

# PROAKTIV

## Stilig loftsleilighet

Sentralt, men rolig område.  
Gangavstand til "alt".

ØVRE STRANDGATE 34



## 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**  
Løvensvoldgata 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

• **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

### TELEMARK

• **Skien**  
Prinsessegata 14, 3724 Skien  
Tlf.: 35 53 05 50  
skien@proaktiv.no



# ASPØYA

Fin og moderne toppleilighet på Aspøya. God takhøyde og unike løsninger.

# NØKKEL- INFORMASJON



**Adresse:** Øvre Strandgate 34, 6005  
ÅLESUND

**Gnr./Bnr./Snr.:** Gnr. 200, bnr. 563, snr. 7 i  
Sameiet Øvre Strandgate 34

**Prisantydning:** 2.100.000,-

**Omkostninger:** 65.750,-

**Totalpris:** 2.165.750,-

**Boligtype:** Eierseksjon

**Byggeår:** 1902

**Soverom:** 2 (Se punkt ferdigattest)

**BRA:** 63 m<sup>2</sup>

**BRA-i:** 58 m<sup>2</sup>

**Garasje/Parkering:** Soneparkering etter  
gjeldende bestemmelser i området.

**Tomt:** 235 m<sup>2</sup>

**Felleskostnader pr. mnd.:** 4.515,-

**Felleskostnader inkl.:** Strøm fellesareal,  
forsikringer (ikke innbo), kommunale  
avgifter og sparing. I tillegg betales det  
562,- per mnd i månedlig sparing bytting  
av vinduer til egen konto. Dette skal løpe i  
24 mnd, med oppstart 01.03.2026.

**Energimerke:** Energiklasse: Oransje G.

# INNHold

2	4	5	6
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
10	14	28	30
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
35	98		
Vedlegg	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 parterers interesser.

Velkommen til et godt samarbeid!

Fin og moderne toppleilighet på Aspøya. God takhøyde og unike løsninger.

Lys og moderne selveierleilighet med en fin beliggenhet like ved Ålesund sentrum. Fra eiendommen er det gangavstand til alt en skulle trenge av servicetilbud i sentrum, fine turområder, populære spisesteder og offentlig kommunikasjon.

Eiendommen ligger i toppetasjen av en velholdt bygård. Pen og moderne leilighet med særpreg og kule løsninger. Åpen løsning mellom stue og kjøkken med kjøkkenøy med "svevende hylle" mellom kjøkken og spisestue. Kjøkken fra Ikea med integrerte hvitevarer. Godt med skap- og benkeplass.

God plass til både sofagruppe og spisestue på stuen. Utgang til felles terrasse fra bi-trapp. To soverom

med fin størrelse.

Flott bad med flis på gulv og vegger - i dusjnisen er det lagt rullesteiner.

Det må søkes bruksendring for lovlig bruk av leiligheten.

Velkommen.

*Julianne Sørheim*

Eiendomsmegler / Partner **Julianne Sørheim**



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



## Proaktiv Ålesund

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

### 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:**

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

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

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

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



# 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

Er du en rastløs sjel med behov for å ha kontinuerlig flyt rundt deg, alltid noe å gjøre og alltid noe å se? I Øvre Strandgate bor du svært sentralt med sentrumskjernen like utenfor boligen din, men også med nærhet til flotte turområder med varierende helling. Her ligger alt til rette for at du kan legge beina høyt etter jobb eller ta deg en fantastisk steinovnspizza på Anno før du går på Storhaugen, Sukkertoppen eller på Tueneset.

Dersom kjøkkenet mangler råvarer eller inspirasjon er noen av Ålesunds beste spisesteder like ved. På Aspøya ligger Anno, Apotekergata nr 5, Sjøbua og Real American Steakhouse. Trasker man videre over den velkjente Hellebroa finner man ytterligere spisesteder som Bro, Bryt, Zuuma, Evergreens, XL diner, Happy Elefante, Taj Mahal, Polarbjørn m.fl.

Like utenfor døren finnes en rekke kjekke turområder. På



## OFFENTLIG TRANSPORT

🚏 Pensjonisten Linje 1, 21	2 min 🚶 0.1 km
✈️ Ålesund Lufthavn, Vigra	17 min 🚗

## DAGLIGVARE

Kiwi Nedre Strandgate PostNord	1 min 🚶 0.1 km
Rema 1000 Strandgata	2 min 🚶

## VARER/TJENESTER

📦 Kremmergaarden Butikksenter	10 min 🚶
🏪 Vitusapotek Kremmergaarden	9 min 🚶

## SPORT

🏏 Bowling og squashall Squash	9 min 🚶 0.8 km
🏊 Bybadet Badeland	17 min 🚶 1.3 km
🏃 Sprek365 Aspøya	2 min 🚶
🏊 Mudo Gym Ålesund	9 min 🚶

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Ålesund sentrum	5 min 🚶
🚗 Torghallen P-hus, Ålesund	6 min 🚶



## Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Storhaugen er det gode muligheter for en liten luftetur med fabelaktig utsikt, mens på Hessa er Sukkertoppen et nydelig turmål med like nydelig utsikt. Er man glad i grus og få høydemeter under beina er Tueneset et godt utgangspunkt. Her kan man nyte bølgeskulp og fuglekvitte langs Kloppane og mot Hessabana. Videre er det ellers gode turmuligheter mot Byparken, Fjellstua og Borgernes Veg.

På Storsenteret og Kremmergården får man unnagjort det

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

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

meste man trenger av handling. Her finner man en rekke klesbutikker, apotek, vinmonopol og videre flere dagligvarekjeder. Dersom man ønsker gratis parkering finner man en rekke store butikkjeder og kaféer på Moa. Bunnpris Torghallen har både dagligvare og post i butikk.

Området gir gode muligheter for offentlig kommunikasjon. 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 Langevåg, flybuss til Vigra og mindre ruter innenfor byens grenser.

Leiligheten ligger bare 400 meter fra Aspøy Barneskole med skoletrinn fra 1-7. kl. og SFO-ordning. Skarbøvika Ungdomsskole ligger cirka 3 km fra eiendommen og nås enkelt med buss og/eller bil. Latinskolen ligger like ved med et godt utvalg av studiespesialiserende- og yrkesfaglige linjer.

Idretten er organisert i blant annet Sportsklubben Rollon, 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 Sporty.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

### Bebyggelse

Primært sentrumsbebyggelse med bygårder.

### Adkomst

Det vil bli skiltet med Proaktiv visningsskilt under annonserte visninger.

Se forøvrig kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse.

### Barnehage/Skole/Fritid

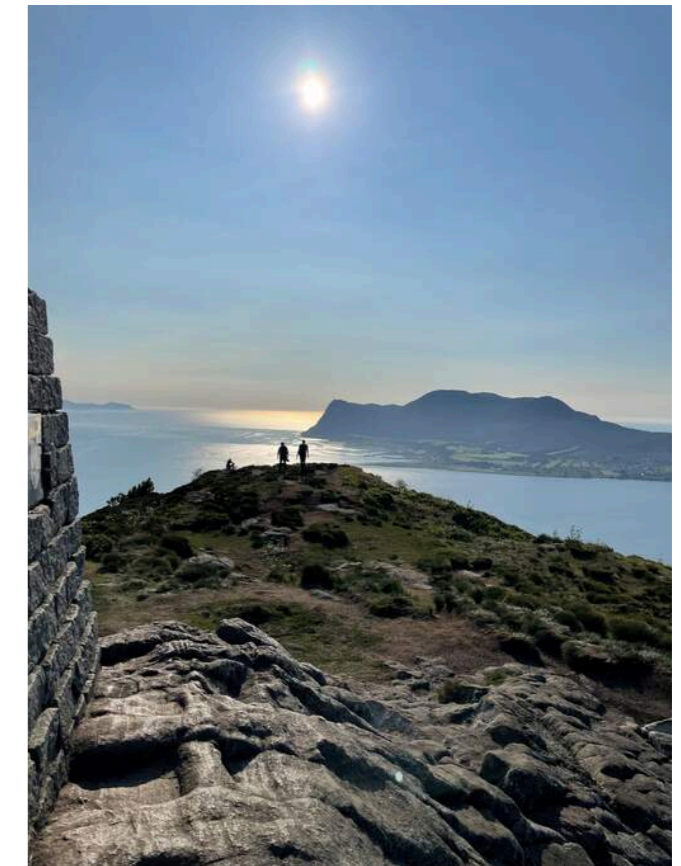
Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, må interessenter selv sjekke dette med skolesjefens kontor.

## SKOLER

Aspøy skole (1-7 kl.) 165 elever, 12 klasser	5 min 0.4 km
Volsdalen skole (1-7 kl.) 251 elever, 14 klasser	6 min 2.8 km
Akademiet Realfagsungdomsskole Ålesu... 14 elever, 2 klasser	10 min 0.8 km
Skarbøvik ungdomsskole (8-10 kl.) 229 elever, 12 klasser	4 min 2.6 km
Ålesund videregående skole 380 elever, 19 klasser	7 min 0.5 km
Akademiet Heltberg Toppidrettsgymnas	10 min

## BARNEHAGER

Storhaugen barnehage (1-5 år) 63 barn	3 min 0.2 km
Midtbyen barnehage (1-5 år) 44 barn	16 min 1.2 km
Skarbøvik barnehage (1-5 år) 57 barn	4 min 2.3 km



# VELKOMMEN TIL ØVRE STRANDGATE 34

## Parkering

Soneparkering etter gjeldende bestemmelser i området.

## Tomtestørrelse

235 m<sup>2</sup>

## Beskrivelse av tomt

Tomten ligger i en sørhelling og store deler av tomten er bebygget.

areal: 235 kvm, eierform: festet tomt

Det ble på sameiemøte 27.09.2025 besluttet at sameiet skal kjøpe ut festetomten. Det er beregnet kostnad på ca. 16 000,- til dette. Det skal betales med oppsparte midler fra sameiet.

## TAKST OG TILSTAND

### Byggemåte

Bygget er fra 1902 og leiligheten er fra 1983. Leiligheten ligger i 4 etasje. Leiligheten ble pusset opp i ca. 2007. Gulvet i stue og kjøkken er fra ca. 2014. Taket og de fleste takvinduer ble byttet i ca. 2008. Huset ble malt 2018/2019

Takstmannen har befart eiendommen og vurdert de ulike bygningskomponentene til følgende tilstandsgrader:

Tilstandsgrad 3 - Store eller alvorlige avvik:

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Utfyllende beskrivelse av avvik: Hovedavviket ble observert i

stue, men det er generelt litt skjevheter rundt om.

Tilstandsgrad 2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig > Dører: Det er observert dørbblad som subber mot karm under åpning/ lukking. Dette er observert på rømningsdøren.

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

- Innvendige dører: Det er foretatt stikk kontroll av enkelte dører. Det er observert dørbblad som subber mot karm. Dør til badet har posnet litt opp i bunn.

- Bod i kjeller: Det er observert fukt i boden, dette ble også observert ved sist taksering. Sameiet er kjent med problemet.

- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

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

- Elektrisk anlegg: Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.

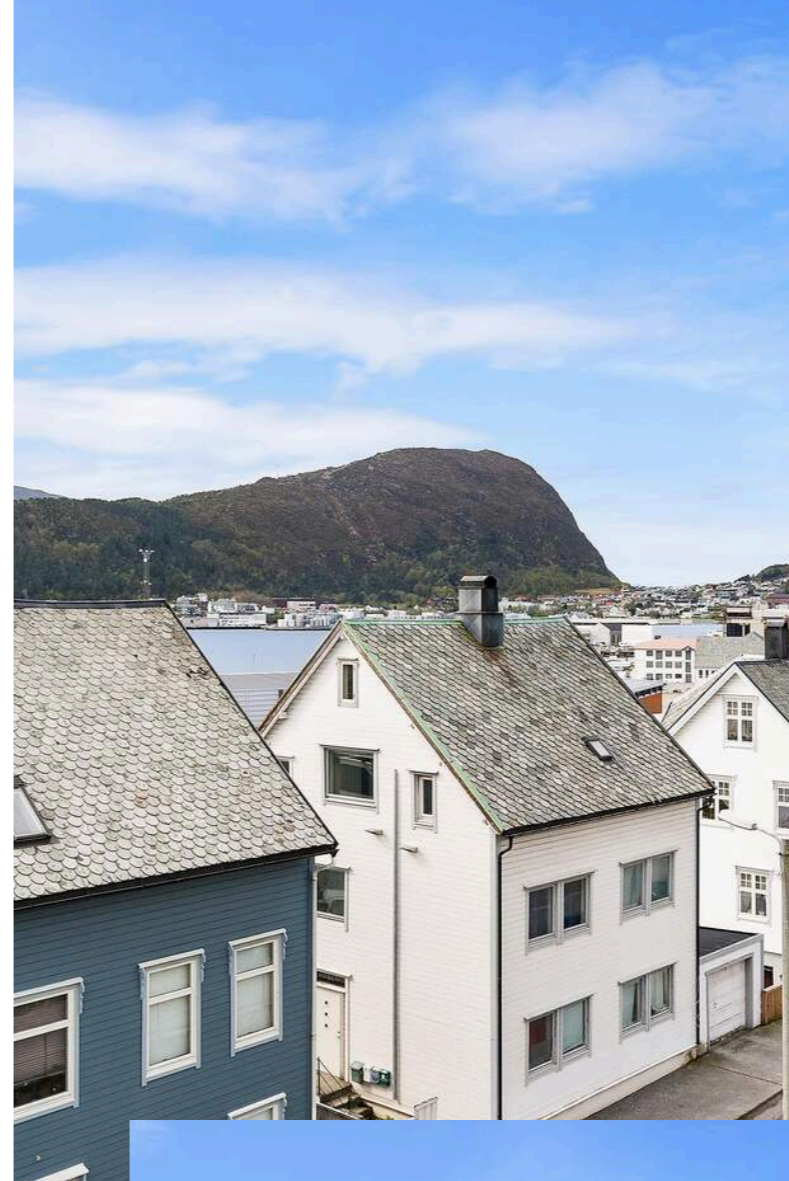
- Bad/vaskerom > Overflater gulv: Mindre sprekker og skader i betong- og silikonfuger er observert.

- Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt: Det uklart om membran er klemt under mansjett slik den skal. Hvis den er klemt vil tilstandsgraden være 1 på dette punktet.

- Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning: Dører mot kott har posnet litt opp og håndtak til innredning er slitt.

- Stue/kjøkken > Overflater og innredning: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Utfyllende beskrivelse av avvik: Benkeplaten er skadet flere



## UTSIKT

Her ser vi Sukkertoppen og sjøen mellom bygårdene.





plasser. Det mangler sokkellist foran oppvaskmaskin. Mindre merker og hakk er observert.

Tilstandsgrad IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Varmtvannstank: Varmtvannstank er plassert bak kjøkkenbenk ifølge eldre takst og ikke kontrollert.

Øvrige bygningskomponenter er vurdert til tilstandsgrad 0 eller 1.

Se vedlagt boligsalgsrapport avholdt, hvor ovennevnte opplysninger er hentet fra, for nærmere teknisk beskrivelse av eiendommen.

- Varmekabler på bad.
- Varmtvannstank.
- Avløpsrør av plast.
- Automatsikringer.
- Røykvarslere.
- Brannslukningsapparat.

**Bygningssakskyndig**

Gaute Aabrekk (befaringsdato: Tirsdag, 22. april 2025)

# VELKOMMEN INN!

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



## Innhold

4. etasje: Bad/vaskerom, stue/kjøkken og to soverom.  
Underetasje: Bod.

## Areal

Bruksareal:  
1. etasje  
BRA-i: 58 kvm  
BRA-e: 5 kvm  
Total BRA: 63 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

Lys og fin loftsleilighet med særpreg! Leiligheten har mange fine løsninger og har et røft uttrykk. Leiligheten ble pusset opp i ca. 2007. Gulvet i stue og kjøkken er fra ca. 2014.

En kommer opp til leiligheten via felles trappegang. Leiligheten ligger i øverste etasje.

Det er åpen løsning mellom stue og kjøkken. Her er god plass til møblering med både sofagruppe og spisestue om ønskelig. Det er innebygde hyller i vegg mot sør - en fin og praktisk detalj. Kjøkkenet har pen innredning fra Ikea med over- og underskap, benkeplate av laminat. Det er belysning under overskap. Kjøkkenventilator over platetoppen, integrert oppvaskmaskin. Kjøkkenet er byttet i ca. 2007. Benkeplaten

har skader i området rundt oppvaskmaskin. Skjøten mellom benkeplater er/har sprukket noe opp. Det er downlights i stue og kjøkken.

Fra spisestuen er det utgang til bi-trapp (rømningsvei) som fører ned til felles terrasse. Terrassen er romslig og har god plass til møblering. Denne er vendt mot sørvest og har gode solforhold.

Pent og moderne bad med fine løsninger. Badet er pusset opp i 2007 og har flis på gulv og vegger, i dusjnisjen er det lagt rullesteiner. Her er dusjnisje, baderomsinnredning og vegghengt toalett. Nisje for vaskemaskin. Varme i gulvet.

Det er to soverom i leiligheten, begge med fin størrelse. På hovedsoverommet er det garderobe som følger med i handelen.

Det er to boder utenfor enheten. En på loft, uten målbart areal og en kjellerbod under terrasse.

## Oppvarming

Varmekabler i gulv på bad og peisovn i stuen. Ellers elektrisk.

## Energimerke

Oransje G

## Info energiklasse

Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven



**STUEN ER ROMSLIG OG HAR  
GOD Plass TIL MØBLERING.**



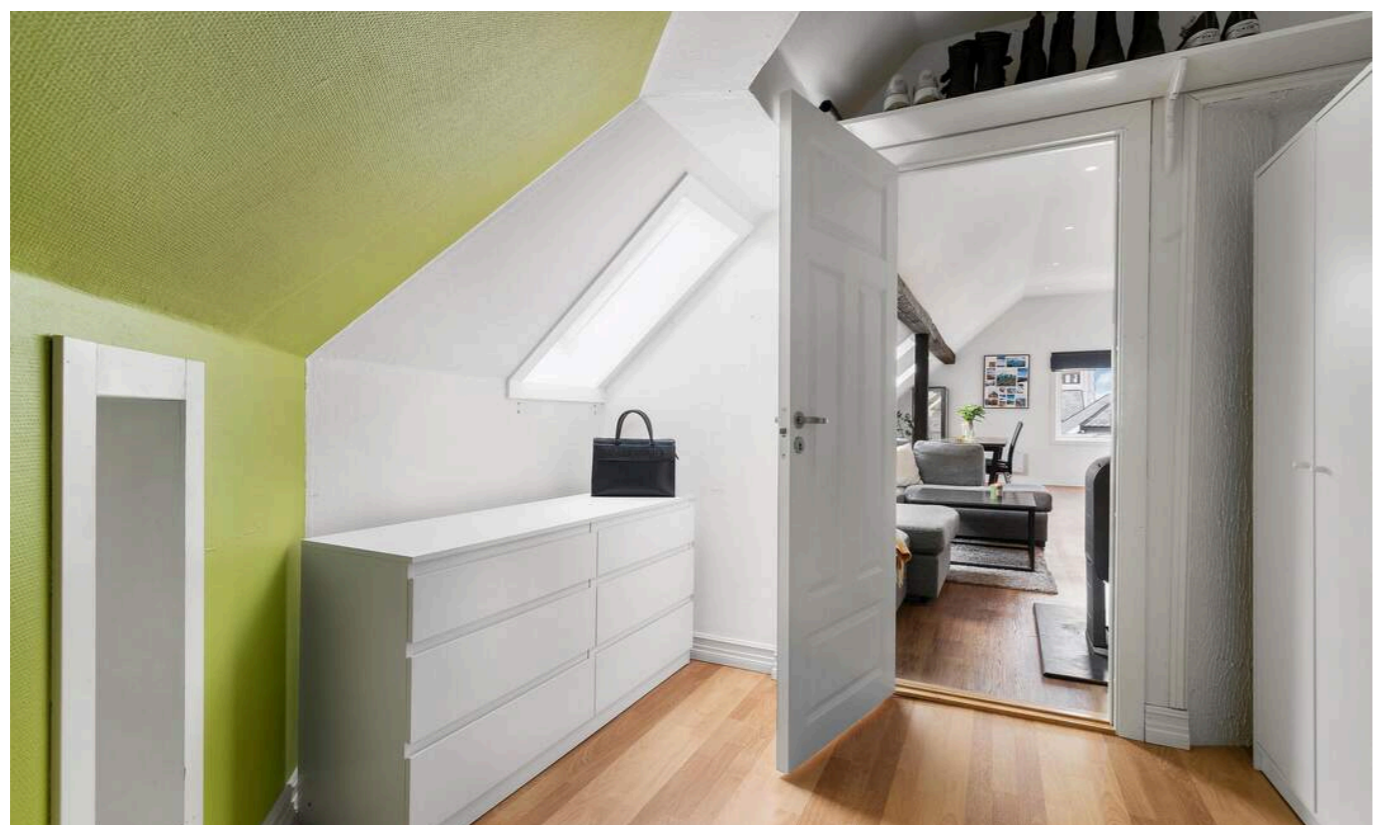
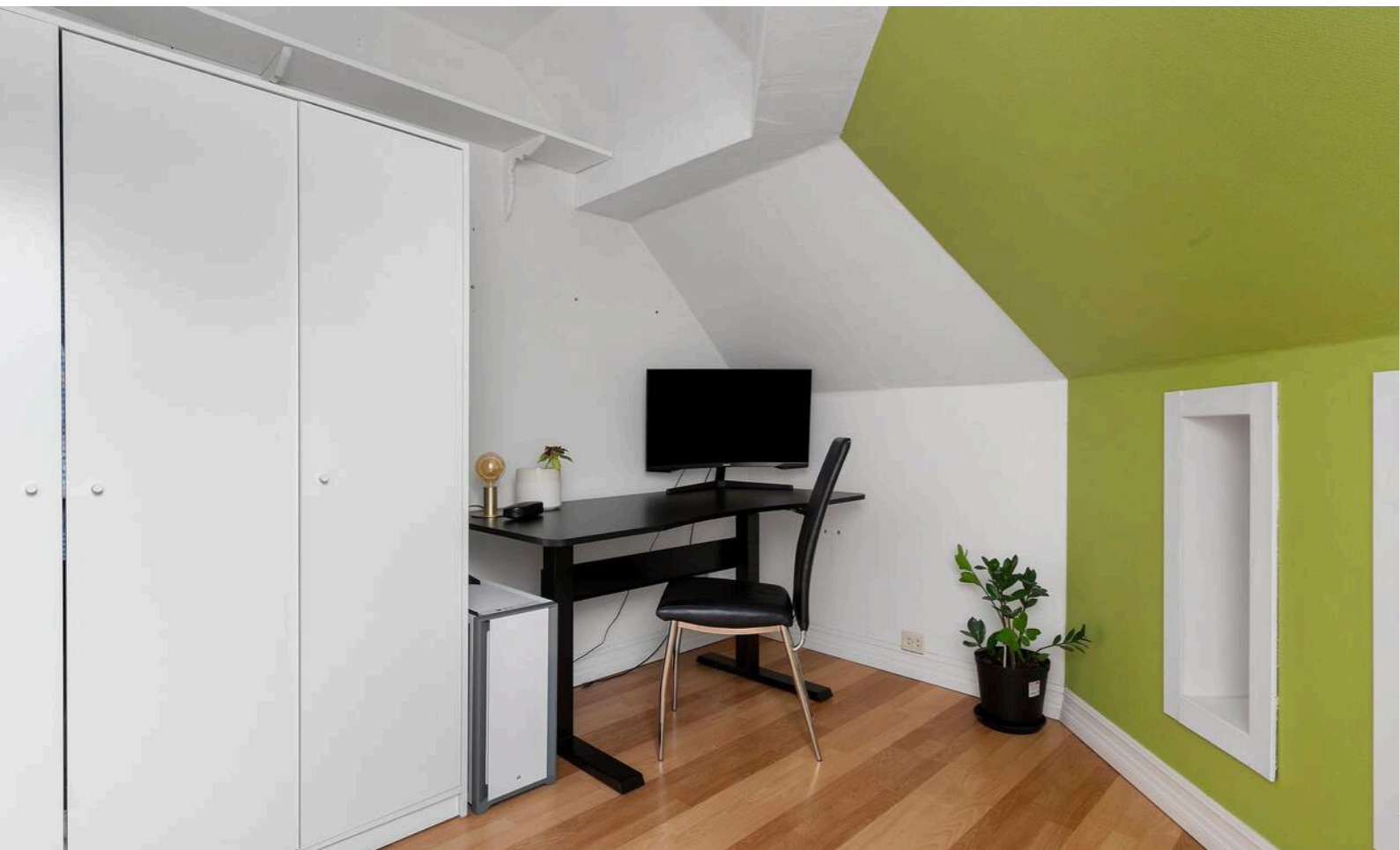


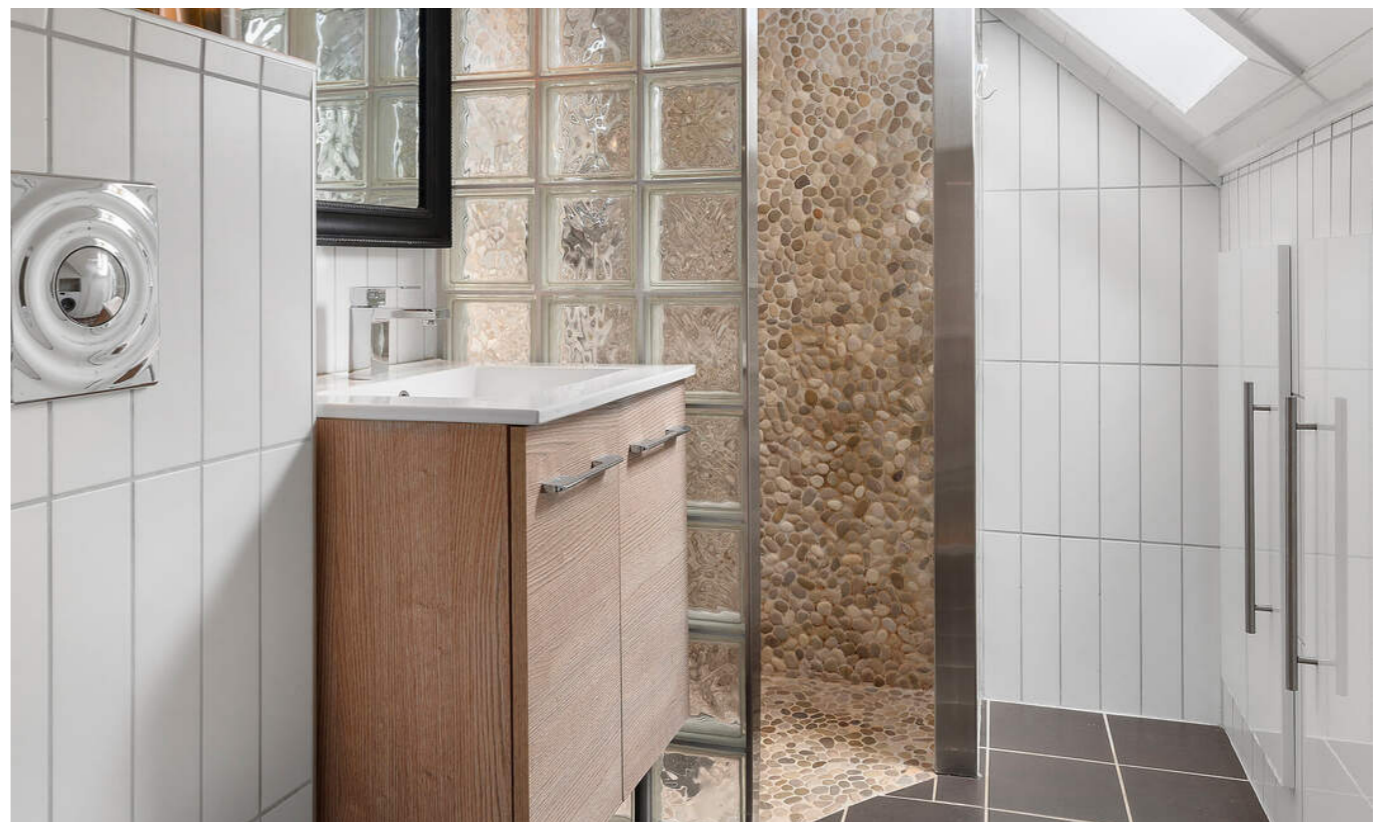


### DET VIKTIGE FØRSTETINNTRYKKET

Entré og gang med muligheter for oppheng  
og skoskap



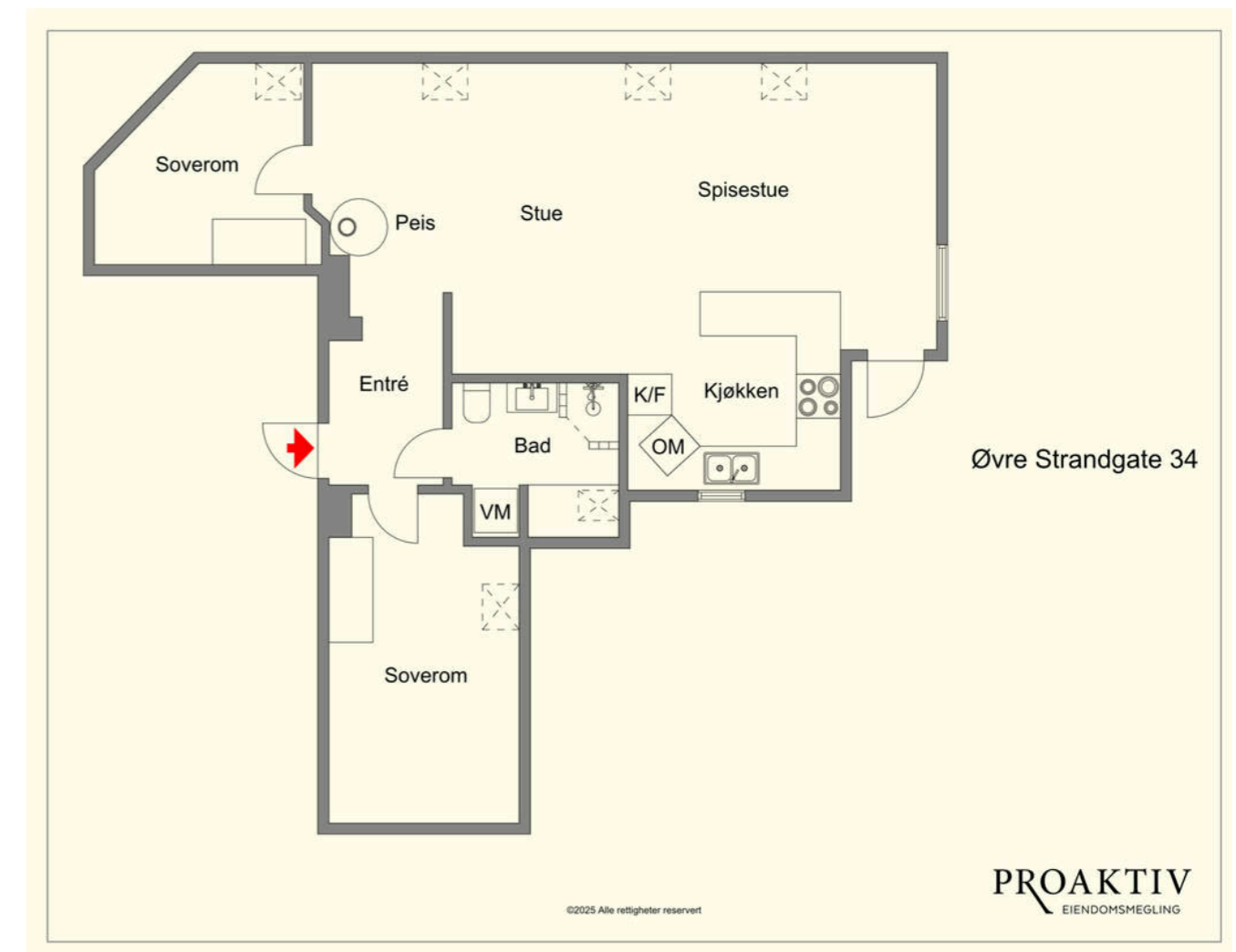




# PLANTEGNINGER

## PLANTEGNINGER

Praktisk planløsning.



# KJERNEINFORMASJON

## SAMEIET / ØKONOMI

### Om sameiet

Sameiets økonomi:

Regnskapet for 2024 ble gjort opp med et resultat på kr. 82.339,-.

Det er besluttet å bytte en del vinduer i sameiet og planen er at dette skal gjøres om ca. 2 år. Det er derfor lagt opp til en del sparing i fellesutgifter og i tilleggssparingen.

Det er også vedtatt å kjøpe festetomten, dette er i prosess nå og kostnaden til dette dekkes av oppsparte midler i sameiet.

### Felleskostnader pr. mnd

4.515,-

### Felleskostnader inkluderer

Strøm fellesareal, forsikringer (ikke innbo), kommunale avgifter og sparing. I tillegg betales det 562,- per mnd i månedlig sparing bytting av vinduer til egen konto. Dette skal løpe i 24 mnd, med oppstart 01.03.2026.

### Andel fellesformue

83.271,- per mandag, 9. mars 2026

### Styregodkjenning

Kjøper av seksjonen må godkjennes av sameiets styre for å ta boligen i bruk. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny seksjonseier. Overtakelse, hjemmelsoverføring og oppgjør vil uansett bli

gjennomført i henhold til kontrakt. Styregodkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn. Ingen kan eie mer enn to seksjoner i samme sameie.

### Dyrehold

Dyrehold er tillatt.

### Forsikring

Forsikringselskap IF  
Polisenummer SP744036.8.1

### Formuesverdi primær

660.212,- for 2023

### Formuesverdi sekundær

2.640.848,- for 2023

### Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene inngår i fellesutgiftene.

### Eiendomsskatt

3.696,- for 2025

### Andre utgifter

I tillegg til fellesutgifter vil det påløpe kostnader knyttet til innboforsikring og strøm.

### Diverse

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 samarbeidspartere 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 - markeds plasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

## OFFENTLIGE FORHOLD

### Ferdigattest/Midlertidig brukertilatelse

Det foreligger godkjente byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Men det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på leiligheten. Vi har undersøkt med Ålesund kommune, og det foreligger byggetillatelse som ble godkjent av kommunen 7. november i 1983 med vedlagte tegninger. Det foreligger ikke fasadetegninger som viser takvinduene. Disse vises dog på de stemplede tegningene mottatt fra kommunen. At det ikke foreligger ferdigattest, betyr at byggesaken ikke er korrekt avsluttet. Tiltak utført før 01.01.1998 får ikke utstedt ferdigattest i etterkant. Kjøper overtar ansvaret for eiendommen, herunder manglende ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Godkjenning foreligger dermed ikke og bruksendring må gjennomføres for lovlig bruk.

Megler har henvendt seg til Ålesund kommune som skriver: "Det finnes ingen tegninger som viser loftet, unntatt de som er sendt inn sammen med byggesakene i 1982 og 1983. Når det gjelder fasadetegninger, er det ingen som viser takvindu, men unntak av tegning fra 1901 som viser ett vindu mot øst. Ellers ser det ut til at det kun er på plantegning for 4. etg, fra 1983, at takvindu er vist.

Ut fra dokumentene som ligger i arkivet, ser det ut til at det i 1983 var snakk om etablering av en ny leilighet på loftet. Det er også vist til at det er 6 leiligheter i bygget i forbindelse med utbedring i 1982. Når det gjelder lovlighet av leiligheten, finner vi ikke at det er gitt brukstillatelse for denne etasjen. Brukstillatelsen fra 1983 gjelder kun 1.-3. etasje."

Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved f.eks. krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, illeggelse av overtredelsesgebyr og pålegg mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, overtar kjøper ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette. Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv.

Kjøper påtar seg risikoen for både fremtidig, fortsatt bruk og

eventuelle pålegg, for alle ovennevnte ulovlige forhold, herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette. Det kan være krav i lov, forskrift og planverk som ikke er eller kan oppfylles, i så fall vil kommunen kunne kreve at rommene/bygningsdelene settes tilbake til opprinnelig godkjent stand.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende servitutter er tinglyst på eiendommens grunnboksblad:  
- Festekontrakt tinglyst 21.05.1959 med dagboknummer 620-14.  
- Seksjonering tinglyst 22.10.1987 med dagboknummer 8382-2.

### Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er uregulert, men er i kommunedelplan for Ålesund 2016-2028 avsatt til boligbebyggelse.

### Vei/Vann/Avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløp via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

### 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.

Eiendommen kan leies ut.

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 kjøper 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.

### Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

### Odelsrett

Eierseksjoner er ikke underlagt odel.

**PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER****Omk. kjøper beskrivelse**

2 100 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

11 900,00 (Boligkjøperforsikring \* (valgfritt))  
 52 500,00 (Dokumentavgift)  
 260,00 (Panteattest kjøper)  
 545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
 545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

53 850,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))  
 65 750,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

2 153 850,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))  
 2 165 750,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

**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 meglers 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.

Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmeloverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

**Lovanvendelse**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

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

**ØVRIGE KJØPSFORHOLD****Overtakelse**

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

**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. Ikke nøl med å ta kontakt dersom det er behov for bistand for å gi 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 tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må

kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

**Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

**Boligkjøperforsikring**

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettskjøp forsikring 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**

Ole Martin Andersen

**Tilbud på lånefinansiering**

Vi bistår mer enn gjerne med kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse da vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe. Vi kan således ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne den banken som tilbyr deg best vilkår.

**Meglernes vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,6 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven, minimumsprovisjon er avtalt til kr. 38.000,-. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 15.000,-, oppgjørshonorar kr. 5.990,-, visninger og overtagelse kr. 2.000,-, og markedsføringspakke kr. 14.900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen totalt kr. 9.206,-. Utleggene omfatter innhenting off./komm.info, grunnboksutskrifter, tinglysing sikringsobligasjon, innhenting tinglyste erklæringer. Det er gitt salgsgaranti på vederlag på dette oppdraget, bortsett fra avholdte visninger og markedsføring, samt dekning av utlegg.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppgave. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg &

## Kjerneinformasjon

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.

Dato salgsoppgave  
11.3.2026

# VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

# Tilstandsrapport

Leilighet  
Øvre Strandgate 34, 6005 ÅLESUND  
ÅLESUND kommune  
gnr. 200, bnr. 563, snr. 7



## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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 AS er en bedrift som ble etablert i 2009 som et enkeltmannsforetak og senere omgjort til AS. Vi er fremoverlent og jobber alltid med nye ideer og metoder for levering av bedre tjenester.

I dag er vi 8 ansatte og vi vokser under trygge rammer. Vi tilbyr arkitekt - takst - ingeniør- og konsulenttjenester til alle!

Sjekk ut [www.artikon.no](http://www.artikon.no)

Artikon har som oftest 3D-scannet boligen og målt arealene ut fra en digital punktsky. Ved hjelp av punktskyen har vi mulighet til å tegne opp boligen og kan tilby tjenester innenfor arkitektur. Ved opptegning av boligen og bruk av punktsky, fordrer dette at punktskyen har nok detaljer til formålet. Ta kontakt for mer informasjon og en hyggelig prat.

Sum areal alle bygg: BRA: 63 m<sup>2</sup> BRA-i: 58 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 22.04.2025 Rapportdato: 06.05.2025 Oppdragsnr.: 20923-1344 Referansenummer: TS9336

Autorisert foretak: Artikon AS Sertifisert Takstingeniør: Steffen Terkelsen Vår ref:



Rapportansvarlig

Steffen Terkelsen  
Uavhengig Takstingeniør  
steffen@artikon.no  
400 55 908



Oppdragsnr.: 20923-1344

Befaringsdato: 22.04.2025

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.



PROAKTIV.NO

Side: 2 av 19

## 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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

### 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 forberedt.

### Vurdering mot byggeregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

#### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

## 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



#### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader

Tiltak under kr 10 000

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000

Tiltak over kr 300 000

## Beskrivelse av eiendommen

Bygget er fra 1902 og leiligheten er fra 1983. Leiligheten ligger i 4 etasje.

Leiligheten ble pusset opp i ca. 2007. Gulvet i stue og kjøkken er fra ca. 2014. Taket og de fleste takvinduer ble byttet i ca. 2008. Huset ble malt 2018/2019 (informasjon hentet fra eldre takst).

Det er registrert flere forhold som krever vedlikehold og utbedring. Dette er ikke uvanlig for eldre bygninger, og det anbefales å utarbeide en plan for nødvendige tiltak.

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 å 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. Jevnlige 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](#)

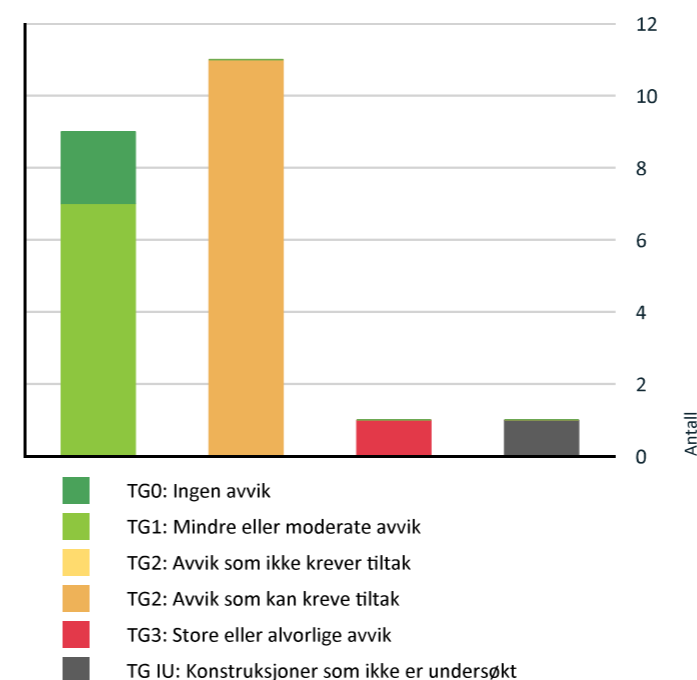
### Leilighet

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

-Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på leiligheten. Vi har undersøkt med Ålesund kommune, og det foreligger byggetillatelse som ble godkjent av kommune 7. november i 1983 med vedlagte tegninger. At det ikke foreligger ferdigattest, betyr at byggesaken ikke er korrekt avsluttet. Tiltak utført før 01.01.1998 får ikke utstedt ferdigattest i etterkant. Kjøper overtar ansvaret for eiendommen, herunder manglende ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

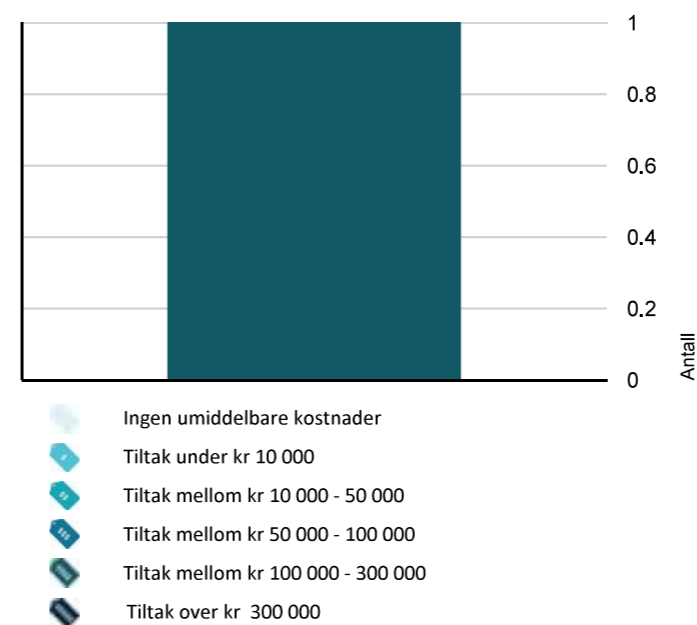
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### 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 meglerpakke(n) 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.

### Leilighet

<b>TG 3</b> STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK	
<b>I</b> Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	<a href="#">Gå til side</a>
<b>TG IU</b> KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT	
<b>I</b> Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	<a href="#">Gå til side</a>
<b>TG 2</b> AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
<b>I</b> Utvendig > Dører	<a href="#">Gå til side</a>
<b>I</b> Utvendig > Andre utvendige forhold	<a href="#">Gå til side</a>
<b>I</b> Innvendig > Innvendige dører	<a href="#">Gå til side</a>
<b>I</b> Innvendig > Bod i kjeller	<a href="#">Gå til side</a>
<b>I</b> Tekniske installasjoner > Vannledninger	<a href="#">Gå til side</a>
<b>I</b> Tekniske installasjoner > Avløpsrør	<a href="#">Gå til side</a>
<b>I</b> Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	<a href="#">Gå til side</a>
<b>I</b> Våtrom > 4. etasje > Bad/vaskerom (ikke målbart) > Overflater Gulv	<a href="#">Gå til side</a>

## Sammendrag av boligens tilstand

**Våtrom > 4. etasje > Bad/vaskerom (ikke målbart) > [Gå til side](#)**  
Sluk, membran og tettesjikt

**Våtrom > 4. etasje > Bad/vaskerom (ikke målbart) > [Gå til side](#)**  
Sanitærutstyr og innredning

**Kjøkken > 4. etasje > Stue/kjøkken > [Gå til side](#)**  
Overflater og innredning

## Tilstandsrapport

### LEILIGHET



**Byggeår**  
1902

**Kommentar**  
Leilighet er etablert i 1983 og pusset opp i ca. 2007

#### Standard

Det er normal standard på boligen utifra alder/konstruksjon - jmfør beskrivelse under konstruksjoner.

#### Vedlikehold

Boligen fremstår som vedlikeholdt. Det er imidlertid observert avvik som krever tiltak og utbedringer. For øvrig henvises det til rapportens enkelte punkter.

#### Tilbygg / modernisering

1983	Ombygging	Leilighet er omsøkt i 1983 og pusset opp i 2007.
------	-----------	--

### UTVENDIG

#### TG1 Vinduer

Leiligheten har kun takvinduer bortsett fra ett husmorvindu. Vinduene er fra perioden 2005-2012. Det er to vinduer av trevirke og resten i plast med utvendige aluminiumsbeslag.

#### TG2 Dører

Det er brannklassifiserte dører inn til leiligheten.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Det er observert dørblad som subber mot karm under åpning/ lukking. Dette er observert på rømningsdøren.

#### Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Manglende utbedring/ tiltak medfører at døren er litt trang å åpne.

#### TG3 Andre utvendige forhold

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

Bygget er bygget opp i trevirke og har skifertak. Eier har opplyst at det er planlagt utskifting av noen vinduer rundt om i bygget. Gjelder ikke aktuell enhet, men påvirker økonomien i sameiet.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

### INNVENDIG

#### TG1 Overflater

På gulvet er det laminat og på vegger er det malte flater. I himling/ innvendig takflate er det malte flater. Innvendige overflater har mindre merker og hakk, men disse er vurdert til å falle inn under normal slitasje og utløser ikke annen tilstandsgrad.



Eksempel på mindre sprekker som er definert som TG1.

#### TG3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er etasjeskiller av trebjelkelag. Det er foretatt stikk kontroll av skjevhet i to rom i hver etasje i henhold til standardens krav. Den aktuelle boligen var møblert ved befaring og det kan ikke utelukkes at andre avvik oppdages når boligen er uinnredet.

#### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Hovedavviket ble observert i stue, men det er generelt litt skjevheter rundt om.

#### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Uten utbedring kan det få konsekvens for møbler og bytte av gulv.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



## TO1 Pipe og ildsted

Pipe er bygd opp av teglstein/ murstein som ser ut til å være rehabilitert i nyere tid. Det er observert røykrør og nyere feieluke.

## TO2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Det er foretatt stikkkontroll av enkelte dører. Det er observert dørblad som subber mot karm.

- Dør til badet har posnet litt opp i bunn.

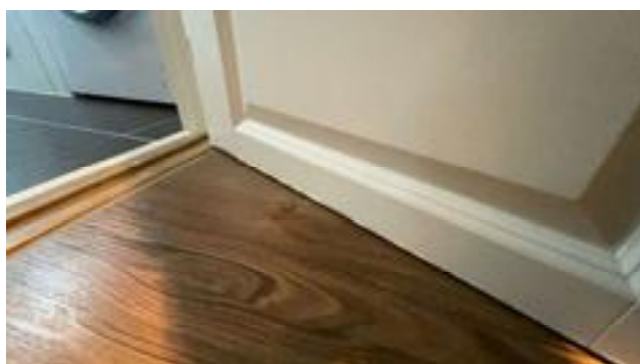
Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må påregnes.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Manglende utbedring av opposning kan medføre videreutvikling av opposning.

- Manglende utbedring/ tiltak kan føre til at enkelte dører kan bli vanskelig å lukke/åpne.



Dør til badet er litt posnet opp

## TO2 Bod i kjeller

Leiligheten har en bod i kjeller.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Det er observert fukt i boden, dette ble også observert ved sist taksering. Sameiet er kjent med problemet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Klimaet i boden bør forbedres og det må gjøres tiltak for og kunne være fullt ut egnet som bod og lagring. Manglende utbedring vil kunne begrense bruken. Endelig omfang er ikke avklart.

## VÅTROM

### 4. ETASJE > BAD/VASKEROM (IKKE MÅLBART)

#### Generell

Rommet er pusset opp i ca. 2007 i følge eldre takster. Våtrommet er vurdert etter Tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse.

### 4. ETASJE > BAD/VASKEROM (IKKE MÅLBART)

#### TO1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og taket er malt.

### 4. ETASJE > BAD/VASKEROM (IKKE MÅLBART)

#### TO2 Overflater Gulv

På gulv er det fliser og det er varmekabler i gulvet. Det er målt fall fra dør til topp slukrist. Fallet ble målt til ca. 30 mm.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Mindre sprekker og skader i betong- og silikonfuger er observert.

Konsekvens/tiltak

• Fuger bør skiftes ut.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

-Manglende utbedring kan medføre lekkasjerelaterte utfordringer og viderutvikling av sprekker, samt økt belastning på underliggende membran.

# Tilstandsrapport



Sprekker i betongfuger



Sprekker i silikonfuger

### 4. ETASJE > BAD/VASKEROM (IKKE MÅLBART)

#### TO2 Sluk, membran og tettesjikt

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.

• Det er påvist andre avvik:

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Det uklart om membran er klemt under mansjett slik den skal. Hvis den er klemt vil tilstandsgraden være 1 på dette punktet.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Forsøk å avklare om membran er tilstrekkelig klemt under klemring. Manglende avklaring gir tilsvarende usikkerhet videre.



### 4. ETASJE > BAD/VASKEROM (IKKE MÅLBART)

## TO2 Sanitærutstyr og innredning

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

Vurdering av avvik:

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

• Det er påvist skader på innredning.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Dører mot kott har posnet litt opp og håndtak til innredning er slitt.

Konsekvens/tiltak

• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

-Skade er først og fremst av visuell betydning og utbedres ved behov.

- Manglende utbedring medfører fare for videreutvikling av opposning.



Opposnede dører

### 4. ETASJE > BAD/VASKEROM (IKKE MÅLBART)

#### TO1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte og tilluft leveres via ventil i vindu.

### 4. ETASJE > BAD/VASKEROM (IKKE MÅLBART)

#### TO2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt én fuktmåling i tilstøtende rom, nærmest mulig dusjzonen/ våtsonen. Hullboringen er utført fra stuen, bak dusjzonen/ 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%

# Tilstandsrapport



## KJØKKEN

### 4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### 10.2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har overskap og underskap, kjøkkenøy/ halvøy, benkeplate av laminat, oppvaskmaskin, vask, platetopp og stekeovn, kjøleskap og varmtvannstank er plassert bak vaskemaskin.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

#### Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Benkeplaten er skadet flere plasser
- Det mangler sokkellist foran oppvaskmaskin.
- Mindre merker og hakk er observert.

#### Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Andre tiltak:

#### Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Manglende utbedring/ tiltak kan føre til videreutvikling av skade.



Benkeplate er skadet



### 4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### 10.1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### 10.2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. I følge rekvisitt som har hørt med sameiet, er det en stoppe kran for hele bygget, lokalisert inne i den ene leiligheten (seksjon 2) i første etasje.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

#### Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Kostnadsestimat gjelder ytterligere avklaring og ikke utbedringer.

#### 10.2 Avløpsrør

Avløpsrør er av plast. Avløpsrør av annet materiale kan være innkledd (f.eks støpejernsrør, som var vanlig rundt gjeldende byggeår).

#### Vurdering av avvik:

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

#### 10.1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

#### 10.11 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er plassert bak kjøkkenbenk i følge eldre takst og ikke kontrollert.

# Tilstandsrapport



#### 10.2 Elektrisk anlegg

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

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

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

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

#### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**1983 Eller senere.**
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**  
**Ålesund elektro utførte el. kontroll i 2015.**  
Det er ikke fremskaffet samsvarserklæring for arbeid om inkluderer kurs 8.
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, branntiløp 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? Sjek samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, 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?  
**Nei**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Anbefaler at en kontakter sist brukte elektriker for å avklare hva sikring 8 går til. Den er ikke beskrevet noen plass.**



#### 10.6 Branntekniske forhold

# Tilstandsrapport

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

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

Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

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

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

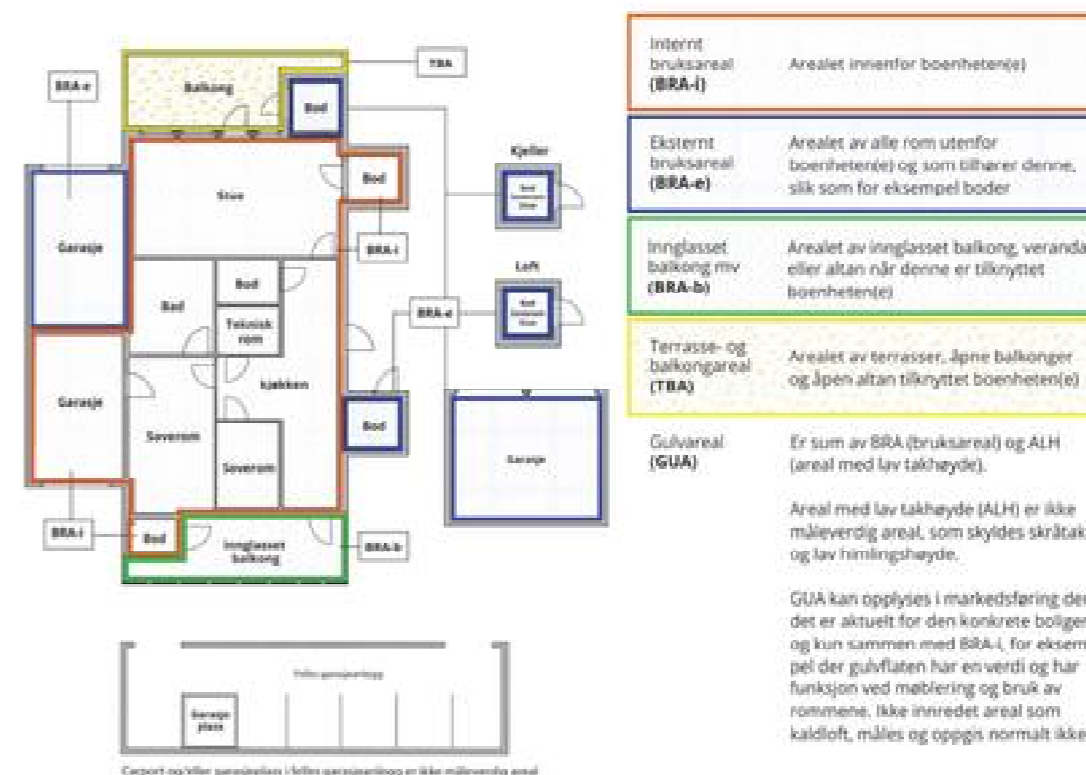
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



## 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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.



## Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
4. etasje	58	2		60		10	70
Underetasje		3		3			3
<b>SUM</b>	<b>58</b>	<b>5</b>				<b>10</b>	<b>73</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>63</b>						

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. etasje	Bad/vaskerom (ikke målbart), Stue/kjøkken, Soverom, Soverom 2	Bod (Fellesareal)	
Underetasje		Bod (Fellesareal)	

### Kommentar

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA

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

Loftet er arealmålt med 3D-scanner. Målingen gir et godt grunnlag for vurdering av areal i bygg med utfordrende utforming. Det gjøres imidlertid oppmerksom på at byggets konstruksjon med skråtak, skråvegger samt skjevheter i både gulv og tak gjør nøyaktig arealmåling krevende. Det målte arealet ligger i området 55–58 m<sup>2</sup>, avhengig av hvilke målepunkter og toleranser som legges til grunn. Selv små avvik i høyde eller vinkel kan ha betydelig innvirkning på det totale arealet, spesielt i rom med skrå himling. Slike avvik kan også påvirkes av naturlige bevegelser i bygningskonstruksjonen, som følge av årstidene eller tilført vekt fra møbler og inventar. Det høyeste arealet innenfor dette spenn, 58 m<sup>2</sup>, er lagt til grunn i rapporten. Dette samsvarer med målinger som tidligere er utført av to forskjellige takstmenn på ulike tidspunkt. Dette er en type usikkerhet som naturlig følger bygg med slike konstruksjonsforhold, og som kjøper må akseptere. Kjøper må derfor innfinne seg med at det kan forekomme mindre avvik i arealberegningen. Arealmåling av boder er ca. mål på grunn av manglende tilstrekkelig tilkomst.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* -Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på leiligheten. Vi har undersøkt med Ålesund kommune, og det foreligger byggetillatelse som ble godkjent av kommune 7. november i 1983 med vedlagte tegninger. At det ikke foreligger ferdigattest, betyr at byggesaken ikke er korrekt avsluttet. Tiltak utført før 01.01.1998 får ikke utstedt ferdigattest i etterkant. Kjøper overtar ansvaret for eiendommen, herunder manglende ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Leilighet	58	0

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.4.2025	Steffen Terkelsen	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	200	563		7	0 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Øvre Strandgate 34

### Hjemmelshaver

Andersen Ole Martin, Daae-Qvale Susanne

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen er sentralt beliggende rett vest for Ålesund sentrum. Området består av sentrumsbebyggelse.

### Adkomstvei

Det er tilkomst via kommunal vei.

### Tilknytning vann

Vann er levert av privat aktør.

### Tilknytning avløp

Det er kommunale avløpsledninger med private stikkledninger inn til bygget. Det er kommunale avløpsledninger med private stikkledninger inn til bygget.

### Regulering

Tomten er ikke regulert, men avsatt til boligformål i Kommeplanen.

### Om tomten

Tomten ligger i en sørhelling og store deler av tomten er bebygget.

### 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.

Tomten er en festetomt. Ikke ytterligere kontrollert av takstmann.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
10 000	2025



## Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Boligpass			Fremvist		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside



## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

### PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

### TILLEGGSSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

### PERSONVERN

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

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/TS9336>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

## Egenerklæring

Øvre Strandgate 34, 6005 ÅLESUND

30 Oct 2025

### Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Øvre Strandgate 34	Øvre Strandgate 34	

### Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

Juli 2021

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.

Siden kjøp.

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

### Informasjon om selger

Selger

Andersen, Ole Martin

### 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 oppfordres til å selv 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 I din leilighet, 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

Oppdaget det vi tror er vannlekkasje via vegg i bod, som muligens har forplantet seg til gulv. Sameiet er klar over problemet, men har ikke besluttet videre tiltak per d.d.

6 Har leiligheten 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



## 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

## 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

### Beskriv feilen eller endringen

Det er gjort undersøkelser både av feier, leverandører på ildsted (P.D Stafseth) og brannvesen etter at feier oppdaget avvik i pipe. Avvikene er lukket av brannvesenet ettersom avvikene ikke ble ansett som alvorlige nok for fyringsforbud.

## Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til



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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv omfanget**

Sameiet har etter beslutning hentet inn takstmann for å ta en vurdering av hele byggets vinduer. Rapport er mottatt av sameiet, og flere av byggets vinduer er anbefalt å skiftes grunnet blant annet råteskader. Denne leilighetens vinduer er i ok tilstand.

**Planer og godkjenninger**

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv hva som mangler og hvorfor:**

Ferdigattest og brukstillatelse mangler.

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

**Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?**

Etter rapport fra takstmann på husets vinduer, vil neste steg være at sameiet må ta en vurdering og beslutning på finansieringen og gjennomføringen av utskifting av vinduene. Sameiet har ikke kommet så langt at de har startet med innhenting av tilbud, men det er sannsynlig at felleskostnadene vil øke som følge av dette.

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

ØVRE STRANDGATE 34



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**

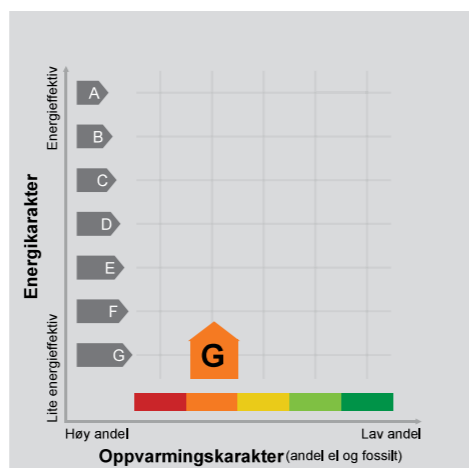
En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 94776772



Adresse	Øvre Strandgate 34
Postnummer	6005
Sted	ÅLESUND
Kommunenavn	Ålesund
Gårdsnummer	200
Bruksnummer	563
Seksjonsnummer	7
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	178913212
Bruksenhetsnummer	H0401
Merkenummer	Energiattest-2025-115655
Dato	06.05.2025



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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

#### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## VEDTEKTER FOR SAMEIET ØVRE STRANDGATE 34

Undertegnende sameiere i Øvre Strandgate 34 – gnr. 200, bnr. 536 i Ålesund er enige om at følgende regler skal gjelde for sameiet.

### § 1

Sameiet er oppdelt i 7 Seksjoner.

Sameiebrøkene er fastsatt i henhold til sameieandelens (bruksenhetens) fordelingsliste i begjæringen om eierseksjoner av 22.10.1988.

### § 2

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke er i henhold til oppdelingsbegjæringen omfattes av seksjoner med enerett til bruk er fellesarealer.

### § 3

Sameierene er forpliktet til å delta i eiendommens fellesutgifter, etter fordeling i h.h.t. § 4. Overfor tredjemann er sameierene proratorisk ansvarlig etter sameiebrøken, jfr. Eierseksjonsloven § 14. Til dekning av fellesutgiftene utligner styret et beløp på hver sameier som innbetales forskuddsvis pr. kvartal. Med fellesutgifter menes samtlige utgifter vedrørende driften, herunder eiendomsskatt og offentlige utgifter, forsikringer, vedlikeholdsutgifter, administrasjonsutgifter o.l.

### § 4

Fellesutgifter:

Eiendommens fellesutgifter fordeles slik mellom seksjonseierene: Alle fellesutgifter fordeles etter sameiebrøk.

### § 5

Sameierene har det innvendige vedlikeholdet av sine bruksenheter. Det innvendige vedlikehold må til enhver tid være slik at bruksenheten er i god og forsvarlig stand. Det skal utarbeides husordensregler samt regler for bruk og vedlikehold av fellesareal og fellesrom.

### § 6

Sameiestyret har til plikt å sørge for tilfredsstillende vedlikehold av eiendommen og til å påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for sameiets forpliktelser. Styret skal sørge for at det opprettes et fond til dekning av påregnelige framtidige vedlikeholdsutgifter. De beløp seksjonseierene skal innbetale til vedlikeholdsfondet fastsettes av sameiermøtet og fordeles etter sameiebrøkene.

### § 7

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn av de siste 365 dager årlig er ikke tillatt. Erverver av seksjonen og leietaker av bruksenhet må godkjennes av styret i form av skriftlig epost til [sameietovreststrandgate34@gmail.com](mailto:sameietovreststrandgate34@gmail.com). Godkjennelse i det enkelte tilfelle kan bare nektes når det foreligger saklig grunn. Nektes samtykke til overtakelse av en seksjon, er sameiet på forlangende forpliktet til på samme vilkår å tre inn i overdragelsen i stedet for den som nektes kjøp. Sameiet skal straks selge seksjonen til ny eier som kan godkjennes som sameier.

§ 8

Den daglige drift av eiendommen skal foretas av et styre valgt på sameiermøte. Sameierstyret kan bestå av alle seksjonseiere. Styreformann velges av Sameiestyret for en periode av 2 år. Sameiet forpliktes ved underskrift av formannen og to (2) øvrige styremedlemmene i fellesskap.

§ 9

Det skal hvert år innen utgangen av februar måned avholdes ordinært sameiemøte (årsmøte). Styret innkaller skriftlig til årsmøte med minst 7 og høyst 20 dagers varsel.

Saker som en sameier ønsker behandlet på årsmøtet, skal sendes skriftlig til styret før møtet finner sted.

Saker som en sameier ønsker behandlet på årsmøtet, skal sendes skriftlig til styret før møtet finner sted. Innkallelsen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden hvorunder hovedinnholdet i de forslag som skal behandles på møtet angis. På sameiermøtet har hver sameier stemmerett med 1 stemme for hver seksjon de eier. Sameiere som ikke kan møte, kan avgi stemme med fullmakt. To eller flere sameiere kan forlange ekstraordinær generalforsamling.

§ 10

Det ordinære sameiermøtet skal:

1. Behandle årsrapport fra styret.
2. Behandle og godkjenne årsregnskapet.
3. Foreta anvendelse av overskudd eller angi dekning av tap.
4. Fatte beslutning om nyanskaffelse eller igangsettelse av forbedringer/utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse ansees å være vesentlige.
  - a. Vedtak under dette punktet krever 2/3 flertall
5. Foreta valg av formann, styremedlemmer og varamenn som fastsetter disses godtgjørelser.
6. Foreta valg av revisor og fastsette hans godtgjørelse.
7. Behandle andre saker som er nevnt i innkallelsen.

§ 11

Ekstraordinære sameiermøter holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 2 eller flere av sameierene skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

§ 12

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinære sameiermøter med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallelsen skal angi tid og sted for møtet samt de saker som skal behandles.

§ 13

Sameiermøtet ledes av styrets formann, eller hvis han har frafall, den sameiermøtet velger blant de tilstedeværende sameiere.

§ 14

Sameiet har panterrett for inntil kr. 1G i hver seksjon for mulige udekkede forpliktelser overfor sameiet.

§ 15

Eventuelle tvister i forbindelse med sameierforholdet avgjøres ved voldgift etter tvistelovens regler. For øvrig gjelder den til enhver tid gjeldene lov om eierseksjoner.

Sted: Ålesund

Dato: 18/02/2025


  
Ole Martin Andersen

  
Erik Bolsø

  
Terje Endresen

  
Jan Potocki

  
Per Ove Remøy Riste

  
Tine Fjørtoft

Ugne Stasiunaite

## 1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i sameiet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

## 2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i boligselskapet mellom klokken 23:00–06:00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23:00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc., varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- På kvardagar klokken 07:00–20:00
- Lørdag klokken 10:00–18:00

## 3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer:

- Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i boligselskapet.
- Straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Sameiger må for egen regning sørge for desinfeksjon..
- At balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende.
- Å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.
- Å begrense skaden, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.

Eieren skal søke styret/generalforsamling om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

## 4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på boligselskapet eiendom, inklusive fellesarealene. Alle er ansvarlige for å vaske sin del, etter vaskelister.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet.

Fellessarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne.

Fellessdører skal alltid være låst. Lyset slukkes etter bruk på loft og i kjeller.

## 5. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i sameiet.

Eventuell klage på dyrehold må skje skriftlig. Styret kan innkalle partene til samtaler i saken. Styret kan pålegge påklaget om å fjerne dyret.

## 6. Brannvern

I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak skal boligselskapet sørge for at bygningen er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann. For sameier gjelder dette bare på fellesområdene.

Røykvarsler skal være plassert slik at den kan høres fra alle soverom med dør lukket. Røykvarsler skal vedlikeholdes av eier ved at batteri skiftes hvert år. Røykvarsleren må testes fra tid til annen. Brannslukkingsapparatet plasseres slik at det er lett tilgjengelig, gjerne i tilknytning til soverom.

Ved salg av boligen skal pålagt brannvernustyr stå igjen i boligen.

## 7. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold.

Styret 2025

Sameiet Øvre Strandgate 34  
6005 Ålesund  
Org.nr: 992 323 019

## Referat – Ordinært årsmøte

02/03/2025

Møtet ble holdt hos Ole Martin Andersen, i henhold til innkallingen til seksjonseiere via epost

Møteleder: Ole Martin Andersen  
Referent: Marie Elena Utvik

Tilstedeværende: Jan Potocki, Ole Martin Andersen, Terje Endresen, Per Ove Remøy Riste, Ugne Stasiunaite, Marie Elena Utvik

Fraværende: Tine Fjørtoft og Erik Bolsø

### 1.0 Agenda:

Følgende agenda ble sendt ut i møteinnkalling:

- Årsregnskap 2024
- Budsjett for 2025
- Fellesutgifter 2025
- Vindu
- Godkjenning av styregodtgjørelse.
- Valg av styreleder og eventuelt nestleder, samt registrering av nye styremedlemmer
- Dugnadsansvar 17. mai
- Husordensregler
- Vedlikehold
- Frontdør
- Utleie
- Annet

Sameiet Øvre Strandgate 34  
6005 Ålesund  
Org.nr: 992 323 019

## 2.0 Under møtet

### 2.1 Årsregnskap

Fullstendig regnskap var ikke ferdigstilt til møtet, men blir ferdigstilt av Ole Martin og sendt ut til seksjonseiere. Dokumentene vil også lagres i Sameiets Google Drive og henges opp i gangen.

### 2.2 Budsjett for 2025 og Fellesutgifter 2025

Vedtatt økning av felleskostnader på 5% med virkning fra 01.04.2025. En svak økning i forhold til generell prisstigning på varer og tjenester. Utskilling av felleskostnader og garasjeleie gjennomføres for seksjon 1 etter ønske. Det er opprettet sparekonto i Nettbank Bedrift og overført 300 000 inn på denne for å oppnå renteinntekter.

Nye fellesutgifter f.o.m. 01.04.2025:

Seksjon 1: 2797,-

Seksjon 1 Garasje: 600,-

Seksjon 2: 1805,-

Seksjon 3: 2797,-

Seksjon 4: 2366,-

Seksjon 5: 2797,-

Seksjon 6: 2366,-

Seksjon 7: 3440,-

### 2.3 Vindu

Det ble vedtatt å bringe inn takstmann/fagfolk for vurdering av byggets vinduer. Her ønsker vi at fagfolk skal ta en vurdering på vinduenes tilstand, og om defekte vindu etter deres beste mening skyldes neglisjering av seksjonseier eller ikke.

Årsaken til dette er at sameiet ønsker best mulig beslutningsgrunnlag i både planleggingsfase og eventuell gjennomføringsfase knyttet til vindu. Samtidig ønsker sameiet å unngå at eventuelle vinduer blir utelatt dersom en slik vurdering ikke gjøres.

Terje og Per Ove vil involvere seg i undersøkelsene som allerede er gjort av Erik i saken, og bli enige om veien videre på emnet.

### 2.4 Godkjenning av styregodtgjørelse

Vedtatt at styregodtgjørelse på 10 000 beholdes. Dersom to deler ansvaret vil dette deles på 5000 hver.

Sameiet Øvre Strandgate 34  
6005 Ålesund  
Org.nr: 992 323 019

### 2.5 Valg av styreleder og nestleder

Vedtatt at Terje Endresen vil overta som styreleder  
Vedtatt at Per Ove Remøy Riste vil overta som nestleder

Endringen trer i kraft fra 01.04

### 2.6 Dugnadsarbeid til 17.Mai

Vedtatt at Ole Martin og Marie står for lusing og pynting knyttet til 17.Mai.

### 2.7 Husordensregler

Vedtatt at det er et behov for husordensregler for seksjonseiere. Dette ble tatt opp i forbindelse med at det er praktisk med tanke på bruk av fellesarealer, for å øke sikkerheten og med tanke på ro og orden. Terje og Per Ove vil arbeide med dette.

### 2.8 Vedlikehold

Vedtatt å ikke bruke midler på vindusvask. Per informerer om at han og samboer ønsker å holde veranda vedlike med tanke på stell. Styret er positive til dette.

### 2.9 Frontdør

Frontdør fungerer ikke helt som den skal. Vi vedtok å prøve å pusse ned dørstokk for å se om dette bedrer funksjonaliteten. Per Ove har i etterkant av møtet sørget for at låsekassen på døren er oljet slik at døren nå går fint i lås igjen.

### 2.10 Utleie

Det ble vedtatt at meldeplikt i form av epost til [sameietovrestrandgate34@gmail.com](mailto:sameietovrestrandgate34@gmail.com) knyttet til all utleie skal inneholde:

- Navn
- Kontaktinfo (Tlf og epost)
- Antall dager for utleie

Dette av praktiske årsaker slik at seksjonseiere enkelt kan oppnå kontakt med leietaker.

### 2.11 Annet

Leietaker hos Ugne har opplevd at noen skal angivelig ha løsnet skruene ved dørhåndtak på ytterdør. Dette tas alvorlig og er en av årsakene til at husordensregler bør inneholde føringer knyttet til det sikkerhetsmessige. Dører og garasjeport bør stå låst til bestemte tider. Beboere i Øvre Strandgate 34 skal føle seg trygg. Vedtatt at dette hensyntas i husordensregler


Skrevet av: Ole Martin Andersen

Sameiet Øvre Strandgate 34  
6005 Ålesund  
Org.nr: 992 323 019

### 3. Signaturer

  
Ole Martin Andersen

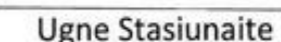
  
Erik Bolsø

  
Terje Endresen

  
Jan Potocki

  
Per Ove Remøy Riste

  
Tine Fjærtøft

  
Ugne Stasiunaite

**Referat frå Styremøte 27.08.25****Øvre Strandgate 34****6005 Ålesund****Org nr: 992 323 019**

Oppmøte : Vilde, Erik, Terje, Ian og Per Ove .

Gyldig fråvær : Ole Martin, Jan og Ugne.

Ugne sende mail med ulike godkjenningar av dei oppsette saker.

Jan har tidligere vert i kontakt med Styreleder, og sagt at han følger styrets bestemmelser.

**002/25 Feste tomt**

- Vi fekk tilbak eit tilbod frå Susanne Daae – Quale som er eiger av tomta. Ho har tilbydt oss å få kjøpe denne festetomten for kr : 15 000,-. Vi må ta tinglysing av salet på vår økonomi, så samanlagt blir dette ca. Kr : 16 000,-.
- Alle i styret var einig om at dette gjennomfører vi.

**003/25 Felles dugnad**

- Erik ordner med bil og henger. Vi setter dato for dette arbeidet i etterkant. Vi tar da også å får kjørt vekk alt av felles rusk som er i kjeller. (sak 003/25 og sak 004/25) går i samme bestemmelse.

**005/25 Attvin app**

- Styret minner på at ALLE må laste ned denne app, slik at vi kan få lever ting på felles kvote. Slik styret tolker det nå, har alle lastet ned denne app. Vi vil informere om når det blir aktuelt å aktivere felles bruk av app.

**006/25 Vask av felles areal**

- Alle får en påminning om viktigheta med å følge med på vaskelister. Hadde en gjennomgang på korleis dette fungerer i praksis.

**007/25 Garving /rør**

- Vi har bedt om å få et prisoverslag på kva det vil koste oss å skifte rør. Pr. no har vi ikkje mottatt dette enda. Vi avventer svar fra Kommune og entreprenør. Det vart og informert om at div rør har vert skifta her i 2011. ( felles ) på gateplan.

**008/25 Skifte av vindu**

- Styreleder informerte om seksjonseiars plikt til egen vedlikehold av dører og vindu på innsiden. Vi tok og ein rask gjennomgang av kva vindu som skal skiftes.
- Vi diskuterte om vindu skal ha opning opp, eller om vi berre ber om innsett av ventiler. Grunnet økonomi, valgte styret å gå for vindu med ventiler. (ingen vindu får toppsving øverst oppe)
- Ulike forslag til finansiering ligg på bordet.

Gjennomgang fra Styreleder om økonomioppsett i forhold til lån og utgifter.

Sjå vedlegg sendt på mail fra Styreleder.

Vi bestemmer oss for å hente i 3 ulike tilbud fra tilbydere som tar på seg skifte og bestilling av vindu. (totalpakke)

1. Bruke dei 300 000,- vi har på felleskonto. Låne resten av beløpet på felles.
  2. Bruke dei 300 000,- vi har på felleskonto, så la kvar enkelt seksjon låne opp vidare pr sin eigerandelsbrøk.
  3. Bruke 300 000,- fra sparekonto, resten finansieres med en kombinasjon av lån i bank og fra sameierne gjennom sameiebrøken.
- Styret velger å ikkje gå for ei løysing pr. i dag. Men av venter litt, slik kvar seksjonseiger får tenke litt på dette. Innmelding av ønsket alternativ, sendes til Styreleder.

**1. Styret går inn for økning på 25 % av fellesutgifter. Dato for oppstart et satt til den 01.09.25. Minner alle på å endre beløpet i nettbank.**

Erik var innom Inova. Dei kan gi støtte til skifte av vinduer. Sjekker dette nærmere opp.

Var også innom dette med strøm i dei ulike boder i kjeller. Vi vil sjekke opp om alle har egne koblinger til sin bod. Det vil bli merket med fargekode eller nr. på inntak bokser over fellesdør til bod, fra felles kjellerrom.

Om noko er uklart i forhold til dette, ber vi deg ta kontakt.

#### Innmeldt eventuelsaker

Per Ove og Ian får løyve til å sette inn tørketrommel i felles kjeller, ved eksisterende felles tørketrommel står. Dei vil bruke strøm fra egen måle ved bruk av tørketrommel. Vi takker styret for dette.

Det vil bli kontaktet rørlegger for å flytte hoved vannkran fra kjøkkenet i leilighet H0 102. Ny plassering vil bli ved vannmåler i felles kjellergang. Ber også rørlegger sjekke vannmåler, da denne er vanskelig å lese av pga kondens.

Vi hadde en gjennomgang av fellesutgifter.

Styret godkjenner leietaker hos Ugne. Utleie varer fra den 01.09.25 – 30.06.26.

Styre har bestemt at Face book profilen, kun skal brukes som informasjons side, Det vil ikkje bli lagt ut noko som folk må svare på.

Dei saker som måtte oppstå, blir frå nå av sendt på mail frå sameiemail. Ber om at dere er flinke å svare.

Takker for godt oppmøte.

### Referat frå Styremøte 09.12.25

**Øvre Strandgate 34**

**6005 Ålesund**

**Org nr : 992 323 019**

Oppmøte : Vilde, Erik, Jan, Terje, Ian, Per Ove

Gyldig fråvær: Ole, Ugne

Sak 009/25                    **Festetomt**

*Ref.: Alle signerer dokumentet. Deretter blir dette sendt tilbake til festetomt eiger.*

*Ho vil ordne dette med kartverket og kommunen.*

Sak 010/25                    **Vindu**

*Ref. : Informerte om dei ulike tilbud som vi har motteke. Vi velger å gå for tilbudet frå Strømsheim. Styret vil låne opp 350 000,-. Deretter bruke 300 000,- frå oppsparte midlar frå felleskonto. Vi setter av 6000,- i mnd til innbetaling av lån. Denne høge summen grunnet høg rente på usikret lån. Strømsheim vil ta på seg heile prosessen med arbeidet. Vi ligg inne i ei Byvernesone, som gjer at vi må søke om utskifting av vindu.*

*Styret tar også høgde for at det kan komme pris stigning til neste år, på bestilling av vindu.*

*Styret tar høgde for ca. 4 % auke. Dette har en prisøkning på ca. 26 000,-. Dette velger styret å dekke fra egen konto.*

Sak 011/25                    **Gang/trappevask/boss**

*Ref. : Minner alle på at vi må ta vår runde med vask. ☺*

## Årsmøte referat Øvre Strandgate 34

6005 Ålesund

Org. Nr 992 323 019

Dato: 04.02.26 Tid: 18.00 Sted: Per Ove

Oppmøte: Jan, Per Ove, Ian, Terje, Ugne, Wilde, Ole. Fravær: Erik

- Val av møteleder : Per Ove og Terje
- Val av møte referent : Ian

Sak 001/26 Godkjenning av innkalling

**Godkjent**

Sak 002/26 Godkjenning av sakliste

**Godkjent**

Sak 003/26 Godkjenning av økonomiplan 2025

**Godkjent**

Sak 004/26 Godkjenning av Budsjett 2026

**Godkjent**

Sak 005/26 Godkjenning av Fellesutgifter for året 2026

**Godkjent**

Sak 006/26 Godkjenning av styregodtgjørelse året 2026

**Godkjent**

Sak 007/26 Godkjenning av vedtektene slik dei står pr. i dag

**Godkjent**

### Sakliste :

1. Val av nest leder/ vara

**Nestleder Per Ove**

**Vara Wilde**

2. Økonomi ansvarlig ( sette opp budsjett/ inn og utbetalinger )

**Wilde**

3. Ansvar for innmelding/oppfølging på disk.

**Per Ove**

4. 17. Mai ansvarlig (orden/pynt)

**Per Ove og Ian**

5. Vaskelister

**Berre til info og påminning**

6. Avfalls handtering

**Berre til info og påminning. Alle lager seg ein sekk til plastikk.**

7. Dugnad

**Informerte om dei ulike oppgåvene som ligg føre oss i 2026**

8. Eventuell sak

**Internett. Kontakte leverandør om pakkepris.**

9. Vindu

Styret presenterte 3 ulike forslag.

**1: Utsette arbeidet i 2 år og sette opp ein spareplan**

**2: Godta lånet på 360 000,- som vi alt har fått, pluss auke det med 240 000,- med en økning på 25 % av husleigen.**

**3: Finansiere 240 000,- på eigerandelsbrøken.**

Styret gikk for plan nr 1, med 6 av 7 stemmer. Utsette arbeidet i 2 år. Setter opp ein spareplan på 3000,- til sparekonto. 2 års sparing skal betales inn på eget kontonr.

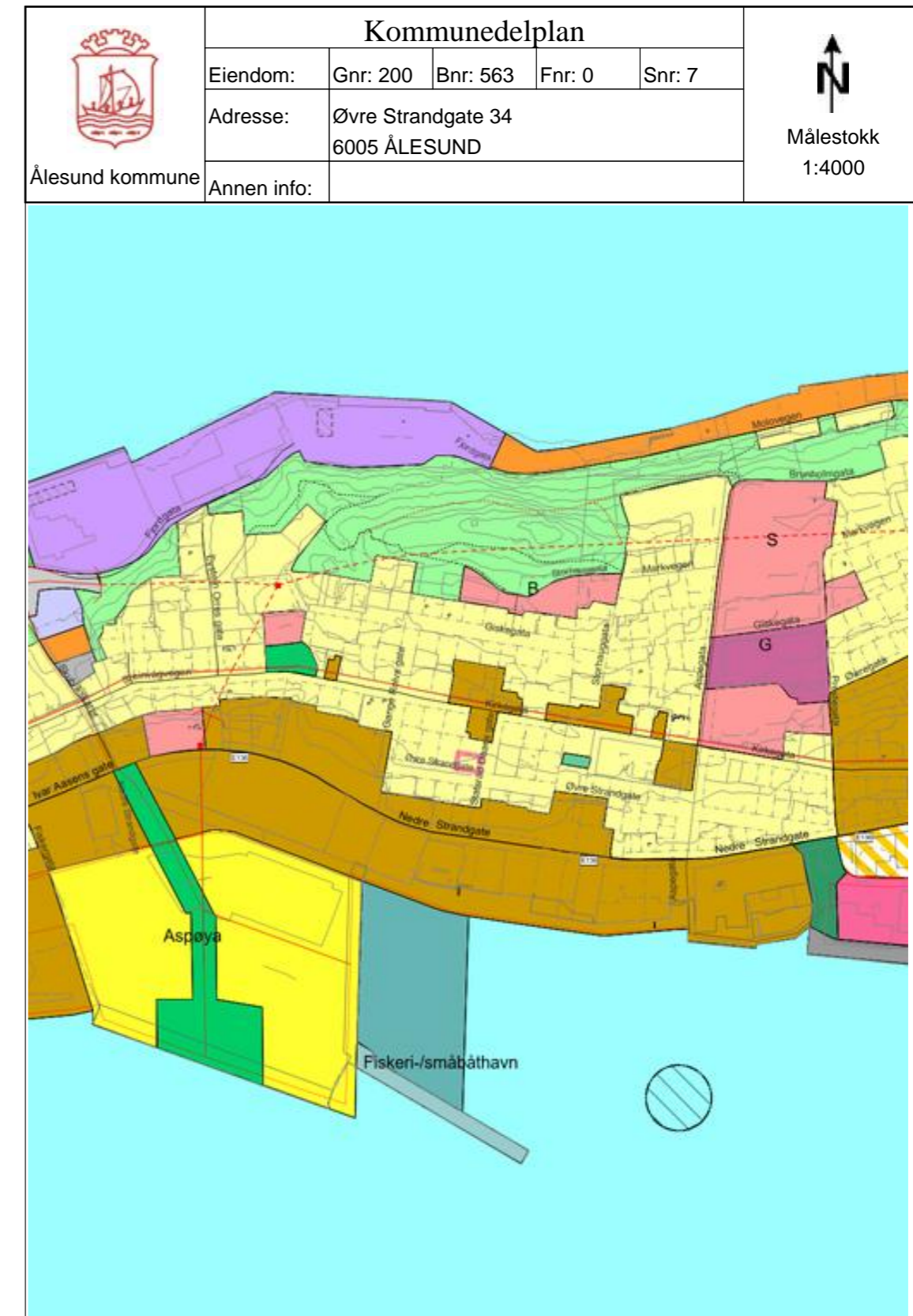
Dette fordeles av eierandelsbrøken.

Spareplanen vil pågå i 2 år, for der etter å bli avsluttet.

Spareplan starter frå 01.03.26

Informasjon om den enkelte sin innbetaling på sparekonto og konto nr vil komme på info via Facebook siden vår.

Ref: Ian Johansen



11.04.2025 13:48:41 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 3

## 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	Forskningskurve 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	Parkeringsymbol
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)	Friområde	Blågrønnstruktur
Friområde	Friluftsområde	Småbåthavn



ARKIV

Norline AS  
Nørvegjerdet 13

6009 ÅLESUND

Saksbehandler  
Per Bigseth  
Tlf. 70162624

Myndighet:	Vedtaksdato:	Saksnr:	Avslag:	Lov:
DELEGERT HOVEDUTVALG PLANSAKER	31.07.2002	515		

Deres ref:

Vår ref:  
PB/2002/20523/GB 200203550Dato:  
31.07.2002

### GNR. 200 BNR. 563 - SØKNAD OM REHABILITERING AV SKORSTEIN TILTAKSHAVER: SAMEIET Ø.STRANDGT.34

Viser til Deres søknad datert 22.06.02 vedrørende ovennevnte.

#### Saksopplysninger

Beliggenhet:	Bydel nr. 02	Grunnkrets nr. 0206
Søknad av:	22.06.02	
Tiltakets/byggets art:	Rehab.pipe.	
Tiltakshaver:	Sameiet Ø.Strandgt.34	
Ansvarlig søker:	Norline AS	
Ansvarlig samordner:	Norline AS	

#### Vurderinger

Søknaden gjelder rehabilitering av skorstein med keramisk pipeforinger. Ansvarlig søker og utførende er Norline AS. Nødvendige dokumenter ligger ved. Det tilrås at søknaden godkjennes.

#### Vedtak:

Søknad om enkle tiltak datert 22.06.02 godkjennes. Godkjennelsen gjelder også som igangsettingstillatelse.

Gjeldende lover, forskrifter, vedtekter og reguleringsbestemmelser skal følges så fremt ikke særskilt dispensasjon er gitt.

Postadresse:  
Rådhuset  
N-6025 ÅlesundSentralbord:  
Tlf 70 16 20 00  
Faks 70 12 02 91Besøksadresse:  
Rådhuset  
Keiser Wilhelmsgate 11Ekspedisjon 6. et.  
Tlf 70 16 26 00  
Faks 70 11 26 34

Del.sak.nr.515/2002

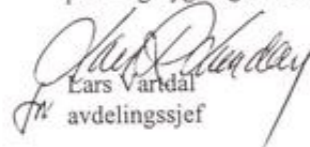
2

Godkjenningen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr. plan- og bygningslovens § 96.

Faktura for behandlingsgebyr for saker behandlet av kommunens bygningsmyndighet (plan- og bygningslovens § 109) blir sendt tiltakshaver separat.

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

Med hilsen  
plan- og bygningsavdelingen

  
Lars Vardal  
avdelingssjef

Lars Roger Lundanes  
seksjonsleder

Vedlegg: Orientering om klageadgang



## ÅLESUND KOMMUNE

TEKNISK RÅDMANN  
TEKNISK KONTOR BOLIGKONTOR

Rådhuset  
6000 ÅLESUND  
Telefon (071) \* 21 919

Ark. Gunnar Kibsgaard Petersen  
Grimmergt. 2

6000 ÅLESUND

DELEGASJONSSAK NR. 603/83.

DERES REF.:

VÅR REF. I  
DB/mbn

DATO:

7. november 1983

GNR. 200 BNR. 563 - EIER JAN KÅRE FLEM. SØKNAD OM BYGGE-  
TILLATELSE FOR LEILIGHET I 4. ETG.

Viser til Deres søknad datert 30.9.83 vedr. ovennevnte.

Bygningssjefen bemerker at arbeidet ikke ansees å utløse krav ifølge parkeringsvedtektene om framskaffelse av ytterligere parkeringsplass, kfr. tidligere vedr. garasje i del. sak nr. 434/82.

## VEDTAK:

Forutsatt at nedenforstående vilkår nr. 1-2 kan oppfylles, godkjenner bygningssjefen for sin del søknaden om byggetillatelse datert 30.9.83.

1. Ansvarshavende må være godkjent av bygningssjefen, kfr. bygningslovens § 98.
2. Golv i 4. etg. (himling i 3. etg.) må underkles med tennvernende kledning.

Når ovenstående vilkår nr. 1 er oppfylt/foreligger, vil særskilt byggetillatelse bli utstedt av bygningssjefen etter anmodning fra søker.

Denne godkjennelsen er gitt av bygningssjefen i h.h.t. delegasjons etter bygningslovens § 14 og kan påklages til bygningsrådet.

Med hilsen

  
Kjell Fjærtøft  
bygningssjef

  
Dagnar Brekke  
avd.ing.



R

Til  
 Ålesund bygningsråd  
 v/Dagnar Brekke  
 Rådhuset  
 6000 Ålesund

TEKNISK ETAT  
 Mott. 4 OKT. 1983  
 Ark. nr. 200/563

Deres ref.: Vår ref. sak 226 ÅLESUND, 30.9.83

Øvre Strandgt. 34 - leilighet i 4. etg./brannteknisk godkjenning

Byggetillatelse er gitt i delegasjonssak nr. 434/82. Forøvrig vises det til møte med brannsjef Steinsvik og ing. Brekke 31.8.83.

I tillegg til tidligere byggemelding søkes det nå godkjenning for leilighet i 4. etasje som vist på vedlagte plantegning. I den forbindelse bygges forskriftsmessig trapperom med B-30 dører for begge trapper i 4. etg.

I 1., 2. og 3. etasje er vegger utført forskriftsmessig og eksisterende dører søkes godkjent med slik utbedring:

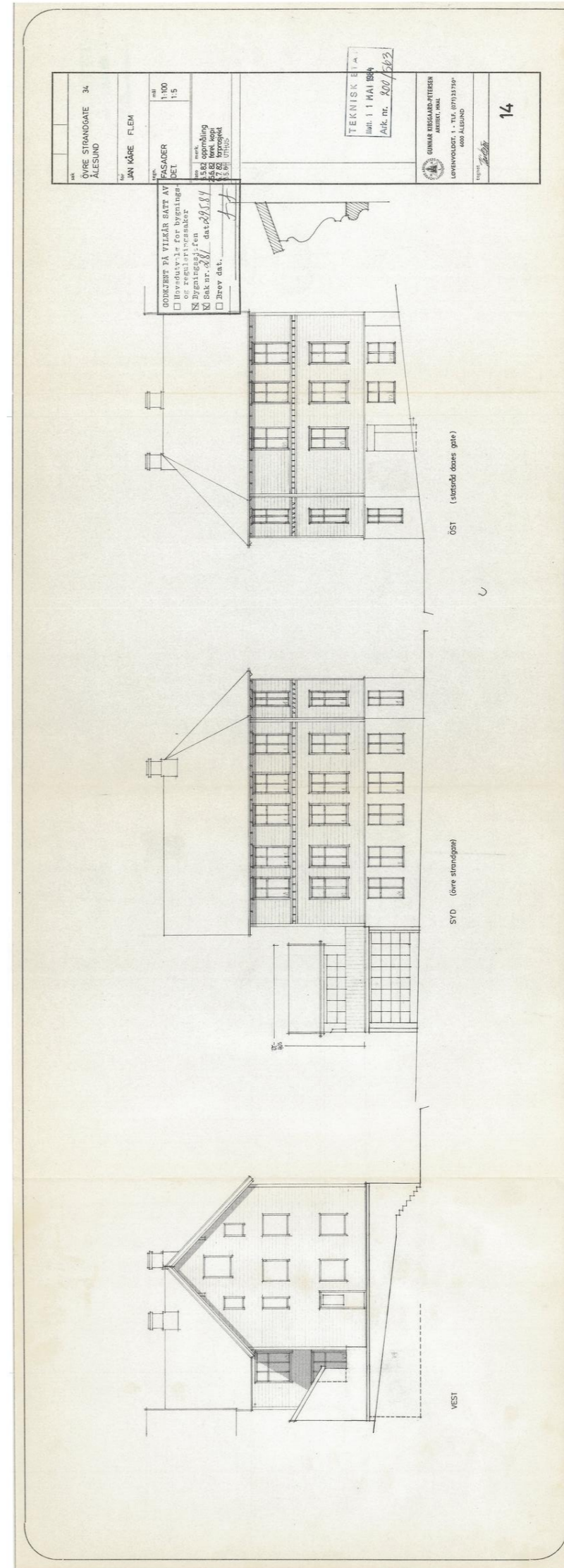
- Hovedtrapp: Glass skiftes til trådglass, festet med lister.  
 Fyllinger kles på innsiden med tennvernende plate A 20.
- Bitrapperom: Fyllinger kles på innsiden med tennvernende plate A 20.

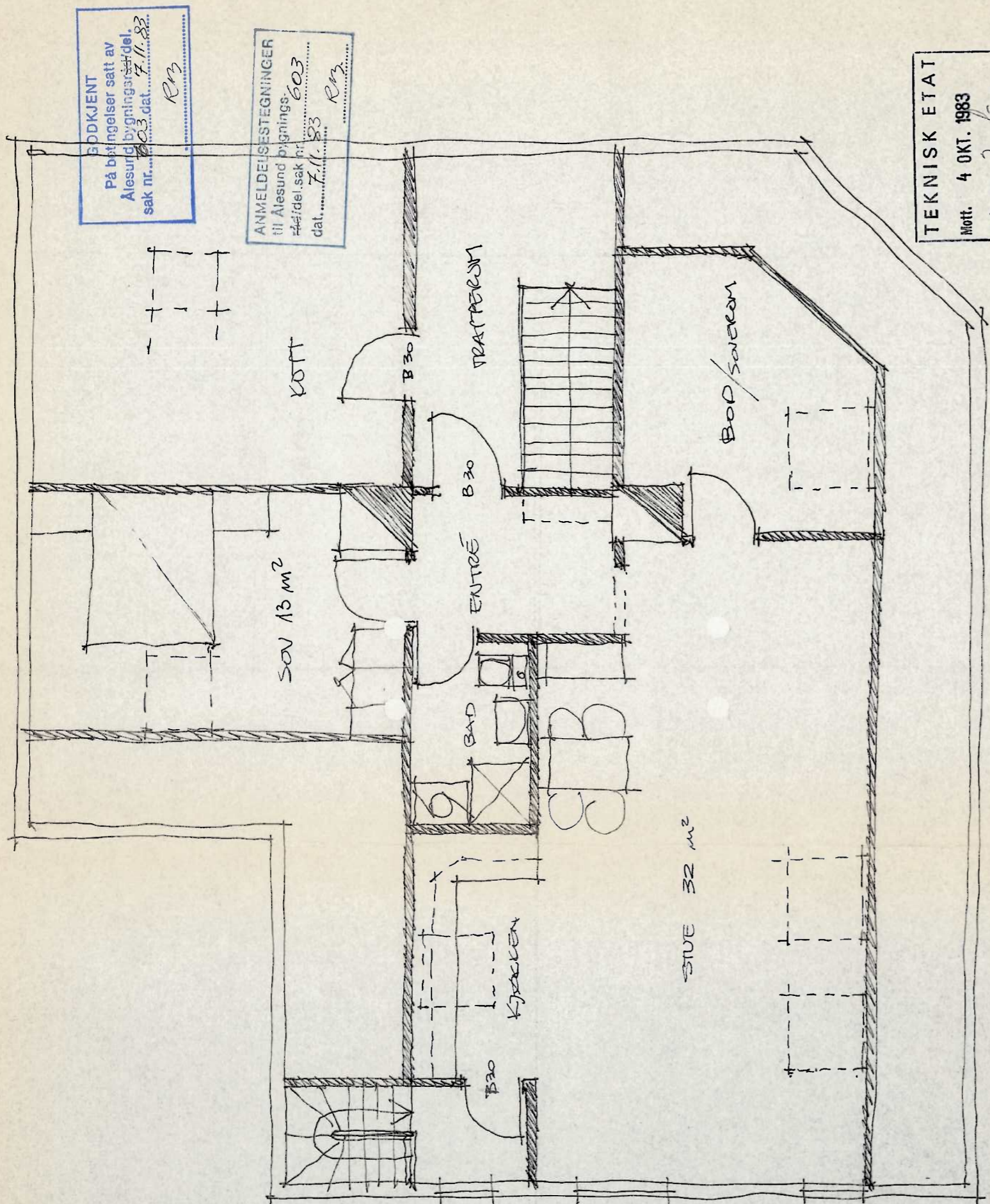
Med hilsen  
 for arkitektfirma G. Kibsgaard-Petersen A/S

*Kåre Beite*  
 Kåre Beite

Kopi: Jan-Kåre Flemm, Øvre Strandgt. 34, 6000 Ålesund

Vedlegg.





TEKNISK ETAT  
Mott. 4 OKT. 1983  
Ark. nr. 200/563

ARKITEKFRMA G. KIBSGAARD-PETERSEN A.S  
BRIMMENGATA 2 N-8001 ALESUND

FOR JAN KÅRE FLEM, ØVRE STRANDGATE 34, ÅLESUND  
UTVÅST TIL LOFTSLIGHET, 4. ETASJE  
DATO 31.8.83

GODKJENT  
På båttingelse satt av  
Ålesund bygningsråd  
sak nr. 603 dat. 7.11.83  
RB

ANMELDESESTEGNINGER  
til Ålesund bygnings-  
råd sak nr. 603  
dat. 7.11.83  
RB

ÅLESUND  
SCENSKRIFTEMØTE  
08382 22.10.87

Begjæring om tinglysing  
av oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes  
tinglygingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal  
være på tinglysingpapir, jfr. tinglysingforskriftens § 6.

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Sparebankenes Eiendomsservice A/S	Kirkegt. 4	25 190

1. Eiendom	Gnr. 200	Bnr. 563	Fnr.	Kommune	Ålesund
2. Hjemmelshaver	Navn		Fødselsnummer		
	Jan Kåre Flem		040957 [REDACTED]		
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).				
4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)	<p>Undertegnede erklærer at</p> <p>a) <input checked="" type="checkbox"/> eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).</p> <p><input type="checkbox"/> oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før eierseksjonslovens ikrafttreden. (§ 5 nr. 3, annet ledd).</p> <p>b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> bruksenhetenes areal eller</p> <p><input type="checkbox"/> bruksenhetenes innbyrdes verdi</p> <p>c) <input type="checkbox"/> kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).</p> <p>eller</p> <p><input type="checkbox"/> kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.</p> <p>eller</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen</p> <p>eller</p> <p><input type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppføring hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.</p> <p>Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).</p>				
5. Tegninger m. v.	Vedlegg: Situasjonsplan. Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).				

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav
1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1	B	65		21				41			
2	B	42		22				42			
3	B	65		23				43			
4	B	55		24				44			
5	B	65		25				45			
6	B	55		26				46			
7	B	80		27				47			
8				28				48			
9				29				49			
10				30				50			
11				31				51			
12				32				52			
13				33				53			
14				34				54			
15				35				55			
16				36				56			
17				37				57			
18				38				58			
19				39				59			
20				40				60			
Sum teller skal stemme m. nevner		427		Sum teller skal stemme m. nevner				Sum teller skal stemme m. nevner			

Ad kolonne 2 (formål) : B = boligseksjon, G = garasjeeksjon, N = næringsseksjon  
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler  
Ad kolonne 3 (fr. § 5 nr. 4) : Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.  
Ad kolonne 4 : Skriv gatenavnet her: Øvre Strandgate 34

7. Supplerende tekst

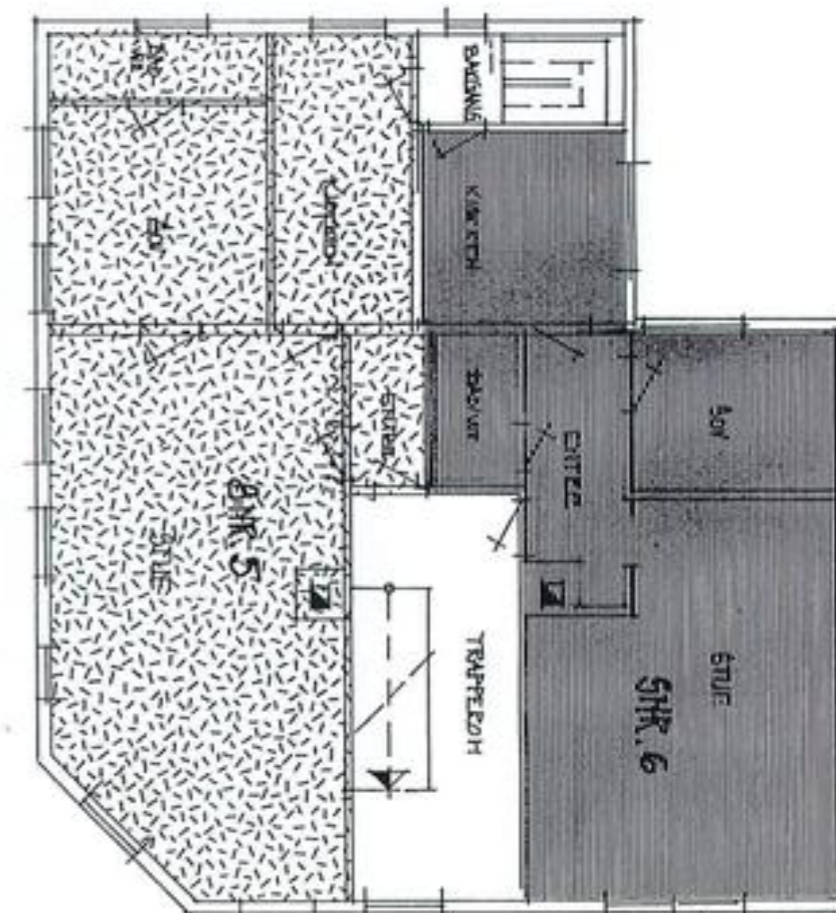
Dato: 14/10-87  
Sted: Ålesund  
Hjemmelshaver(ne)s underskrift: Jan Kåre Flem

RETT GJENPART BEKREFTES:  
SPAREBANKENES  
EIENDOMSSERVICE A/S  
*Arvid M. Skumling*

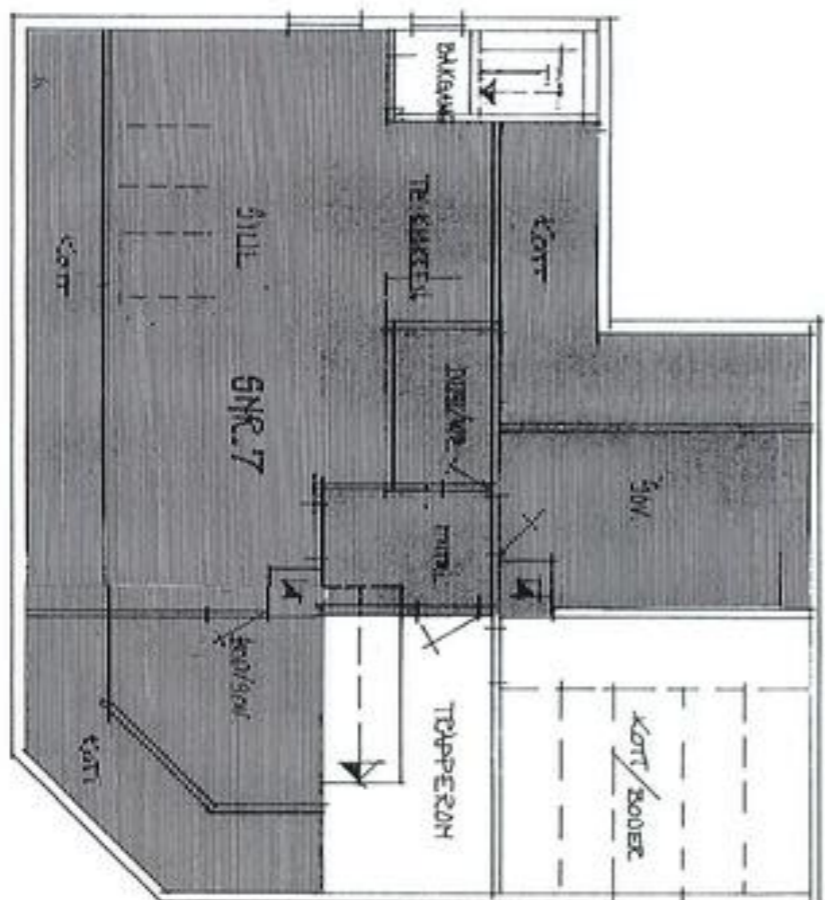
13887 NR  
FELTSPAREAL 20 M<sup>2</sup>  
GNR: 5 65 M<sup>2</sup>  
GNR: 6 55 M<sup>2</sup>  
ØVRE STRANDGATE 34  
PLAN 3. ETG.  
MALESTOKK 1:100

RETT GJENPART BEKREFTES:  
SPAREBANKENES  
EIENDOMSSERVICE A/S

*Arvid M. Skumling*



RETT GJENPART BEKREFTES:  
SPAREBANKENES  
EIENDOMSSERVICE A/S  
*Per H. Stumme*

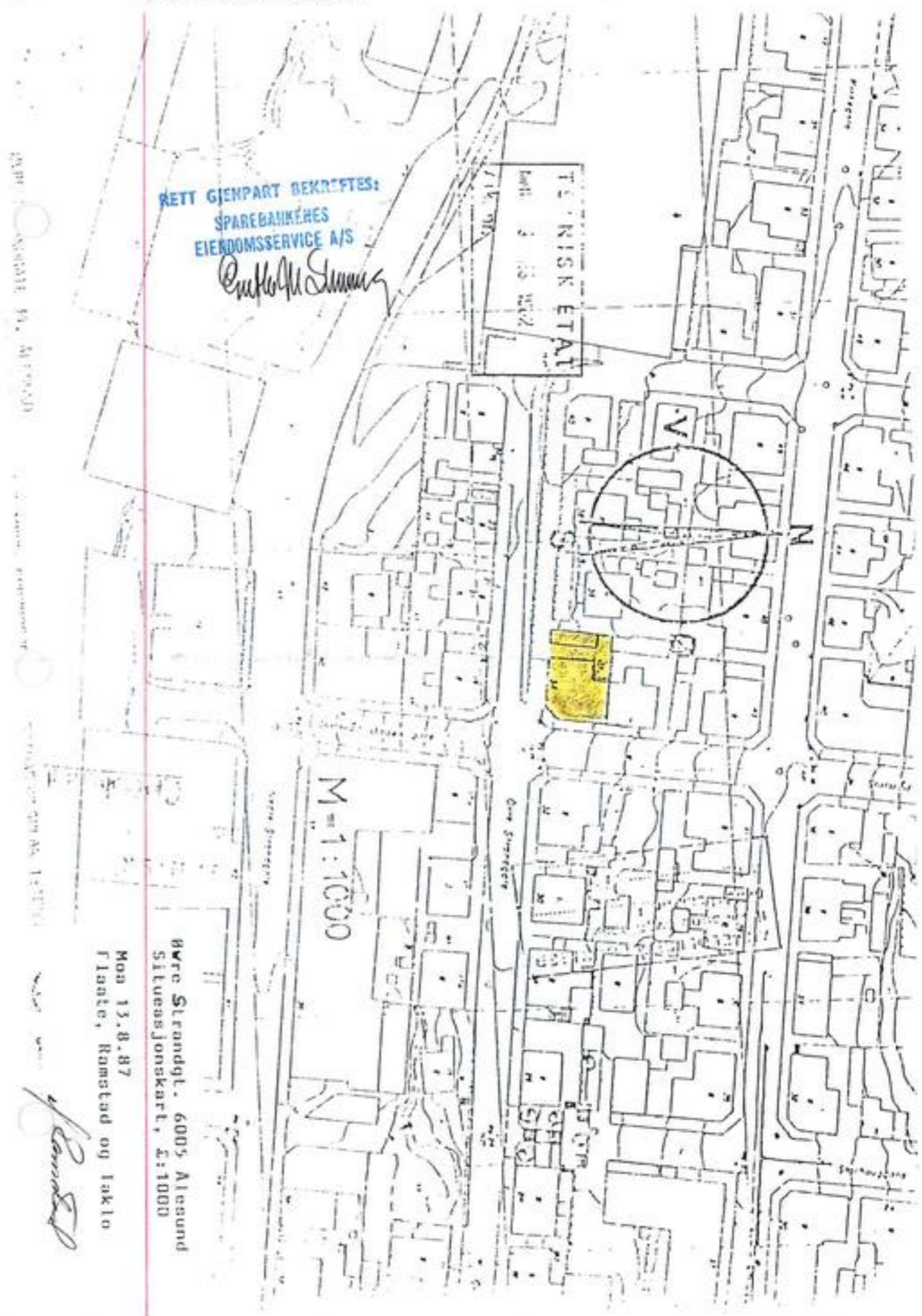


GNR : 7 - 80 M<sup>2</sup>  
FFLEGGAREAL - 35 M<sup>2</sup>

1388 m<sup>2</sup>

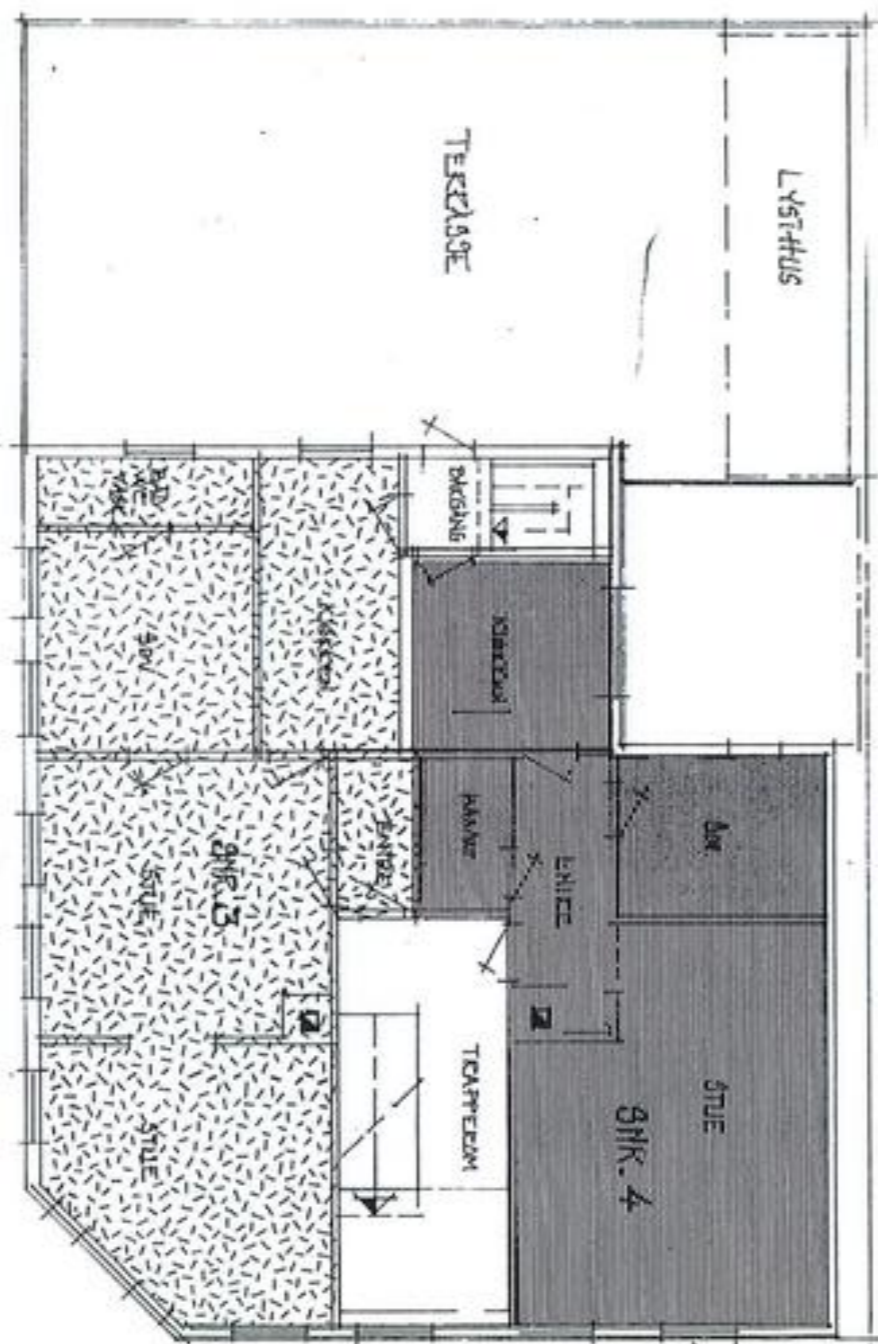
ØVRE STRANDGATE 34  
PLAN LOFTETG  
MÅLESTOKK ~1:100

RETT GJENPART BEKREFTES:  
SPAREBANKENES  
EIENDOMSSERVICE A/S  
*Per H. Stumme*



Øvre Strandgt. 6005 Ålesund  
Situasjonskart, 1:1000  
Maa 13.8.87  
Flaate, Ramstad og Laklo  
*Ramstad*





RETT GJENPART BEKREFTES:  
SPAREBANKENS  
EIENDOMSSERVICE A/S

*Orntje M. Samuelsen*

	GNR. 3	65 M <sup>2</sup>
	GNR. 4	55 M <sup>2</sup>
	FILLEAREAL - 98 M <sup>2</sup>	

138.87 m<sup>2</sup>

ØVRE STRANDGT. 34  
PLAN 2. ETG.  
MALESTOKK ~1:100

# Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

## 1. Før boligjakt starter

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

## 2 Forberedelser før visning

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

## 3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

## 4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

## 5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

# Boligkjøperforsikring

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

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

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

## Fordeler

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

## Forsikringen har ikke et tak

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

## Den gir deg en ekstra trygghet

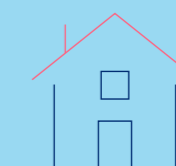
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

# Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen 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. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/djekoder/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. AVTREKKSIVIFTER 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 robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, felestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# Bud og budgivning

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

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

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

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

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

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, 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:

Øvre Strandgate 34, 6005 ÅLESUND. Gnr. 200, bnr. 563, snr. 7 i Sameiet Øvre Strandgate 34, oppdragsnr.: 1400260021  
Megler: Julianne Sørheim, mobil: 98870691, e-post: julianne@proaktiv.no

## UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT 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 viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtagelsesdato: \_\_\_\_\_

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

## KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

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

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

## BUDGIVERE:

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

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

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



**Julianne Sørheim**

Eiendomsmegler / Partner

988 70 691

julianne@proaktiv.no

**PROAKTIV**

**Ålesund Bolig og Prosjektmegling AS**

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