@alesund.kommune.no.	Fvl. § 11 og § 18.
Rett til å kreve begrunnelse:	Om vedtaket ikke er begrunnet, har du som er part i saka rett til å få særskilt begrunnelse for vedtaket. Klagefristen blir utsatt til etter at du har fått begrunnelsen.	Fvl. § 24 og § 25
Kostnader ved å klage	Du kan søke om å få dekt utgifter til nødvendig advokathjelp. Det gjelder visse grenser for inntekt og formue. For mer informasjon om dette ta kontakt med Statsforvalteren i Møre og Romsdal eller advokat. Om du får medhold i klagen kan du i noen tilfeller kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendig for å endre vedtaket til din fordel.	Fvl. § 36

BYGGETILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65

P. Klein

Byggeplass	Matr.nr.	G.nr.	Parsell nr.
Brunholmen			
Arbeids art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Nybygg	Bolig/garasje	13.2.85	25.4.85 sak.nr. 121/85 B
Byggherrens navn	Adresse		Telefon
Westre - bygg A/S	6010 Spjelkavik		41909
Anmelderens navn	Adresse		Telefon
Odd Slyngstad	Kongensgt.24		25250
Ansvarshavendes navn	Adresse		Telefon
Asbjørn Westre	6017 Åsestranda		45733

Merknader:

- Byggesøknaden og godkjente tegninger samt denne byggetillatelse skal alltid være tilstede på byggeplassen.
- Denne byggetillatelse faller bort dersom arbeidet ikke er satt igang om senest 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr. § 96.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt, jfr. § 99.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i denne tillatelse, jfr. § 93.
- Etter § 97 skal det føres kontroll med byggearbeidet, jfr. instruks for ansvarshavende. Ansvarshavendes plikter og ansvar følger av § 98.

f. Ved utsett skal bygningsvesenet v/Annaniassen kontaktes

Alesund den 25.10.85



bygningssjef

Kjell Fjærtøft

Sendes:

- ☒ byggherren
- ☒ anmelderen
- ☒ ansvarshavende
- ☒ arbeidstilsynet
- ☐ byggeløyvemyndighet
- ☒ bygn.v. v/Annaniassen
- ☒ arkiv



Peter Kjelsvik

avd.ing.

(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.
Brunholmsgt. 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	Ålesund	Dato	19/10-87.	Sign. / Stempel	Kjell Fjærtøft Bygn.sjef	Arnvid Godøy avd.ing.
------	---------	------	-----------	-----------------	-----------------------------	--------------------------

KOPI
SENDT
☒ ansvars-
havende

☐ andre

Navn

Asbjørn Westre

Adresse

Breivika, 6018 Ålesund

Navn

Adresse

Navn

Adresse

Navn

Adresse

(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	Saksnr.
		23/4-85	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 Fjærtøft bygn.sjef Arnvid Godøy avd.ing.

KOPI
SENDT

☒ ansvars-
havende

☐ andre

Navn	Asbjørn Westee	Adresse	Breivika, 6018 Ålesund
Navn		Adresse	
Navn		Adresse	
Navn		Adresse	

(Kommune)

Ålesund

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

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

Anmelder

Odd Slingstad
Kongensgt. 24,
6002 Ålesund

Byggherre

Westrebygg A/S
Breivika,
6018 Ålesund**MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE ER GITT FOR**

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Brunholmg. 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	Ålesund	Dato	9/10-87	Sign. / Stempel	Kjell Hjærtøft bygn.sjef	Arvid Godøy adv. ing.
------	---------	------	---------	-----------------	-----------------------------	--------------------------

**KOPI
SENDT**☒ **ansvars-
havende**☐ **andre**

Navn

Asbjørn Westre

Adresse

Navn

Adresse

Navn

Adresse

Navn

Adresse

(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. Ferdiggattest 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 Fjartoft byggsjef Arvid Godøy avd.ing.

KOPI
SENDT☒ ansvars-
havende

Navn

Asbjørn Westre

Adresse

Breivika, 6018 Ålesund

☐ andre

Navn

Adresse

Navn

Adresse

Navn

Adresse

(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: 5 stk. leiligheter. Ferdiggattest må begjæres senere, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført 1. Fullføring av bygget forøvrig. ÅLESLUND 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. Arnevid Godøy adv.ing.

KOPI
SENDT☒ansvars-
havende

Navn

Asbjørn Westre

Adresse

Breivika, 6018 Ålesund

☐

andre

Navn

Adresse

Navn

Adresse

Navn

Adresse

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse) Brunnsløst. 3-B		Matr.nr.	G.nr. 200	B.nr. 45	Parsell nr.
Arbeidets art Nybygg	Byggets art Boligblokk	Søknadens dato 13/2-85	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak dato 25/4-85 sak B. 121/85		
Byggherrens navn Westrebygg A/S		Adresse Breivika, 6018 Alesund		Telefon	
Anmelderens navn Odd Slyngstad		Adresse Kongensgt. 24, 6002 Alesund		Telefon	
Ansvarshavendes navn Asbjørn Westre		Adresse c/o Westrebygg A/S, Breivika 6018 Alesund		Telefon	

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

1/2-88.

Alesund

den 29/7-87.

Sendes:

☒ byggherren

☒ anmelderen

☒ ansvarshavende

☒ byggeløyvemyndighet

☐
☐
☐

bygningssjef

Peter Kjelsvik

bem.

Arvid Godøy

avd. ing.

(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	Saksnr.
			23/4-85	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 Fjartoft bygn.sjef
		Arnvid Godøy avd.ing.

KOPI
SENDT
☒ ansvars-
havende

☐ andre

Navn	Asbjørn Westere	Adresse	Breivika, 6018 Ålesund
Navn		Adresse	
Navn		Adresse	
Navn		Adresse	

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

45/48

Byggeplass (adresse) Brunholmen		Matr.nr.	G.nr. 200	B.nr. 48	Parsell nr.
Arbeidets art Nybygg	Byggets art Boligblokk	Søknadens dato 13/2-85	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak dato 25/4-85 sak B. 121/85		
Byggherrens navn Westrebygg A/S		Adresse Breivika, 6018 Ålesund		Telefon	
Anmelderens navn Odd Slyngstad		Adresse Kongensgt. 24, 6002 Ålesund		Telefon	
Ansvarshavendes navn Asbjørn Westre		Adresse Breivika, 6018 Ålesund		Telefon	

Arbeidet er besikket. 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 Og 3 på midlertidig brukstillettelse datert 22/4-87.

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

Ålesund den 9/7-87.

Sendes:

- ☒ byggherren
☒ anmelderen
☒ ansvarshavende
☐ byggeøyvemyndighet
☐
☐
☐

Kjell Fjærtøft
 bygningssjef
 Kjell Fjærtøft

Arnvid Godøy
 Arnvid Godøy

avd. ing.

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 24 timer samt nødvendig parkering for tjenester tilkalt av styret.

De samme retningslinjene gjelder for bruk av båt ved flytebryggen mot Brosundet.

5. Det er ikke tillatt 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 ulling 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

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. Sameieerne er innbyrdes ansvarlige for fellesutgiftene etter fordelingen i h.h.t pkt. 3. Overfor tredje mann er sameieerne 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 vedlikholdsutgifter. De beløp seksjonseierne skal innbetale til vedlikholdsfondet 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. 1t.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 seksjonseiere 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 bnr. 45, etter godkjent vedtak under samciemøtet 26. januar 1993, og ekstraordinært sameiemøte 23. februar 1983. Sist korrigert etter årsmøtet 08.02.2007.

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 Monse 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 administrative 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.

Til årsmøte i Boligsameiet Brunholmgata 3

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Boligsameiet Brunholmgata 3.

Årsregnskapet består av: • Balanse per 31. desember 2024 • Resultatregnskap 2024 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	Etter vår mening: • Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettviseende 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 rettviseende 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 avvirket.

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.



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-11RAO-4QG7H-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



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://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 forseglest med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eudl.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.



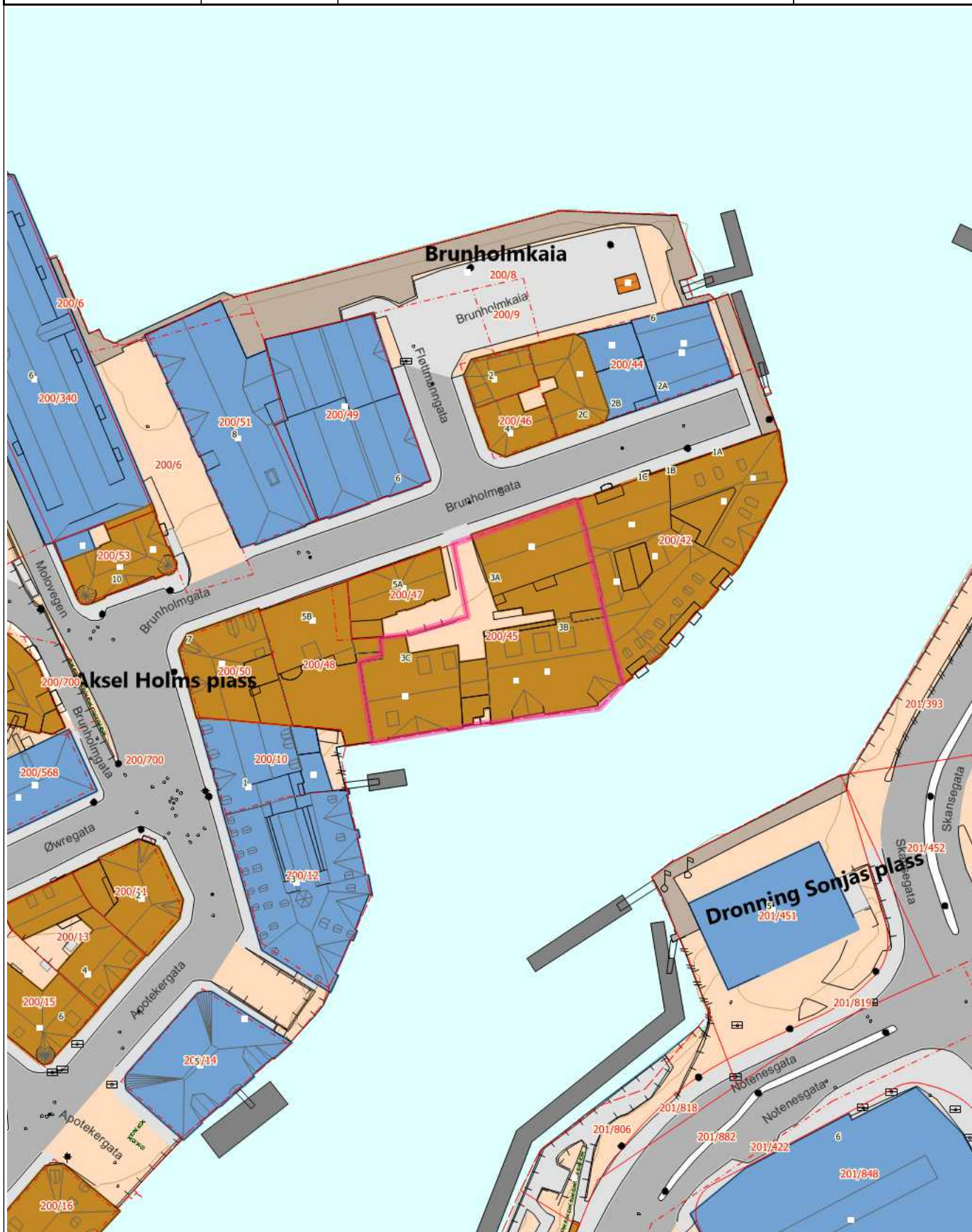
Ålesund kommune

Situasjonskart

Eiendom:	Gnr: 200	Bnr: 45	Fnr: 0	Snr: 26
Adresse:	Brunholmgate 3B 6004 ÅLESUND			
Annen info:				



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

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

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



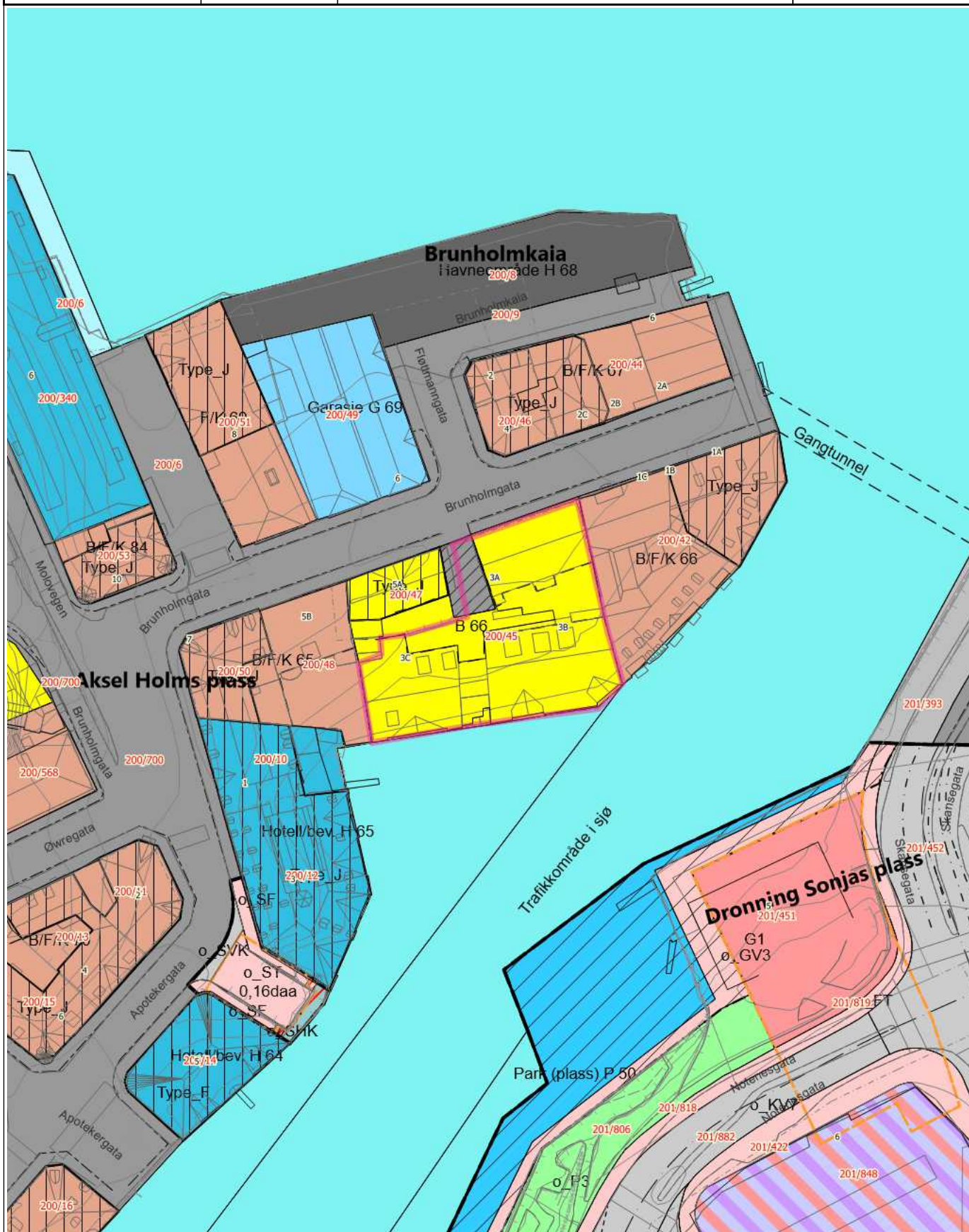
Ålesund kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 200	Bnr: 45	Fnr: 0	Snr: 26
Adresse:	Brunholmgate 3B 6004 ÅLESUND			
Annen info:				



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

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



DET KONGELIGE
MILJØVERNDEPARTEMENT

**REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL
REGULERINGSPLAN FOR ÅLESUND SENTRUM – ÅLESUND
KOMMUNE.**

Innhold:

Målsetting

Fellesbestemmelser

- § 1 Generelt
- § 2 Fellesbestemmelser
- § 3 Parkering, avkjørsler mv.
- § 4 Kvartalsbebyggelse boliger, område B
- § 5 Kvartalsbebyggelse boliger lav, område BL
- § 6 Byvilla, område BV
- § 7 Blokkbebyggelse, område BB
- § 8 Bolig/forretning B/F, bolig/forretning/kontor B/F/K
- § 9 Forretning/kontor F/K
- § 10 Forretning/kontor/industri F/K/I
- § 11 Forretning/kontor/offentlige formål F/K/O
- § 12 Forretning/kontor/bensinstasjoner F/K/ST
- § 13 Offentlige bygninger
- § 14 Hotell og bevertningssteder
- § 15 Særskilt angitt allmennnyttig formål
- § 16 Trafikkområder
- § 17 Parkering
- § 18 Havn
- § 19 Friområder

Kulturhistorisk verdifull bebyggelse.

- § 20 Gjenreisningsbebyggelse etter brannen
- § 21 Trehus fra før bybrannen
- § 22 Nyere bygninger, vern
- § 23 Bevaring av anlegg, vern
- § 24 Fredede bygninger
- § 25 Skiltbestemmelser
- § 26 Gravlund
- § 27 Transformatoriosk, radiolinjeterminal
- § 28 Fellesareal for to eller flere eiendommer
- § 29 Regulert sjøområde
- § 30 Støyskjerming

Målsetting

Formålet med reguleringsplanen og de tilhørende reguleringsbestemmelser er følgende:

1. Å effektivisere sentrumsbebyggelsen slik at Ålesund sentrum fortsatt skal være et aktivt kommune- og landsdelssentrum.
2. Å sikre en gradvis fornyelse/opprustning av bebyggelsen uten at byens særpreg og helhet forringes. Det er spesielt viktig å bevare de arkitektoniske og miljømessige særpreg og kvaliteter.
Endringer av gjenreisningsbebyggelsen skal skje på ungdombyens premisser og endringene skal avspeile ungdomstilens uttrykk, slik at byen i størst mulig utstrekning også i fremtiden vil fremstå som "ungdombyen" for å sikre befolkningens lokale interesse og turismens virksomhet og som næring.
3. Å legge til rette for at bosetting i sentrum økes ved at boligtilbud og bomiljø forbedres.
4. Å legge til rette for en differensiering av gatenettet slik at sentrum har god tilgjengelighet, også utenfra, for alle trafikkgrupper, og er tryggest mulig og trivelig for alle som bor og ferdes der.
Det skal også tilrettelegges for bedre fremkomst og tilgjengelighet for orienterings- og bevegelseshemmede.
5. Å legge forholdene best mulig til rette for et konkurransedyktig handelssentrum på byens premisser.
Konkurransefortrinnet bør også ligge i kulturhistoriske/arkitekturhistoriske verdier.

.....

Ved rullering av plan kommer Verne- og byformingsplanen som tematisk plan, hvor intensjonene i bestemmelsene og anbefalingene er å kunne være et utdypende planverktøy som skal sikre en vernemessig bedre bygnings- og bypleie i Ålesund sentrum. Verne- og byformingsplanen skal også tolke, supplere og endre gjeldende rutiner som styrer utviklingen med hensyn til vern og arkitektonisk forming av sentrum, spesielt for kulturhistorisk verdifull bebyggelse.

Verne- og byformingsplanen supplerer således både arealplanen og sentrumsplanen med bestemmelser både i bygge- og reguleringssaker.

Fellesbestemmelser

§ 1 Generelt.

- A. Det regulerte området er på planen vist med planbegrensningslinje.
- B. Arealet innenfor planens begrensning er regulert til følgende formål, eller blanding av disse:

1. Bygeområder	- Boliger, områder for boligkvartaler	B
	- Boliger, områder for boligkvartaler lav	BL
	- Boliger, byvilla	BV
	- Boliger, blokkbebyggelse	BB
	- Bolig/forretning	B/F
	- Bolig/forretning/kontor	B/F/K
	- Bolig/kontor	B/K
	- Forretning/kontor	F/K
	- Forretning/kontor/industri	F/K/I
	- Forretning/kontor/offentlige formål	F/K/O
	- Kontor/industri	K/I
	- Forretning/kontor/bensinstasjon	K/K/ST
	- Andre blandede formål	
	- Offentlig formål (spesifisert)	O
	- Allmennyttige formål	A
	- Hotell og bevertningssteder	H
	- Bevertningssteder	
2. Trafikkområder	- Hovedgate med avkjørsler	
	- Gate med fortau	
	- Annen veggrunn	
	- Gangveg	
	- Gågate	
	- Torg	
	- Parkeringsplass	
	- Kollektivanlegg	
	- Bussterminal	
	- Bussholdeplass	
	- Havneområde	
	- Trafikkområde i sjø	
	- Havneområde i sjø	
3. Friområder	- Offentlig friområde (spesifisert)	
	- Park	
	- Lekeplass	
4. Fareområde	- Bygeområde for transformatorstasjon	

5. Spesialområder
- Gravplass
 - VA-anlegg
 - Anlegg for radionavigasjon
 - Andre anlegg i sjø (gjestehavn)

6. Bygninger og anlegg som skal bevares (spesialområde bevaring)

- Gjenreisningshus
- Trehus før bybrannen
- Nyere bygninger
- Fredede bygninger
- Bevaring av anlegg (spesifisert)

7. Fellesområder for to eller flere eiendommer

- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal
- Felles gårdsplass

- C. Disse reguleringsbestemmelsene kommer i tillegg til bestemmelsene i plan- og bygningsloven med vedtekter for Ålesund kommune. Det er ikke tillatt etter disse reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden ved private servitutter å etablere forhold som strider mot bestemmelsene.
- D. Verne- og byformingsplanen skal knyttes opp mot sentrumsplanen ved at dens retningslinjer for utførelse skal søkes anvendt der sentrumsplanen mangler slike.
- E. Når særlige grunner tilsier det, kan FUP/HP gjøre unntak fra sentrumsplanens reguleringsbestemmelser innenfor rammen av plan- og bygningsloven, samt vedtektene for Ålesund kommune.
- F. Disse reguleringsbestemmelser erstatter tidligere reguleringsbestemmelser av 10.april 1986 for områdene innenfor denne planenes begrensningsslinje.

§ 2 Fellesbestemmelser

- A. Bebyggelsen skal plasseres innenfor de regulerte byggegrenser. Utvendige byggelinjer i bykvartaler skal følges. FUP/HP kan unntaksvis godkjente mindre vesentlige endringer av disse. Hvor byggelinje ikke er vist, gjelder formålsgrense mot gate som byggelinje.
- B. Før utbygging av eller innen det enkelte område eller kvartal igangsettes, kan FUP/HP kreve bebyggelsesplan etter plan- og bygningslovens § 28-2. Bebyggelsesplanen skal omfatte nødvendig areal for bebyggelse, atkomst, parkering, areal for av- og pålessing, utendørs lagerarealer, lek- og rekreasjonsarealer og terrengbehandling. De enkelte bygningers etasjetall, høyde og takform må også fremgå av bebyggelsesplanen.
- C. Den maksimale høyde mot gate skal, om ikke annet fremgår av plan, være maksimum 12.5 meter til gesims, og 18 meter til møne. Bygningene skal ha skråtak. Innvendig i kvartalene, med unntak av der det er verneverdig bebyggelse, kan det gjenbygges til

maksimum en etasje eller 2,5 meter under gesims på lavestliggende hus i rekke eller kvartal. FUP/HP kan kreve at bebyggelse tilpasses omkringliggende bebyggelse og at den opprettholder takflatenes egenart.

Hvor reguleringsplanen har påført andre byggehøyder enn foran beskrevet, skal disse høyder gjelde. Det samme gjelder for de kvartaler/områder som i disse reguleringsbestemmelser er påført andre byggehøyder.

I skrått terreng og skrå gate skal gjennomsnittlige høyder måles. Forutsetningen er avtrappet bebyggelse tilsvarende lengder som omkringliggende by- og kvartalsbebyggelse. Om måling av byggverks høyde vises det til byggeforskriftenes § 3-8.

- D. Verneverdige bygg skal bevares i sin helhet som vist på planen. Alle fasader med fasademessig utstyr, også mot gårds plass/gårdsrom skal stå fritt og ikke gjenbygges (ikke bygges inntil). Første etasje i indre kvartal kan likevel etter samtykke av FUP/HP gjenbygges i særlige tilfeller. Likeledes kan det, hvor kvartalsstørrelsen er slik at det ligger til rette for det, bygges i flere etasjer i indre gårdsrom, men da fullstendig frigjort fysisk og visuelt fra verneverdige byggs fasader. Under ingen omstendigheter skal det bygges høyere i indre gårdsrom enn 2,5 meter under gesims på lavestliggende kvartalsbygning. I sterkt skrånende terreng kan indre bebyggelse vurderes avtrappet i takt med kvartalsbebyggelsen for øvrig.
- E. I bebyggelse mot stigende terreng kan FUP/HP tillate innsprengt bebyggelse med en samlet grad av utnytting på maksimalt TU:6.0.
- F. Takmateriale i sentrumsbebyggelsen skal så vidt mulig være skifer. Beslag og tekking for øvrig, flatere partier, arker og utbygg hvor skifer byggeteknikk er vanskelig å bruke, skal i farge søkes tilpasset skifertaket. Avvik fra forannevnte materialbruk skal spesielt godkjennes av FUP/HP.
- G. For byggemelding som gjelder bebyggelse eller enkeltbygg som på planen er vist som bevaringsverdig bebyggelse, kan FUP/HP stille krav om bevaring eller utforming av bygningens fasader og takform, kfr. plan- og bygningslovens § 92. Det kreves også byggemelding for arbeider vedrørende utskifting/kopiering av fasadeelementer på verneverdige bygninger.
- H. Forslag til nybygg, og til endring av fasader innen byens kvartalsstruktur skal, ved innsendelse av byggemelding, illustreres med sammenhengende oppriss av bygningen og tilstøtende bebyggelse, for så vel eksisterende situasjon som for det nye forslag. For hjørnebygninger skal det vises oppriss av begge kvartalssider og nærmeste nabokvartal. FUP/HP kan ved byggesøknad kreve perspektiv eller fotomontasje som illustrerer forslaget sett fra viktige ståpunkt i gatene og bylandskapet før og etter endring, og anmode om modeller som illustrerer byggesakens følger for miljøet.
- I. Ved tiltak i trafikkområder; kjøre- og fotgjengergater, overordnede byrom og plasser skal det utarbeides detaljerte utenomhusplaner som skal godkjennes av FUP/HP. Slike utenomhusplaner skal vise: gatebelegg, beplantning, utemøblering, gjerder og murer.

Videre skal vises utendørs belysning, skilt og reklame. Det medtas om nødvendig også kioskers/paviljongers form og volum, samt tilgrensende bygningers grunnflate, høyde og takform. Utformingen skal i tillegg til plan illustreres med fasadeoppriss.

- J. Ved søknad om riving av bygg kan FUP/HP kreve fremlagt planer for fremtidig bruk av arealet før riving kan tillates.
- K. I sentrumsområdet og i strøk dette er bestemt ved vedtekt, kan skilt, reklameinnretninger og lignende ikke settes opp uten at FUP/HP på forhånd har gitt sitt samtykke, kfr. plan- og bygningslovens § 107 om skilt og reklame, og Ålesund kommunes skiltvedtekter for bevaringsstrøk i sentrum.
- L. Innenfor byggeområdene kan det oppføres transformator kiosker, pumpestasjoner eller andre tekniske installasjoner hvor dette er nødvendig. I bysentrum bør slike innretninger inkorporeres i større bygg/kvartal. Frittstående bygg skal tilpasses stedets bebyggelse med hensyn til form og farge. Slike innretninger skal godkjennes av FUP/HP.
- M. Ventilasjonskanaler og tilsvarende oppbygg over tak skal vises på tegningsmaterialet som følger byggeanmeldelsen til FUP/HP.
- N. I områder hvor det er, eller kan forventes å bli miljøforstyrrelser som følge av biltrafikk, kan FUP/HP, før det tar stilling til en bebyggelsesplan eller gir byggetillatelse, kreve utredning med forslag til tiltak som kan holde miljøforstyrrelsen innenfor et akseptabelt støynivå i henhold til Miljøverndepartementets retningslinjer. Tiltakene kan i den utstrekning disse ikke kommer inn som en del av byggesøknaden, kreves ferdigstilt før bebyggelsen tillates tatt i bruk.
- O. FUP/HP kan i områder for boligbebyggelse forby bygg, anlegg eller annen virksomhet som etter utvalgets vurdering vil føre til ulemper for beboerne; så som støy, støv, lukt og brann-/eksplosjonsfare.
- P. Lekeplassnormen for Ålesund kommune, bestemmelser for sentrumsområder, gjøres gjeldende for reguleringsplanområdet.
- Q. Eksisterende trealléer og markante enkelttrær i bygatene og på plasser/torg skal søkes bevart og fornyet. Om trær dør eller må fjernes av andre grunner, skal disse søkes erstattet med nye trær av tilsvarende sort.
- R. Hvor ikke annet er nevnt i disse reguleringsbestemmelser, beregnes antall parkeringsplasser etter parkeringsvedtektene for Ålesund kommune.

§ 3. Område for parkering, avkjørsel mv.

- A. På egen tomt eller på fellesareal for flere eiendommer skal det avsettes plass med gunstige atkomstforhold, parkering og plass for varetransport i henhold til Ålesund kommunes vedtekt til plan- og bygningslovens § 69 nr. 3. Det hvor intet bestemt sies om parkeringsbehovet, avgjør FUP/HP hvilke krav som skal stilles under hensyntagen til eiendommens behov.

§ 4. Byggeområder for boliger, kvartalsbebyggelse, område B.

- A. I området skal det oppføres boligbebyggelse i form av kvartalsbebyggelse med tilhørende anlegg.
- B. Bestemmelsene for kvartalsbebyggelsen betegnet B i planen gjelder for følgende områder:
- B1, B2; B 3a,b og c, B 4, B 5, B 17, B 18, B 23, B 25, B 31, B 32, B 34, B 35, B 59, B 60, B 66, B 71, B 72, B 75, B 76, B 77, B 78, B 79, B 80, B 83 og B 85.
- C. Bebyggelsens maksimale høyde mot gate skal, om ikke annet fremgår av planen, være maksimum 12,5 meter til gesims, og 18 meter til møne. Bygningen skal ha skråtak. Innvendig i kvartalene kan det som hovedregel gjenbygges med maksimum 1 etasje. I de typiske tette bykvartal kan FUP/HP etter søknad tillate innvendige byggehøyder tilsvarende som for Fellesbestemmelsenes § 2 pkt. C.
- D. Bebyggelsens plassering og høyde er vist på planen med indre byggegrenser og ytre byggelinjer og byggehøyder.
- E. FUP/HP kan tillate at det i første etasje i bygg i sentrumsgatene innredes for mindre forretnings- og kontorvirksomhet som ikke vil være til ulempe for de omkringboende.
- F. Ved rehabilitering og nybygging skal det, der forholdene tilsier det, søkes etablert leiligheter av varierende størrelse (bl.a. familieleiligheter).

§ 5. Byggeområder for boliger, kvartalsbebyggelse lav, område BL.

- A. I dette området skal det oppføres boligbebyggelse i form av kvartalsbebyggelse med lavere byggehøyder enn for områdene B.
- B. Bestemmelsene for kvartalsbebyggelsen betegnet BL i planen gjelder for følgende områder:
- BL 35, BL 36 a og b, BL 37 a og b, BL 82, BL 83, BL 85 a og b.
- C. Den maksimale byggehøyde mot gate skal, om ikke annet fremgår av planen, være 8,0 meter til gesims og 13,5 meter til møne. Bygningene skal ha skråtak. I hel kvartalsbebyggelse gjelder bygging innen kvartalene tilsvarende som for områdene B. For BL 37 c skal maksimum høyde være gesims 9,0 meter og totalt 14,5 meter.
- D. FUP/HP kan tillate at det i første etasje i kvartalene BL 35, BL 36, BL 37 og BL 38 innredes for mindre forretnings- og kontorvirksomhet som ikke vil være til ulempe for de omkringboende.

§ 6. Byggeområder for boliger, byvilla, område BV.

- A. I områdene med en-/flerleilighets frittliggende villamessig bebyggelse, skal nye boliger ha samme frittliggende karakter.
- B. Bestemmelsene for område betegnet BV gjelder for følgende områder:

BV 1 a, b og c, BV 5, BV 31, BV 38, BV 73 og BV 79.

- C. Ny bebyggelse skal ha maksimum 3 etasjer. Underetasjer kan innredes innenfor rammen av byggeforskriftenes bestemmelser. Maksimum byggehøyder er gesims på 8,0 meter og møne 12,0 meter målt gjennomsnittlig i skrått terreng. Bebyggelsen skal ha skråtak. Annen takform kan i særlige tilfelle tillates av FUP/HP. Grad av utnyttning skal være maksimum BYA 35 %.
- D. Ved rehabilitering og nybygging skal det søkes etablert leiligheter av varierende størrelse (bl.a. familieleiligheter).

§ 7. Byggeområder for boliger, blokkbebyggelse, område BB.

- A. Områdene er utbygd med blokk-/lamellbebyggelse og betegnet BB 1 og BB 3 a og b i planen.
- B. Bebyggelsen er vist på planen med maksimum høyder. Påbygg tillates ikke. Mindre tilbygg ved rehabilitering eller lignende kan likevel tillates, men bare innenfor viste byggelinjer på planen.
- C. Ved sanering og ombygging skal bebyggelsen i område BB 3 søkes tilpasset omkringliggende bebyggelses kvartalsstruktur, form og høyer. Ved sanering og ombygging innen område BB 1 skal bebyggelsen søkes tilpasset byvillamessig karakter med mindre dominant fjernvirkning.
- D. Ved rehabilitering og nybygging skal det søkes etablert leiligheter av varierende størrelse (bl.a. familieleiligheter).

§ 8. Byggeområder for bolig/forretning BF, bolig/forretning/kontor B/F/K, bolig/kontor B/K.

- A. I det sentrale sentrumsområdet skal bebyggelsen inneholde boliger. Forretningsvirksomhet kan tillates såfremt denne ikke er til sjenanse for beboerne. 1. etasje skal nyttes til forretningsvirksomhet, og boliger her kan bare unntaksvis tillates i særlige tilfeller.
- B. Bebyggelsens 2. etasje og etasjer over denne skal nyttes til boligformål. Annen virksomhet kan tillates hvor det etter FUP/HP's skjønn er utilfredsstillende å bo av hensyn til støy- og lysforhold med mer

- C. Bruksendring av eksisterende boliger i 3. etasje og i etasjer høyere opp tillates ikke. Ved hovedombygging eller sanering og nybygging skal det søkes etablert like mange og varierte leilighetsstørrelser (bl.a. familieleiligheter) som det opprinnelig var i bygg som ble berørt av tiltaket. FUP/HP kan gjøre unntak fra disse kravene der det er sjenerende støy og dårlige lysforhold eller lignende.

§ 9. Byggeområder for forretning/kontor, F/K.

- A. I områdene kan det oppføres bebyggelse for forretninger med nødvendige lagerarealer samt kontorer for forskjelligartet tjenesteyting.
- B. I kvartalet 42 tillates det oppført bygg for parkeringsanlegg. Annen bruk kan tillates i særlige tilfeller.
- C. Område betegnet F/K-L 40, skal ha maksimum byggehøyde til gesims på 8,0 meter, og mønehøyde på 12,0 meter.

§ 10. Byggeområder for forretning/kontor/industri, F/K/I og kontor/industri, K/I.

- A. I tillegg til forretning og kontor som hjemlet i reguleringsbestemmelsenes § 9, kan bebyggelsen innredes til industrivirksomhet med tilhørende anlegg og kontor.
- B. Industrianleggenes art innenfor et industriområde, skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av FUP/HP. Utvalget kan forby virksomhet som ved lukt, røyk, støy, brannfare eksplosjonsfare og lignende antas å medføre ulemper for tilgrensende strøk. Eventuell lagring utendørs skal skjermes med innhegning, terreng eller bygningsdeler.
- C. Området betegnet F/K/I 39 skal ha maksimum byggehøyde til gesims på 8,0 meter, og mønehøyde på 12,0 meter.

§ 11. Byggeområde for forretning/kontor/offentlige formål, F/K/O.

- A. I tillegg til forretninger/kontor som hjemlet i reguleringsbestemmelsenes § 9, kan bebyggelsen også nyttes til offentlige institusjoner og kontorer, samt nødvendige fellesanlegg der forholdene tilsier det.
- B. Boliger kan tillates når disse inngår som nødvendige deler av anleggets drift og funksjoner.

§ 12. Byggeområde for forretning/kontor/bensinstasjoner, F/K/ST.

- A. I tillegg til forretning/kontor som hjemlet i reguleringsbestemmelsens § 9, kan det etableres bensinstasjoner med tilhørende anlegg.
- B. Lagring utendørs er ikke tillatt. FUP/HP kan likevel godkjenne midlertidig utvendig lagring forutsatt at den aktuelle tomten blir behørig skjermet.

- C. I kvartalet 39 tillates det oppført bygg for parkeringsanlegg. Annen bruk kan tillates i særlige tilfeller.

§ 13. Byggeområde for offentlige bygninger, O.

- A. Bebyggelsen skal nyttes til offentlige institusjoner og kontorer samt nødvendig fellesanlegg for disse.
- B. Boliger kan tillates når disse inngår som nødvendige deler av anleggets drift og funksjoner.

§ 14. Byggeområder for hotell og bevertningssteder, H.

- A. I området kan det oppføres bebyggelse for hotell og bevertningsvirksomhet.
- B. FUP/HP kan forby virksomhet som ved støy og lukt medfører ulempe for tilgrensende boligområder.

§ 15. Byggeområder for særskilt angitte allmennyttige formål.

- A. I området tillates oppført bygg for særskilt angitte allmennyttige formål slik dette er vist på plankartet. Kombinasjon med andre formål kan tillates i særskilte tilfeller.

§ 16. Trafikkområder.

- A. Områdene skal nyttes til gater med fortau, gang- og sykkelveger, plasser, broer og andre trafikkinnretninger som vist på planen.
- B. Til hovedveg og samleveger tillates ikke andre kryss og avkjørsler enn det som er vist på plankartet. I regulert veggrunn tillates ikke andre innretninger/anlegg oppført enn de som er nødvendige for veger og veganleggets drift og vedlikehold.
- C. I trafikkområdene kan det tillates anlagt eller oppført kommunalteknisk anlegg som pumpestasjoner, transformatorbokser og lignende. For øvrig tillates ikke områdene bebygget.
- D. Hovedvegen innen hele planområdet bør i geometri og utstyr detaljeres som bygate (bymessig) hvor arkitektonisk utforming av hovedkrysset ved Posthuset og ny bro over Brosundet spesielt vektlegges.
- E. Ved opparbeidelse av trafikkområder skal det legges vekt på det miljømessige aspekt, bl.a. gjennom beplantning etc.

§ 17. Område for parkering

- A. Områdene skal nyttes til parkering. Det tillates parkering i underjordisk kjeller eller parkeringshus i følgende kvartaler:

6, 19, 31, 33, 42, 46, 49, 56, 62 og 69. I kvartalene 19, 31, 33, 46 og 49 tillates kun helt eller delvis underjordisk parkering.

- B. I parkeringshus eller parkeringshusdelen av flerbruksanlegg, tillates det bare etablert virksomhet som har tilknytning til anleggets funksjon.
- C. Form og uttrykk på parkeringshus skal være tilpasset stedet og følge spesielt reguleringsbestemmelsenes § 2 og innen områder for strøkbevaring, § 12.

§ 18. Område for havn.

- A. I området tillates oppført bygninger og anlegg som er nødvendig for havnens trafikkavvikling
- B. Bygningers form og uttrykk skal i størst mulig grad tilpasses stedlig sjøhusarkitektur og/eller være i stil med omkringliggende bebyggelses arkitekturuttrykk.

§ 19. Friområder.

- A. Herunder regnes parker, torg og plasser. Områdene skal nyttes til utendørs rekreasjon og lek. I områder som i planen betegnes med undertittel torg, kan næringsvirksomhet tillates. (Torgsalg).
- B. I grøntarealer, plasser og torg i tilknytning og i nærhet av indre havn og sjø skal det tilstrebes en åpen karakter med god sjøkontakt. For parkarealet (parkeringsløkket ved St. Olavs plass) skal det etterstrebes best mulig visuell kontakt mellom Notnesgata/St. Olavs plass og Brosundet.
- C. Bygninger og anlegg som har tilknytning til områdets bruk som friområde og ikke er til hinder for områdets rette funksjon, kan tillates oppført.
- D. Alléer og trær skal søkes bevart eller erstattet om slike fjernes.
- E. FUP/HP skal forelegges planer for de enkelte områder/felt/kvartaler for godkjenning.
- F. I parkområde P 50 er det tillatt med forretningsvirksomhet under parklokk (underetasje).

Kulturhistorisk verdifull bebyggelse, spesialområde bevaring.

§ 20. Gjenreisningsbebyggelsen etter bybrannen.

- A. Gjenreisningsbebyggelsen etter bybrannen regnes her som kulturhistorisk verdifull bebyggelse. Bebyggelsen er medtatt i planen som strøkbevaring. I tillegg er registrert i planen hvert enkelt bygg som skal bevares fra gjenreisningsperioden. Formålet med reguleringsplanen er her å bevare den kulturhistoriske bebyggelsen med utgangspunkt i den verdiskala og kriterier som er gitt i Verne- og byformingsplanens kapittel om bygningsvern. Overordnet mål er å sikre bebyggelsen, både i helhet og detalj, ved restaurering/rehabilitering etter antikvariske retningslinjer samt å tilpasse ny bebyggelse innen strøkbevaringsområdene. Det må legges spesiell vekt på å bevare de originale bygningselementene og håndverksteknikkene. Tilbakeføring til opprinnelig fasadeutforming bør etterstrebes.
- B. Ødelagte/defekte originalkomponenter og elementer bør som hovedregel forsøkes reparert og utbedret. Dette gjelder også piper som skal ha opprinnelig materiale og ikke beslås. Før eventuell utskiftning skal det derfor foreligge uttalelser fra antikvarisk myndighet om at reparasjon ikke er mulig. Ved nødvendig utskiftning må en foreta nøyaktig kopiering. For utførelse vises også til Verne- og bygformingsplanens detaljerte retningslinjer.
- C. Ved eventuell brann eller andre større bygningsskader hvor sanering er nødvendig, skal ny bebyggelse tilpasses den gamle bebyggelsen i målestokk, materialvalg og karakter. I tilfeller hvor stilkopiering er riktig for den arkitekturhistoriske sammenheng og forståelse kan FUP/HP tillate dette. Byggemeldinger skal forelegges fylkeskonservatoren til uttalelse før de kan godkjennes.
- D. I henhold til § 24 i Reglement for Ålesund bystyre skal søknader om riving av hus fra gjenreisningsperioden etter bybrannen i Ålesund sentrum i henhold til plan- og bygningslovens § 93 første ledd forelegges bystyret til uttalelse før søknaden behandles.
- E. Bygg innen bevaringsstrøk skal om de fornyes, ominnredes eller repareres, tilpasses den gamle verneverdige bebyggelsen tilsvarende som for pkt. B når det gjelder målestokk, materialvalg og karakter. Det samme gjelder for nybygg på tidligere ubebygde tomter eller ved tilbygg og påbygg. Nybygg skal tilpasses uten kopieringer slik at tilbakeførte bygg og nybygg visuelt kan skilles fra eksisterende bebyggelse.
- F. Byggesøknader som innebærer fasadeendringer i bevaringsområder skal behandles av FUP/HP. Før sakene behandles skal de forelegges kulturmyndighetene og Aalesund Museum til uttalelse.
- G. FUP/HP skal så langt det er mulig se til at private og offentlige fellesrom, tilbakeføres og bevares.

- H. For de regulerte bevaringsområdene skal ved plan- og byggesaker bestemmelsene i Verne- og byformingsplanen for Ålesund sentrum gjøres gjeldende så langt de passer. Dette gjelder bestemmelser vedrørende plankart og binding til sentrumsplanen, bylandskapet, offentlige rom, byggesaksbehandling og detaljplaner.
- I. For skilt, annen reklame, belysning og gaterommets møblering for øvrig i bevaringsområdene skal retningslinjene for plan- og byggesaksbehandling for byens detaljer i Verne- og byformingsplanen gjelde. Dette gjelder også belegg på gater og plasser samt lysarmaturer/belysning, gjerder, benker og skilt. For skilting for øvrig vises til påfølgende egen paragraf vedrørende dette i bestemmelsene.
- J. Endring og utbedring av originale trapperom fra gjenreisningsperioden skal på forhånd anmeldes til FUP/HP før tiltak igangsettes. Tiltak skal dokumenteres med tegninger, skisser, foto mv.

§ 21. Trehus fra før bybrannen.

- A. De få gjenværende trehus fra før bybrannen er spesielt viktige verneobjekter både arkitektonisk og antikvarisk, enkeltvis og i grupper, som på Molja og i Ysteneset, og er på planen vist som spesialområde, bevaringsverdig bebyggelse.
- B. Utvendige bygningsmessige tiltak etter plan- og bygningslovens § 93 knyttet til denne bebyggelsen, skal utføres etter antikvariske retningslinjer ved at opprinnelig utseende og preg skal beholdes. Vinduers form, inndeling, konstruksjoner og materialer, hengsling, innsetting og utvendige omrammingsdetaljer skal bevares eller om bare helt nødvendig, kopieres.
- C. Eksisterende bebyggelse skal ved fornyelse søkes tilbakeført til opprinnelig form og med opprinnelige/originale bygningsdetaljer som bekrevet i pkt. B.
- D. Endring av fasader og takformer ved tilbygg eller påbygg er ikke tillatt. Søknader om utvendig bygningsmessige tiltak skal forelegges fylkeskonservatoren eller annen kompetent antikvarisk myndighet til godkjenning før byggesøknaden behandles.
- E. Nybygg skal tilpasses i form, volum og materialvalg til eksisterende bebyggelse. Sammenhengende indre gårdsbebyggelse for kvartalsbebyggelse tillates ikke. Garasjer og boder skal som separatbygg i målestokk tilpasses eksisterende verneverdig bebyggelse med hensyn til materialvalg, form og farge.
- F. Boligen Molovegen 9 innen strøk for blandet formål, forutsettes ved riving gjenoppført som vist i planen innen område B-L 85 dersom bygningen er i en slik stand at den kan gjenoppføres.
- G. Ved brann eller andre større bygningsskader skal ny bebyggelsen søkes oppført som kopi av eksisterende bygg. Byggesøknaden må forelegges antikvariske myndigheter før FUP/HP behandler denne.
- H. Verdifulle interiører samt forhager og andre utearealer bør i størst mulig grad søkes bevart og skjøttet slik anleggene opprinnelig har fremstått.

§ 22. Nyere bygninger, vern.

- A. Tidstypiske, arkitektoniske bygninger fra senere stilperioder og som er vist skravert på planen som bevaringsverdig bebyggelse, skal så langt mulig, bevares i sin opprinnelige form og utseende. Ved rehabilitering/endringer skal de mest mulig søkes tilbakeført til opprinnelig utseende.
- B. Utvendige tiltak hvor det må dispenseres fra reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser skal forelegges antikvariske myndigheter til uttalelse før byggesøknaden kan tas under behandling..
- C. Mindre og tilpassede tilbygg kan tillates innenfor viste byggegrenser.

§ 23. Fredede bygninger.

- A. Fredede bygninger er vist på plankartet med egen skravur. For alle fredede bygninger gjelder "Lov om kulturminner" av 9. juni 1978 nr. 50. Når det gjelder den enkelte fredede bygning vises til de konkrete fredningsbestemmelsene i fredningsvedtaket.

§ 24. Bevaring av anlegg, vern.

Bestemmelsen omhandler opprinnelige strandsonen i Molovegen og Molja, moloen med feste. Moloen skal ved reparasjon og rehabilitering søkes beholdt i opprinnelig størrelse, form og øvrig utseende. Opprinnelige strandlinje skal ikke endres med fysiske inngrep eller tildekkes av varige konstruksjoner.

§ 25. Skiltbestemmelser.

- A. Skiltbestemmelsene kommer i tillegg til bestemmelsen i plan- og bygningslovens § 107 om skilt og reklame.
- B. Innen planområdet skal skilt og reklameinnretninger godkjennes av FUP/HP før de settes opp. Ved avgjørelse om godkjenning skal gis, skal det tas hensyn til om innretningen vil virke skjemmende eller sjenerende, eller være til fare for omgivelsene.
- C. Skilt og reklameinnretninger skal ha moderat størrelse, utforming og farge, og skal harmonere med bygning og miljøet for øvrig. For både ny og gammel bebyggelse i Ålesund sentrum skal skilt og reklame være en integrert del av arkitekturen og underordnet denne. Blinkende eller bevegelige skilt/reklameinnretninger tillates ikke.
- D. Skilt og reklame i form av lyskasser skal ikke benyttes om de ikke er inntrukket, og er gjort som en del av fasadearkitekturen. Det foretrekkes skilt av frittstående bokstaver og symboler, eller malte skilt/reklame direkte på vegg.

- E. Størrelse og lengde på skilt skal harmonere med fasadens oppdeling og størrelse. Uthengsskilt skal ikke ha større bredde enn 90 cm. Innen bevaringsstrøk og på fredede bygninger, skal skiltstørrelsen være maksimum 0,6 m².
- F. Skilt og reklameinnretninger på bygninger skal plasseres på veggflater, og tillates ikke plassert på mønet, takflater eller gesims. Horisontale bånd og gesimser tillates ikke oppsatt med lysreklame. Videre tillates ikke skilt/reklame på stolper eller gjerder.
- G. Antall skilt skal være maksimum 2 stk. for hver virksomhet som holder til på eiendommen.
Antall skilt kan økes dersom virksomheten disponerer flere fasader på eiendommen langs fortau eller gate, og der det er naturlig at det settes opp skilt også mot disse. Skiltene skal som hovedregel plasseres ved innganger.
- I. Følgende skilt og reklameinnretninger er ikke tillatt:
- Løsfotoreklame
- Skilt og reklame som ikke er direkte knyttet til virksomheten som drives på eiendommen med unntak for de områder som FUP/HP har godkjent for dette.
- Plakatreklame på bygninger og innhegning.
- J. Skilt og reklame i vinduer dekkes av disse bestemmelsene dersom innretningen ikke er en naturlig del av vindusutstillingen.
- K. Flag, vimpler og tilsvarende innretninger skal forhåndsgodkjennes av FUP/HP.
- L. Eldre reklamer malt direkte på vegg skal vurderes bevart av FUP/HP.
- M. Skiltvedtektene gjelder uavkortet også for bensinstasjoner.
- N. For skilt og reklame som bare skal plasseres ut for kortere tid enn 1 måned, og som er knyttet til festivaler, idrettsarrangementer og lignende, kan det meddeles dispensasjon.
- O. Plakatoppslag (posteres) tillates på steder godkjent av kommunen.
- P. Spesialdesignet skiltsøyle med henvisningsskilt tilpasset gatemøblering og bymiljøet kan oppsettes i sentrum.

§ 26. Gravlund.

- A. Området skal parkmessig behandles. Det tillates ikke inngrep eller innretninger som ikke har sammenheng med området parkmessige uttrykk. Nåværende steinmur omkring området skal søkes bevart.

§ 27. Transformatoriosk, radiolinjeterminal.

- A. I områdene tillates oppført bygg med anvendelse slik dette er vist på planen.
- B. Anleggenes form og uttrykk skal i størst mulig grad tilpasses bebyggelsen på stedet.

§ 28. Fellesareal.

- A. Regulert fellesareal skal nyttes til felles avkjørsel for nærmere angitte eiendommer vist på planen.

§ 29. Regulert sjøområde.

- A. Bestemmelsene for sjøområder gjelder trafikkområde, havneområde og gjestehavn i sjø.
- B. For trafikkområde i sjø gjelder følgende bestemmelser:
- Sjøområdet skal være åpent for all sjøtrafikk, fast eller flytende.
 - Permanente eller midlertidige installasjoner kan ikke plasseres her. Havnemyndighetens uttalelse må foreligge før FUP/HP i tilfelle meddeler dispensasjon fra dette.
- C. Andre anlegg i sjø skal brukes til liggeplass og gjestehavn for småbåter
- D. Havneområde i sjø skal benyttes til liggeplass for øvrige båter.
- E. I Brosundets regulerte sjøområde skal det anlegges tverrgående undersjøisk gangtunnel. Denne skal ligge delvis nedgravd i sjøbunnen. For fri ferdsel i havnen skal utvendig tunneltak ikke ligge høyere enn cote minus 3. Bygninger og konstruksjoner for ned- og oppstigning til fotgjengertunnelen skal ikke være til hinder for den frie ferdsel i Brosundet, og heller ikke fysisk eller visuelt stenge noen av byens gateløp.

§ 30. Støyskjerming.

- A. Fasader i nye bebyggelse eller bruksendret bebyggelse innen områdene B/F/K 56, B/F/K/H 52, B/F/K/ST 48, B/FK 47, F/K 42, F/K-L 40, B/K 44 og K/K/ST 40 skal ha støydempende materialer som tilfredsstiller Miljøverndepartementets krav til innendørs støynivå. Områdene som skal støybeskyttes er tilstøtende til hovedvegen og støybelastede sidegater.
- B. For eksisterende bebyggelse skal det foretas støydempende tiltak/fasadeisolering med mer før ferdigstilling av veganlegg. For ny bebyggelse skal det foretas støydempende tiltak før bebyggelsen tas i bruk.



Stadfestet den 17. mars 1900
Etter fullmakt

Karl Ivar Melby



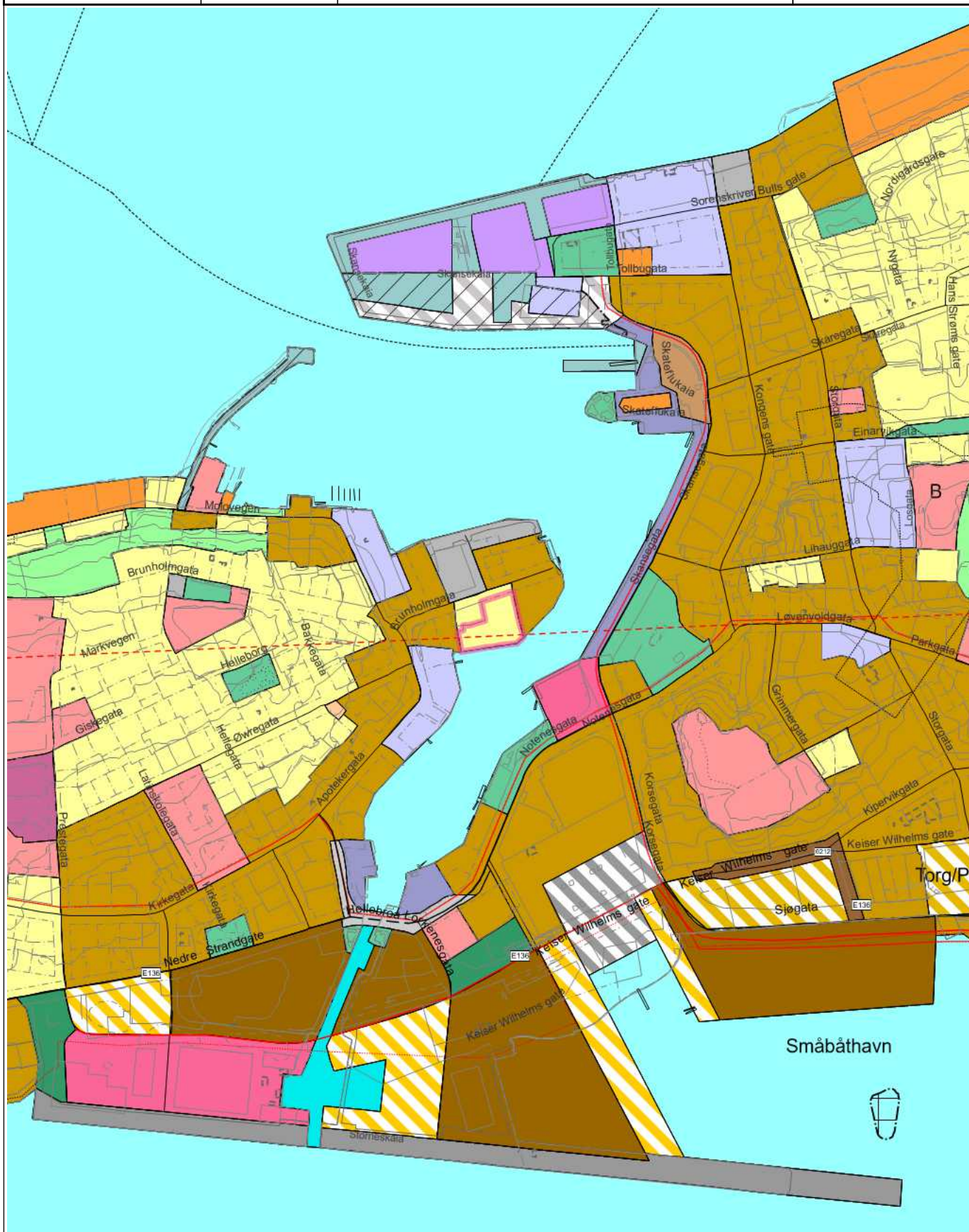
Ålesund kommune

Kommunedelplan

Eiendom:	Gnr: 200	Bnr: 45	Fnr: 0	Snr: 26
Adresse:	Brunholmgate 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 båndleggingssoner	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	

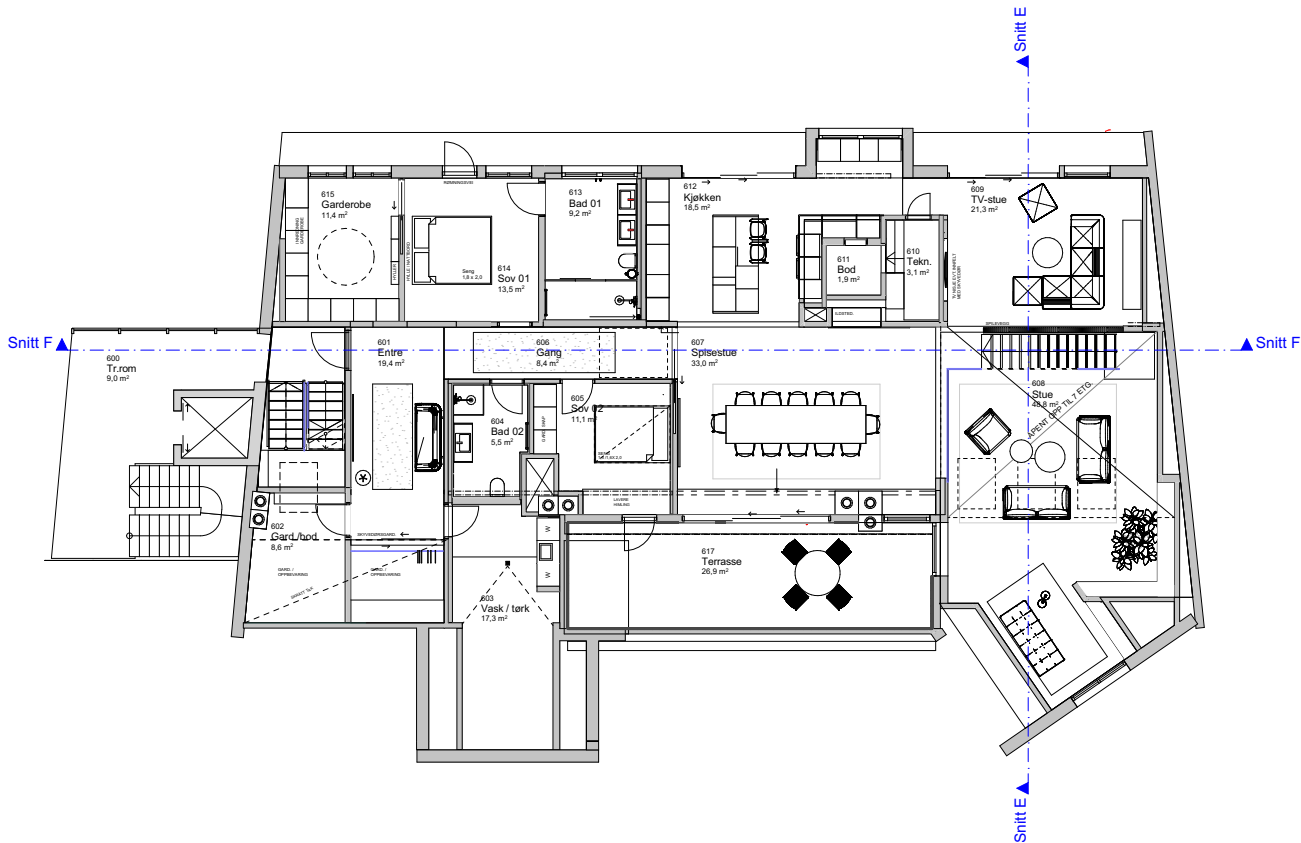


FASADE SØR - MOT BROSUNDET

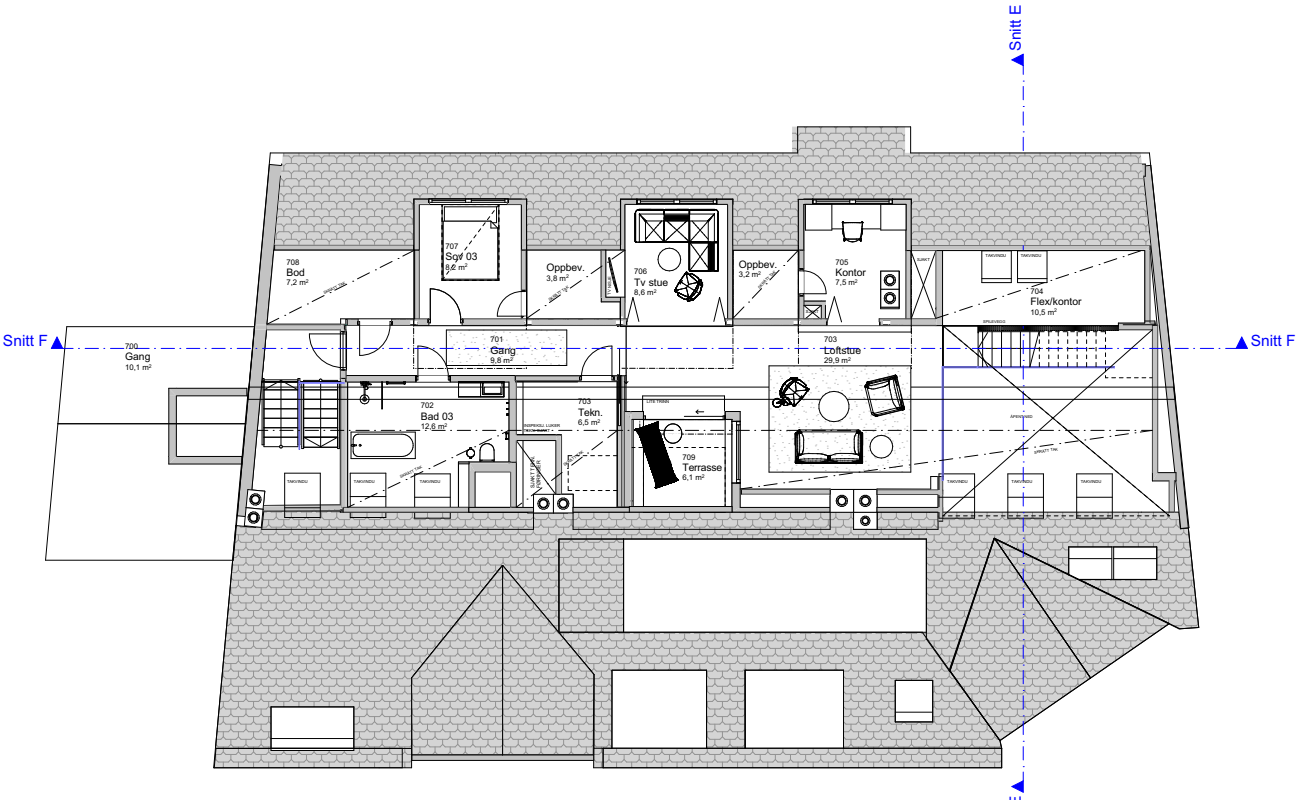


FASADE NORD

Prosjekt:		Kontroll prosjekt:	
Brunholmgata 3B		Sign.:	Kontroll:
Tilskriver:		SKS	MH
Erik og Mette Westre		Gnr./Bnr./Festn.:	
Brunholmgata 3B		200/45	
6008 Ålesund			
Prosjektleder:			
Pilot Arkitekter AS		Dato:	
Storkefalken 5		27.05.25	
6003 Ålesund		Målestokk:	
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke		1:150	
Tegning:		Tegningnr.:	
Fasade nord og sør - Ferdigattest		A40-103	
		Rev.:	



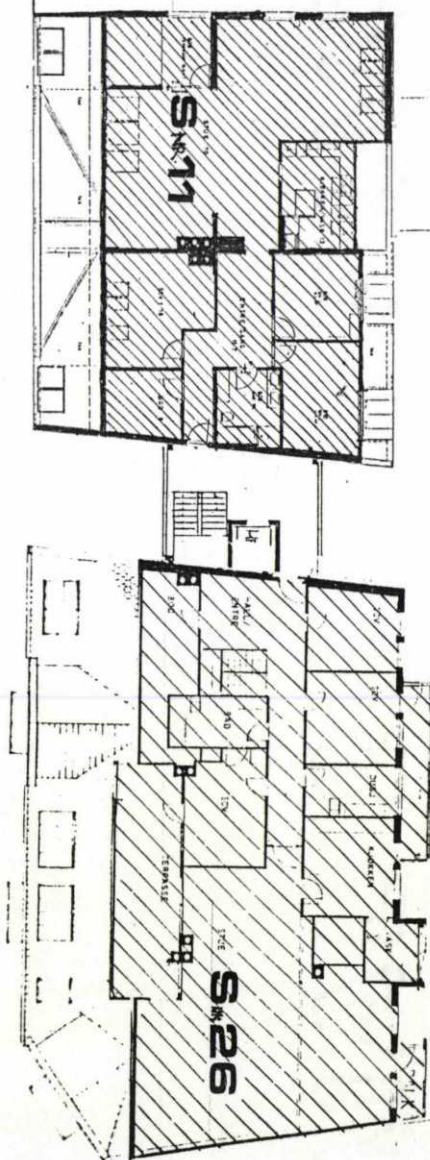
Prosjekt: Brunholmata 3B		Kontroll prosjekt:	
Tilskrevet: Erik og Mette Westre Brunholmata 3B 6008 Alesund		Sign.: SKS	Kontroll: MH
Prosjektleder: Pilot Arkitekter AS Storkebakken 5 6003 Alesund		Dato: 27.05.25	
© Alle rettigheter tilhører utføreren for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke		Målestokk: 1:100	
Tegning: Plan 6. Etasje - Ferdigattest		Tegningsnr.: A20-03	Rev.: .



Prosjekt:		Kontroll prosjekt:	
Brunholmgate 3B		Sign.:	Kontroll:
Tilskaper:		SKS	MH
Erik og Mette Westre		Gnr./Bnr./Festn.:	
Brunholmgate 3B		200/45	
6008 Alesund		Prosjekt:	
Prosjektleder:		ARCHICAD 21	
Pilot Arkitekter AS		Dato:	
Storkefalken 5		27.05.25	
6003 Alesund		Målestokk:	
© Alle rettigheter tilhører utøvere for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke		1:100	
Tegning:		Tegningsnr.:	
Plan 7. Etasje - Ferdigattest		A20-04	
		Rev.:	

7.

DAGBOK NR. DAGBOKFØRT
02768 07.04.87
ÅLESUND
SØRENSKRIVEREMBETE



6. ETASJE
Gnr-200, Bnr. 45

RETT GJENPART BEKREFTES

K. Paulsen
KJELL PAULSEN
STATSAUTORISERT EIENDOMSMEGLER

WESTREBYGG A/S BRUNHOLMGATA 08 58 ARK. MINAL ODD LYNØSTAD

A11

B15

8.

DAGBOK NR. DAGBOKFØRT
02768 07.04.87
ÅLESUND
SØRENSKRIVERFEBETE



B 15

7 ETASJE
Gnr. 200, Bnr. 45

RETT GJENPART BEKREFTES

K. Paulsen
KJELL PAULSEN
STATSAUTORISERT EIENDOMSMEGLER

WESTREBYTT
A/S
BRUNNHOLMGATA 300 5B
ARK. MNAL ODD
INGSTAD

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 eiendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILER 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. 26, Ålesund kommune.

Oppdragsnummer:

313251214

Meglerforetak:

PrivatMegleren Ålesund

Saksbehandler:

René Skarmyr

Telefon / Mobil:

70 13 23 70 / 928 06 319

E-post:

rene.skarmyr@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT 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

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

- | | | |
|--|---|---|
| <p>1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> | <p>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.</p> <p>5. Megleren vil oppfordre gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.</p> <p>6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.</p> | <p>Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> |
|--|---|---|

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

- | | | |
|---|--|--|
| <p>1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.</p> <p>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</p> | <p>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).</p> <p>3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.</p> | <p>4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.</p> <p>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.</p> |
|---|--|--|
-