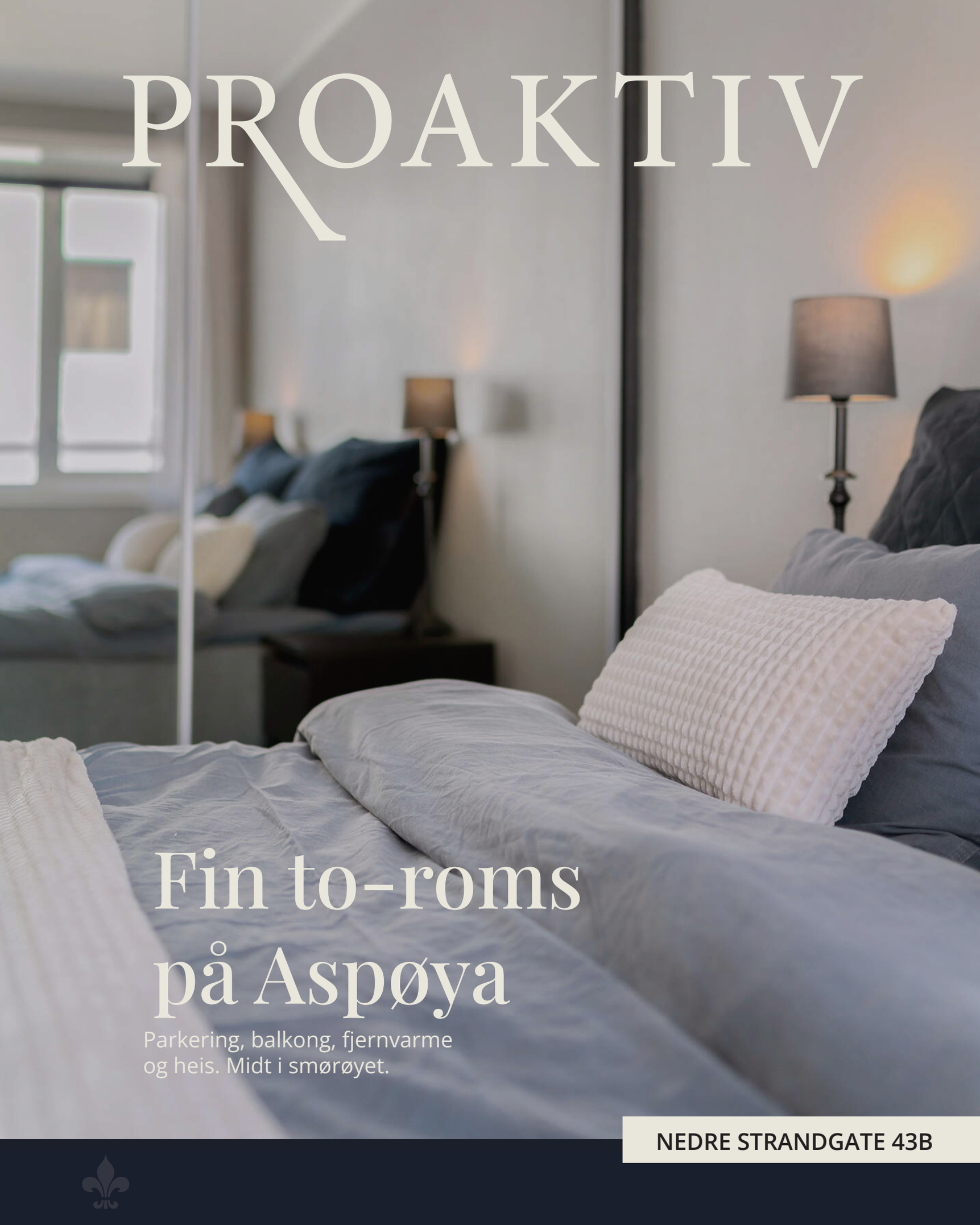
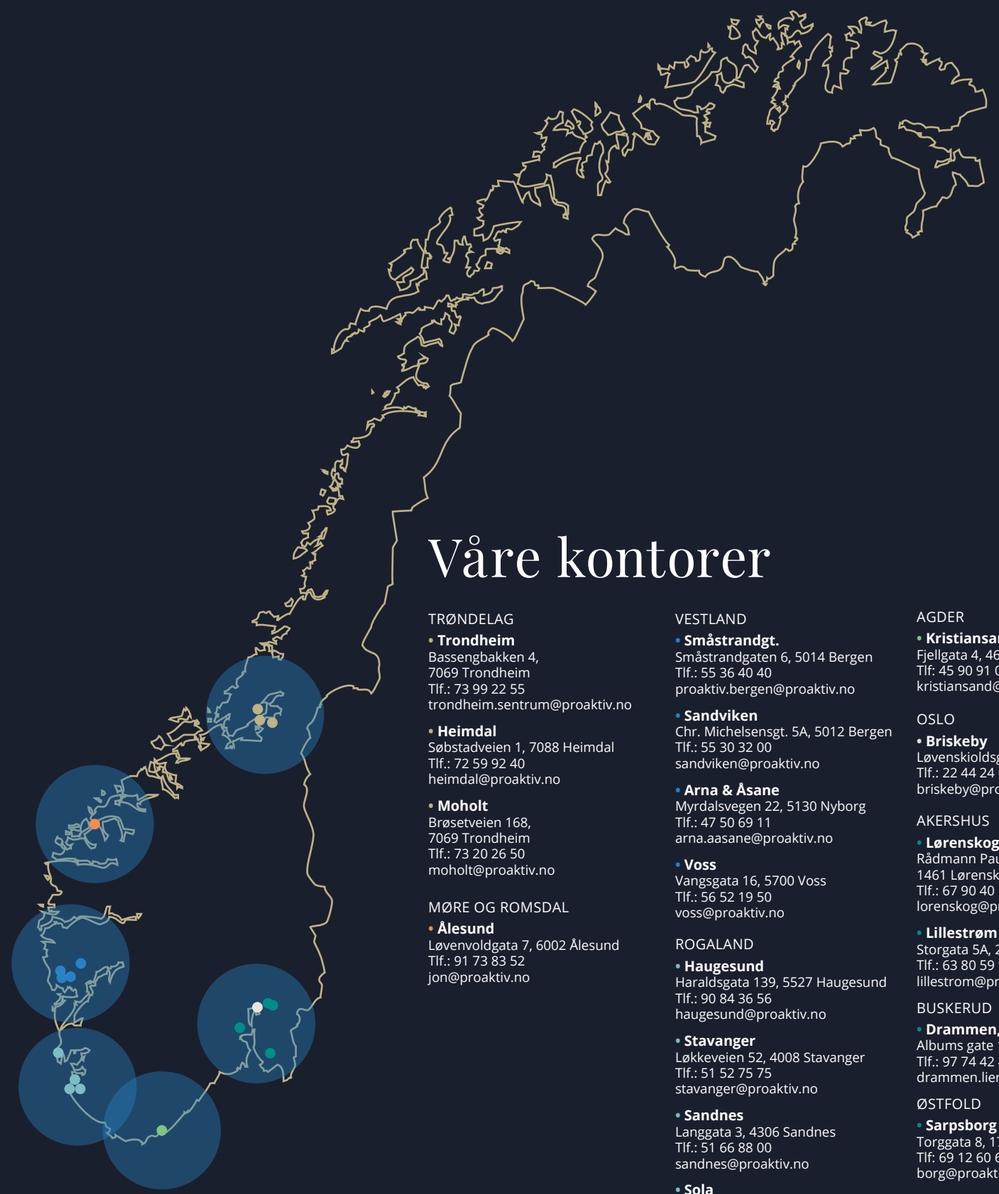
PROAKTIV



Fin to-roms på Aspøya

Parkering, balkong, fjernvarme
og heis. Midt i smørøyet.

NEDRE STRANDGATE 43B



Våre kontorer

TRØNDELAG

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

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

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

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

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

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

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

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

ROGALAND

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

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

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

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

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

AGDER

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

OSLO

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

AKERSHUS

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

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

BUSKERUD

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

ØSTFOLD

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

ASPØYA

Pen to-roms med balkong, fjernvarme, innendørs parkeringsplass og heis.

NØKKEL-INFORMASJON

Adresse: Nedre Strandgate 43B, 6005 ÅLESUND

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 200, bnr. 667, snr. 17 i Sameiet Nedre Strandgate 43 B

Prisantydning: 3.000.000,-

Omkostninger: 89.250,-

Totalpris: 3.089.250,-

Kommunale avgifter: 6.452,-

Boligtype: Eierseksjon

Byggeår: 2002

Rom/soverom: 2/1

BRA: 61 m²

BRA-i: 56 m²

Etasje: 3

Garasje/Parkering: Parkering i felles parkeringskjeller. Ellers gjesteparkering og gateparkering etter områdets bestemmelser

Tomt: 814.2 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 3.966,-

Felleskostnader inkl.: Drift og vedlikehold deler av komm. avgifter, bygningsforsikring (ikke innbo), fjernvarme og varmtvann, forretningsførsel og revisjon, Tv/internett, personalkostnader, ladekostander elbil, vaktmester og andre driftskostnader.

Energimerke: Energiklasse: Lys grønn C.

INNHOLD

2 Nøkkelinformasjon

4 Leder/megler

5 Kontorets side

6 Nærområdet

10 Informasjon om boligen

16 Boligen i bilder

38 Plantegninger

40 Kjerneinformasjon

46 Vedlegg

134 Budskjema

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

Eiendomsmegler / Partner:
Julianne Sørheim

Julianne Sørheim
Eiendomsmegler / Partner
Mobil: 988 70 691
E-post: julianne@proaktiv.no

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

EN NY HVERDAG

Julianne Sørheim er opprinnelig fra Stranda, men har bodd og jobbet i Ålesund siden 2012. Hun har en bachelorgrad i økonomi og administrasjon og en bachelorgrad i eiendomsmegling og har jobbet i bransjen siden 2011. Julianne har verdifull erfaring fra alle typer eiendommer og livssituasjoner som danner grunnlaget for en trygg prosess hvor hun ivaretar alle parters interesser.

Velkommen til et godt samarbeid!

Pen to-roms med balkong, fjernvarme, innendørs parkeringsplass og heis.

Fin leilighet med god planløsning, fine kvaliteter og sentral beliggenhet. Fast parkeringsplass i parkeringskjelleren med mulighet for å installere elbillader. Det er heis i bygget og fine fellesarealer.

Leiligheten er lys og trivelig. Åpen løsning mellom stue og kjøkken. Pen kjøkkeninnredning med nyere overskap. Godt med skap- og benkeplass. Utgang til balkong med god plass til utemøbler.

Soverommet er romslig og her er en stor skyvedørsgarderobe med speildører. Et innbydende soverom. Flislagt bad med dusjkabinett, toalett, innredning med servant og opplegg for vaskemaskin.

Det er både en innvendig bod, samt bod i bodanlegg.

Leiligheten varmes opp med fjernvarme ved radiatorer og varmtvann er inkl. i fellesutgiftene.

Sameiet deler felles hage med nabobygget.

Velkommen.

Julianne Sørheim

Eiendomsmegler / Partner **Julianne Sørheim**

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

Proaktiv Ålesund

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

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

Proaktiv Ålesund
Kongens gate 2, 6002 Ålesund
Tlf.:
E-post:

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

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

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

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

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

ASPØYA

Kommune: *Ålesund* / ***Område:*** *Aspøya*

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

Beliggenhet
Fra eiendommen er det få minutters gange til Ålesund sentrum med fasiliteter som kjøpesenter, kaféer og restauranter, og det man ellers måtte trenge av servicetilbud. Man har også flotte parkområder på Storhaugen, og ellers er det kort vei til fine turmuligheter på Tueneset og Sukkertoppen.

Rema 1000 og KIWI i Nedre Strandgate ligger bare 50 meter unna eiendommen. Er det ønskelig med ytterligere servicetilbud finnes dette like ved. Kremmergaarden og Ålesund Storsenter har det meste en ønsker seg av servicetilbud. Her er det apotek, vinmonopol, dagligvarekjeder, klesbutikker, bokhandel, såvel som et godt utvalg av spisesteder. Videre er det cirka 15 minutter med bil til Moa.

Ålesund sentrum har en rekke gode spisesteder å by på. På Aspøya ligger Anno, Apotekergata nr 5 og Real American

OFFENTLIG TRANSPORT

Pensjonisten Linje 1, 21	3 min 0.2 km
Ålesund Lufthavn, Vigra	17 min

DAGLIGVARE

Kiwi Nedre Strandgate PostNord	0 min 0.1 km
Rema 1000 Strandgata	3 min

VARER/TJENESTER

Kremmergaarden Butikksenter	11 min
Vitusapotek Kremmergaarden	10 min

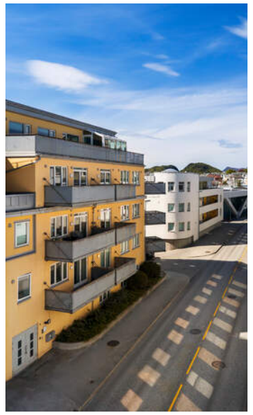
SPORT

Bowling og squashall Squash	10 min 0.9 km
Bybadet Badeland	18 min 1.4 km
Sprek365 Aspøya	3 min
Mudo Gym Ålesund	10 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Kople Skutvika Ålesund	1 min
Ålesund sentrum	6 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg

Steakhouse. Trasker man videre over den velkjente Hellebroa finner man ytterligere spisesteder som LeSund, Bryt, Fisketorget, Zuuma, Evergreens, XL diner, Taj Mahal, Polarbjørn m.fl.

Nærmeste busstopp ligger cirka 100 meter fra eiendommen. Herfra tar bussen deg i retning Ålesund rutebilstasjon, og videre innover mot Moa. Fra rutebilstasjonen er buss- og båttilbudet godt, med ekspressrute til Moa, båttilbud til

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

Langevåg, flybuss til Vigra og mindre ruter innenfor byens grenser.

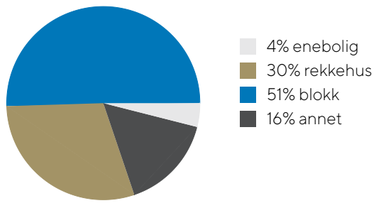
Like utenfor døren finnes en rekke kjekke turområder. På Storhaugen er det gode muligheter for en liten luftetur med fabelaktig utsikt, mens på Hessa er Sukkertoppen et yndet turmål med like nydelig utsikt. Er man glad i grus og få høydemeter under beina er Tueneset et godt utgangspunkt. Her kan man nyte bølgeskvulp og fuglekvitter langs Kloppane og mot Hessabana. Videre er det ellers gode turmuligheter mot Byparken, Fjellstua og Borgernes Veg.

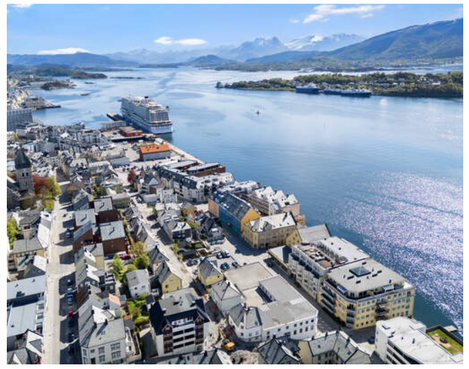
Idretten er organisert i SIF/Hessa hvor det er etablert gode tilbud til barn og unge. Her er det et variert tilbud med fotball og håndball. Klubben disponerer to kunstgressbaner og en gressbane. Det er også en rekke flotte treningssenter i nærheten, blant annet Nivas og Mova.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Bebyggelse
Omkringliggende bebyggelse består i hovedsak av bygårder

BOLIGMASSE





og blokkleiligheter.

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

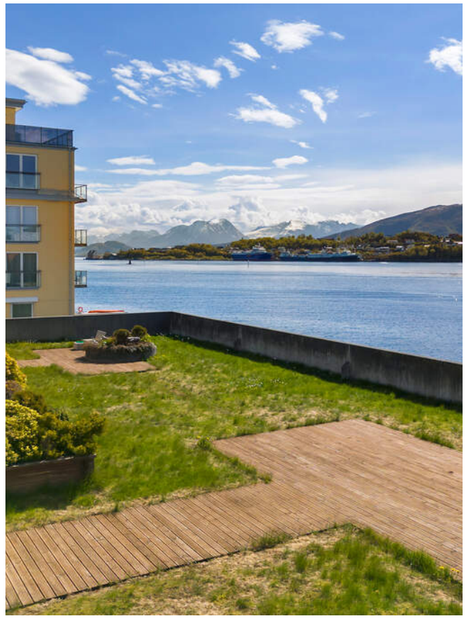
Barnehage/Skole/Fritid
Se informasjon om dette på Ålesund kommune sine nettsider.

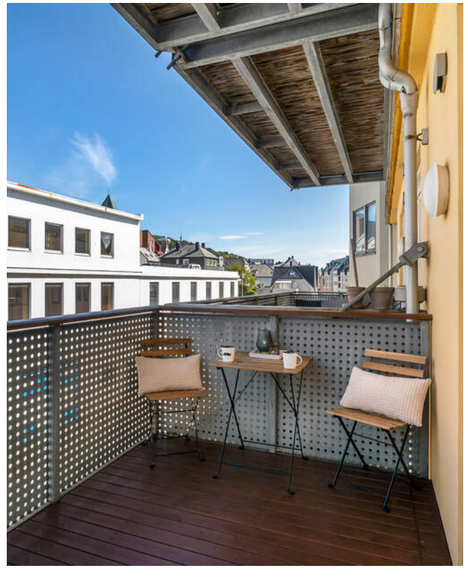
SKOLER

Aspøy skole (1-7 kl.) 150 elever, 10 klasser	6 min 0.5 km
Volsdalen skole (1-7 kl.) 249 elever, 14 klasser	6 min 2.8 km
Akademiet Realfagsungdomsskole Ålesu... 29 elever, 3 klasser	11 min 0.9 km
Skarbøvik ungdomsskole (8-10 kl.) 227 elever, 12 klasser	5 min 2.6 km
Ålesund videregående skole 380 elever, 19 klasser	8 min 0.6 km
Akademiet Heltberg Toppidrettsgymnas	11 min

BARNEHAGER

Storhaugen barnehage (1-6 år) 61 barn	4 min 0.3 km
Midtbyen barnehage (1-5 år) 49 barn	17 min 1.3 km
Skarbøvik barnehage (0-5 år) 52 barn	4 min 2.3 km





VELKOMMEN TIL NEDRE STRANDGATE 43B

Vi starter utendørs – boligen har uteplass og det er pent opparbeidede fellesarealer. Eiendommen deler hage med Nedre Strandgate 45.

Parkering
Parkering i felles parkeringskjeller. Ellers gjesteparkering og gateparkering etter områdets bestemmelser

Tomtestørrelse
814 m²

Beskrivelse av tomt
Tomten ligger tilnærmet flatt i terrenget og stort sett hele tomten er bebygd.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte
Boligen er fra 2002, og det er registrert forhold som krever vedlikehold og utbedring. Det er ikke uvanlig at det oppdages avvik, og det anbefales å utarbeide en plan for nødvendige tiltak. Det er blant annet observert noen avvik på bad. Boligen ligger i 3 etasje og har egen balkong. Det er en bod i 1. etasje i tillegg. Ved flere av bygningsdelene er det i rapporten anbefalt å gjennomføre ytterligere undersøkelser. Det oppfordres til å gjøre slike undersøkelser før kjøp eller salg for å sikre en tryggest mulig handel og gi god oversikt over boligens tilstand. Hele tilstandsrapporten må leses grundig, og innholdet må forstås for
og få tilstrekkelig kjennskap til eiendommen. Dersom kjøper eller selger ikke har nødvendig kompetanse til å vurdere behovet for tiltak, konsekvensene av de registrerte forholdene, eller er usikker på mulige skjulte avvik, anbefales det å ta kontakt med undertegnede. Vi kan bistå med råd og hjelp til vurdering og planlegging av nødvendige utbedringer. Merk at registrerte forhold er basert på befaringsaktuelle observasjoner
og kan ha både mindre eller større konsekvenser enn det som fremkommer i rapporten. TG1 innebærer normal slitasje og ikke ingen slitasje. Det kan være kort vei til TG2 dersom vedlikehold og tilsyn uteblir. Jevnlig tilsyn og vedlikehold er nødvendig for å holde en bygningsdel på TG1.

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

TILSTANDSGRADER :
TG0: Ingen avvik.
TG1: Mindre avvik.
TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.
TG3: Store eller alvorlige avvik.
TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

Det er registrert totalt 0 stk. TG3, 8 stk. TG2 og 0 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG2:
- Vinduer: To vindusglass har skjolder eller luftbobler nede mot et hjørne. Det fremstår som om det er inne mellom glassene.
- Dører: Hengsler og vrider på terrassedør har tendenser til irring/ rust.
- Andre utvendige forhold: Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i

TEKNISK GJENNOMGANG

Husk å lese grundig gjennom den tekniske informasjonen - en bolig er mer enn fine fargevalg og møblement.

bygget.
- Innvendig > Overflater: Avviket gjelder primært parkett som har noen oppsprekking og merker. Oppsprekking er primært synlig på bod.
- Bad/Vaskerom > Overflater vegger og himling: Det er noen mindre riss i fugene. Det har tidligere vært montert dusjvegger og dusj på vegg. Dette er fjernet til fordel for dusjkabinett, men det er synlige hull etter skruer. Disse er fuget.
- Bad/Vaskerom > Overflater gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Fallet er registrert til ca. 15 mm og kravet er 25 mm.
- Bad/Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Vannledninger: Rørskurser er merket med tusj på rør. Det er ikke heldig og kan utgjøre fare for nedbrytning av rør.

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

Tekniske installasjoner:
- Innvendige vannledninger av plast (rør-i-rør)
- Avløpsrør av plast
- Mekanisk ventilasjon.
- Varmepumpe i underetasjen og i hovedetasjen
- Fjernvarme til radiator.
- Automatsikringer.
- Varmekabler på bad.

Bygningssakskyndig
Steffen Terkelsen (befaringsdato: Fredag, 8. mai 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring
Selger opplyser om at han har bodd i boligen siden han kjøpte den i 2014, og svarer følgende i sitt egenerklæringsskjema:

10. Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
Ja, nytt arbeid i 2026 utført av faglært (Ålesund Elektro): Demontert dimmere og montert brytere på stue. Montert overgang for 16A stikk fra Maxeta på komfyrkurs. Byttet termostat på bad. Selger har dokumentasjon på arbeidet.

16. Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
Ja, nytt arbeid i 2024 utført av faglært (Ålesund Elektro): Byttet avtrekksvifte på tak. Selger har ikke dokumentasjon på arbeidet.

19. Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
Ja. Ikke funne i egen leilighet. Skjeggkre er funne i noen leiligheter i sameiet.

20. Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?
Ja.
Skjeggkre og rotter:
26. mars 2026:
Pelias har utført kontroll i vårt sameie, gjelder fellesområder inkl. garasjen. Følgende info har vi mottatt etter kontrollen:
"Ved denne kontrollen er det fanget 2 x rotter, 1 utenfor boligblokk og 1 ved port til garasje anlegg. Rotte har også spist åte i åtestasjon utenfor garasje ned mot sjøen."
Sameiets ansvar:
"Ingen ekstra tiltak nødvendig, men vær oppmerksom på at det er aktivitet av rotter her, hold hoveddører lukket.

15. mai 2025:
Litt info fra rapporten til Pelias:
liten fangst av skjeggkre på utplasserte limfeller.
2-3 stk skjeggkre observert ved dagens kontroll.
Sjekket alle el-skap og fellesområdet og ved bodene og under trapp.
Ingen aktivitet av rotte/mus utenfor garasje, ei heller i stålåtestasjon mot sjøen.
Ingen aktivitet av rotter/mus inne i garasje, i noen av etasjene.
Ikke observert levende eller døde rotter under dagens inspeksjon.

VELKOMMEN INN!

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

Innhold
3. etasje: Gang, bod, bad/vaskerom, stue/kjøkken og soverom.
1. etasje: Bod.

Areal
Bruksareal:
1. etasje
BRA-i: 56 kvm
BRA-e: 5 kvm
Total BRA: 61 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 6 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Standard
En kommer opp til leiligheten via fine fellesarealer. En kan enten benytte trappene eller heisen opp til leiligheten som ligger i tredje etasje. Parkering gjøres enkelt i garasjen.

Leilighetens entré er romslig og har god plass til å henge fra seg yttertøyet.

Det er åpen løsning mellom stue og kjøkken. Her er god plass til en romslig sofagruppe om en måtte ønske det. Det er glatte vegg- og takflater som er malt og det er trestavs eikeparkett på gulv. Det er utgang til balkong vendt mot Nedre Strandgate fra stuen. Her er de god plass til møblering.

Kjøkkenet har underskap fra HTH fra byggeår. Her er det integrert ovn, platetopp og oppvaskmaskin. Nyere overskap med lys under. Det er godt med både skap- og benkeplass på kjøkkenet - et praktisk og fint kjøkken.

Soverommet er stort og har god plass til dobbeltseng og nattbord. Selger har tidligere hatt en romslig kontorpult her også. Romslig skyvedørsgarderobe med speildører. Et pent og innbydende soverom.

Badet har fliser på gulv og vegger. Her er dusjkabinett, toalett, innredning med servant og her er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Er klassisk og pent bad med gode løsninger.

Det er en innvendig bod i leiligheten og en sportsbod i bodanlegget.

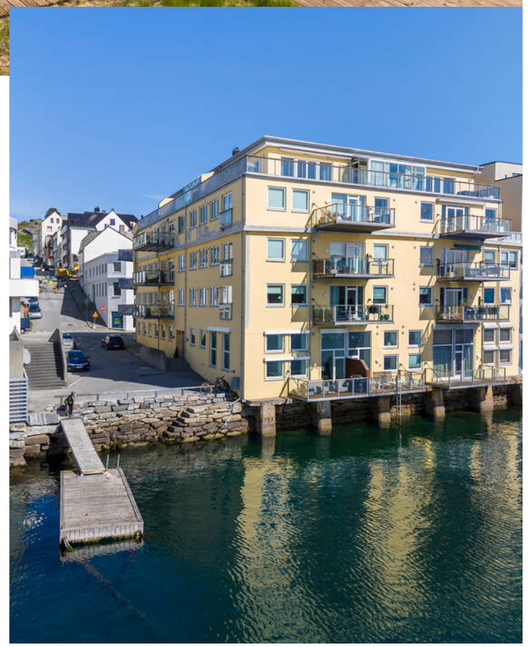
Leiligheten har alltid en behagelig temperatur da den varmes opp med fjernvarme.

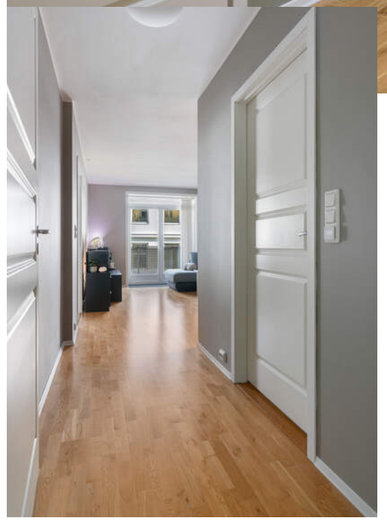
Dette sameiet deler også hage med terrasser og nydelig utsikt med nabobygget, Nedre Strandgate 45. Her har man solen fra tidlig til sent og hagen ligger fantastisk til i sjøfront.

Oppvarming
Fjernvarme via radiator på stue og soverom. Varmekabler i gulv på bad.

Info energiklasse
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest.

FELLES HAGE SOM DELES MED NABOEIENDOMMEN. GODE SOLFORHOLD OG NYDELIG UTSIKT.





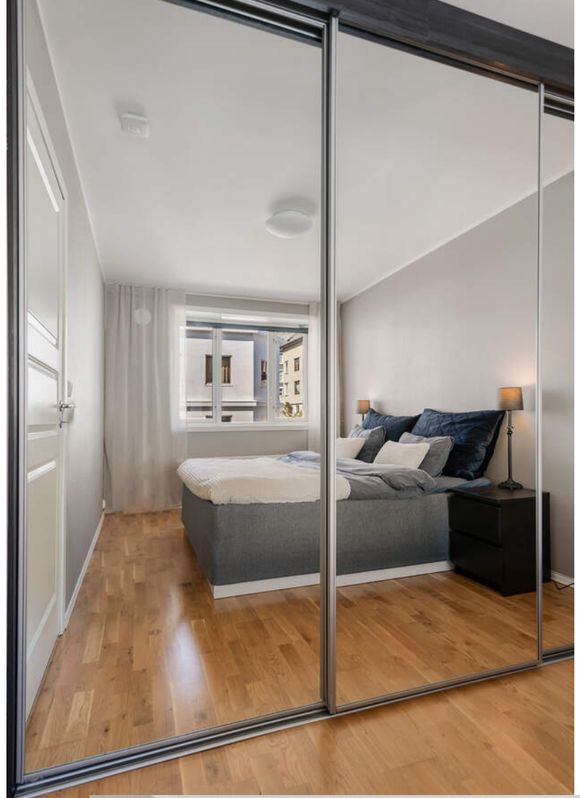
VELKOMMEN INN

Leiligheten har en romslig entré med god plass til å henge fra seg yttertøyet.

Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

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

SAMSUNG

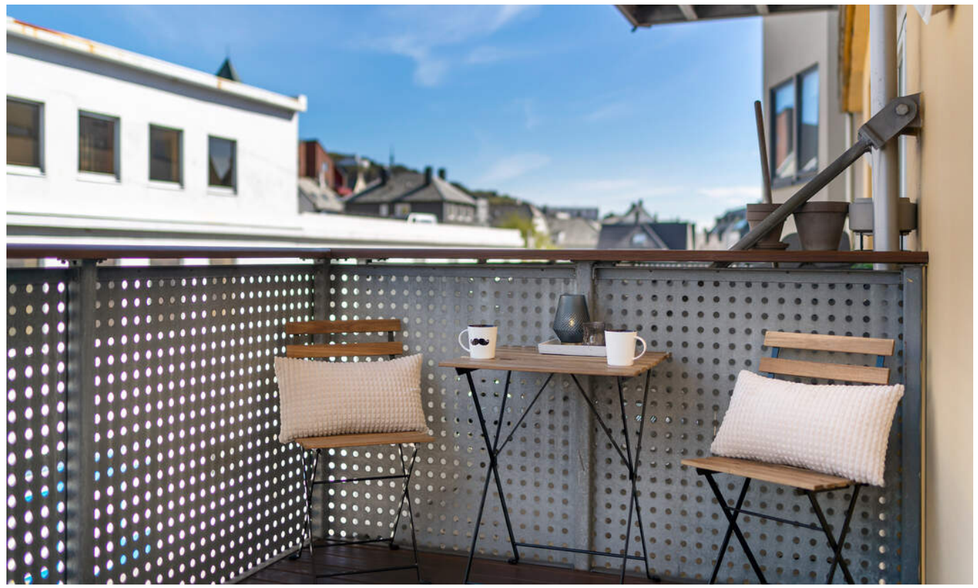


DELIKAT OG INNBYDENDE SOVEROM

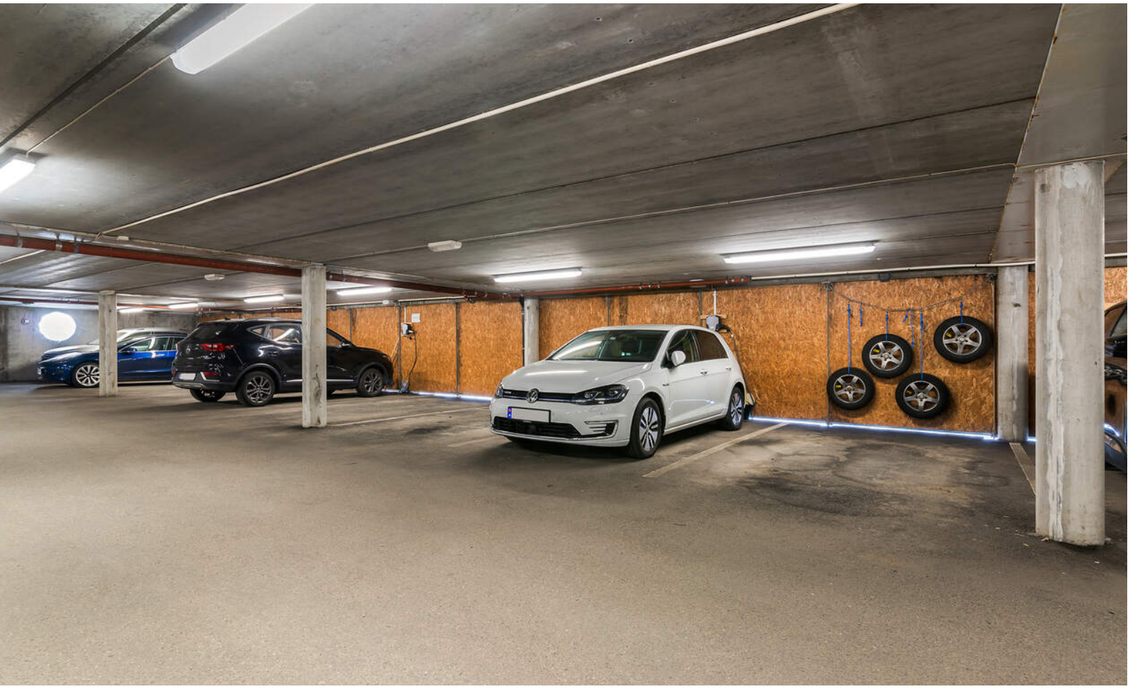
Soverommet er malt i en fin gråtone. Her er god plass til møblering med ønsket sengestørrelse, nattbord og ekstra kommoder eller skrivepult.

FLISLAGT BAD

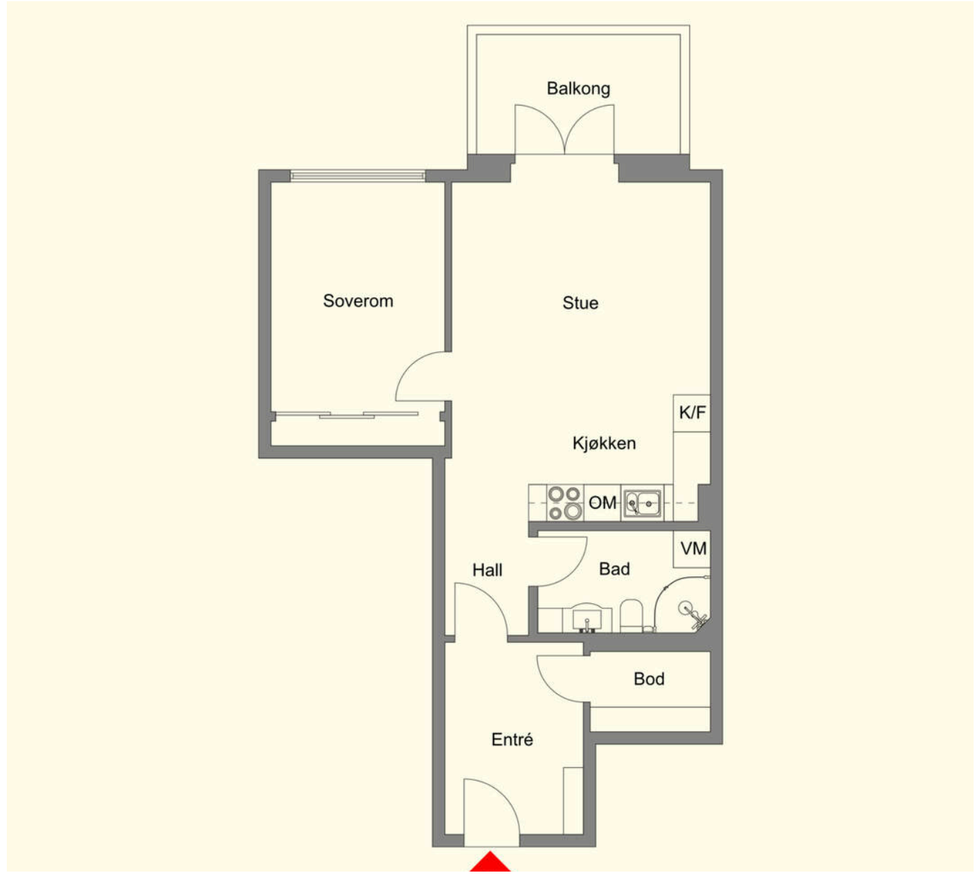
Bad med innredning som er foliert, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Elektriske varmekabler i gulv.



E 136



PLANTEGNING



KJERNEINFORMASJON

SAMEIET / ØKONOMI

Om sameiet
Iht. årsrapporten for 2025 ble det gjort betydelige vedlikeholdsarbeider ila. året. Utvendig har vestveggen blitt behandlet og begge trappegangene blitt pusset opp. Det ble også etablert brannvarslingsanlegg i fellesområde, hvor det også gikk ut tilbud til den enkelte beboer om å knytte seg til dette anlegget. I året ble det også investert i ny pumpe i kum utenfor, og ny elektronikk ved garasjedøren da strømmen ble slått ut av lyn/torden. I tillegg ble det skiftet dørautomatikk for hoveddøren vest, samt at døren ble justert.

Årsresultatet viser dermed negative tall, og som nevnt så skyldes dette uforutsette utgifter med pumpe ved kum, samt vedlikeholdsarbeidet har gitt litt større kostnader enn forventet. Fellesutgiftene ble derfor økt fra nyttår. Det ble planlagt å gjøre kun nødvendige forefallende arbeid/vedlikehold i 2026.

Felleskostnader pr. mnd
3.966,-

Felleskostnader inkluderer
Drift og vedlikehold, deler av kommunale avgifter, bygningsforsikring (ikke innbo), fjernvarme og varmtvann, forretningsførsel og revisjon, Tv/internett, personalkostnader, ladekostander elbil, vaktmester og andre driftskostnader.

Andel fellesformue
1.887,- per onsdag, 31. desember 2025

Forkjøpsrett
Det kreves ikke styregodkjennelse av kjøper. Boligen er heller ikke beheftet med forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Det kreves ikke styregodkjennelse av kjøper, men sameiet skal underrettes skriftlig om eierskiftet.

Dyrehold
Det må søkes styret om dyrehold.

Forsikring
Forsikringsselskap Gjensidige Forsikring ASA
Polisenummer88181108

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

Kommunale avgifter
6.452,- for 2026

Eiendomsskatt
3.316,- for 2026

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

Info formuesverdi
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.
Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.
Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

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

Andre utgifter
Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, innboforsikring, kommunale avgifter/eiendomsskatt.

Selger hadde et årsforbruk på strøm på kr 1390,- i 2024 og 777,- i 2025 (2566 kWh og 3020 kWh)

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

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagen bruk.
Det foreligger ferdigattest, datert 22.06.2006.

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert
Torsdag, 22. juni 2006

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

1508/200/667/17:
16.06.2003 - Dokumentnr: 7719 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:1508 Gnr:200 Bnr:394
Denne omhandler at seksjonseierne i Nedre Strandgate 43A (gbnr. 200/394) har rett til å benytte hovedinngang, hovedtrapp og heis hos Nedre Strandgate 43B.

23.08.2006 - Dokumentnr: 396224 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om vannledning
Vestemmelse om vedlikehold m.v.
Gjelder denne registerenheten med flere
Denne omhandler at Nedre Strandgate 43 og Nedre Strandgate 45 er solidariske ansvarlige eiere av vannledning fra kommunal hovedvannledning i Nedre Strandgate og inn til under innvendig stoppekran i teknisk rom. De har felles vanntilkobling fra kommunal hovedvannledning i Nedre Strandgate og inn til hovedstoppekran i teknisk rom i Nedre Strandgate 43.

17.06.2003 - Dokumentnr: 7830 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 17
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 54/2341
Registrert feil formål
Rettet etter tingl. §18
14.08.2023 Arkivref. 22/03719

09.02.2015 - Dokumentnr: 118577 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endring av formål/brøk:
Snr: 17
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 54/2371
Registrert feil formål
Rettet etter tingl. §18
14.08.2023 Arkivref. 22/03719
Denne omhandler at snr. 14 og snr. 18 ble tillagt areal fra fellesareal, og dermed ble nevner i sameiebrøken endret for

alle seksjonseierne.

01.01.2020 - Dokumentnr: 1443438 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1504 Gnr:200 Bnr:667 Snr:17

01.01.2024 - Dokumentnr: 53520 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1507 Gnr:200 Bnr:667 Snr:17

25.01.2016 - Dokumentnr: 67091 - Erklæring/avtale
Bestemmelsen gjelder bruksrett til søppelrom
Gjelder denne registerenheten med flere
Denne omhandler at eierne av Nedre Strandgate 43B gir eierne av Nedre Strandgate 43A bruksrett til teknisk rom i Nedre Strandgate 43B, samt påkobling av vann, avløp og strøm. I tillegg får eierne av Nedre Strandgate 43B rett til å bruke søppelrommet i Nedre Strandgate 43A.

Se mer informasjon i vedlagte servitutter bak i salgsoppgaven.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er uregulert men er i kommunedelplan for Ålesund 2016-2028 datert 09.03.2017 avsatt til sentrumsformål. Se vedlagt kart bak i salgsoppgaven.

Vei/Vann/Avløp
Eiendommen har adkomst via privat vei med felles vedlikeholdsansvar. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

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

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

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

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

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

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

Grunnboksdato
Onsdag, 29. april 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse
3 000 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

12 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
75 000,00 (Dokumentavgift)
260,00 (Panteattest kjøper)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)
———————————
76 350,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
89 250,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

———————————
3 076 350,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
3 089 250,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

———————————

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Eier
Andreas Øverland Langelo

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

Meglers vederlag
(Flett frase "meglers vederlag" her)

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

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

Hvitvaskingsreglene
Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

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

Formuesverdi primær
627.601,- for 2025

Dato salgsoppgave
15.5.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Norsk takst

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Nedre Strandgate 43B , 6005 ÅLESUND
ÅLESUND kommune
gnr. 200, bnr. 667, snr. 17

Sum areal alle bygg: BRA: 61 m² BRA-i: 56 m²

Befaringsdato: 08.05.2026 **Rapportdato:** 13.05.2026 **Oppdragsnr.:** 20923-1447 **Eiendomsverdi ref nr:** NK3116

Autorisert foretak: Artikon AS **Sertifisert Takstingeniør:** Steffen Terkelsen

Art-ikon
ARKITEKT \ TAKSERING \ INGENIØR \ KONSULENT

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.

Artikon

Artikon leverer trygghet gjennom faglighet og presisjon.

Vi er sertifiserte gjennom Norsk Takst og kombinerer takst, arkitekt og ingeniørkompetanse for å gi helhetlige vurderinger av bygg og boliger.

Vi bruker moderne arbeidsmetoder som 3Dkkeskanning, presis arealmåling og egen sidemannskontroll for å sikre kvalitet i hvert oppdrag. Våre rapporter er grundige, tydelige og laget for å tåle spørsmål – enten de kommer fra meglere, kjøpere, selgere eller kommunen.

I tillegg til takst leverer vi tjenester innen arkitektur, byggesøknader, bruksendringer, seksjonering, skade og reklamasjonstakst, uavhengig kontroll m.m.

Artikon – presisjon, fagkunnskap og løsninger som skaper trygghet.

Rapportansvarlig

Steffen Terkelsen

steffen@artikon.no

400 55 908

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Hva er en tilstandsrapport?

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

Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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

Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Nedre Strandgate 43B , 6005 ÅLESUND
Gnr 200 - Bnr 667
1508 ÅLESUND

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er fra 2002, og det er registrert forhold som krever vedlikehold og utbedring. Det er ikke uvanlig at det oppdages avvik, og det anbefales å utarbeide en plan for nødvendige tiltak. Det er blant annet observert noen avvik på bad.

Boligen ligger i 3 etasje og har egen balkong. Det er en bod i 1. etasje i tillegg.
Ved flere av bygningsdelene er det i rapporten anbefalt å gjennomføre ytterligere undersøkelser. Det oppfordres til å gjøre slike undersøkelser før kjøp eller salg for å sikre en tryggest mulig handel og gi god oversikt over boligens tilstand. Hele tilstandsrapporten må leses grundig, og innholdet må forstås for og få tilstrekkelig kjennskap til eiendommen.

Dersom kjøper eller selger ikke har nødvendig kompetanse til å vurdere behovet for tiltak, konsekvensene av de registrerte forholdene, eller er usikker på mulige skjulte avvik, anbefales det å ta kontakt med undertegnede. Vi kan bistå med råd og hjelp til vurdering og planlegging av nødvendige utbedringer. Merk at registrerte forhold er basert på befaringsaktuelle observasjoner og kan ha både mindre eller større konsekvenser enn det som fremkommer i rapporten. TG1 innebærer normal slitasje og ikke ingen slitasje. Det kan være kort vei til TG2 dersom vedlikehold og tilsyn uteblir. Jevnlig tilsyn og vedlikehold er nødvendig for å holde en bygningsdel på TG1.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

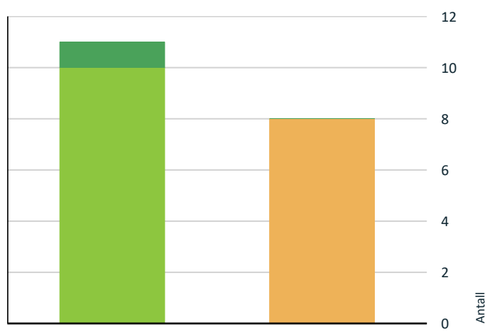
Boligbygg med flere boenheter

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

Det foreligger as built tegninger fra 05.06.2006. Det foreligger ferdigattest fra 22.06.2006.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten kan brukes i inntil ett år, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.

Opplever potensielle kjøpere at punkt i rapporten er uklare, oppfordres disse til å ta kontakt med undertegnede for å avklare slike, før eventuelt kjøp.

Vurderingen av det elektriske anlegget er en forenklet kontroll. Viser til ytterligere informasjon som er beskrevet øverst under punktet "Elektrisk anlegg"

Informasjon om tomteforhold, bygningers alder m.m. bygger på opplysninger fra eier/ rekvirent, samt informasjon som er hentet fra meglerpakken(e) som eventuelt er mottatt fra megler eller levert av eier/ rekvirent.
Stoppekraner og ventiler er ikke funksjonsprøvd.

Bilder er eksempelbilder og betyr ikke nødvendigvis at et avvik kun gjelder en plass.
Fellesarealer er ikke kontrollert opp mot brannkravene.

Oppsummering av avvik

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

Nedre Strandgate 43B , 6005 ÅLESUND
Gnr 200 - Bnr 667
1508 ÅLESUND

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2002

Kommentar

Anvendelse
Bolig

Standard
Det er normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Boligen fremstår som vedlikeholdt. Det er imidlertid blant annet observert noen avvik til våtrom. For øvrig henvises det til rapportens enkelte punkter.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har vinduer fra byggeår og disse er av malt trevirke med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Utfyllende beskrivelse av avvik:
- To vindusglass har skjolder eller luftbobler nede mot et hjørne. Det fremstår som om det er inne mellom glassene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:
- Det anbefales å få utført nærmere undersøkelse av vinduene for å avklare årsaken til skjolder eller luftbobler mellom glassene.
- Manglende utbedring kan føre til ytterligere skjolder på vinduene, samt redusert isolasjonsevne og levetid på vinduene.

Skjolder/ luftbobler mellom glass

TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdøren er brann- og lydklassifisert. Terrassedør er fra byggeår og er av malt trevirke med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Utfyllende beskrivelse av avvik:
- Hengsler og vrider på terrassedør har tendenser til irring/ rust.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:
-Hengsler og vrider bør byttes eller utbedres for å hindre videre utvikling av rust og irring, noe som kan føre til redusert funksjon og levetid på terrassedøren.
-Manglende utbedring kan også medføre økt risiko for at døren ikke fungerer som tiltenkt.

Rust på hengsler

irring på vrider

Tilstandsrapport

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er balkong i kombinasjon mellom stål og trevirke.
MERK: Terrassebord med plaststykke mellom bordene regnes ikke som produkt som er helt tette i overgang bjelke mot beslag, og er ikke å anse som en feil.

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Huset er bygget opp pusset mur/ betong. Taktekking er ikke kjent i detalj. Vegger, tak, vinduer og utvendige fasader tilhører areal/ bygningsdel som sameiet eier og håndterer i fellesskap. Seksjonen plikter å vedlikeholde vinduer og dører som berører den aktuelle seksjonen, med mindre annet er presisert i vedtektene, og Artikon har mottatt og kontrollert disse. Utskifting av vinduer og ytterdører er sameiet sitt ansvar. I rapporten er det vurdert og satt tilstandsgrad på vinduer, dører og veranda/ terrasse som berører aktuell seksjon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:
- Det bør utarbeides en tilstandsanalyserapport eller vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget.
- Manglende tilstandsanalyse gir redusert oversikt over vedlikeholdsbehov og eventuelle skader på fellesareal, noe som kan medføre økt risiko for uforutsette kostnader og forringelse av bygningsmassen.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Vurdering av avvik:

• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

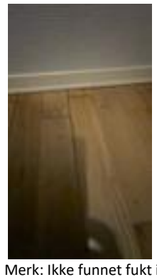
Utfyllende beskrivelse av avvik:
- Avviket gjelder primært parkett som har noen oppsprekking og merker. Oppsprekking er primært synlig på bod.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:
-Overflater bør utbedres eller skiftes, spesielt parketten med oppsprekking i boden, for å hindre videre utvikling av skader og økt slitasje.
-Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan sprekkene forverres og føre til ytterligere skade på gulvet.

Mindre hakk og riper er observert.



Sprekker i gulvet på bod. Merk: Ikke funnet fukt i disse.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke. Det er undersøkt for skjevheter i gang og stue, uten å finne skjevheter på over 8 mm gjennom hele rommet. Den aktuelle boligen var møblert ved befaring og det kan ikke utelukkes at andre avvik oppdages når boligen er uinnredet.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Enkelte dører har mindre merker og hakk, men disse er vurdert til å falle inn under normal slitasje, og utløser ikke annen tilstandsgrad.

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Rommet er fra byggeår. Våtrommet er vurdert etter Tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Nedre Strandgate 43B , 6005 ÅLESUND
Gnr 200 - Bnr 667
1508 ÅLESUND

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES
Norsk takst

Tilstandsrapport

På vegger er det fliser og i himling/ innvendig takflate er det malte flater.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
• Det er påvist andre avvik:

Utfyllende beskrivelse av avvik:
- Det er noen mindre riss i fugene.
- Det har tidligere vært montert dusjvegger og dusj på vegg. Dette er fjernet til fordel for dusjkabinett, men det er synlige hull etter skruer. Disse er fuget.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:
-Fuger bør utbedres for å ivareta tilstrekkelig tetthet og begrense videre utvikling av riss.
-Manglende utbedring kan medføre unødvendig høy fuktbelastning mot membran, noe som øker risikoen for fuktskader i konstruksjonen.

Fugede skruehull.

Riss i fuger

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Utfyllende beskrivelse av avvik:
- Fallet er registrert til ca. 15 mm og kravet er 25 mm.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:
-Det anbefales å være observant på avviket, sørge for at sluket holdes rent og ikke belastes unødvendig, samt følge med på eventuelle tegn til lekkasje.
-Manglende utbedring kan medføre økt risiko for vannskader i omkringliggende konstruksjoner dersom lekkasje oppstår.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk er laget av plast og det er smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er innredet med dusjkabinett, baderomsinnredning, opplegg for vaskemaskin og vegghengt toalett.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er foretatt én fuktmåling i tilstøtende rom, nærmest mulig dusjsonen/ våtsonen. Hullboringen er utført fra bod, bak dusjsonen/ våtsonen. Det ble målt 7 vektprosent fuktighet i trevirke. Vektprosent blir gradert slik:
- Tørt: Under 11,9%
- Akseptabel: 12-15,9 %
- Fuktig : 16-19,5 %
- Meget fuktig: 19,6-27 %
- Vått: Over 27%

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen er fra byggeåret, men noe er fornyet. Kjøkkenet har overskap og underskap, benkeplate av laminat, oppvaskmaskin, vask, platetopp, stekeovn, kjøleskap og fryser.
Hvitevarer er av nyere dato. Det er nyere overskap og sprutplate over benken. Kjøkkenet har mindre merker og hakk, men disse er vurdert til å falle inn under normal slitasje, og utløser ikke annen tilstandsgrad.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Det er rørteknisk opplegg av «rør i rør»-system. Vannfordelerskap er besiktet og er plassert i boden.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Utfyllende beskrivelse av avvik:
- Rørskurser er merket med tusj på rør. Det er ikke heldig og kan utgjøre fare for nedbrytning av rør.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:
-Rørkurser bør merkes med egnet merkeembalasje i stedet for tusj for å unngå fare for nedbrytning av rør.

-Dersom dette ikke utbedres, kan det over tid oppstå skader på rørene, noe som øker risikoen for lekkasje og påfølgende vannskader.

Rørkurser er merket med tusj.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk ventilasjon som styres fra kjøkken. Det er opplyst at avtrekksvifte ble byttet i 2025.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Leiligheten av oppvarming og varmtvann fra fjernvarme til radiatorer. Fordelerskapet er plassert på boden.

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.

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

Beskrivelse

Det er sikringsskap med automatsikringer og skap er plassert i boden.

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

Nedre Strandgate 43B , 6005 ÅLESUND
Gnr 200 - Bnr 667
1508 ÅLESUND

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES
Norsk takst

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2002

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Samsvarserklæring er opplastet på boligmappa.no

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, brannutløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser 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.

Nedre Strandgate 43B , 6005 ÅLESUND
Gnr 200 - Bnr 667
1508 ÅLESUND

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje	56			56	6
1 etasje		5		5	
SUM	**56**	**5**			**6**
SUM BRA	**61**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Bad/vaskerom, gang, stue/kjøkken, soverom, bod		
1 etasje		Bod i felles areal	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger as built tegninger fra 05.06.2006. Det foreligger ferdigattest fra 22.06.2006.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.5.2026	Steffen Terkelsen	Takstingeniør
	Andreas Øverland Langelo	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	200	667		17	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Nedre Strandgate 43B

Hjemmelshaver
Langelo Andreas Øverland

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er sentralt beliggende i Ålesund sentrum. Området består alle sentrumsfunksjoner og nært til sjøen.

Adkomstvei

Det er tilkomst via kommunal vei, med privat stikkveg inn til eiendommen.

Tilknytning vann

Det er kommunale vannledninger med private stikkledninger inn til bygget.

Tilknytning avløp

Det er kommunale avløpsledninger med private stikkledninger inn til bygget.

Regulering

Tomten er ikke regulert. I kommuneplanen er den avsatt til boligformål.

Om tomten

Tomten ligger tilnærmet flatt i terrenget og stort sett hele tomten er bebygd.

Tinglyste/andre forhold

Det er registrert rettigheter/ heftelser/ servitutter på eiendommen. Disse er ikke detaljert gjennomgått av takstmann. Kontakt megler for ytterligere gjennomgang av disse.

Sameie

Fellesutgiftene dekker: Forsikring, strøm i fellesareal, lån og vedlikehold.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Boligpass			Fremvist		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	11.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	11.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	11.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Nedre Strandgate 43B , 6005 ÅLESUND
Gnr 200 - Bnr 667
1508 ÅLESUND

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

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. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/NK3116

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Nedre Strandgate 43B , 6005 ÅLESUND
Gnr 200 - Bnr 667
1508 ÅLESUND

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Ålesund Bolig og
Prosjektmegling AS

Gjensidige

Egenerklæring

Nedre Strandgate 43B, 6005 ÅLESUND

05 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Nedre Strandgate 43B	Nedre Strandgate 43B	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☒ Ja ☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2014

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Sidan 2014

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 88181108

Informasjon om selger

Selger

Langelo, Andreas Øverland

Forbehold

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

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

Boligkjøper har hatt anledning til å undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2026

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Demontert dimmere og montert brytere på stue. Montert overgang for 16A stikk fra Maxeta på komfyrkurs. Byttet termostat på bad

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Ålesund Elektro

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2025

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Byttet avtrekksvifte på tak.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Ålesund Elektro

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Ikkje funne i egen leilighet.
Skjeggkre er funne i noen leiligheter i sameiet.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Skjeggkre og rotter

26. mars 2026:
Pelias har utført kontroll i vårt sameie, gjelder fellesområder inkl. garasjen. Følgende info har vi mottatt etter kontrollen:
"Ved denne kontrollen er det fanget 2 x rotter, 1 utenfor boligblokk og 1 ved port til garasje anlegg. Rotte har også spist åte i åtestasjon utenfor garasje ned mot sjøen."
Sameiets ansvar:
"Ingen ekstra tiltak nødvendig, men vær oppmerksom på at det er aktivitet av rotter her, hold hoveddører lukket.

15. mai 2025:
Litt info fra rapporten til Pelias:
liten fangst av skjeggkre på utplasserte limfeller.
2-3 stk skjeggkre observert ved dagens kontroll.
Sjekket alle el-skap og fellesområdet og ved bodene og under trapp.
Ingen aktivtet av rotte/mus utenfor garasje, ei heller i stålåtestasjon mot sjøen.
Ingen aktivtet av rotter/mus inne i garasje, i noen av etasjene.
Ikke observert levende eller døde rotter under dagens inspeksjon.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 79581839

VEDTEKTER

for

Sameiet Nedre Strandgate 43 B, org. nr. 986 398 899

Vedtektene er vedtatt på ekstraordinært årsmøte 08.11.2018 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter vedtekter av 06.03.2014.
Sist endret etter årsmøte 27.03.22

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er ***Sameiet Nedre Strandgate 43 B.*** Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 17.06.2003.

1-2 Hva sameiet omfatter
(1) ***Sameiet er et kombinert sameie som består av 26 boligseksjoner og 1 næringsseksjon parkering på eiendommen gnr. 200, bnr. 661 og 667 i Ålesund kommune***.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og eller tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler består av

- Bod
- Parkeringsplasser i garasjekjeller,

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk
(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.
Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Det er ikke tillatt med dyrehold. Dette gjelder likevel ikke dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Organisering
Sameiet disponerer totalt 29,5 parkeringsplasser i fellesgarasje. Hver leilighet har sin faste plass i garasjen, i tillegg har leilighetene H0501 og H0503 en parkeringsplass hver og leilighet H0405 en ½-plass.

4-2 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider
En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

4-3 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne
Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.
Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Fordeling av felleskostnader
Sameiet Nedre Strandgate 43 B fordeler felleskostnadene mellom eierne i henhold til følgende fordelingsliste:

Felleskostnad	Fordeling
Vedlikehold/fond	Sameiebrøk
Forsikring	Sameiebrøk
Kommunale avgifter	Sameiebrøk
Fjernvarme	Sameiebrøk
Heiskostnader	Pr. seksjon
Renovasjonsavgift	Pr. seksjon
Kabel-TV	Pr. seksjon
Vask/vaktmester	Pr. seksjon
Fellesstrøm	Pr. seksjon
Administrative kostnader	Pr. seksjon
Garasjekostnader	Pr. p-plass

6-3 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-4 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-5 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i

innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om
a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om
a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10. Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11. Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner
I disse vedtektene menes med
a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
g) Næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig
h) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
i) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
j) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
k) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode
Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

HUSORDENSREGLER

Sameiet Nedre Strandgate 43B

Vedtatt på ekstraordinær/ordinær generalforsamling 27.03.2022

BESKYTTET

- Et sameie utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for.

- Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre og ikke stiller større krav til andre enn til seg selv.

- Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

BESKYTTET

§ 1. Hensikt
Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på sameiets eiendom.

Seksjonseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlige brudd på husordensreglene er å anse som mislighold av seksjonseiers forpliktelser overfor sameiet. Seksjonseiers forpliktelser følger av eierseksjonsloven og sameiets vedtekter. Som vesentlig brudd regnes blant annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

§ 2. Ro
Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre eiere eller beboere.

Det skal være alminnelig ro mellom kl. 23:00-07:00, alle dager. Det skal være alminnelig ro hele dager på søndager og helligdager. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet.

Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene, fortrinnsvis mellom kl. 08:00-20:00 på hverdager og kl. 11:00-18:00 på lørdager. På søndager og helligdager skal støyende arbeider unngås.

Dersom det skal utføres arbeid på leiligheten som skaper støy og dersom vann og/eller strøm må stenges, skal dette informeres om til alle beboerne i god tid.

§ 3. Orden i fellesområdene
Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke hensettes i inngangsparti, trapperom, ganger, lekeområder eller andre fellesareal.
Private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger og korridorer.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Seksjonseierne er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

Det er ikke tillat å mate eller legge ut mat til fugler og andre dyr på sameiets område. Dette for å unngå mus, rotter og lignende.

Det er ikke tillatt med røyking eller bruk av rusmidler innendørs i fellesarealene.

Risting og lufting av tøy eller tepper over balkongrekkverk er ikke tillatt. På balkongen må tøy henges slik at det ikke er til sjenanse for naboene.

BESKYTTET

§ 4. Parkering

Det skal parkeres slik at det ikke er til sjenanse eller til hinder for beboerne. Det skal heller ikke sperres for utrykningskjøretøy, renovasjonsbiler, brøytebil, drosjer og lignende.

Parkering utenfor bygget skal gjøres på oppmerkede plasser, og skal kun brukes av besøkende. I vinterhalvåret skal det ikke plasseres biler utenfor bygget i tidsrommet 00:00 – 08:00.

Beboere er ansvarlig for at besøkende parkerer i henhold til disse reglene. Kjøretøy på gjesteparkering som er avskiltet eller bilvrak blir tauet vekk for eiers regning.

I garasjen er det ikke lov å oppbevare skap/hyller og ting liggende på gulvet. Bildekk kan eventuelt henges opp på vegg, men skal ikke ligge på gulvet.

§ 5. Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, ganger, trapper, annet fellesareal og søppeldeponi er ikke tillatt.

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Papp, kartong og papir må legges i egen papirbeholder. Hageavfall, store gjenstander og byggavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

Det er forbudt å kaste ting i toalettet som kan forårsake tett avløp, som for eksempel ribbefett.

§ 6. Arbeider som krever autorisert personell

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

§ 7. Fasadeendringer

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, film/foliering på innglasset balkong, parabol, endring av utvendige farger etc., kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret.

Videre kreves styrets godkjennelse for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

BESKYTTET

§ 8. Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt eier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat/brannslange og en eller flere røykvarslere i de(n) andelen(e) han eller hun rår over. Det bør være røykvarsler på alle soverom. Eier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.

§ 9. Bruk av grill

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig.

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

§ 10. Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr dersom gode grunner talar for det, og dersom dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige beboerne.

Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av sameiets dyreholdserklæring.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.

2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.

3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

4. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f. eks. oppskraping av dører og karmer, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.

5. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f. eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgir styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

§ 11. Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret.

§ 12. Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av sameiets styre.

BESKYTTET

Søknad om dyrehold

Undertegnede.....adresse.....søker herved om

rett til å holde .....

Erklæring

1. Jeg er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.

2. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt husdyr måtte etterlate på eiendommen.

3. Jeg påtar meg å holde dyret borte fra lekeplasser og sandkasser.

4. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt husdyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmer, skader på blomster, planter, grøntanlegg m.v.

5. Jeg er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for beboere. Dersom det fremsettes skriftlige berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer gjennom lukt, bråk, etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

6. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i dyreholdsbestemmelsene som generalforsamlingen/ styret vedtar.

7. Denne erklæring betraktes som en del av ordensreglene. Brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold.

..... , den Seksjonseiers underskrift: .....

....., den .... Medeiers underskrift: .....

Styrets tillatelse/avslag

1. Styret gir tillatelse til å holde ..... på de underskrevne vilkår.

2. Styret avslår søknaden på grunn av

.....

..... , den Styrets leder: .....

BESKYTTET

OBOS
Eiendomsforvaltning

Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 6643
SAMEIET NEDRE STRANDGATE 43 B

Velkommen til årsmøte i SAMEIET NEDRE STRANDGATE 43 B

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 9. april kl. 09:00 og lukker 13. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/6643

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET NEDRE STRANDGATE 43 B

Sak 1
Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
Mathias Olsbø er valgt.

Sak 2
Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Dag Holand, Edny Netland

Forslag til vedtak
Edny Karin Netland og Dag Holand er valgt.

Sak 3
Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg
1. Årsregnskap 2025.pdf
2. 6643 SAMEIET NEDRE STRANDGATE 43B.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 52.000,-.

Styrets innstilling
Vi foreslår å beholde dagens styrehonorar, slik det har vært over flere år

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 52.000,-

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Johannes Marøy Austnes

Valg av 1 varamedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Kjersti Skulstad

Styrets årsrapport

Årsrapport fra styret

I perioden har styret hatt 4 møter. I tillegg er flere saker blitt ivaretatt gjennom telefonmøter styremedlemmen seg imellom.

Informasjon til beboere har stort sett foregått via Vibbo, noen ganger kun med e-post varsling, noen ganger også med SMS-varsling. Dette avhenger av hvor kritisk meldingen er/var.

Det er gjort betydelige vedlikeholdsarbeider i perioden. Utvendig har vestveggen blitt behandlet. Vi har også pusset opp begge trappegangene. Det har blitt etablert brannvarslingsanlegg i fellesområde, hvor det også gikk ut tilbud til den enkelte beboer om å knytte seg til dette anlegget. Man kan fortsatt knytte seg til dette anlegget, men hver beboer må selv ta kontakt med elektroentreprenøren.

Vi har hatt utfordringer med en pumpe i kum utenfor. Dette har medført flere besøk av Slamsug og Xylem. Til slutt måtte det investeres i ny pumpe. Dette var uforutsette utgifter som tok en del av årets resultat. Elektronikken ved garasjedøre har blitt slått ut pga. lyn og torden. Denne måtte skiftes. Vi har også måtte skifte dørautomatikk for hoveddør vest. I den sammenheng måtte også døren justeres. I tillegg ble vedlikeholdskostnadene en del større enn forventet.

Vi har reforhandlet avtalen med Telenor, noe som betyr en besparelse på ca. kr. 20.000,- årlig for sameiet. Vi vurderer å sjekke opp priser vedr. forsikring, dette vil i så fall bli påbegynt etter årsmøtet.

Vi har hatt dugnad, bl.a. gressplen ved Nedre Strandgate 45. Her har det blitt skiftet ut trevirke. Denne dugnaden ble gjort sammen med Nedre Strandgate 45/43A. I tillegg har vi hatt dugnad i forbindelse med 17. mai, ryddet og lagt til ny beplantning ute. Vi har også, som tidligere år hatt dugnad i forbindelse med julepynting. Dugnadsoppmøtet har vært så som så, stort sett de samme som møter hver gang, men sånn er det jo da.

Om beboere i sameiet ønsker dialog (innspill/spørsmål) med styret eller andre beboere, så er det bare å benytte Vibbo. Her kan det sendes direktemeldinger til den enkelte, alternativt til samtlige beboere.

Årsresultatet viser negative tall, og som nevnt så skyldes dette uforutsette utgifter med pumpe ved kum, samt vedlikeholdsarbeidet har gitt litt større kostnader enn forventet. Styret vedtok å øke fellesutgiftene fra nyttår med 3%. Forhåpentligvis er dette nok til å fortsatt ha en relativt god egenkapital. For neste år så ser vi for oss å kun ta nødvendig forefallende arbeid/vedlikehold, samt de normale faste kostnader til vaktmester, heiskontroll/el-kontroll/vask fellesområder osv. Dette for å prøve å opparbeide litt mer egenkapital enn vi har i dag.

Det er ikke kommet inn noen forslag til årsmøtet innen fristen, som var 4. mars 2026

SAMEIET NEDRE STRANDGATE 43B
ORG.NR. 986398899, KLIENTNR. 6643

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 563 582	1 503 444	1 564 000	1 610 489
Ladeinntekter elbil		22 668	44 495	27 000	27 000
Andre inntekter	3	4 391	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 590 641**	**1 547 939**	**1 591 000**	**1 637 489**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-7 332	-8 037	-7 000	-7 000
Styrehonorar	5	-52 000	-57 000	-52 000	-52 000
Revisjonshonorar	6	-8 077	-5 892	-10 000	-10 300
Forretningsførerhonorar		-80 095	-76 435	-81 000	-84 645
Konsulenthonorar		-12 458	-9 565	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-502 578	-157 035	-241 000	-242 080
Forsikringer		-234 106	-209 675	-260 000	-291 200
Kommunale avgifter	8	-204 223	-111 798	-150 800	-161 433
Ladekostnader EL-bil		0	-11 086	-9 000	-9 000
Energi/fyring	9	-339 574	-366 872	-390 000	-390 000
TV-anlegg/bredbånd		-169 651	-176 207	-186 000	-191 580
Andre driftskostnader	10	-215 387	-190 038	-184 000	-174 950
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 825 480**	**-1 379 639**	**-1 580 800**	**-1 624 188**
DRIFTSRESULTAT		**-234 839**	**168 300**	**10 200**	**13 301**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	24 323	23 266	2 000	2 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**24 323**	**23 266**	**2 000**	**2 000**
ÅRSRESULTAT		**-210 516**	**191 566**	**12 200**	**15 301**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		0	191 566		
Fra opptjent egenkapital:		-210 516	0		

SAMEIET NEDRE STRANDGATE 43B
ORG.NR. 986398899, KLIENTNR. 6643

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		263	4 559
Forskuddsbetalte kostnader		64 149	60 623
Andre kortsiktige fordringer	12	26 256	33 470
Driftskonto OBOS-banken		159 737	287 164
Sparekonto OBOS-banken		7	6
SUM OMLØPSMIDLER		**250 412**	**385 822**
SUM EIENDELER		**250 412**	**385 822**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		79 808	290 324
SUM EGENKAPITAL		**79 808**	**290 324**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		20 337	4 654
Leverandørgjeld		150 267	90 844
SUM KORTSIKTIG GJELD		**170 604**	**95 498**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**250 412**	**385 822**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Ålesund, 18.02.2026
Styret i Sameiet Nedre Strandgate 43b

Terje Olav Flytøren Johannes Marøy Austnes Guri Nilsen Wiig

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader lik	626 571
Felleskostnader brøk	937 011
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 563 582**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Renovasjon	1 391
Gebyr	3 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**4 391**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-7 332
SUM PERSONALKOSTNADER	**-7 332**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-52 000
SUM STYREHONORAR	**-52 000**

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-8 077
SUM REVISJONSHONORAR	**-8 077**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-173 887
Drift/vedlikehold VVS	-121 839
Drift/vedlikehold elektro	-104 051
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 383
Drift/vedlikehold heisanlegg	-33 379
Drift/vedlikehold brannsikring	-12 871
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-11 045
Egenandel forsikring	-44 000
Kostnader dugnader	-124
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-502 578**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-199 903
Renovasjonsgebyr	-4 320
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-204 223**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-64 813
Fjernvarme	-274 761
SUM ENERGI / FYRING	**-339 574**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-18 868
Vaktmestertjenester	-72 623
Renhold ved firmaer	-119 072
Andre driftskostnader	-1 095
Andre kontorkostnader	-235
Telefon, annet	-713
Bank- og kortgebyr	-2 763
Øreavrunding	-19
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-215 387**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	22 961
Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 063
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1
Andre renteinntekter	298
SUM FINANSINNTEKTER	**24 323**

NOTE 12
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avsatt el-bil lading 2025	26 256
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**26 256**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET NEDRE STRANDGATE 43 B

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET NEDRE STRANDGATE 43 B.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: IDSI3-EA22F-0UKTY-ODBN4-8N6B7-WHCEJ

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

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."

Hans Petter Urkedal
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-02-25 16:35:30 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: IDSI3-EA22F-0UKTY-ODBN4-8N6B7-WHCEJ

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

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

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

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

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 9.04.26 og er åpent for avstemning i 4 dager
Siste dato for avstemning er 13.04.26
Selskapsnummer: 6643 **Selskapsnavn:** SAMEIET NEDRE STRANDGATE 43 B

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Mathias Olsbø er valgt.

☐ For
☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Edny Karin Netland og Dag Holand er valgt.

☐ For
☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For
☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

☐ For
☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 52.000,-

☐ For
☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Johannes Marøy Austnes

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Kjersti Skulstad

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

ÅLESUND KOMMUNE
Plan og bygning

Sivilarkitekter Kibsgaard-Petersen AS
Grimmergata 2

6002 ÅLESUND

Saksbehandler
Per Bigseth
Tlf 70 16 26 24

Deres ref.	Vår ref.	Dato:
	PB/14/982-10/GBR - 200/667	01.12.2014

GNR. 200 BNR. 667 -FERDIGATTEST - BRUKSENDRING - SAMEIET NEDRE STRANDGATE 43C V/HARALD KARLSSON - NEDRE STRANDGATE 43B
etter plan- og bygningslovens § 21-10

Beliggenhet:	Bydel nr.:	Grunnkrets nr.:
Adresse:	Gnr. 200 Bnr. 667	Nedre Strandgt.43B
Søknad av:	14.02.14	
Bygningsnummer:		
Tiltakets art:	Bruksendring/ombygging.	
Tiltakshaver:	Harald Karlsson/sameiet Nedre Strandgt.43B.	
Ansvarlig søker:	Kibsgaard- Petersen Ark.AS	
Byggetillatelse:	04.04.14	
Igangsettingstillatelse	22.09.14	

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

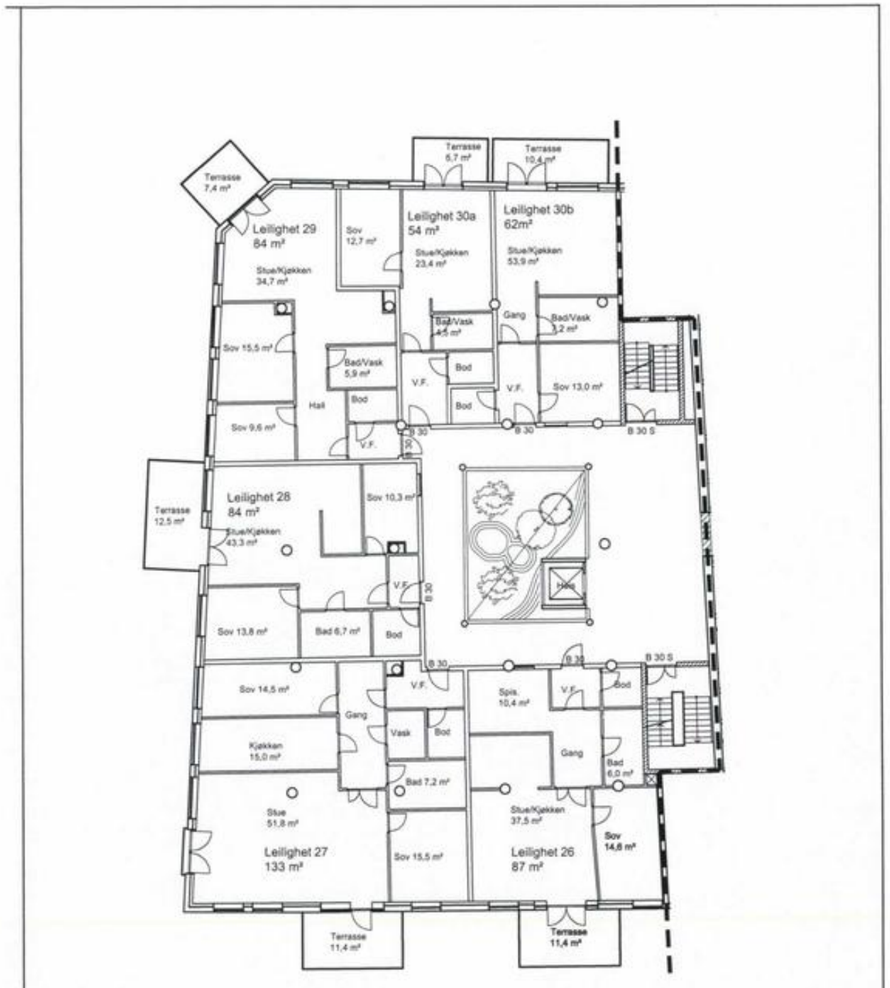
Tiltaket eller deler av det må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, kfr. plan- og bygningslovens § 20-1 og SAK §§ 2-1 og 3-1.

Med hilsen

Per Bigseth
avdelingsingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.

Postadresse: Postboks 1521, 6025 ÅLESUND, postmottak@alesund.kommune.no
Sentralbord Tlf 70 16 20 00 Faks 70 16 20 01
Besøksadresse: **Keiser Wilhelmsgate 11** Tlf 70 16 20 00 Faks 70 16 20 01
Bankgiro: 4200.49.49999 Org.nr.: 942.953.119



SOM BYGD TEGNING

Prosjekt:	ÅLESUND BRYGGER AS - NEDRE STRANDGT.43				
Oppdragsgiver:	ÅLESUND BRYGGER AS				
Tegn.type:	PLAN 3. ETASJE	Mål: 1:200	Dato: 05.07.06	Saksnr.	Tegningsnr.
KIBSGAARD-PETERSEN SIVILARKITEKTER AS Grimmergt.2 Pb 138 Sentrum 6001 Ålesund, firmapost@kpsivark.no Tlf 70103880 Fax 70103890				585.2	533

Vedlegg

Ålesund kommune	Situasjonskart				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 200	Bnr: 667	Fnr: 0	Snr: 17
	Adresse:	Nedre Strandgate 43B 6005 ÅLESUND			
	Annen info:				

Tegnforklaring

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

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

Euopa-Riksveg | Fylkesveg | Kommunal veg | Privat veg

Offentlig gang og sykkelveg | Kommunal gang og sykkelveg | Privat gang og sykkelveg

Traktoveg midtlinje

Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata

A VAPåskrift (1:1.000)	Hydrant	Kum	Pumpestasjon	Renseanlegg
Sandfangskum	Slamavskiller	Slamavskiller	Sluk	Sluk
AvløpFelles	Drensledning	Overvannsledning	Spillvannsledning	Trekkrør
Vannledning	Datakabel	Gassledning		

Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.
Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.
Ved prosjektering/opparbeiding av nye ledningsanlegg som skal tilknyttes eksisterende kommunalt ledningsanlegg må prosjektansvarlig/byggherre selv foreta nødvendig kvalitetskontroll i forhold til gitte ledningsdata fra ledningskartverket i kommunen.

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

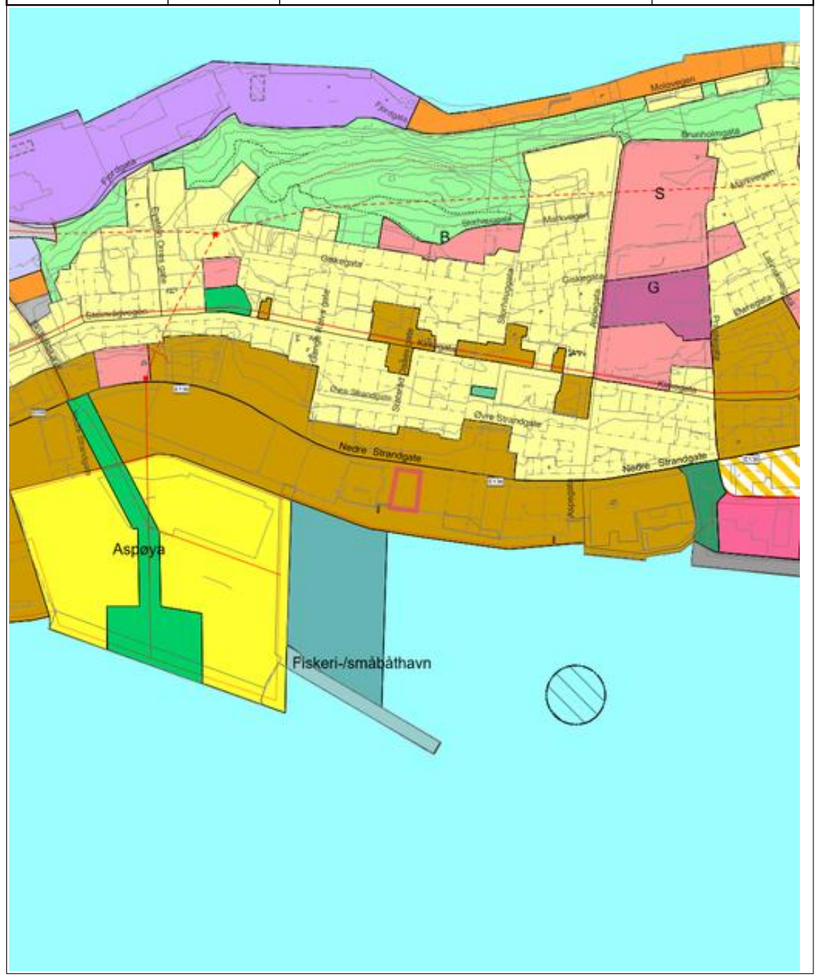
B	Barnehage	**N**	Næring / Håndverk / Lager
BS	Brannstasjon	**PF**	Plasskrevende varer
O	Deponi	**P**	Parkering
G	Gravsted	**O**	Omsorgssenter
H	Sykehus	**S**	Skole
K	Kontor	**T**	Terminal
F	Forretning		

Ålesund kommune

Kommunedelplan

Eiendom:	Gnr: 200	Bnr: 667	Fnr: 0	Snr: 17
Adresse:	Nedre Strandgate 43B 6005 ÅLESUND			
Annen info:				

Målestokk 1:4000



Tegnforklaring

Europavegboks	Fylkesvegboks	Europaveg gatenavn..
Fylkesveg gatenavn..	Kommunalveg gatenavn..	Privatveg gatenavn..
Sti	Traktorveg	Vegbom
Eiendomsgrense_nøyaktigh<15	Eiendomsgrense generert	Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
Eiendomsgrense fiktiv	Fiktiv avgrensning for anlegg	Flytebrygge landgang
Kai- og bryggekant	Frittstående mur	Loddrett mur
Voll	Byggetiltak Ca. angivelse	Forsenkningskurve Ålesund
Høydekurve 5m Ålesund	Kanal og grøft	Kystkontur tekniske anlegg
Kystkontur	KpOmråde kommunedelplan gjeldende	Bygg godkjent revet
Fjernveg - På bakken - Nåværende	Fjernveg - På bakken - Fremtidig	Hovedveg - På bakken - Nåværende
Hovedveg - På bakken - Fremtidig	Hovedveg - Tunnel - Fremtidig	Samleveg - På bakken - Nåværende
Samleveg - På bakken - Fremtidig	Atkomstveg - På bakken - Nåværende	Atkomstveg - På bakken - Fremtidig
Sykkelveg - På bakken - Fremtidig	Gangveg - På bakken - Nåværende	Gangveg - På bakken - Fremtidig
Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende	Turveg/turdrag - På bakken - Fremtidig	Vegkryss - På bakken - Fremtidig
Grense for arealformål	Grense for infrastruktursoner	Krav vedrørende infrastruktur
Boligbebyggelse	Sentrumsformål	Forretninger
Offentlig eller privat tjenesteyting	Næringsvirksomhet	Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg
Uteoppholdsareal	Grav- og urnelund	Boligbebyggelse
Offentlig eller privat tjenesteyting	Uteoppholdsareal	Kombinert bebyggelse og anlegg
Veg	Havn	Parkering
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)	Friområde	Blågrønnstruktur
Friluftsområde	Småbåthavn	

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

Euopa-Riksveg | Fylkesveg | Kommunal veg | Privat veg

Offentlig gang og sykkelveg | Kommunal gang og sykkelveg | Privat gang og sykkelveg

Traktoveg midtlinje

Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata

A VAPåskrift (1:1.000) | Hydrant | Kum | Pumpestasjon | Renseanlegg

Sandfangskum | Slamavskiller | Slamavskiller | Sluk | Sluk

AvløpFelles | Drensledning | Overvannsledning | Spillvannsledning | Trekkrør

Vannledning | Datakabel | Gassledning

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	

Rekvirentens etter hvgjøring til

Paulsen & Bakke AS
Notenesgt. 10 - St. Olavsplass
6002 Ålesund

TINGLYST
17 JUNI 2003
SUNNMØRE TINGRETT
DAGBOKNR: 7830

Begjæring[1] om oppdeling i eierseksjoner/~~reseksjonering~~

(Stryk det som ikke passer)

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
1504	Ålesund	200	667		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
120515 61	Terje Eriksen	1/2
091085 01	Anders Rambech	1/2

3. Begjæring

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

S.nr	Formål[4]	Bruk (tellere)[5]	Til tilleggsareal[6]	S.nr	Formål[4]	Bruk (tellere)[5]	Til tilleggsareal[6]	S.nr	Formål[4]	Bruk (tellere)[5]	Til tilleggsareal[6]	S.nr	Formål[4]	Bruk (tellere)[5]	Til tilleggsareal[6]	S.nr	Formål[4]	Bruk (tellere)[5]	Til tilleggsareal[6]
1	B	75	B	13	B	133	B	25	B	146	B	37				49			
2	B	74	B	14	B	87	B	26	B	83	B	38				50			
3	B	79	B	15	B	~~87~~ 84*	B	27	B	124	B	39				51			
4	B	61		16	B	83	B	28				40				52			
5	B	78		17	B	54	B	29				41				53			
6	N	82		18	B	62	B	30				42				54			
7	B	133	B	19	B	133	B	31				43				55			
8	B	102	B	20	B	87	B	32				44				56			
9	B	84	B	21	B	84	B	33				45				57			
10	B	84	B	22	B	84	B	34				46				58			
11	B	54	B	23	B	54	B	35				47				59			
12	B	75	B	24	B	62	B	36				48				60			

Sum tellere: ~~2344~~ 2341 = nevner: ~~2344~~ 2341

2341*

2341*

4. Supplerende tekst[7]

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

Rettet 18.06.03 av S.E.Hambo

Doknr. 7830 Tinglyst 17.06.2003 Emb. 058
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Nr 703034 På lager: Sims & Steinersen Protokoll AS, Oslo 5-98

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) [X] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt.
eller
[ ] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.

b) [X] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen.

c) [X] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.

d) [X] bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål.
eller
[ ] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.

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

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

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

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

i) [X] det er fastsatt vedtekter (§ 28).

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

6. Tegninger m v

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

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

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvis sameiebrøken reduseres.)
Trondheim den 9/15 2003	Terje Eriksen Anders Rambech	

Kjell Paulsen
sivilarkitekt

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2003/7830/58
Uthentet 2023-08-16 09:58

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering

- [ ] Styret samtykker til reseksjonering (§ 12).
eller
- [ ] Styret erklærer at sameiermøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30).

Sted, dato | Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

- [ ] Befaring er foretatt
- [ ] Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt *)
- [x] Tillatelsen er inntatt nedenfor
- [ ] Tillatelsen følger vedlagt

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

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
200	667	1-27	i Ålesund	kommune

Dato | Stempel og underskrift

16.06.2003 — ÅLESUND KOMMUNE, TEKNISK SEKTOR, AVD. FOR KART OG OPPMÅLING

Noter:

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

RETT GJENGIVELSE

Kjell Poulsen
STATSAUTORISERT

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2003/7830/58
Uthentet 2023-08-16 09:58

Kartverket

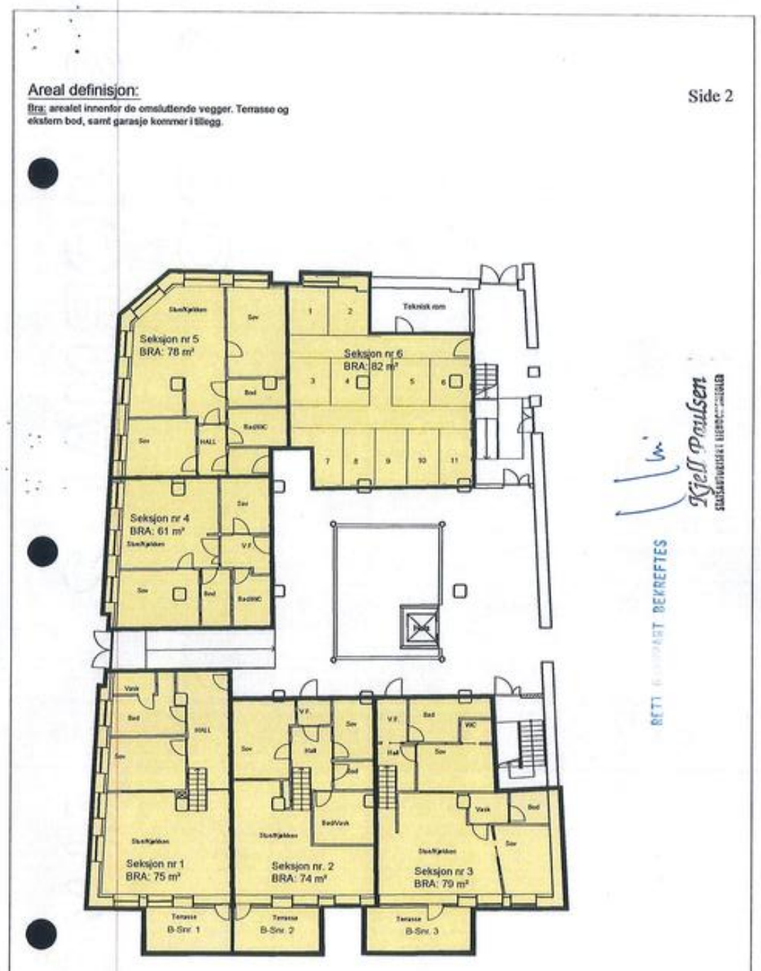
Attestert kopi av dok.nr. 2003/7830/58
Uthentet 2023-08-16 09:58

Side 7 av 16

Areal definisjon:

Bra: arealet innenfor de omsluttende vegger. Terrasse og ekstern bod, samt garasje kommer i tillegg.

Side 2



Kjell Poulsen

BETT OVENSTÅENDE BEKREFTES

Ålesund Brygge - 1.Etg - Gnr 200 Bnr. 667

Kartverket

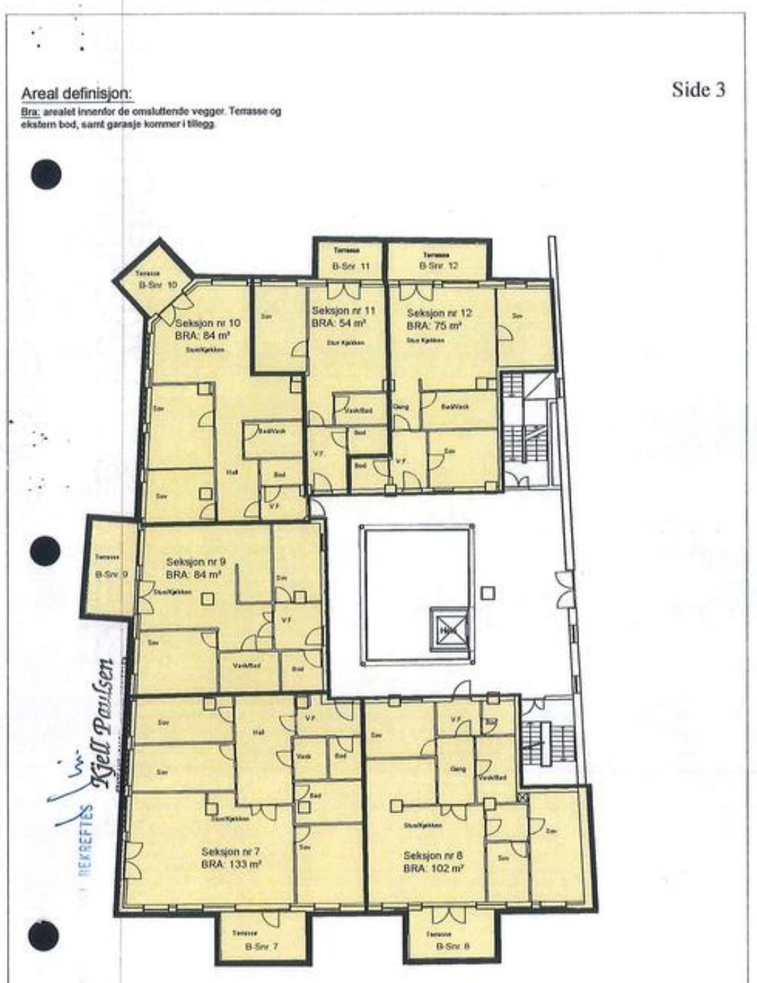
Attestert kopi av dok.nr. 2003/7830/58
Uthentet 2023-08-16 09:58

Side 9 av 16

Areal definisjon:

Bra: arealet innenfor de omsluttende vegger. Terrasse og ekstern bod, samt garasje kommer i tillegg.

Side 3



Kjell Poulsen

BEKREFTES

Ålesund Brygge - 2.Etg - Gnr 200 , bnr. 667

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2003/7830/58
Uthentet 2023-08-16 09:58

Areal definisjon:

Bra: arealet innenfor de omsluttende vegger. Terrasse og ekstern bod, samt garasje kommer i tillegg.

Side 4

Ålesund Brygge - 3.Etg - Gnr 200 , bnr. 667

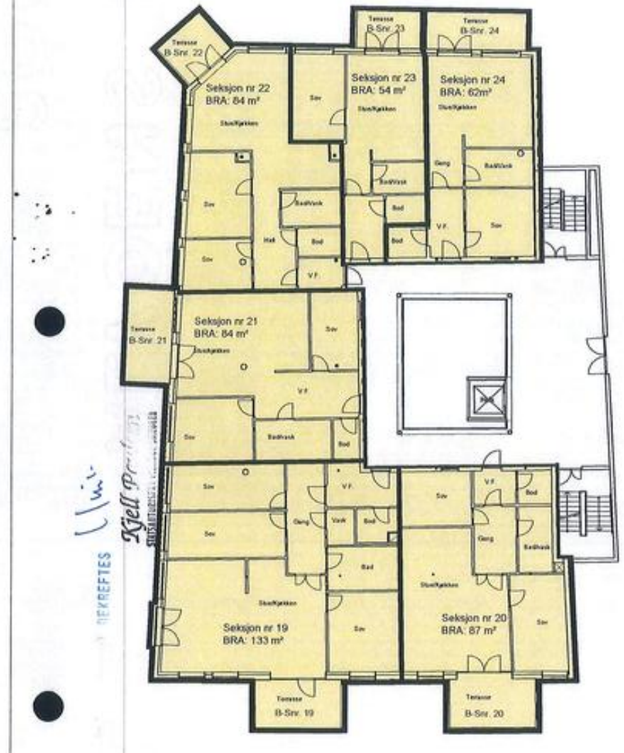
Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2003/7830/58
Uthentet 2023-08-16 09:58

Areal definisjon:

Bra: arealet innenfor de omsluttende vegger. Terrasse og ekstern bod, samt garasje kommer i tillegg.

Side 5



Ålesund Brygge - 4.Etg - Gnr 200 , bnr. 667

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2003/7830/58
Uthentet 2023-08-16 09:58

Areal definisjon:

Side 6

Bra: arealet innenfor de omsluttende vegger. Terrasse og ekstern bod, samt garasje kommer i tillegg.

Ålesund Brygge - 5.Etg - Gnr 200 Bnr. 667

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2015/118577/200
Uthentet 2023-08-16 09:57

Begjæring om ☐ oppdeling i eierseksjoner ☒ reseksjonering

Rekvirentens navn	Plass for tinglysingsstempel
Sameiet Nedre Strandgate 43 B	
Adresse: c/o Spjelkavik Regnskap AS Langelandsveg 7	
Postnr. 6010 Poststed Ålesund	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr. 986,398,899 Ref. nr.	

Opplysninger i feltene 1-4 registeres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
1504	Ålesund	200	667		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
020455	S 14 Eva Johanne Vikan	1/2
230651	S 14 Helge Vikan	1/2
310185	S 18 Thomas Ivar Farstad	1/1

3. Begjæring

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

S.-nr. 4)	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr. 4)	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr. 4)	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr. 4)	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr. 4)	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)
1	B	75	B	13	B	133	B	25	B	146	B	37				49			
2	B	74	B	14	B	101	B	26	B	83	B	38				50			
3	B	79	B	15	B	84	B	27	B	124	B	39				51			
4	B	61		16	B	83	B	28				40				52			
5	B	78		17	B	54	B	29				41				53			
6	N	82		18	B	78	B	30				42				54			
7	B	133	B	19	B	133	B	31				43				55			
8	B	102	B	20	B	87	B	32				44				56			
9	B	84	B	21	B	84	B	33				45				57			
10	B	84	B	22	B	84	B	34				46				58			
11	B	54	B	23	B	54	B	35				47				59			
12	B	75	B	24	B	62	B	36				48				60			

Sum tellere: 2371 = nevner: 2371

MATRIKKELFØRT
15 JAN 2015
ÅLESUND KOMMUNE

4. Supplerende tekst 7)

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

Seksjon nr. 14 har økt areal fra 87m2 til 101m2. Økt areal kommer fra fellesareal.
Seksjon nr. 18 har økt areal fra 62m2 til 78m2. Økt areal kommer fra fellesareal.
Alle seksjoner får endret brøk pga. økt nevner.

ETT EKSEMPLAR BEKREFTES
Ålesund kommune

Dato: 11/12-14 Utstederens underskrift: Harald Kenneth Karlsson

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

Side 1 av 3

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

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

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

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

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

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

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

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

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

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

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

6. Tegninger mv.

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

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

STYRET FOR NEDRE STRANDGATE 43 B:

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
11/12-14 Ålesund	Harald K Karlsson (styreformann)	
	Leif Ulvan	
	Helga Ulvan	
	Thomas Farstad	
12/1-15	Carl Erik Tandberg (styremedlem)	
	Sivanita Vasli	

RETT GJENPART BEKREFTES
Ålesund kommune
Kart og oppmåling

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)

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

SAMEIET NEDRE STRANDGATE 43 B

Sted, dato	Underskrift
Ålesund 11/12-14	Sivanita Vasli Harald K Karlsson. Ålesund 12/1-15 Carl Erik Tandberg

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)

☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☒ Tillatelsen følger vedlagt

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

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.	Kommune
200	667		17,18	ÅLESUND

Dato	Stempel og underskrift
15.01.2015	Ålesund kommune Kart og oppmålingsseksjon

Noter:

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

Plass for tinglysingsattest, pålegninger mv.

RETT GJENPART BEKREFTES
Ålesund kommune
Kart og oppmåling

Dato	Utstederens underskrift

ÅLESUND KOMMUNE
Kart og oppmåling

Sakspapir
Delegert sak

Gnr. 200 bnr. 667 - begjæring om reseksjonering - VH kart og oppmåling jnr. 1/15 - rekvirent: Sameiet Nedre Strandgate 43 B

Dokumentinformasjon:

Saksbehandler:	ArkivsakID: 15/132	*Avgjøres av:*
Helge Henriksen	JournalID: 2015002527	
Tlf: 70162641	Arkiv:	
E-post: postmottak@alesund.kommune.no		

Behandling:

Delegasjonssaksnr: 001/15	Dato: 15.01.2015

Det blir vist til begjæring om reseksjonering av eiendommen, gnr. 200 bnr. 667, snr. 14 og 18, datert 11.12.2014, registrert mottatt 08.01.2015.

Vedtak:

I medhold av eierseksjonsloven § 13 gis herved tillatelse til at eiendommen gnr. 200 bnr. 667, snr. 14 og 18 reseksjoneres ved at seksjonene blir tillagt areal fra fellesareal. Grunnet økt areal blir sameiebrøken endret for seksjonene. For de øvrige seksjonene blir nevner i sameiebrøken endret. Det blir opplyst at det ikke er betalt noe vederlag for arealene som blir tillagt.
Alt dette slik det fremgår av mottatt begjæring om reseksjonering datert 11.12.2014, jfr. jnr. 1/15 VH kart og oppmåling. Avgrensningen av det arealet som nå inngår i snr. 14 og 18 fremgår av tegningsvedlegg som følger begjæringen.

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

Saksopplysninger:

Reseksjoneringen går ut på at snr. 14 og 18 blir tillagt areal fra fellesareal slik det fremgår av tegningsvedlegget som følger begjæringen. Det er gitt ferdigattest for bruksendringen den 01.12.2014. Som følge av økt areal blir sameiebrøken endret. For de øvrige seksjonene blir nemner i sameiebrøken endret. Begjæringen om reseksjoneringen er framsatt av styret i sameiet. Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjoneringen.

Vurdering

Framsatt begjæring om reseksjonering der snr. 14 og 18 blir tillagt areal fra fellesareal, samt endret sameiebrøk for seksjonene, samt endret nevner i sameiebrøken for de øvrige seksjonene, framgår av begjæringen med tegningsvedlegg. Begjæring om reseksjonering er

RETT GJENPART BEKREFTES
Ålesund kommune
Kart og oppmåling

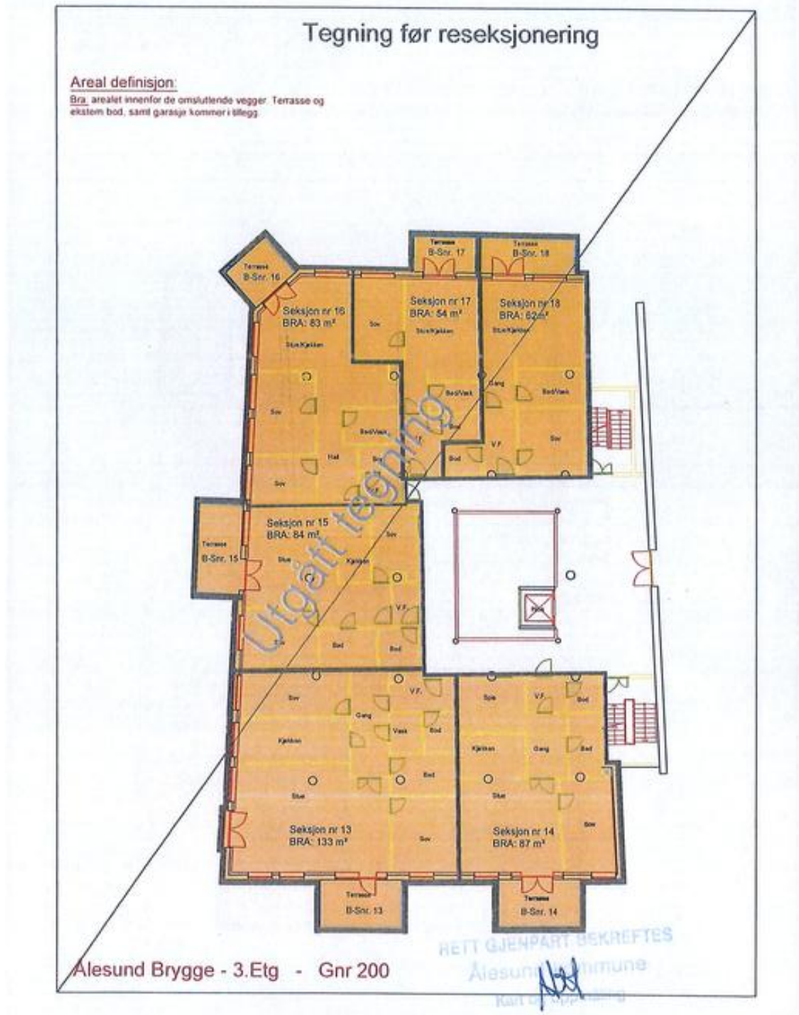
etter esl. § 13 framsatt av styret i sameiet, og styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjoneringen (jfr. esl. § 30).

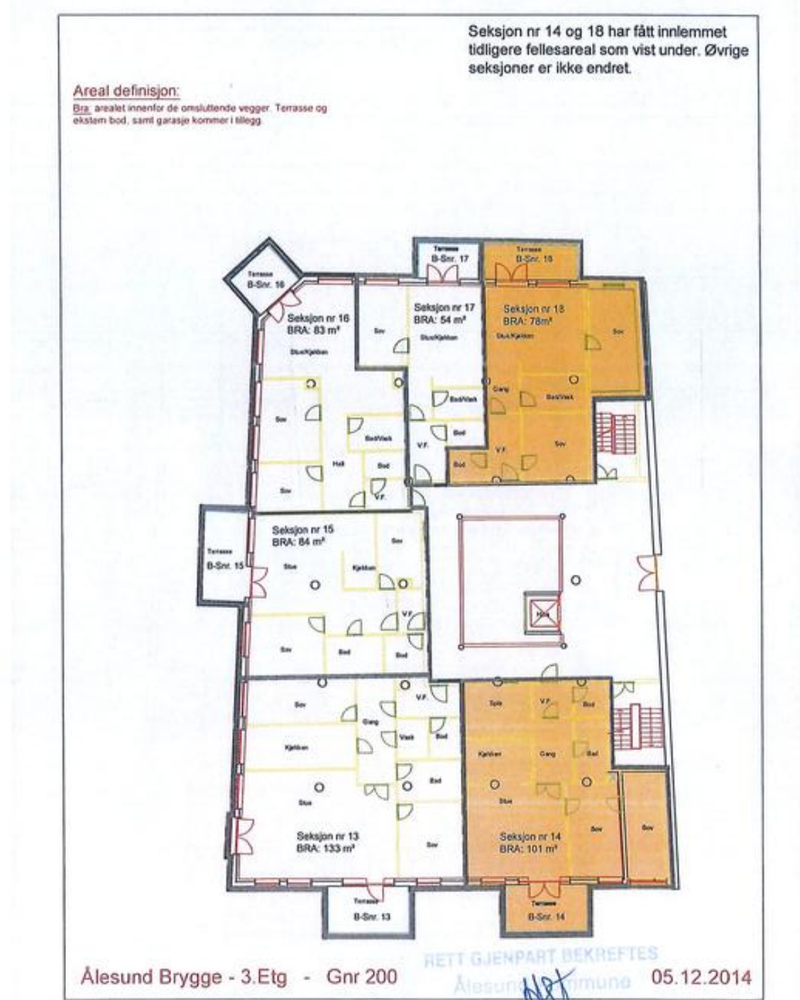
Ulovligheter eller mangler etter plan- og bygningsloven blir ikke lovlige etter tillatelse til reseksjonering etter lov om eierseksjonering. Tillatelse til reseksjonering kan ikke likestilles med midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.

Per Anders Aure
Kart og oppmålingssjef

Helge Henriksen
Avdelingsingeniør

RETT GJENPART BEKREFTES
Ålesund kommune
Kart og oppmåling


Tegning før reseksjonering
Areal definisjon:
Bra: arealet innenfor de omsluttende vegger. Terrasse og ekstern bod, samt garasje kommer i tillegg.
Seksjon nr 16
BRA: 83 m²
Seksjon nr 17
BRA: 54 m²
Seksjon nr 18
BRA: 82,6²
Seksjon nr 15
BRA: 84 m²
Seksjon nr 13
BRA: 133 m²
Seksjon nr 14
BRA: 87 m²
Utgått tegning
RETT GJENPART BEKREFTES
Ålesund Kommune
Ålesund Brygge - 3.Etg - Gnr 200


Seksjon nr 14 og 18 har fått innlemmet tidligere fellesareal som vist under. Øvrige seksjoner er ikke endret.
Areal definisjon:
Bra: arealet innenfor de omsluttende vegger. Terrasse og ekstern bod, samt garasje kommer i tillegg.
Seksjon nr 16
BRA: 83 m²
Seksjon nr 17
BRA: 54 m²
Seksjon nr 18
BRA: 78m²
Seksjon nr 15
BRA: 84 m²
Seksjon nr 13
BRA: 133 m²
Seksjon nr 14
BRA: 101 m²
RETT GJENPART BEKREFTES
Ålesund Kommune
Ålesund Brygge - 3.Etg - Gnr 200
05.12.2014

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2016/67091/200
Uthentet 2023-08-16 10:04

Side 1 av 2

Avtale mellom gnr 200/bnr 667 og 394 i Ålesund kommune

Avtale

mellom Peab Eiendomsutvikling AS (Eier av gnr 200/bnr 394) org nr 987 099 011

og

seksjonseiere i eiendommen gnr 200/bnr 667 i Ålesund kommune

om tilkobling og bruk av teknisk rom/pumpekum i gnr 200/bnr 667 og oppføring og bruk av søppelrom i gnr 200/bnr 394.

Denne avtalen erstatter grunneiererklæringen datert 10.5.2012. Denne avtale gjelder for den som til enhver tid er eier av de respektive eiendommer.

1. Eierne av gnr 200/bnr 667 gir gnr 200/bnr 394 bruksrett til teknisk rom i gnr 200/bnr 667. Bruksretten inkluderer påkobling av vann, avløp og strøm. Det installeres egne målere slik at forbruket på de respektive eiendommene holdes separert.
2. Avløpet for gnr 200/bnr 394 kobles til eksisterende pumpekum. Eventuell nødvendig oppgradering som følge av økt nødvendig kapasitet, bekostes i sin helhet av eier av gnr 200/bnr 394.
3. Eierne av gnr 200/bnr 667 gis bruksrett til søppelrom i gnr 200/bnr 394.
4. Kostnader for drift- og vedlikehold av teknisk rom, pumpekum og søppelrom som nevnt over, fordeles forholdsmessig etter antall seksjoner i den enkelte eiendom. Gnr 200/bnr 667 har i dag 27 seksjoner, mens gnr 200/bnr 394 vil få 34 seksjoner etter seksjonering.

Denne avtalen skal tinglyses på gnr 200/bnr 667 og gnr 200/bnr 394 i Ålesund kommune.

Sted/dato Lysaker, 18.1.16

For Peab Eiendomsutvikling AS, org.nr 987 099 011, hjemmelshaver for gnr 200/bnr 394 i Ålesund kommune

Eli Krogstad e.p. Henning Hanevold

*Pkt. 3 tgl.

Lysaker, 18.1.16
Rett kopi bekreftes
Eli Krogstad
ADVOKAT

Harald Kenneth Karlsson, gnr/200/bnr 667, seksjon nr 1, fødselsnummer (11 siffer).....

Doknr: 67091 Tinglyst: 25.01.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Maria Fjørtoft, Andre Ingebrigtsen, gnr/200/bnr 667, seksjon nr 2, fødselsnummer (11 siffer).....

Bømmelfisk AS, Org.nr 984 660 626, gnr/200/bnr 667, seksjon nr 3

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nærområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring
(eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Fordeler

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

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

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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

soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

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

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

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

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

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
Nedre Strandgate 43B, 6005 ÅLESUND. Gnr. 200, bnr. 667, snr. 17 i Sameiet Nedre Strandgate 43 B, oppdragsnr.: 1400260098
Megler: Julianne Sørheim, mobil: 98870691, e-post: julianne@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____
+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____	Navn: _____
Fødselsdato: _____	Fødselsdato: _____
Adr.: _____	Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____	Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____	Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____	E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____	Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

proaktiv.no

Julianne Sørheim
Eiendomsmegler
MNEF/Fagansvarlig/Partner
988 70 691
julianne@proaktiv.no

PROAKTIV

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