

Velkommen til

Keiser Wilhelms gate 38, 6003 Ålesund

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Keiser Wilhelms gate 38
6003 Ålesund

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 090 000,-	**BRA**	41 m²
Omkostninger	kr	9 496,-	**Soverom**	1
Totalpris inkl. omk.	kr	2 099 496,-	**Boligtype**	Leilighet
Andel fellesgjeld	kr	169 115,-	**Eierform**	Andel
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	2 268 611,-	**Byggeår**	1961
Felleskostnader pr. mnd.	kr	4 502,-	**Etasje**	2 av 4

Energimerke 

Velkommen til Keiser Wilhelms gate 38! En sentralt beliggende andelsleilighet i 2. etasje, midt i Ålesund sentrum. Her bor du med kort gangavstand til det meste sentrum har å by på, samtidig som populære turområder og kollektivtransport er lett tilgjengelig.

Leiligheten ligger i en bygård fra 1961 og ble etablert som egen leilighet i 1997. Boligen inneholder entré, bad/vaskerom, soverom samt en åpen stue- og kjøkkenløsning. I tillegg disponerer leiligheten en nettingbod på ca. 4 m² i kjeller.

Leiligheten ble oppgradert i 2021. Oppgraderingen omfattet blant annet nye overflater på tak, vegger og gulv, nytt kjøkken, garderobeskap, lystette gardiner og downlights i tak. Leiligheten har smarthusfunksjonalitet, hvor belysningen i hele leiligheten, med unntak av badet, kan styres via Futurehome-appen.

En attraktiv mulighet for deg som ønsker en sentral og lettstelt leilighet med kort vei til både byliv, servicetilbud og flotte turmuligheter.

Velkommen til en hyggelig visning!

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Miriam Sivertsen Underdal
Eiendomsmegler/Salgsleder

+47 452 80 197
miriam.sivertsen@em1.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Keiser Wilhelms gate 38, 6003 Ålesund.

Registerbetegnelse
Andelsnr. 6 i Keiser Wilhelmsgate 36/38/40 BL, org.nr. 979509464 i Ålesund kommune.

Pris

Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr	2 259 115,-
Prisantydning	kr	2 090 000,-
Andel fellesgjeld	kr	169 115,-
Omkostninger	kr	9 496,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	2 268 611,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	2 276 511,-

Omkostninger
Gebyr forhåndsprøving OBOS kr 8 406,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 7 900,-
Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 9 496,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 4 502,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Div. honorar, drift og vedlikehold, felles forsikring, kommunale avgifter, energi/fyring i fellesareal, tv-anlegg/bredbånd og andre driftskostnader.

Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk. Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som borettslaget til enhver tid har inngått.

Kommentarer til årsregnskapet 2025:
Inntekter:
Sum driftsinntekter 2025 var på kr. 1 115 839,-

Kostnader:
Sum driftskostnader 2025 var på kr. 1 915 273,-

Årets resultat for 2025 var på kr. -910 530,- og fremkommer i vedlagt resultatregnskap. Årets resultat overføres mot egenkapital.

Det fremgår av styrets årsrapport for 2026 at borettslaget har begrensede midler på bok og er sårbart for uforutsette kostnader. Styret opplyser at det vil bli vurdert tiltak for å styrke borettslagets økonomi, herunder reduksjon av faste kostnader og eventuell økning av felleskostnadene. Fra 01.07.26 ble felleskostnadene økt med 5%.

Borettslagets fellesgjeld
Borettslagets fellesgjeld er på kr 2 701 360,- pr 05.08.2026

Renter og avdrag
Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208769197
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,74%
Restsaldo: 2 701 360,-
Innfrielsesdato: 30.03.2056
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

IN-Ordning
Iht. opplysninger gitt av forretningsfører, tilbyr borettslaget individuell nedbetaling av andel fellesgjeld (IN-ordning), noe som innebærer at den enkelte andelseier gis adgang til å betale ned på fellesgjelden som er knyttet til den aktuelle andelen og derigjennom få lavere månedlige felleskostnader.

Det gjøres imidlertid oppmerksom på at det kan være fastsatt betingelser for når en nedbetaling kan skje, minimumsbeløp, bestemte tidspunkt m.v., samt at det kan påløpe ekstrakostnader for overkurs dersom borettslaget har inngått en avtale om fastrente e.l.

Andelen overdras med den fellesgjeld som fremgår av salgsoppgaven.

Minste innbetaling på IN er kr 60.000 og kan foretas 2 ganger pr år. Forfall er den 01.01 og 01.07. Etablering av avtalen koster for tiden kr 5000 og ønsket innfrielsesbeløp må være betalt til en interimskonto minimum 10 dager før låneforfall. Kontakt OBOS for avtale.

Sikringsordning
Borettslaget bekreftes tilknyttet Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Avtalen er løpende, såfremt premie med forfall 1. februar er betalt. Borettslag som har tegnet seg forsikring kan si opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte.

Forretningsfører
OBOS.
Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om borettslagets budsjett og regnskap er vedlagt i salgsoppgaven, og er også tilgjengelig hos megler og på oppdragets hjemmeside.

Areal
BRA - i: 41 m²
BRA totalt: 41 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Leilighet:
2. etasje:
BRA - i: 41 m²

Arealoppmåling er foretatt av takstmann.

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
1 soverom.
Se for øvrig informasjon under punkt "Areal", og ev. kommentarer under "Innhold" eller "Andre relevante opplysninger".

Eierform
Andel.
Eierforholdet reguleres av Lov om burettslag av 06.06.03 nr. 39. I borettslag eier andelseierne andeler i borettslaget og disse gir andelseierne borett til en bestemtbolig. Borettslaget eier eiendommen. Andelseier har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men er ansvarlig for å dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av felleskostnader fra andre andelseiere kan medføre at resterende andelseiere må dekke dette.

Boligtype
Leilighet.

Etasje
2 av 4

Parkering
Det er innført soneparkering i området, og beboere med folkeregistrert adresse innenfor sonen kan søke om elektronisk beboerparkeringstillatelse. Med gyldig tillatelse kan man parkere på offentlig gategrunn innenfor sin boligsone, så lenge det er ledig plass. Ordningen gjelder hele døgnet, alle dager. Gjestetillatelser kan også kjøpes ved behov.

Borettslagets eiendom
Gnr. 201, Bnr. 309, Ålesund kommune.
Tomtestørrelse 199 m². Tomten er felles for borettslaget og grenser til Keiser Wilhelms Gate mot nord hvor det er støpt fortau.

Byggeår
1961 ifølge takstmann.
Leiligheten ble etablert i 1997.

Innhold
Leiligheten ligger i byggets 2. etasje og inneholder følgende:
Entré, bad/vaskerom, soverom og stue/kjøkken.

Her er det bruken av rommene som er beskrevet, ikke det som er godkjent. Se kommentar under "Annen relevant informasjon".

Overstående info er ihht. vedlagte tilstandsrapport.

Standard
Innvendige overflater:
- Laminat på gulv.
- Malte plater på vegg og i tak.

Bad/vaskerom:
Gulvet er flislagt, veggene har tapetsert overflate og fliser i området ved dusjen. Taket har malt overflate. Rommet er innredet med servantinnredning, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredningen er fra IKEA og har profilerte fronter samt benkeplate i tre med overlimt vask. Det er montert lys i skuffer, metallplate på vegg bak induksjonstopp, og belysning i underkant av overskapene. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, mikrobølgeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tekniske installasjoner:
- Innvendige vannledninger er av kobberrør.
- Innvendige avløpsrør er av plast. Staking via sluk.
- Det er naturlig ventilasjon via vindusventiler.
- Det er sentral varmtvannsberedning.
- Det er sikringsskap med automatsikringer plassert i felles trappegang.
- Det er brannslukningsapparat og røykvarsler i leiligheten.

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke nødvendigvis uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

Beliggenhet
Borettslagsleilighet beliggende sentralt til i Ålesund sentrum. Gangavstand til alle sentrumsfasiliteter som dagligvare, kjøpesenter, butikker etc., gangavstand til busstopp. Nærområdet består i hovedsak av leiligheter i eldre bygårder og bolig/ forretning/kontor. Kort veg til populære turområder på Aksla, Byparken, Borgenes vei, og trappene til Fjellstua er bare minutter unna. Ca. 10 km til Moa området med Moa Amfi kjøpesenter. Ca. 3 km til Atlanterhavsparken og fine turmuligheter på Tueneset.

Adkomst
På finn.no kan du se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler1 skilt ved annonsert visning.

Byggemåte
Yttervegger har betongkonstruksjon og pussede fasader.

Vinduene er malte og har 2-lags glass.

Det er brann- og lydklassifisert entrédør samt malt balkongdør i tre.

Dørene har 2-lags glass.

Overstående info er ihht. vedlagte tilstandsrapport.

Hvitevarer og tilbehør
Hvitevarene og brunevarer medfølger ikke i handelen med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven. Integrerte hvitevarer medfølger i den stand de er blitt brukt av selger. Det gis ingen garanti utover dette.

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig
Ved kjøp av brukt bolig er det viktig å ha riktige forventninger. Det kan ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis oppført etter andre krav og med andre materialer og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader, som følge av bl.a. bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette, vil normalt ikke bli ansett som mangler.

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. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen kan forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det utgjøre en mangel. Det samme gjelder hvis det er gitt manglende eller uriktige opplysninger om eiendommen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for en del slitasje og småskader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk 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).

Dersom du oppdager forhold du mener er vesentlige og som kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet der det er tegnet boligselger-/boligkjøperforsikring, straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger innflytningstillatelse for nybygg fra 22.06.61. Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak som er omsøkt før 01.01.1998, jfr. plan- og bygningslovens §21-10, 5.ledd. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes slik de opprinnelig ble godkjent, selv om det ikke foreligger ferdigattest.

Det er utstedt ferdigattest for rehabilitering/boligbygg og forretningsbygg datert 12.08.97.

Kommunen skriver følgende:
Det foreligger reviderte tegninger, datert 29.10.1996. Disse er sendt inn sammen med brev datert 30.10.1996.
I forbindelse med søknad om ferdigattest, er det sendt inn reviderte tegninger. Disse ser ut til å ha lik planløsning som vist på tegninger av 29.10.1996, men der er i tillegg oppgitt BRA. Da det er disse arealene som er registrert i matrikkelen, anses disse tegningene å være godkjente, selv om de mangler stempel.

Oppvarming
Elektrisk oppvarming.

Det er ikke inngått avtale om Norgespris på strøm for boligen.

Informasjon om Norgespris:
https://www.regjeringen.no/no/tema/energi/strom/sporsmal-og-svar-om-norgespris/id3089310/?expand=factbox3113088

Energimerking
Gult energimerke D. Energiattesten er bekreftet og offisiell. Energiattesten i sin helhet er lagt ved i den nedlastbare salgsoppgaven.

Adgang til utleie
Det gjøres oppmerksom på at det er begrenset adgang til å leie ut leiligheter i borettslag jfr. lov om borettslag §§ 5-5 og 5-6.

Radon
Denne boligen har ingen utleie og er derfor ikke radonmålt.

Regulering
Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Ålesund sentrum (17.3.2000) med plan-ID 1508 1504446. Eiendommen er regulert til annet byggeområde.

Eiendommen er avsatt til sentrumsformål (nåværende) i kommuneplanens arealdel. Dette gjelder Kommunedelplan for Ålesund 2016 - 2028 (9.3.2017).

Utsnitt av reguleringsplankart og bestemmelser ligger vedlagt i salgsoppgaven. Bestemmelser til kommuneplanens arealdel kan fås ved henvendelse til megler. Konfr. megler ved spørsmål.

Eiendommen ligger i et område som i analyserapporten fra kommunen viser utslag på:
- Tettsted
- 32 - 124 innbyggere (500 - 2 000 per km2)
- 313 - 624 innbyggere (5 000 - 10 000 per km2)
- Fjernvarme konsesjonsområde
- Mulig grunnforurensing fra bybrannen 1904
- Radon aktsomhet - Moderat til lav
- Løsmasser - Fyllmasse (antropogent materiale)
- Kulturmiljøer
- Bebygd
- Vassdragsområde
- Kystlandskap
- 100 metersbelte langs sjøen
- Regulertele kulturminner (H710)
- Båndlegging etter kulturminneloven (H730)
- Sone 1 - Urban fortetting
- Grundig kartlagt med funn (Flom aktsomhetsdekning)
- Grundig kartlagt med funn

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkanlegg.

Skattemessig formuesverdi
Primærverdi kr 478 416,- og sekundærverdi kr 1 913 663,- for 2024.

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

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

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler

Meglers rett til å stanse gjennomføring av en handel
Eiendomsmeglerforetak er pliktig til å foreta «kundetiltak» etter Hvitvaskingsloven. I dette ligger blant annet plikt til å treffe tiltak for å få bekreftet identiteten til selger og kjøper, den kjøper ev. opptrer på vegne av, samt eventuelle «reelle rettighetshavere».

Normalt skjer bekreftelse av en persons identitet ved fremvisning av gyldig legitimasjonsdokument («personlig fremmøte»), ved bruk av bankID, eller ved fremleggelse av en «Bekreftet kopi» av et legitimasjonsdokument. Fremvisning av legitimasjonsdokument i forbindelse med budgivning er normalt ikke tilstrekkelig kundetiltak. Dersom kjøper er en juridisk person må det foretas særlige kundetiltak, herunder med nærmere plikt til å redegjøre for «reelle rettighetshavere». Konferer megler for nærmere informasjon.
Transaksjonen kan ikke gjennomføres før meglerforetaket har foretatt tilfredsstillende kundetiltak. Endelige kundetiltak for kjøpers del skjer senest på kontraktsmøtet eller senest innen kontraktsignering der det ikke gjennomføres kontraktsmøte.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, kan ikke megler gjennomføre transaksjonen. I et slikt tilfelle misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager er kjøpers mislighold å anse som vesentlig, noe som gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere "mistenkelige transaksjoner" til Økokrim. Med "mistenkelig transaksjon" menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundetiltak kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Budgivning
Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at bud eller forbehold i bud skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eiendommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud. Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen.Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert. Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

Personvern
EiendomsMegler 1 Midt-Norge behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer.

Opplysningene vil bli lagret i EiendomsMegler 1 Midt-Norge sitt elektroniske meglersystem.

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført.

Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt.

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget.
Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

Les mer om personvern i vår personvernerklæring www.em1.no/personvern

Overtakelse
Overtakelse kan ikke finne sted før borettslaget har godkjent ny andelseier eller eventuelt er godkjent etter loven.

Forkjøpsrett/godkjenning
Andelseier(e) kan kun eie en andel. Andelseier må selv bebo leiligheten. Kun fysiske personer kan eie andel. Stat, kommune, fylkeskommune m.fl. kan likevel eie andel eller andeler opp til 10% av andelene i borettslaget, der det er fem eller flere andeler. Det kan være fastsatt i vedtektene at stat, kommune, fylkeskommune, boligbyggelag, institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttig formål og dessuten arbeidsgiver som skal leie ut boligen til sine ansatte, kan eie opp til 20% av andelene i tillegg. Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. 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 andelseier.
Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, så er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres i den forbindelse oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Forkjøpsretten på boligen er ferdig forhåndsprøvd. Ta kontakt med megler for å få opplyst hvor mange som har meldt interesse.

Eier
Fredric Frøystad.

Heftelser og servitutter
Obligasjon
Dagboknr.: 1964
Dato: 20.02.1998
Beløp: 4 278 000
Panthaver: B/L KEISER WILHELMSGATE 36/38/40
Orgnr: 2 218 109
1998/1964-1/58 20.02.1998
Obligasjon
Beløp: NOK 4 278 000
Panthaver: B/L KEISER WILHELMSGATE 36/38/40
LØPENR: 2218109
Gjelder denne registerenheten med flere

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Borettslaget har lovbestemt panterett i andelen som sikkerhet overfor de andre borettshaverne for bl.a. felleskostnader.
Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.
Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger
Moderniseringer i 2021:
- Etablert nytt kjøkken. Utført av eier og Arthur Rønnestad AS (rørlegger).
- Montert nytt laminatgulv i entre, soverom og stue/kjøkken. Utført av eier.
- Montert nye plater på eksisterende plater på vegg, sparklet og malt. Utført av eier.
- Himling er lektet ned, plate kledd og sparklet og malt. Utført av eier.
- Nytt elektrisk i entre, soverom og stue/kjøkken. Utført av ACEL.

Meglers kommentar til areal:
Det er ikke samsvar mellom byggegodkjente tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen. Det er åpnet opp mellom stue og kjøkken.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,5 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Utleggshonorar kr 1 250,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).
Markedspakke med digital annonsering kr 17 900,- (inkl. mva).
Pris per visning kr 2 000,- (inkl. mva).

Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

Meglers rett til å kreve dekning av utlegg:
Tinglysing av sikr.obl/hj.erkl m.v kr. 545,- pr. stk.
Kommunal informasjon kr. 5 754,-
Fotograf kr. 3 200,-
Tilstandsrapport kr. 13 500,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 300,- pr. stk.
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-
Info for.fører kr. 4 375,-
Eierskiftegebyr for.fører kr. 6 725,-

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger, samt forsikringsløsninger til selger og kjøper
- HELP Forsikring, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Broker by Visma, som leverer elektroniske løsninger for budgivning, digitalt oppgjørsskjema og digital overtakelsesprotokoll*)
- Ambita/Norkart/Infotorg, som leverer informasjon om eiendommen, samt elektronisk tinglysing
- Signicat, som leverer digitale løsninger for signering av dokumenter, bl.a. kjøpekontrakt
- Takstfirma (TTE Consult AS)
- Fotograf (J.C Eiendomsfoto)

*) I den digital overtakelsesprotokollen så vil kjøper (via Broker by Visma) tilbys ulike leverandører av alarm/strøm/bredbånd, og hvilke/antallet leverandører avhenger av eiendommens beliggenhet.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i forbindelse med eiendomshandelen, bl.a. strømleverandører, boligalarm m.v.

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre, som er eiere av meglerforetaket. SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre tilbyr finansieringstjenester til selger/interessenter/kjøper i forbindelse med oppdraget.

Tilstandsrapport/takst
Utført av Trond-Erik Reitan-Hagen i Tte Consult DA den 17.08.2026.

Takstmann har i sin rapport kommet til følgende konklusjon:
Andelsleilighet beliggende i bygård oppført i 1961. Leiligheten ble etablert i 1997 og ligger i 2. etasje. Leiligheten disponerer nettingbod i kjeller på ca. 4 m². Leiligheten fremstår med normal standard og ble overflateoppusset i 2021, med unntak av bad som er fra 1996/1997. Kjøper må påregne vedlikehold/oppgradering på enkelte bygningsdeler som følge av alder og bruksslitasje. Utvendige bygningsdeler som ikke direkte berører leiligheten er ikke vurdert, da dette normalt er et felles ansvar for borettslaget.

Takstmann sin kommentar til areal:
Boligbygg med flere boenheter
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Fremlagte/godkjente plantegninger for 2. etasje samsvarer ikke med dagens faktiske planløsning. Dagens inndeling av leiligheten samsvarer i hovedsak med plantegningen for tilsvarende leilighet i 4. etasje, med unntak av at deler av veggen mellom stue og kjøkken er fjernet. Det er ikke dokumentert om avviket skyldes senere bygningsmessige endringer, eller om plantegningene for 2. etasje ikke viser opprinnelig/faktisk utførelse.
Dersom dagens planløsning skyldes senere bygningsmessige endringer, innebærer dette endringer av blant annet rominndeling, vegger og døråpninger samt flytting av kjøkken. Det foreligger ikke dokumentasjon som avklarer om arbeidene er omsøkt og godkjent eller utført i samsvar med relevante krav, herunder branntekniske forhold. Det er heller ikke avklart om bærende konstruksjoner er berørt. Forholdet må undersøkes nærmere og avklares mot kommunens byggesaksarkiv og godkjent utførelse.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller 3 (TG 3).

TG3 (store eller alvorlige avvik):
- Våtrom > Etasje 2 > Bad/vaskerom > Generell

TG2 (avvik som kan kreve tiltak):
- Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon
- Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
- Utvendig > Ytterdører
- Utvendig > Andre utvendige forhold
- Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner
- Innvendig > Innvendige dører
- Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger
- Kjøkken > Etasje 2 > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

TG IU (konstruksjoner som ikke er undersøkt):
- Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank

Helse, miljø og sikkerhet:
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke nødvendigvis uttømmende og interessenter oppfordres til å lese og sette seg grundig inn i alt salgsmateriell.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring, men har fylt ut egenerklæringsskjema. Kjøper oppfordres til å gjennomgå innholdet i skjemaet i forkant av budgivning.

Selger har opplyst om følgende i egenerklæringsskjemaet som ligger vedlagt salgsoppgaven:
11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2021
Firmanavn: Arthur Rønnestad
Beskrivelse av arbeidet: Tilkobling av vann til kran/ blandebatteri etter ferdig montert kjøkken.

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2021
Firmanavn: ACEL
Beskrivelse av arbeidet: Nytt elektrisk system - kabler lagt i vegg, og lagt til intern kabling av internett til soverom. Tilkobling og montering av spotter i tak, og nye lysbrytere med smarthus teknologi.

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Ja.
Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2021
Beskrivelse av arbeidet: Leiligheten ble komplett pusset opp i 2021, med unntak av bad som er uberørt.
Arbeidet ble nøye utført av undertegnede med god hjelp fra familie og venner med kompetanse. Tak, vegg, og gulv i alle rom, nytt kjøkken, garderobeskap, blackout gardiner, spotter i tak, og mer, ble utført i 2021.

Boligkjøperforsikring
EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/ småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

Avtalebetingelser
Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges 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 mangelsansvarkan 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 budskjema avgi egenerklæring ombudgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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.

Vedlegg
- Nabolagsprofil
- Selgers egenerklæringsskjema datert 04.08.26
- Tilstandsrapport datert 17.08.26
- Innflytningstillatelse
- Ferdigattest for rehabilitering datert 12.08.97
- Tilleggsanmeldelse datert 22.05.62
- Byggemeldte tegninger datert 29.05.95, 29.05.96, 09.11.59, 21.05.96
- Regulerings- og kommunedelplan datert 04.08.26
- Reguleringsbestemmelser datert 17.03.1900
- Situasjonskart og vegadkomst datert 04.08.26
- Innkalling årsmøte 2026
- Protokoll til årsmøte 2026
- Vedtekter og husordensregler
- Energiattest

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette. Meglerforetaket mottar honorar ved formidling av finansielle tjenester.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Oppdragsansvarlig
Miriam Sivertsen Underdal
Eiendomsmegler/Salgsleder
Telefon: 452 80 197
E-post: miriam.sivertsen@em1.no

Avdeling
EiendomsMegler 1 Ålesund St. Olavs plass
Besøksadresse: St Olavs plass 1, 6002 Ålesund
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim




1905





















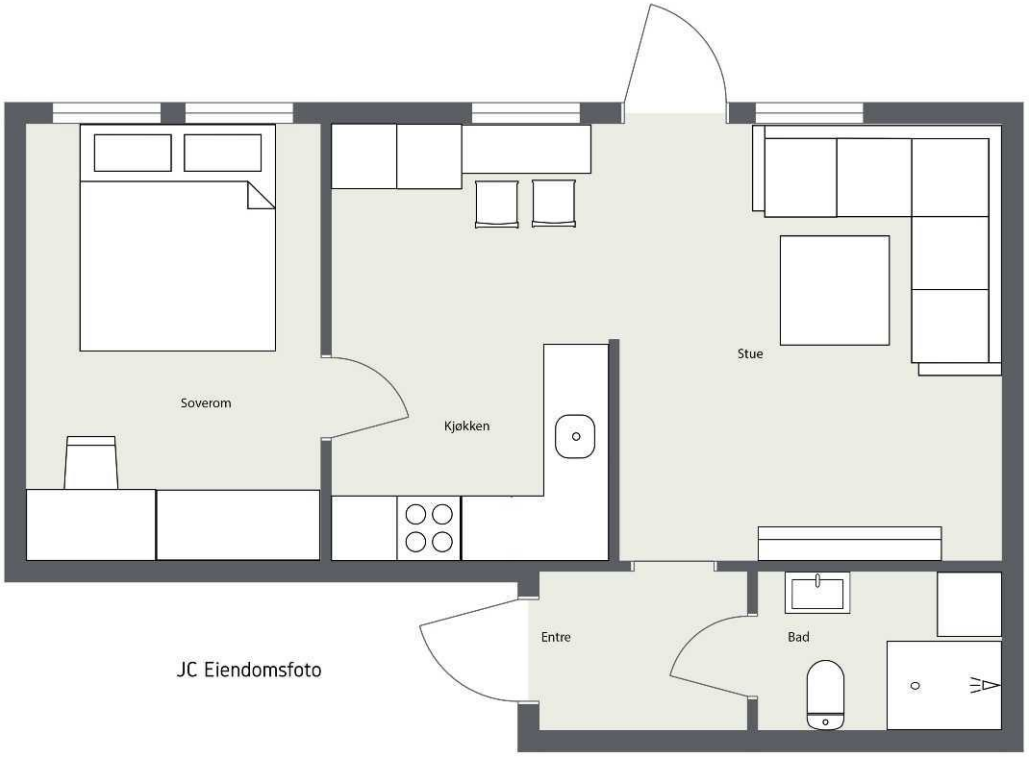







Automat
Bunad Makeren
Bunad Makeren
Keiser Wilhelmsgt. 38
Keiser Wilhelmsgate 36


Keiser Wilhelmsgt. 38
BUNAD MAKEREN
BUNAD MAKEREN
Automat





Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

Frøystad, Fredric
04.08.2026
Signed
bankID

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere	Fredric Frøystad
Boligen	• Boligen ble kjøpt 2020 • Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene • Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring

Keiser Wilhelms Gate 38
6003 Ålesund

1508-201/309/0/2

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

   Firmanavn: Arthur Rønnestad

   Beskrivelse av arbeidet: Tilkobling av vann til kran/ blandebatteri etter ferdig montert kjøkken.

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: ACEL

Beskrivelse av arbeidet: Nytt elektrisk system - kabler lagt i vegg, og lagt til intern kabling av internett til soverom. Tilkobling og montering av spotter i tak, og nye lysbrytere med smarthus teknologi.

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Beskrivelse av arbeidet: Leiligheten ble komplett pusset opp i 2021, med unntak av bad som er uberørt. Arbeidet ble nøye utført av undertegnede med god hjelp fra familie og venner med kompetanse. Tak, vegg, og gulv i alle rom, nytt kjøkken, garderobeskap, blackout gardiner, spotter i tak, og mer, ble utført i 2021.

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

• **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Keiser Wilhelms gate 38 , 6003 ÅLESUND
ÅLESUND kommune
gnr. 201, bnr. 309, snr. 2
Andelsnummer 6

Markedsverdi

2 100 000

Sum areal alle bygg: BRA: 41 m² BRA-i: 41 m²



Befaringsdato: 13.08.2026 **Rapportdato:** 17.08.2026 **Oppdragsnr.:** 20030-2221 **Eiendomsverdi ref nr:** ZT1702

Autorisert foretak: Tte Consult A/S **Sertifisert Takstingeniør:** Trond-Erik Reitan-Hagen

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

TTE Consult AS

TTE CONSULT A/S – Din tekniske rådgiver i byggeprosjekter
Hos TTE CONSULT A/S kombinerer vi faglig tyngde med lokal forankring for å levere teknisk rådgivning du kan stole på. Vi holder til i Ålesund og tilbyr tjenester innen tilstandsvurdering, verditaksering, reklamasjonsoppdrag, uavhengig kontroll, overtakelser og prosjektledelse – alt med fokus på kvalitet, presisjon og trygghet for våre kunder.

Hvorfor velge oss?

- Fagkompetanse: Vi er medlem av Norsk takst, og våre konsulenter har solid erfaring fra byggebransjen.
- Trygghet: Vi utfører uavhengige kontroller og takseringer som gir deg et klart bilde av boligens tilstand og verdi.
- Effektivitet: Med moderne verktøy og strukturert prosjektledelse sikrer vi fremdrift og kvalitet i alle ledd.
- Lokal tilstedeværelse: Vi kjenner markedet og byggeskikken i Møre og Romsdal – og er alltid nær deg.

Vår visjon
Vi skal være en pålitelig partner for meglere, entreprenører og privatpersoner.

Medlem av Norsk takst

Rapportansvarlig

Trond-Erik Reitan-Hagen

trond.erik@tteconsult.no
464 45 070

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

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 • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

Keiser Wilhelms gate 38 , 6003 ÅLESUND
Gnr 201 - Bnr 309
1508 ÅLESUND

Tte Consult A/S
Vegsundbakken 6
6020 ÅLESUND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Andelsleilighet beliggende i bygård oppført i 1961. Leiligheten ble etablert i 1997 og ligger i 2. etasje. Leiligheten disponerer nettingbod i kjeller på ca. 4 m². Leiligheten fremstår med normal standard og ble overflateoppusset i 2021, med unntak av bad som er fra 1996/1997. Kjøper må påregne vedlikehold/oppgradering på enkelte bygningsdeler som følge av alder og bruksslitasje. Utvendige bygningsdeler som ikke direkte berører leiligheten er ikke vurdert, da dette normalt er et felles ansvar for borettslaget.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1961

UTVENDIG Gå til side

Yttervegger har betongkonstruksjon og pussede fasader. Vinduene er malte og har 2-lags glass. Det er brann- og lydklassifisert entrédør samt malt balkongdør i tre. Dørene har 2-lags glass.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er laminat. Vegger og himling er utført med malte plater. Etasjeskillet og de bærende konstruksjonene er av betong. Det er malte, glatte dører. Eier informerer om at de ikke har registrert noe skadedyr eller fuktkrevende insekter.

VÅTROM Gå til side

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Våtrommet har en alder og tilstand som gjør at komplett rehabilitering må påregnes. Det er derfor ikke foretatt tilstandsvurdering punkt for punkt, da flere av konstruksjonsdelene inngår i samme rehabiliteringstiltak. Våtrommet er i stedet gitt en samlet vurdering.

Overflater:
Gulvet er flislagt. Veggene har tapetsert overflate og fliser i området ved dusjen. Himlingen har malt overflate. Rommet er innredet med servantinnredning, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.

Vurdering:
Våtrommet er fra før TEK97. Tettesjikt/fuktsikrende løsninger har passert forventet levetid. Det foreligger ikke dokumentasjon på type tapet eller oppbygningen av fuktsikringen på veggene. Sluket er av eldre type plastsluk. Rommet har avtrekk, men mangler tilfredsstillende tilluft.

På bakgrunn av våtrommets alder, tettesjiktets forventede levetid og manglende dokumentasjon, vurderes våtrommet samlet til TG3.
Komplett rehabilitering av våtrommet må påregnes.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er utført fra stue, og måleresultatet var 6.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen er fra IKEA og har profilerte fronter samt benkeplate i tre med overlimt vask. Det er montert lys i skuffer, metallplate på vegg bak induksjonstopp, og belysning i underkant av overskapene. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, mikrobølgeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobberrør. Innvendige avløpsrør er av plast. Staking via sluk. Det er naturlig ventilasjon via vindusventiler. Det er sentral varmtvannsberedning. Det er sikringsskap med automatsikringer plassert i felles trappegang. Det er brannslukningsapparat og røykvarsler i leiligheten.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	41 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	41 m²
Totalpris	2 250 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 350 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

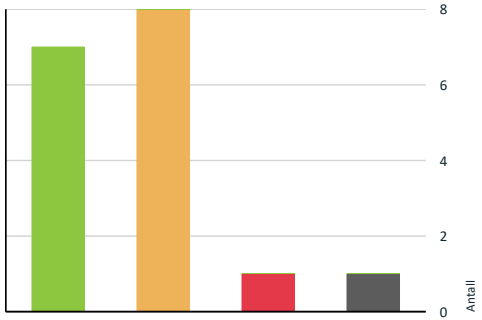
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Fremlagte/godkjente plantegninger for 2. etasje samsvarer ikke med dagens faktiske planløsning. Dagens inndeling av leiligheten samsvarer i hovedsak med plantegningen for tilsvarende leilighet i 4. etasje, med unntak av at deler av veggen mellom stue og kjøkken er fjernet. Det er ikke dokumentert om avviket skyldes senere bygningsmessige endringer, eller om plantegningene for 2. etasje ikke viser opprinnelig/faktisk utførelse.

Dersom dagens planløsning skyldes senere bygningsmessige endringer, innebærer dette endringer av blant annet rominndeling, vegger og døråpninger samt flytting av kjøkken. Det foreligger ikke dokumentasjon som avklarer om arbeidene er omsøkt og godkjent eller utført i samsvar med relevante krav, herunder brannetekniske forhold. Det er heller ikke avklart om bærende konstruksjoner er berørt. Forholdet må undersøkes nærmere og avklares mot kommunens byggesaksarkiv og godkjent utførelse.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er ikke innhentet opplysninger vedrørende borettslag hva gjelder fellesgjeld/fellesutgifter/vedtekter m.m. Megler kan opplyse nærmere vedrørende dette.
Utvendige bygningsdeler som ikke direkte berører leiligheten er ikke vurdert, bare beskrevet, da det normalt er et felles ansvar for borettslag.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > Etasje 2 > Bad/vaskerom > Generell** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** Gå til side
- **Utvendig > Ytterdører** Gå til side
- **Utvendig > Andre utvendige forhold** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Kjøkken > Etasje 2 > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1961

Kommentar
Ref. Eiendomsverdi

Anvendelse
Leilighet

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Normalt vedlikehold må forventes

Tilbygg / modernisering

2021	Modernisering.	Etablert nytt kjøkken. Utført av eier og Arthur Rønnestad AS (rørlegger).
2021	Modernisering.	Montert nytt laminatgulv i entre, soverom og stue/kjøkken. Utført av eier.
2021	Modernisering.	Montert nye plater på eksisterende plater på vegg, sparklet og malt. Utført av eier.
2021	Modernisering.	Himling er lektet ned, plate kledd og sparklet og malt. Utført av eier.
2021	Modernisering.	Nytt elektrisk i entre, soverom og stue/kjøkken. Utført av ACEL.

UTVENDIG

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Yttervegger har betongkonstruksjon og pussede fasader.
Merk: Leiligheten er en del av et borettslag. I borettslag reguleres vedlikeholdsansvar for utvendige og felles bygningsdeler av borettslagets vedtekter.

Vurdering av avvik:
• Det registreres misfarging og fuktmerker på fasaden under balkongdører. Forholdet kan indikere gjentatt fuktbelastning eller avrenning fra overgangen mellom balkong og dør/fasade.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til misfarging og fuktmerker på fasaden under balkongdører.
Tiltak for å utbedre eventuelle lekkasjer eller utilstrekkelig drenering bør iverksettes for å unngå videre fuktskader og forringelse av fasadens konstruksjon.



TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Vinduene er malte og har 2-lags glass.
Merk: Noen av vinduene bør smøres. Leiligheten er en del av et borettslag. I borettslag reguleres vedlikeholdsansvar for utvendige og felles bygningsdeler av borettslagets vedtekter.

Årstall: 1997 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er observert noe rust på innfestningen til glasslisten.

Konsekvens/tiltak
• Rust på innfestningen til glasslisten bør fjernes, og området bør behandles og eventuelt males for å hindre videre rustdannelse. Dersom rusten får utvikle seg, kan det føre til svekket innfestning og redusert levetid for vinduet.



Keiser Wilhelms gate 38 , 6003 ÅLESUND
Gnr 201 - Bnr 309
1508 ÅLESUND

Tte Consult A/S
Vegsundbakken 6
6020 ÅLESUND

Tilstandsrapport



TG 2 Ytterdører

Beskrivelse
Det er brann- og lydklassifisert entrédør samt malt balkongdør i tre. Dørene har 2-lags glass.
Merk: Leiligheten er en del av et borettslag. I borettslag reguleres vedlikeholdsansvar for utvendige og felles bygningsdeler av borettslagets vedtekter.

Årstall: 1997 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Ytterdøren tar i terskelen ved åpning og lukking.
• Det er observert noe rust på innfestningen til glasslisten.

Konsekvens/tiltak
• Ytterdøren bør justeres for å sikre normal funksjon og forhindre unødvendig slitasje på terskel og dørblad.
• Det bør utbedres rust på innfestningen til glasslisten for å hindre videre korrosjon og svekkelse av festet. Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til redusert stabilitet og levetid for døren, samt økt risiko for fuktskader.



TG 2 Andre utvendige forhold

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

Konsekvens/tiltak
• Manglende tilstandsanalyse og vedlikeholdsplan gir dårlig oversikt over teknisk tilstand og fremtidige vedlikeholdsbehov, med risiko for uforutsette skader og kostnader.
• For å lukke avviket iht. NS 3600.2025 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse
Gulvet er laminat.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Vegger og himling er utført med malte plater.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Etasjeskillet og de bærende konstruksjonene er av betong.

Vurdering av avvik:
• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm. Det er registrert 17 mm høydeforskjell innenfor 2 meter i stuen.
• Det er registrert nivåforskjell mellom rommene som er større enn 25 mm. Det er registrert 26 mm høydeforskjell gjennom hele rommet i stue/kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må skjevehetene rettes opp. Det vil imidlertidig sjeldent være økonomisk rasjonelt som et enkeltsående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må skjevehetene rettes opp. Det vil imidlertidig sjeldent være økonomisk rasjonelt som et enkeltsående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

⚠ Radon

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

Konsekvens/tiltak
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 2 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Det er malte, glatte dører.
Merk: Dør til soverom er fra 2021.

Vurdering av avvik:
• Døren til badet tar i karmen ved åpning og lukking, og har noe slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å utbedre avvikene ved justering, vedlikehold eller utskifting etter behov.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse
Eier informerer om at de ikke har registrert noe skadedyr eller fuktkrevende insekter.

VÅTROM

ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse
Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Våtrommet har en alder og tilstand som gjør at komplett rehabilitering må påregnes. Det er derfor ikke foretatt tilstandsvurdering punkt for punkt, da flere av konstruksjonsdelene inngår i samme rehabiliteringstiltak. Våtrommet er i stedet gitt en samlet vurdering.

Overflater:
Gulvet er flislagt. Veggene har tapetsert overflate og fliser i området ved dusjen. Himlingen har malt overflate. Rommet er innredet med servantinnredning, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.

Vurdering:
Våtrommet er fra før TEK97. Tettesjikt/fuktsikrende løsninger har passert forventet levetid. Det foreligger ikke dokumentasjon på type tapet eller oppbygningen av fuktsikringen på veggene. Sluket er av eldre type plastsluk. Rommet har avtrekk, men mangler tilfredsstillende tilluft.

På bakgrunn av våtrommets alder, tettesjiktets forventede levetid og manglende dokumentasjon, vurderes våtrommet samlet til TG3. Komplett rehabilitering av våtrommet må påregnes.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Tettesjikt har passert forventet levetid, og badet er generelt preget av eldre løsninger med begrenset gjenværende brukstid. På bakgrunn av alder og tilstand må det påregnes en fullstendig rehabilitering av våtrommet.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er utført fra stue, og måleresultatet var 6.



KJØKKEN

ETASJE 2 > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Keiser Wilhelms gate 38 , 6003 ÅLESUND
Gnr 201 - Bnr 309
1508 ÅLESUND

Tte Consult A/S
Vegsundbakken 6
6020 ÅLESUND

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredningen er fra IKEA og har profilerte fronter samt benkeplate i tre med overlimt vask. Det er montert lys i skuffer, metallplate på vegg bak induksjonstopp, og belysning i underkant av overskapene. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, mikrobølgeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det drypper fra kjøkkenkranen.

Konsekvens/tiltak
• Det drypper vann ned i vasken, og kranen bør justeres eller repareres.







ETASJE 2 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse
Innvendige vannledninger er av kobberrør. Stoppekran er plassert i kjeller til nabobygget, som er en del av borettslaget (ref. eier).

Vurdering av avvik:
• Hovedstoppekran er ikke lett tilgjengelig for betjening da denne er plassert i kjelleren til nabo bygget.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres en lett tilgjengelig hovedstoppekran i egen bolig for å sikre rask avstengning ved lekkasje eller andre vannskader. Konsekvensen av dagens løsning er økt risiko for forsinket håndtering ved vannlekkasje, noe som kan føre til større skader på bygningen.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse
Innvendige avløpsrør er av plast. Staking via sluk.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Det er naturlig ventilasjon via vindusventiler.

Årstall: 1997 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG IU Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse
Det er felles varmtvannstanker i underetasjen.
Merk: Leiligheten er en del av et borettslag. I borettslag reguleres vedlikeholdsansvar for utvendige og felles bygningsdeler av borettslagets vedtekter.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse
Det er sikringsskap med automatsikringer plassert i felles trappegang.

Tilstandsrapport









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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

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

Konsekvens/tiltak
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Branntekniske forhold

Beskrivelse
Det er brannslukningsapparat og røykvarsler i leiligheten.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

41 m²/41 m²

Boligbygg med flere boenheter : Entré, Bad/vaskerom, Soverom, Stue/kjøkken

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 100 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 2 350 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag		**2 250 000**
Fradrag for andel felles gjeld	-	169 114
Konklusjon markedsverdi		**2 100 000**

Markedsvurdering
Leilighet beliggende i bygård oppført i 1961. Leiligheten ble etablert i 1997 og ligger i 2. etasje. Leiligheten disponerer nettingbod i kjeller på ca. 4 m². Leiligheten fremstår med normal standard og ble overflateoppusset i 2021, med unntak av bad/vaskerom som er fra 1996/1997. Kjøper må påregne vedlikehold/oppgradering av bad/vaskerom som følge av alder. Utvendige bygningsdeler som ikke direkte berører leiligheten er ikke vurdert, da det normalt er et felles ansvar for borettslaget.

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene samt undertegnedes kjennskap til markedet.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Keiser Wilhelms gate 39 ,6003 ÅLESUND 33 m² 1906 1 sov	07-04-2026	2 300 000	**2 450 000**		2 450 000	**74 242**
2	Keiser Wilhelms gate 60 ,6003 ÅLESUND 30 m² 1940 0 sov	31-07-2025	1 900 000	**1 950 000**		1 950 000	**65 000**
3	Buholmgata 8 ,6003 ÅLESUND 38 m² 1907 1 sov	18-02-2026	2 350 000	**2 460 000**		2 460 000	**64 737**
4	Røysegata 4 ,6003 ÅLESUND 44 m² 1906 1 sov	08-04-2026	2 600 000	**2 800 000**		2 800 000	**63 636**
5	Keiser Wilhelms gate 39 ,6003 ÅLESUND 42 m² 1906 1 sov	07-04-2026	2 400 000	**2 550 000**		2 550 000	**60 714**
6	Keiser Wilhelms gate 38 ,6003 ÅLESUND 42 m² 1961 1 sov	15-10-2024	1 990 000	**2 150 000**	137 000	2 287 000	**54 452**
7	Røysegata 5 ,6003 ÅLESUND 42 m² 1906 1 sov	19-08-2025	2 290 000	**2 285 000**		2 285 000	**49 674**
8	Keiser Wilhelms gate 38 ,6003 ÅLESUND 57 m² 1961 1 sov	08-07-2026	2 390 000	**2 390 000**	183 806	2 573 806	**45 154**

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Keiser Wilhelms gate 38 , 6003 ÅLESUND
Gnr 201 - Bnr 309
1508 ÅLESUND

Tte Consult A/S
Vegsundbakken 6
6020 ÅLESUND

Beregninger

Årlige kostnader

Fellesutgifter ca.	Kr.	54 024
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**	**54 000**

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		2 500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	600 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.		**1 900 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**1 900 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	450 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**450 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**2 350 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

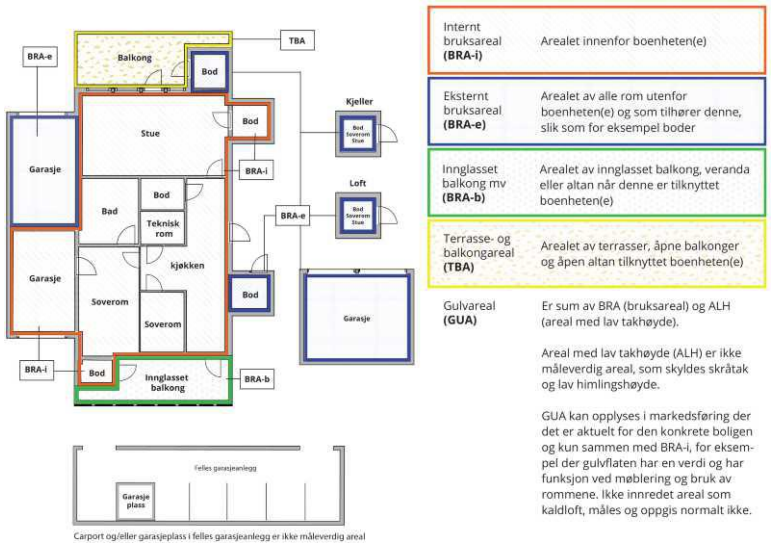
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje 2	41			41	
SUM	**41**				
SUM BRA	**41**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 2	Entré, bad/vaskerom, soverom, stue/kjøkken		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Fremlagte/godkjente plantegninger for 2. etasje samsvarer ikke med dagens faktiske planløsning. Dagens inndeling av leiligheten samsvarer i hovedsak med plantegningen for tilsvarende leilighet i 4. etasje, med unntak av at deler av veggen mellom stue og kjøkken er fjernet. Det er ikke dokumentert om avviket skyldes senere bygningsmessige endringer, eller om plantegningene for 2. etasje ikke viser opprinnelig/faktisk utførelse.

Dersom dagens planløsning skyldes senere bygningsmessige endringer, innebærer dette endringer av blant annet rominndeling, vegger og døråpninger samt flytting av kjøkken. Det foreligger ikke dokumentasjon som avklarer om arbeidene er omsøkt og godkjent eller utført i samsvar med relevante krav, herunder brannetekniske forhold. Det er heller ikke avklart om bærende konstruksjoner er berørt. Forholdet må undersøkes nærmere og avklares mot kommunens byggesaksarkiv og godkjent utførelse.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se tilbygg/modernisering.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se kommentar under byggetegninger.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.8.2026	Trond-Erik Reitan-Hagen	Takstingeniør
	Fredric Frøystad	Kunde
	Marius E. Maaseide	Takstmann

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	201	309		2	199 m²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse
Keiser Wilhelms gate 38

Hjemmelshaver
Borettslaget Keiser Wilhelmsgate 36/38/40

Kommentar
Gjelder hele borettslaget.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
06/Borettslaget Keiser Wilhelmsgt 36/38/40	979509464	06	OBOS	FRØYSTAD, FREDRIC

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesgjeld	
6	169 114	*05.08.2026*

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Borettslagsleilighet beliggende sentralt til i Ålesund sentrum. Gangavstand til alle sentrumsfasiliteter som dagligvare, kjøpesenter, butikker etc., gangavstand til busstopp. Nærområdet består i hovedsak av leiligheter i eldre bygårder og bolig/ forretning/kontor. Kort veg til populære turområder på Aksla, Byparken, Borgenes vei, og trappene til Fjellstua er bare minutter unna. Ca. 10 km til Moa området med Moa Amfi kjøpesenter. Ca. 3 km til Atlanterhavsparken og fine turmuligheter på Tueneset

Adkomstvei

Adkomst via offentlig vei. Gateparkering/soneparkering.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et regulert område med planid:
1508 1504446 Ålesund sentrum (17.3.2000) Annet byggeområde.
Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til: Sentrumsformål - Nåværende Kommunedelplan - Kommunedelplan for Ålesund 2016 - 2028 (9.3.2017).
Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Om tomten

Tomten som er på ca. 199 m2 og felles for borettslaget grenser til Keiser Wilhelms Gate mot nord hvor det er støpt fortau.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen ligger i radon aktsomhet - Moderat til lav.

Keiser Wilhelms gate 38 , 6003 ÅLESUND
Gnr 201 - Bnr 309
1508 ÅLESUND

Tte Consult A/S
Vegsundbakken 6
6020 ÅLESUND

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	04.08.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	12.08.2026	Kjøper må lese igjennom egenerklæring.	Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	13.08.2026	Anbefaler at kjøper setter seg inn i kommunale dokumenter.	Gjennomgått		Nei
Opplysninger vedrørende fellesutgifter/fellesgjeld	13.08.2026		Gjennomgått		Nei
Vedtekter/husordensregler for borettslaget	13.08.2026	Kjøper må lese gjennom vedtekter/husordensregler for borettslaget	Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.08.2026	
2	19.08.2026	Endret benkeplate fra laminat til tre.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PRESISERINGER

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaringen begrenses i hovedsak til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREAL

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

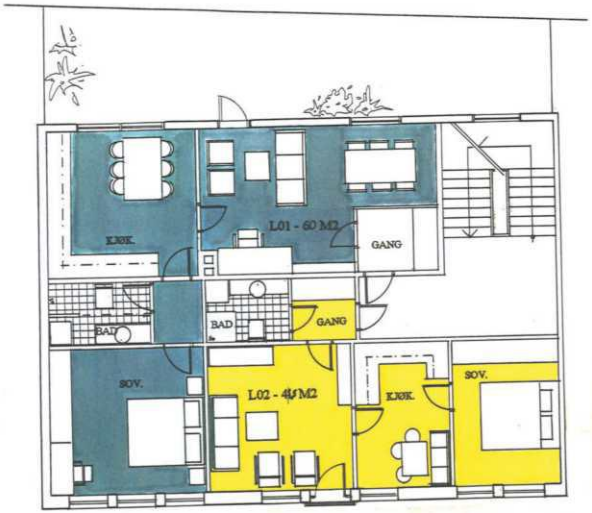
Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

PERSONVERN

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



K.W.gt. 38, leilighet L 01, 2. etg. 2-rom
Nettoareal: 60 m2
BRA: 70 m2

K.W.gt. 38, leilighet L 02, 2 . etg. 2-rom
Nettoareal: 41,5 m2
BRA: 51,5 m2

Nygata 10
7014 Trondheim

Telefon: 73 51 70 90
Telefax: 73 51 70 75

Boligutvikling - Byfornyelse
Byggeledelse - Prosjektutvikling

BYGG - TEK A/S

JH

ÅLESUND KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
JNR. 4980 04.11.96
MAPPE NR. 201/841
ARK.NR. 242

Ålesund Kommune
v/ Jan Hansen
Rådhuset
6025 ÅLESUND

Tr.heim, 30.10.96

VEDR. KEISER WILHELMS GATE 36, 38

Jeg viser til møte 28.10.96, og oversender med dette reviderte plantegninger av leiligheter i ovennevnte adresse.

Revideringer har skjedd da nøyere befaringer har vist at de tidligere plantegninger ikke lar seg gjennomføre pga. nødvendige bærekonstruksjoner.

De nye leilighetene beholder sin størrelse, foruten leiligheter i K.W. gt. 38:
L 02, 04, 06: 43 m2 (tidligere 50 m2)
L 07: 57 m2 (tidligere 51 m2)

Da noen av 2-roms leilighetene ikke inneholder innebod, vil vi sørge for at disse får 2 lm mer skapplass.

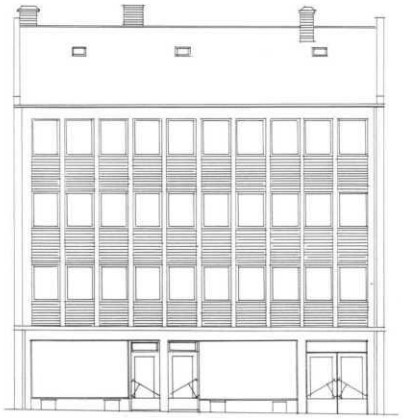
Vedr. krav til utebod vil portrom oppfylle denne funksjonen. Dette i samtykke med Jan Hansen.

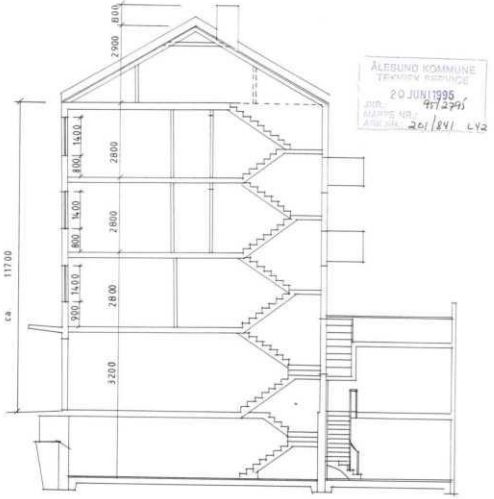
Vennlig hilsen for Bygg-Tek AS

Gunn Kristin Moen

Gunn Kristin Moen
Siv.ark. MNAL

Kopi: Husbanken
T. Fredriksen, Bachke & Co

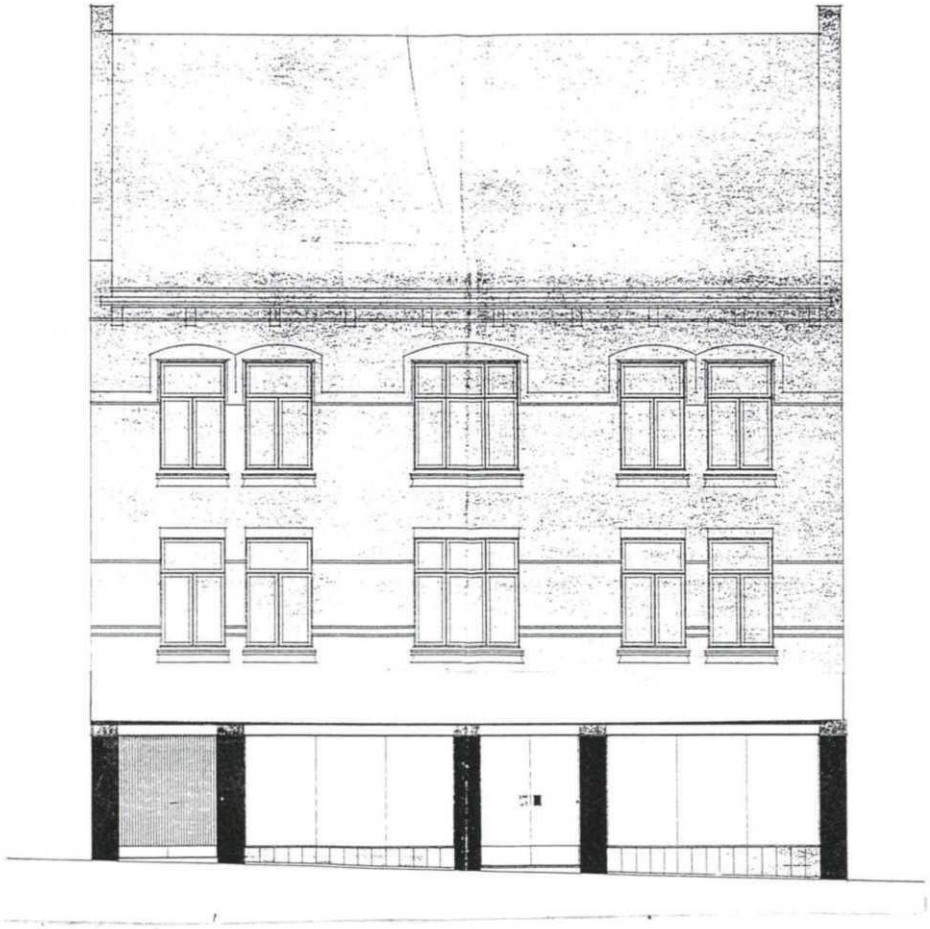




ÅLESUND KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
20 JUN 1995
ARK.NR. 201/841 L42

Prosjekt: KEISER WILHELMS GT. 38, rehab.	
Tegn. tittel: EKSISTERENDE FASADE OG SNITT	
Byggherre: SJØVEIEN UTB. SELSKAP AS	Dato: 29.05.95
	målestokk: 1:100
	tegn. nr:

ÅLESUND KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
JNR. 29.05.96
MAPPE NR. 201/844
ARK.NR. 242



GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV
☒ HOVEDUTVALGET FOR PLANSAKER
☐ AVDELINGSSJEFEN
☒ SAK NR. 23/96 B DAT. 21/5-96
☐ BREV DAT.
J. Hansen

36.

Ålesund kommune	Reguleringsplan				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 201	Bnr: 309	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Keiser Wilhelms gate 38 6003 ÅLESUND			
	Annen info:				



Tegnforklaring

- Europavegboks
- Fylkesvegboks
- Europaveg gatenavn.
- Fylkesveg gatenavn.
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
- Eiendomsgrense fiktiv
- VeggFrittstående
- Fiktiv avgrensning for anlegg
- Hekk
- MurFrittstående
- MurLoddrett
- Gjerde
- Kai- og bryggekant
- Frittstående mur
- Loddrett mur
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- VegAnnenAvgrensning
- GangfeltAvgrensning
- AnnetVegarealAvgrensning
- Vegdekkekant
- VegAnnenAvgrensning
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Forsenkningskurve Ålesund
- Høydekurve 1m Ålesund
- Kystkontur tekniske anlegg
- Kystkontur
- RpOmråde vedtatt linje - på grunnen
- RpOmråde vedtatt linje - under grunnen
- RpOmråde vedtatt - på grunnen
- RpOmråde vedtatt - under grunnen
- Påskrift reguleringsplan
- RpGrense
- RpFormålgrense
- RpSikringGrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert kjørefelt
- Regulert fotgjengerfelt
- Bevaring av bygninger
- Offentlig bebyggelse
- Herberge og bevertningssted
- Annet byggeområde
- Kjøreveg
- Gate m/fortau
- Annen veggrunn
- Gangveg
- Torg
- Parkeringsplass
- Bussholdeplass
- Trafikkområde i sjø og vassdrag
- Park
- Vann- og avløpsanlegg
- Frisikt
- Sentrumsformål
- Nærmere angitt kommunalteknisk anlegg
- Kjøreveg
- Fortau
- Gangveg, gangareal eller gågate
- Sykkelanlegg
- Annen veggrunn, tekniske anlegg
- Havneområde i sjø
- RpGrense
- RpFormålgrense
- RpSikringGrense
- Byggegrense
- Andre sikringssoner
- Parkering
- Parkeringshus eller -anlegg

Ålesund kommune

Kommunedelplan

Eiendom:	Gnr: 201	Bnr: 309	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Keiser Wilhelms gate 38 6003 ÅLESUND			
Annen info:				

Målestokk 1:4000



Tegnforklaring

Europavegboks	Fylkesvegboks	Europaveg gatenavn..
Fylkesveg gatenavn..	Kommunalveg gatenavn..	Privatveg gatenavn..
Sti	Vegbom	Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
Eiendomsgrense generert	Eiendomsgrense_nøyaktigh>15	Eiendomsgrense fiktiv
Fiktiv avgrensning for anlegg	Flytebrygge landgang	Kai- og bryggekant
Frittstående mur	Loddrett mur	Byggetiltak Ca. angivelse
Byggetiltak Ca. angivelse	Forsenkningskurve Ålesund	Høydekurve 5m Ålesund
Elvekant	Kystkontur tekniske anlegg	Kystkontur
Innsjøkant	Takkant	Byggetiltak Ca. angivelse
KpOmråde kommunedelplan gjeldende	KpBestemmelseGrense	KpBestemmelseOmråde
Fjernveg - På bakken - Nåværende	Fjernveg - På bakken - Fremtidig	Hovedveg - På bakken - Nåværende
Hovedveg - Tunnel - Fremtidig	Samleveg - På bakken - Nåværende	Atkomstveg - På bakken - Nåværende
Atkomstveg - Tunnel - Nåværende	Sykkelveg - På bakken - Fremtidig	Gangveg - På bakken - Fremtidig
Gangveg - På bakken - Nåværende	Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende	Farled - Nåværende
Vegkryss - På bakken - Fremtidig	Grense for arealformål	Grense for angitt hensynsoner
Grense for båndleggingsoner	Bevaring kulturmiljø	Båndlegging etter lov om kulturminner - Nåværende
Boligbebyggelse - Nåværende	Sentrumsformål - Nåværende	Forretninger - Nåværende
Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende	Fritids- og turistformål - Nåværende	Næringsbebyggelse - Nåværende
Andre typer anlegg - Nåværende	Uteoppholdsarealer - Nåværende	Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitte bestemmelser - Nåværende
Boligbebyggelse - Fremtidig	Sentrumsformål - Fremtidig	Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting - Fremtidig
Andre typer anlegg - Fremtidig	Kombinert bebyggelse og anlegg	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - Nåværende
Havn - Nåværende	Kollektivknutepunkt - Nåværende	Parkering - Nåværende
Trase for teknisk infrastruktur - Nåværende	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur kombinert i	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - Fremtidig

DET KONGELIGE
MILJØVERNDEPARTEMENT

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

Innhold:

Målsetting

Fellesbestemmelser

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

Kulturhistorisk verdifull bebyggelse.

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

Målsetting

Formålet med reguleringsplanen og de tilhørende reguleringsbestemmelser er følgende:

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

.....

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

maksimum en etasje eller 2.5 meter under gesims på lavestliggende hus i rekke eller kvartal. FUP/HP kan kreve at bebyggelse tilpasses omkringliggende bebyggelse og at den opprettholder takflatenes egenart.
Hvor reguleringsplanen har påført andre byggehøyder enn foran beskrevet, skal disse høyder gjelde. Det samme gjelder for de kvartaler/områder som i disse reguleringsbestemmelser er påført andre byggehøyder.
I skrått terreng og skrå gate skal gjennomsnittlige høyder måles. Forutsetningen er avtrappet bebyggelse tilsvarende lengder som omkringliggende by- og kvartalsbebyggelse. Om måling av byggverks høyde vises det til byggeforskriftenes § 3-8.

D. Verneverdige bygg skal bevares i sin helhet som vist på planen. Alle fasader med fasademessig utstyr, også mot gårdsplass/gårdsrom skal stå fritt og ikke gjenbygges (ikke bygges inntil).
Første etasje i indre kvartal kan likevel etter samtykke av FUP/HP gjenbygges i særlige tilfeller. Likeledes kan det, hvor kvartalsstørrelsen er slik at det ligger til rette for det, bygges i flere etasjer i indre gårdsrom, men da fullstendig frigjort fysisk og visuelt fra verneverdige byggs fasader. Under ingen omstendigheter skal det bygges høyere i indre gårdsrom enn 2,5 meter under gesims på lavestliggede kvartalsbygning. I sterkt skrånende terreng kan indre bebyggelse vurderes avtrappet i takt med kvartalsbebyggelsen for øvrig.

E. I bebyggelse mot stigende terreng kan FUP/HP tillate innsprengt bebyggelse med en samlet grad av utnytting på maksimalt TU:6.0.

F. Takmateriale i sentrumsbebyggelsen skal så vidt mulig være skifer. Beslag og tekking for øvrig, flatere partier, arker og utbygg hvor skifer byggeteknikk er vanskelig å bruke, skal i farge søkes tilpasset skifertaket. Avvik fra forannevnte materialbruk skal spesielt godkjennes av FUP/HP.

G. For byggemelding som gjelder bebyggelse eller enkeltbygg som på planen er vist som bevaringsverdig bebyggelse, kan FUP/HP stille krav om bevaring eller utforming av bygningens fasader og takform, kfr. plan- og bygningslovens § 92. Det kreves også byggemelding for arbeider vedrørende utskifting/kopiering av fasadeelementer på verneverdige bygninger.

H. Forslag til nybygg, og til endring av fasader innen byens kvartalsstruktur skal, ved innsendelse av byggemelding, illustreres med sammenhengende oppriss av bygningen og tilstøtende bebyggelse, for så vel eksisterende situasjon som for det nye forslag. For hjørnebygninger skal det vises oppriss av begge kvartalssider og nærmeste nabokvartal.
FUP/HP kan ved byggesøknad kreve perspektiv eller fotomontasje som illustrerer forslaget sett fra viktige ståpunkt i gatene og bylandskapet før og etter endring, og anmode om modeller som illustrerer byggesakens følger for miljøet.

I. Ved tiltak i trafikkområder; kjøre- og fotgjengergater, overordnede byrom og plasser skal det utarbeides detaljerte utenomhusplaner som skal godkjennes av FUP/HP. Slike utenomhusplaner skal vise: gatebelegg, beplantning, utemøblering, gjerder og murer.

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

J. Ved søknad om riving av bygg kan FUP/HP kreve fremlagt planer for fremtidig bruk av arealet før riving kan tillates.

K. I sentrumsområdet og i strøk dette er bestemt ved vedtekt, kan skilt, reklameinnretninger og lignende ikke settes opp uten at FUP/HP på forhånd har gitt sitt samtykke, kfr. plan- og bygningslovens § 107 om skilt og reklame, og Ålesund kommunes skiltvedtekter for bevaringsstrøk i sentrum.

L. Innenfor byggeområdene kan det oppføres transformatorkiosker, pumpestasjoner eller andre tekniske installasjoner hvor dette er nødvendig. I bysentrum bør slike innretninger inkorporeres i større bygg/kvartal. Frittstående bygg skal tilpasses stedets bebyggelse med hensyn til form og farge. Slike innretninger skal godkjennes av FUP/HP.

M. Ventilasjonskanaler og tilsvarende oppbygg over tak skal vises på tegningsmaterialet som følger byggeanmeldelsen til FUP/HP.

N. I områder hvor det er, eller kan forventes å bli miljøforstyrrelser som følge av biltrafikk, kan FUP/HP, før det tar stilling til en bebyggelsesplan eller gir byggetillatelse, kreve utredning med forslag til tiltak som kan holde miljøforstyrrelsen innenfor et akseptabelt støynivå i henhold til Miljøverndepartementets retningslinjer. Tiltakene kan i den utstrekning disse ikke kommer inn som en del av byggesøknaden, kreves ferdigstilt før bebyggelsen tillates tatt i bruk.

O. FUP/HP kan i områder for boligbebyggelse forby bygg, anlegg eller annen virksomhet som etter utvalgets vurdering vil føre til ulemper for beboerne; så som støy, støv, lukt og brann-/eksplosjonsfare.

P. Lekeplassnormen for Ålesund kommune, bestemmelser for sentrumsområder, gjøres gjeldende for reguleringsplanområdet.

Q. Eksisterende trealléer og markante enkelttrær i bygatene og på plasser/torg skal søkes bevart og fornyet. Om trær dør eller må fjernes av andre grunner, skal disse søkes erstattet med nye trær av tilsvarende sort.

R. Hvor ikke annet er nevnt i disse reguleringsbestemmelser, beregnes antall parkeringsplasser etter parkeringsvedtektene for Ålesund kommune.

§ 3. Område for parkering, avkjørsel mv.

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

3.

57

Fellesbestemmelser

§ 1 Generelt.

A. Det regulerte området er på planen vist med planbegrensningslinje.

B. Arealet innenfor planens begrensning er regulert til følgende formål, eller blanding av disse:

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

6. Bygninger og anlegg som skal bevares (spesialområde bevaring)
   - Gjenreisningshus
   - Trehus før bybrannen
   - Nyere bygninger
   - Fredede bygninger
   - Bevaring av anlegg (spesifisert)

7. Fellesområder for to eller flere eiendommer
   - Felles avkjørsel
   - Felles lekeareal
   - Felles gårdsplass

C. Disse reguleringsbestemmelsene kommer i tillegg til bestemmelsene i plan- og bygningsloven med vedtekter for Ålesund kommune. Det er ikke tillatt etter disse reguleringsbestemmelsenes ikraftreden ved private servitutter å etablere forhold som strider mot bestemmelsene.

D. Verne- og byformingsplanen skal knyttes opp mot sentrumsplanen ved at dens retningslinjer for utførelse skal søkes anvendt der sentrumsplanen mangler slike.

E. Når særlige grunner tilsier det, kan FUP/HP gjøre unntak fra sentrumsplanens reguleringsbestemmelser innenfor rammen av plan- og bygningsloven, samt vedtektene for Ålesund kommune.

F. Disse reguleringsbestemmelser erstatter tidligere reguleringsbestemmelser av 10.april 1986 for områdene innenfor denne planenes begrensningslinje.

§ 2 Fellesbestemmelser

A. Bebyggelsen skal plasseres innenfor de regulerte byggegrenser. Utvendige byggelinjer i bykvartaler skal følges. FUP/HP kan unntaksvis godkjente mindre vesentlige endringer av disse. Hvor byggelinje ikke er vist, gjelder formålsgrense mot gate som byggelinje.

B. Før utbygging av eller innen det enkelte område eller kvartal igangsettes, kan FUP/HP kreve bebyggelsesplan etter plan- og bygningslovens § 28-2. Bebyggelsesplanen skal omfatte nødvendig areal for bebyggelse, atkomst, parkering, areal for av- og pålessing, utendørs lagerarealer, lek- og rekreasjonsarealer og terrengbehandling. De enkelte bygningers etasjetall, høyde og takform må også fremgå av bebyggelsesplanen.

C. Den maksimale høyde mot gate skal, om ikke annet fremgår av plan, være maksimum 12.5 meter til gesims, og 18 meter til møne. Bygningene skal ha skråtak. Innvendig i kvartalene, med unntak av der det er verneverdig bebyggelse, kan det gjenbygges til

2.

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

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

A. I områdene kan det oppføres bebyggelse for forretninger med nødvendige lagerarealer samt kontorer for forskjelligartet tjenesteyting.

B. I kvartalet 42 tillates det oppført bygg for parkeringsanlegg. Annen bruk kan tillates i særlige tilfeller.

C. Område betegnet F/K-L 40, skal ha maksimum byggehøyde til gesims på 8,0 meter, og mønehøyde på 12,0 meter.

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

A. I tillegg til forretning og kontor som hjemlet i reguleringsbestemmelsenes § 9, kan bebyggelsen innredes til industrivirksomhet med tilhørende anlegg og kontor.

B. Industrianleggenes art innenfor et industriområde, skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av FUP/HP. Utvalget kan forby virksomhet som ved lukt, røyk, støy, brannfare eksplosjonsfare og lignende antas å medføre ulemper for tilgrensende strøk. Eventuell lagring utendørs skal skjermes med innhegning, terreng eller bygningsdeler.

C. Området betegnet F/K/I 39 skal ha maksimum byggehøyde til gesims på 8,0 meter, og mønehøyde på 12,0 meter.

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

A. I tillegg til forretninger/kontor som hjemlet i reguleringsbestemmelsenes § 9, kan bebyggelsen også nyttes til offentlige institusjoner og kontorer, samt nødvendige fellesanlegg der forholdene tilsier det.

B. Boliger kan tillates når disse inngår som nødvendige deler av anleggets drift og funksjoner.

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

A. I tillegg til forretning/kontor som hjemlet i reguleringsbestemmelsens § 9, kan det etableres bensinstasjoner med tilhørende anlegg.

B. Lagring utendørs er ikke tillatt. FUP/HP kan likevel godkjenne midlertidig utvendig lagring forutsatt at den aktuelle tomten blir behørig skjermet.

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

§ 13. Byggeområde for offentlige bygninger, O.

A. Bebyggelsen skal nyttes til offentlige institusjoner og kontorer samt nødvendig fellesanlegg for disse.

B. Boliger kan tillates når disse inngår som nødvendige deler av anleggets drift og funksjoner.

§ 14. Byggeområder for hotell og bevertningssteder, H.

A. I området kan det oppføres bebyggelse for hotell og bevertningsvirksomhet.

B. FUP/HP kan forby virksomhet som ved støy og lukt medfører ulempe for tilgrensende boligområder.

§ 15. Byggeområder for særskilt angitte allmennyttige formål.

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

§ 16. Trafikkområder.

A. Områdene skal nyttes til gater med fortau, gang- og sykkelveger, plasser, broer og andre trafikkinnretninger som vist på planen.

B. Til hovedveg og samleveger tillates ikke andre kryss og avkjørsler enn det som er vist på plankartet. I regulert veggrunn tillates ikke andre innretninger/anlegg oppført enn de som er nødvendige for veganleggets drift og vedlikehold.

C. I trafikkområdene kan det tillates anlagt eller oppført kommunalteknisk anlegg som pumpestasjoner, transformatorkiosker og lignende. For øvrig tillates ikke områdene bebygget.

D. Hovedvegen innen hele planområdet bør i geometri og utstyr detaljeres som bygate (bymessig) hvor arkitektonisk utforming av hovedkrysset ved Posthuset og ny bro over Brosundet spesielt vektlegges.

E. Ved opparbeidelse av trafikkområder skal det legges vekt på det miljømessige aspekt, bl.a. gjennom beplantning etc.

5.

58

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

A. I området skal det oppføres boligbebyggelse i form av kvartalsbebyggelse med tilhørende anlegg.

B. Bestemmelsene for kvartalsbebyggelsen betegnet B i planen gjelder for følgende områder:

B1, B2; B 3a,b og c, B 4, B 5, B 17, B 18, B 23, B 25, B 31, B 32, B 34, B 35, B 59, B 60, B 66, B 71, B 72, B 75, B 76, B 77, B 78, B 79, B 80, B 83 og B 85.

C. Bebyggelsens maksimale høyde mot gate skal, om ikke annet fremgår av planen, være maksimum 12,5 meter til gesims, og 18 meter til møne. Bygningen skal ha skråtak. Innvendig i kvartalene kan det som hovedregel gjenbygges med maksimum 1 etasje. I de typiske tette bykvartal kan FUP/HP etter søknad tillate innvendige byggehøyder tilsvarende som for Fellesbestemmelsenes § 2 pkt. C.

D. Bebyggelsens plassering og høyde er vist på planen med indre byggegrenser og ytre byggelinjer og bygehøyder.

E. FUP/HP kan tillate at det i første etasje i bygg i sentrumsgatene innredes for mindre forretnings- og kontorvirksomhet som ikke vil være til ulempe for de omkringboende.

F. Ved rehabilitering og nybygging skal det, der forholdene tilsier det, søkes etablert leiligheter av varierende størrelse (bl.a. familieleiligheter).

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

A. I dette området skal det oppføres boligbebyggelse i form av kvartalsbebyggelse med lavere byggehøyder enn for områdene B.

B. Bestemmelsene for kvartalsbebyggelsen betegnet BL i planen gjelder for følgende områder:

BL 35, BL 36 a og b, BL 37 a og b, BL 82, BL 83, BL 85 a og b.

C. Den maksimale byggehøyde mot gate skal, om ikke annet fremgår av planen, være 8,0 meter til gesims og 13,5 meter til møne. Bygningene skal ha skråtak. I hel kvartalsbebyggelse gjelder bygging innen kvartalene tilsvarende som for områdene B. For BL 37 c skal maksimum høyde være gesims 9,0 meter og totalt 14,5 meter.

D. FUP/HP kan tillate at det i første etasje i kvartalene BL 35, BL 36, BL 37 og BL 38 innredes for mindre forretnings- og kontorvirksomhet som ikke vil være til ulempe for de omkringboende.

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

A. I områdene med en-/flerleilighets frittliggende villamessig bebyggelse, skal nye boliger ha samme frittliggende karakter.

B. Bestemmelsene for område betegnet BV gjelder for følgende områder:

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

C. Ny bebyggelse skal ha maksimum 3 etasjer. Underetasjer kan innredes innenfor rammen av byggeforskriftenes bestemmelser. Maksimum byggehøyder er gesims på 8,0 meter og møne 12,0 meter målt gjennomsnittlig i skrått terreng. Bebyggelsen skal ha skråtak. Annen takform kan i særlige tilfelle tillates av FUP/HP. Grad av utnytting skal være maksimum BYA 35 %.

D. Ved rehabilitering og nybygging skal det søkes etablert leiligheter av varierende størrelse (bl.a. familieleiligheter).

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

A. Områdene er utbygd med blokk-/lamellbebyggelse og betegnet BB 1 og BB 3 a og b i planen.

B. Bebyggelsen er vist på planen med maksimum høyder. Påbygg tillates ikke. Mindre tilbygg ved rehabilitering eller lignende kan likevel tillates, men bare innenfor viste byggelinjer på planen.

C. Ved sanering og ombygging skal bebyggelsen i område BB 3 søkes tilpasset omkringliggende bebyggelses kvartalsstruktur, form og høyer. Ved sanering og ombygging innen område BB 1 skal bebyggelsen søkes tilpasset byvillamessig karakter med mindre dominant fjernvirkning.

D. Ved rehabilitering og nybygging skal det søkes etablert leiligheter av varierende størrelse (bl.a. familieleiligheter).

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

A. I det sentrale sentrumsområdet skal bebyggelsen inneholde boliger. Forretningsvirksomhet kan tillates såfremt denne ikke er til sjenanse for beboerne. 1. etasje skal nyttes til forretningsvirksomhet, og boliger her kan bare unntaksvis tillates i særlige tilfeller.

B. Bebyggelsens 2. etasje og etasjer over denne skal nyttes til boligformål. Annen virksomhet kan tillates hvor det etter FUP/HP's skjønn er utilfredsstillende å bo av hensyn til støy- og lysforhold med mer

4.

H. For de regulerte bevaringsområdene skal ved plan- og byggesaker bestemmelsene i Verne- og byformingsplanen for Ålesund sentrum gjøres gjeldende så langt de passer. Dette gjelder bestemmelser vedrørende plankart og binding til sentrumsplanen, bylandskapet, offentlige rom, , byggesaksbehandling og detaljplaner.

I. For skilt, annen reklame, belysning og gaterommets møblering for øvrig i bevaringsområdene skal retningslinjene for plan- og byggesaksbehandling for byens detaljer i Verne- og byformingsplanen gjelde. Dette gjelder også belegg på gater og plasser samt lysarmaturer/belysning, gjerder, benker og skilt. For skilting for øvrig vises til påfølgende egen paragraf vedrørende dette i bestemmelsene.

J. Endring og utbedring av originale trapperom fra gjenreisningsperioden skal på forhånd anmeldes til FUP/HP før tiltak igangsettes. Tiltak skal dokumenteres med tegninger, skisser, foto mv.

§ 21. Trehus fra før bybrannen.

A. De få gjenværende trehus fra før bybrannen er spesielt viktige verneobjekter både arkitektonisk og antikvarisk, enkeltvis og i grupper, som på Molja og i Ysteneset, og er på planen vist som spesialområde, bevaringsverdig bebyggelse.

B. Utvendige bygningsmessige tiltak etter plan- og bygningslovens § 93 knyttet til denne bebyggelsen, skal utføres etter antikvariske retningslinjer ved at opprinnelig utseende og preg skal beholdes. Vinduers form, inndeling, konstruksjoner og materialer, hengsling, innsetting og utvendige omrammingsdetaljer skal bevares eller om bare helt nødvendig, kopieres.

C. Eksisterende bebyggelse skal ved fornyelse søkes tilbakeført til opprinnelig form og med opprinnelige/originale bygningsdetaljer som bekrevet i pkt. B.

D. Endring av fasader og takformer ved tilbygg eller påbygg er ikke tillatt. Søknader om utvendig bygningsmessige tiltak skal forelegges fylkeskonservatoren eller annen kompetent antikvarisk myndighet til godkjenning før byggesøknaden behandles.

E. Nybygg skal tilpasses i form, volum og materialvalg til eksisterende bebyggelse. Sammenhengende indre gårdsbebyggelse for kvartalsbebyggelse tillates ikke. Garasjer og boder skal som separatbygg i målestokk tilpasses eksisterende verneverdig bebyggelse med hensyn til materialvalg, form og farge.

F. Boligen Molovegen 9 innen strøk for blandet formål, forutsettes ved riving gjenoppført som vist i planen innen område B-L 85 dersom bygningen er i en slik stand at den kan gjenoppføres.

G. Ved brann eller andre større bygningsskader skal ny bebyggelsen søkes oppført som kopi av eksisterende bygg. Byggesøknaden må forelegges antikvariske myndigheter før FUP/HP behandler denne.

H. Verdifulle interiører samt forhager og andre utearealer bør i størst mulig grad søkes bevart og skjøttet slik anleggene opprinnelig har fremstått.

§ 22. Nyere bygninger, vern.

A. Tidstypiske, arkitektoniske bygninger fra senere stilperioder og som er vist skravert på planen som bevaringsverdig bebyggelse, skal så langt mulig, bevares i sin opprinnelige form og utseende. Ved rehabilitering/endringer skal de mest mulig søkes tilbakeført til opprinnelig utseende.

B. Utvendige tiltak hvor det må dispenseres fra reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser skal forelegges antikvariske myndigheter til uttalelse før byggesøknaden kan tas under behandling..

C. Mindre og tilpassede tilbygg kan tillates innenfor viste byggegrenser.

§ 23. Fredede bygninger.

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

§ 24. Bevaring av anlegg, vern.

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

§ 25. Skiltbestemmelser.

A. Skiltbestemmelsene kommer i tillegg til bestemmelsen i plan- og bygningslovens § 107 om skilt og reklame.

B. Innen planområdet skal skilt og reklameinnretninger godkjennes av FUP/HP før de settes opp. Ved avgjørelse om godkjenning skal gis, skal det tas hensyn til om innretningen vil virke skjemmende eller sjenerende, eller være til fare for omgivelsene.

C. Skilt og reklameinnretninger skal ha moderat størrelse, utforming og farge, og skal harmonere med bygning og miljøet for øvrig. For både ny og gammel bebyggelse i Ålesund sentrum skal skilt og reklame være en integrert del av arkitekturen og underordnet denne. Blinkende eller bevegelige skilt/reklameinnretninger tillates ikke.

D. Skilt og reklame i form av lyskasser skal ikke benyttes om de ikke er inntrukket, og er gjort som en del av fasadearkitekturen. Det foretrekkes skilt av frittstående bokstaver og symboler, eller malte skilt/reklame direkte på vegg.

7.

59

§ 17. Område for parkering

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

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

B. I parkeringshus eller parkeringshusdelen av flerbruksanlegg, tillates det bare etablert virksomhet som har tilknytning til anleggets funksjon.

C. Form og uttrykk på parkeringshus skal være tilpasset stedet og følge spesielt reguleringsbestemmelsenes § 2 og innen områder for strøkbevaring, § 12.

§ 18. Område for havn.

A. I området tillates oppført bygninger og anlegg som er nødvendig for havnens trafikkavvikling

B. Bygningers form og uttrykk skal i størst mulig grad tilpasses stedlig sjøhusarkitektur og/eller være i stil med omkringliggende bebyggelses arkitekturuttrykk.

§ 19. Friområder.

A. Herunder regnes parker, torg og plasser. Områdene skal nyttes til utendørs rekreasjon og lek. I områder som i planen betegnes med undertittel torg, kan næringsvirksomhet tillates. (Torgsalg).

B. I grøntarealer, plasser og torg i tilknytning og i nærhet av indre havn og sjø skal det tilstrebes en åpen karakter med god sjøkontakt. For parkarealet (parkeringslokket ved St. Olavs plass) skal det etterstrebes best mulig visuell kontakt mellom Notnesgata/St. Olavs plass og Brosundet.

C. Bygninger og anlegg som har tilknytning til områdets bruk som friområde og ikke er til hinder for områdets rette funksjon, kan tillates oppført.

D. Alléer og trær skal søkes bevart eller erstattet om slike fjernes.

E. FUP/HP skal forelegges planer for de enkelte områder/felt/kvartaler for godkjennelse.

F. I parkområde P 50 er det tillatt med forretningsvirksomhet under parklokk (underetasje).

Kulturhistorisk verdifull bebyggelse, spesialområde bevaring.

§ 20. Gjenreisningsbebyggelsen etter bybrannen.

A. Gjenreisningsbebyggelsen etter bybrannen regnes her som kulturhistorisk verdifull bebyggelse. Bebyggelsen er medtatt i planen som strøkbevaring. I tillegg er registrert i planen hvert enkelt bygg som skal bevares fra gjenreisningsperioden.
Formålet med reguleringsplanen er her å bevare den kulturhistoriske bebyggelsen med utgangspunkt i den verdiskala og kriterier som er gitt i Verne- og byformingsplanens kapittel om bygningsvern. Overordnet mål er å sikre bebyggelsen, både i helhet og detalj, ved restaurering/rehabilitering etter antikvariske retningslinjer samt å tilpasse ny bebyggelse innen strøkbevaringsområdene. Det må legges spesiell vekt på å bevare de originale bygningselementene og håndverksteknikkene.
Tilbakeføring til opprinnelig fasadeutforming bør etterstrebes.

B. Ødelagte/defekte originalkomponenter og elementer bør som hovedregel forsøkes reparert og utbedret, Dette gjelder også piper som skal ha opprinnelig materiale og ikke beslås. Før eventuell utskiftning skal det derfor foreligge uttalelser fra antikvarisk myndighet om at reparasjon ikke er mulig. Ved nødvendig utskiftning må en foreta nøyaktig kopiering. For utførelse vises også til Verne- og bygformingsplanens detaljerte retningslinjer.

C. Ved eventuell brann eller andre større bygningsskader hvor sanering er nødvendig, skal ny bebyggelse tilpasses den gamle bebyggelsen i målestokk, materialvalg og karakter. I tilfeller hvor stilkopiering er riktig for den arkitekturhistoriske sammenheng og forståelse kan FUP/HP tillate dette. Byggemeldinger skal forelegges fylkeskonservatoren til uttalelse før de kan godkjennes.

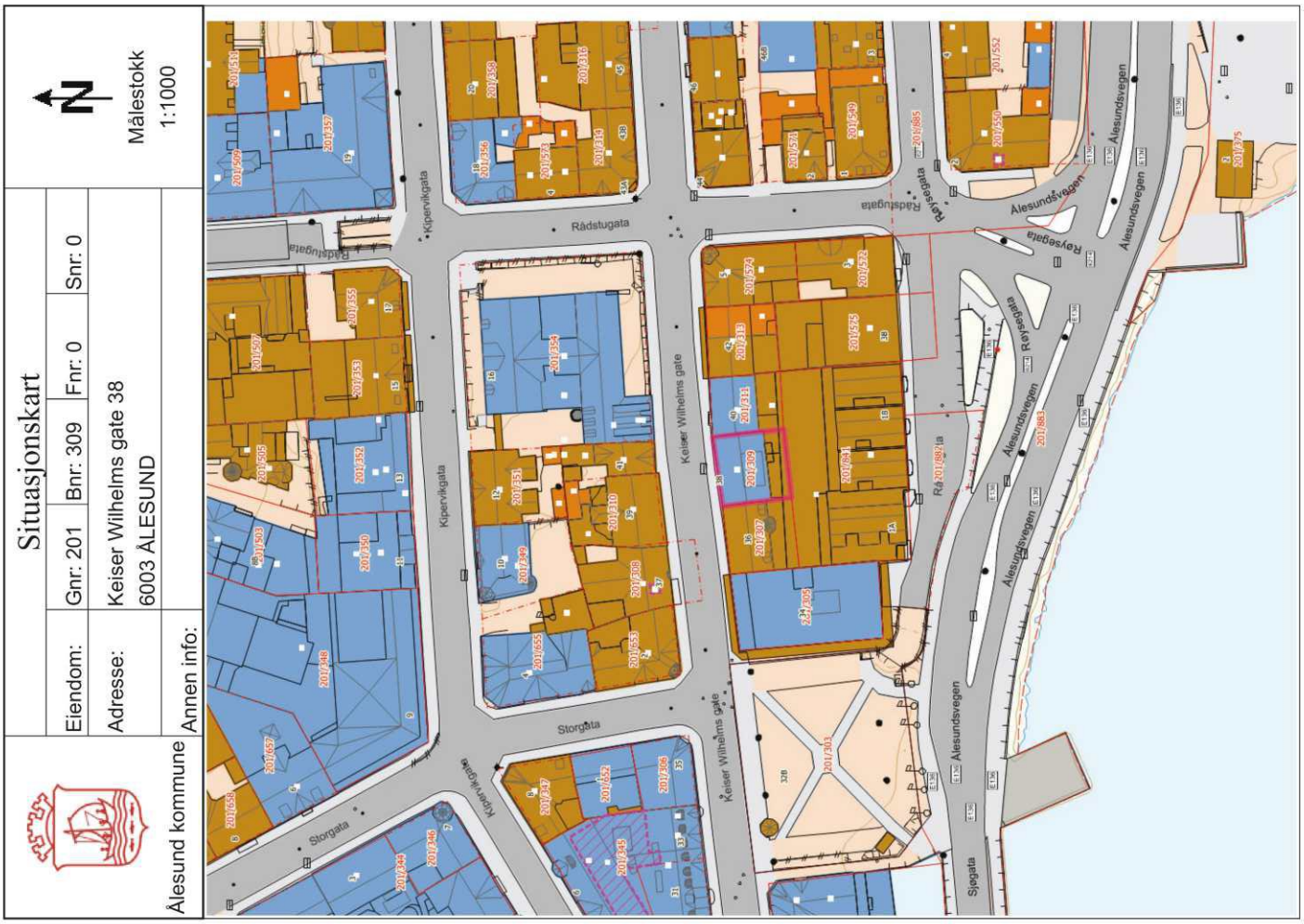
D. I henhold til § 24 i Reglement for Ålesund bystyre skal søknader om riving av hus fra gjenreisningsperioden etter bybrannen i Ålesund sentrum i henhold til plan- og bygningslovens § 93 første ledd forelegges bystyret til uttalelse før søknaden behandles.

E. Bygg innen bevaringsstrøk skal om de fornyes, ominnredes eller repareres, tilpasses den gamle verneverdige bebyggelsen tilsvarende som for pkt. B når det gjelder målestokk, materialvalg og karakter. Det samme gjelder for nybygg på tidligere ubebygde tomter eller ved tilbygg og påbygg. Nybygg skal tilpasses uten kopieringer slik at tilbakeførte bygg og nybygg visuelt kan skilles fra eksisterende bebyggelse.

F. Byggesøknader som innebærer fasadeendringer i bevaringsområder skal behandles av FUP/HP. Før sakene behandles skal de forelegges kulturmyndighetene og Aalesund Museum til uttalelse.

G. FUP/HP skal så langt det er mulig se til at private og offentlige fellesrom, tilbakeføres og bevares.

6.



04.08.2026 10:34:42 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

E. Størrelse og lengde på skilt skal harmonere med fasadens oppdeling og størrelse. Uthengsskilt skal ikke ha større bredde enn 90 cm. Innen bevaringsstrøk og på fredede bygninger, skal skiltstørrelsen være maksimum 0,6 m2.

F. Skilt og reklameinnretninger på bygninger skal plasseres på veggflater, og tillates ikke plassert på mønet, takflater eller gesims. Horisontale bånd og gesimser tillates ikke oppsatt med lysreklame. Videre tillates ikke skilt/reklame på stolper eller gjerder.

G. Antall skilt skal være maksimum 2 stk. for hver virksomhet som holder til på eiendommen.
Antall skilt kan økes dersom virksomheten disponerer flere fasader på eiendommen langs fortau eller gate, og der det er naturlig at det settes opp skilt også mot disse. Skiltene skal som hovedregel plasseres ved innganger.

I. Følgende skilt og reklameinnretninger er ikke tillatt:
- Løsfotoreklame
- Skilt og reklame som ikke er direkte knyttet til virksomheten som drives på eiendommen med unntak for de områder som FUP/HP har godkjent for dette.
- Plakatreklame på bygninger og innhegning.

J. Skilt og reklame i vinduer dekkes av disse bestemmelsene dersom innretningen ikke er en naturlig del av vindusutstillingen.

K. Flagg, vimpler og tilsvarende innretninger skal forhåndsgodkjennes av FUP/HP.

L. Eldre reklamer malt direkte på vegg skal vurderes bevart av FUP/HP.

M. Skiltvedtektene gjelder uavkortet også for bensinstasjoner.

N. For skilt og reklame som bare skal plasseres ut for kortere tid enn 1 måned, og som er knyttet til festivaler, idrettsarrangementer og lignende, kan det meddeles dispensasjon.

O. Plakatoppslag (posteres) tillates på steder godkjent av kommunen.

P. Spesialdesignet skiltsøyle med henvisningsskilt tilpasset gatemøblering og bymiljøet kan oppsettes i sentrum.

§ 26. **Gravlund.**

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

§ 27. **Transformatorkiosk, radiolinjeterminal.**

A. I områdene tillates oppført bygg med anvendelse slik dette er vist på planen.

B. Anleggenes form og uttrykk skal i størst mulig grad tilpasses bebyggelsen på stedet.

§ 28. **Fellesareal.**

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

§ 29. **Regulert sjøområde.**

A. Bestemmelsene for sjøområder gjelder trafikkområde, havneområde og gjestehavn i sjø.

B. For trafikkområde i sjø gjelder følgende bestemmelser:
- Sjøområdet skal være åpent for all sjøtrafikk, fast eller flytende.
- Permanente eller midlertidige installasjoner kan ikke plasseres her. Havnemyndighetens uttalelse må foreligge før FUP/HP i tilfelle meddeler dispensasjon fra dette.

C. Andre anlegg i sjø skal brukes til liggeplass og gjestehavn for småbåter

D. Havneområde i sjø skal benyttes til liggeplass for øvrige båter.

E. I Brosundets regulerte sjøområde skal det anlegges tverrgående undersjøisk gangtunnel. Denne skal ligge delvis nedgravd i sjøbunnen. For fri ferdsel i havnen skal utvendig tunneltak ikke ligge høyere enn cote minus 3.
Bygninger og konstruksjoner for ned- og oppstigning til fotgjengertunnellen skal ikke være til hinder for den frie ferdsel i Brosundet, og heller ikke fysisk eller visuelt stenge noen av byens gateløp.

§ 30. **Støyskjerming.**

A. Fasader i nye bebyggelse eller bruksendret bebyggelse innen områdene B/F/K 56, B/F/K/H 52, B/F/K/ST 48, B/FK 47, F/K 42, F/K-L 40, B/K 44 og K/K/ST 40 skal ha støydempende materialer som tilfredsstiller Miljøverndepartementets krav til innendørs støynivå. Områdene som skal støybeskyttes er tilstøtende til hovedvegen og støybelastede sidegater.

B. For eksisterende bebyggelse skal det foretas støydempende tiltak/fasadeisolering med mer før ferdigstillelse av veganlegg. For ny bebyggelse skal det foretas støydempende tiltak før bebyggelsen tas i bruk.

MILJØVERNDEPARTEMENTET

Stadfestet den 17 mars 1999
Etter fullmakt

Kåre Ivar Melbøe

Tegnforklaring

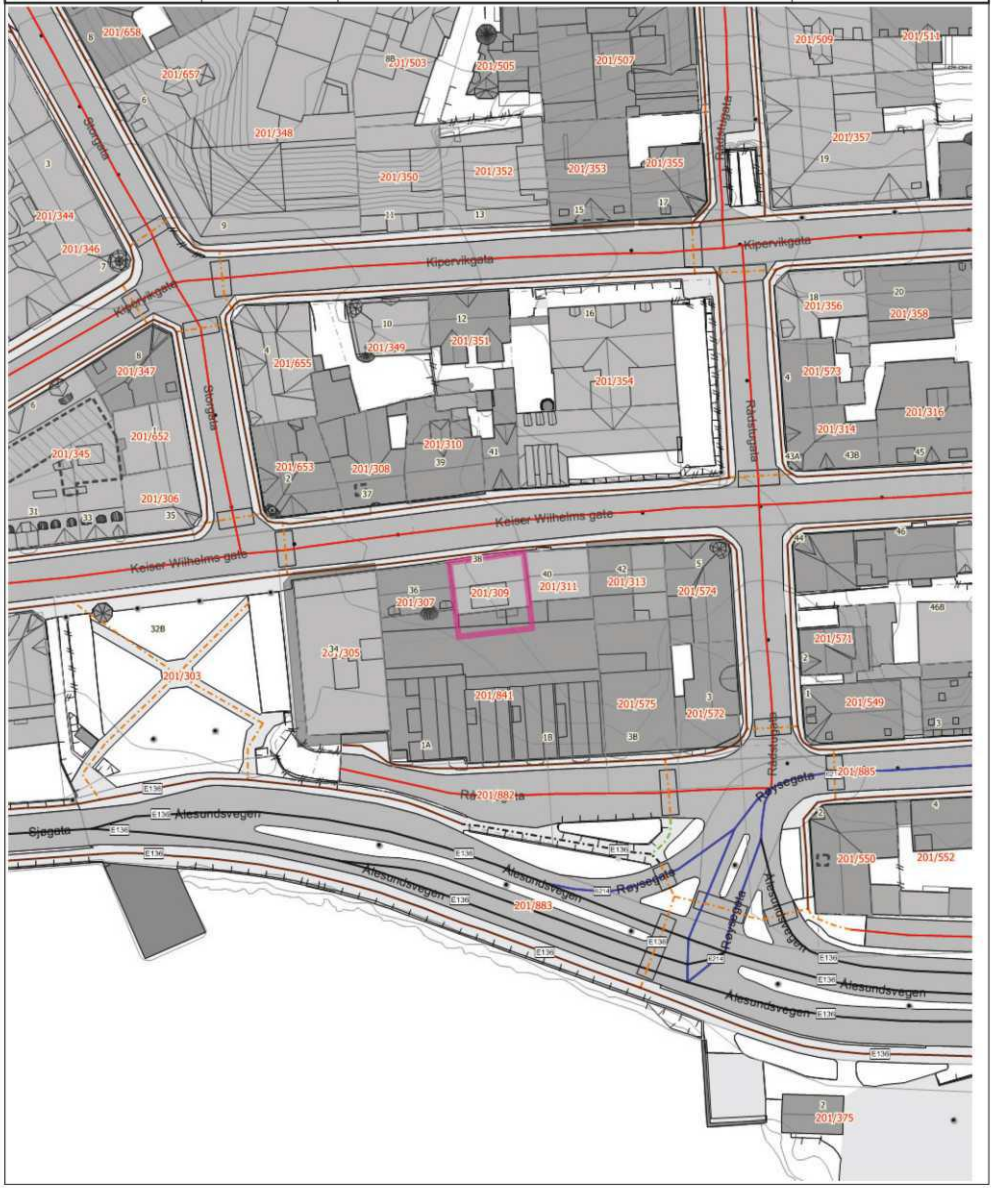
- Europavegboks
- Fylkesvegboks
- Europaveg gatenavn.
- Fylkesveg gatenavn.
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Bygningspunkt
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Gatelys (belysningspunkt)
- Gatelys (Lysarmaturt)
- Mast
- Skap
- Anleggseiendom
- Grenselinje nøyaktig måling
- Grenselinje middels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

Ålesund kommune

VEGADKOMST

Eiendom:	Gnr: 201	Bnr: 309	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Keiser Wilhelms gate 38 6003 ÅLESUND			
Adkomst:	Har adresse knyttet til privat og offentlig veg.			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

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

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

- Euopa-Riksveg
- Fylkesveg
- Kommunal veg
- Privat veg
- Offentlig gang og sykkelveg
- Kommunal gang og sykkelveg
- Privat gang og sykkelveg
- Traktoveg midtlinje

Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata

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

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

KEISER WILHELMS GATE 38

Nabolaget Kipervika - vurdert av 30 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Kiperviktorget E136 Totalt 13 ulike linjer	**1 min** 0.1 km
Ålesund Lufthavn, Vigra	**15 min**

SKOLER

Aspøy skole (1-7 kl.) 150 elever, 10 klasser	**14 min** 1.1 km
Volsdalen skole (1-7 kl.) 249 elever, 14 klasser	**19 min** 1.6 km
Akademiet Realfagsungdomsskole Åles... 29 elever, 3 klasser	**12 min** 0.9 km
Kolvikbakken ungdomsskole (8-10 kl.) 385 elever, 24 klasser	**5 min** 2.8 km
Ålesund videregående skole 380 elever, 19 klasser	**11 min** 0.8 km
Akademiet videregående skole Ålesund 360 elever	**12 min** 0.9 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Kipervika P-hus	**0 min**
Sankten P-hus, Ålesund	**5 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 74/100

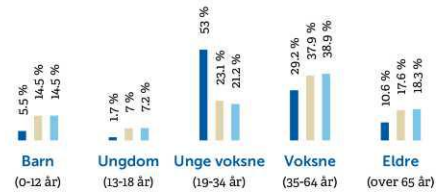
KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 60/100

NABOSKAPET

Høflige 57/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Kipervika	749	592
Ålesund	46 717	23 086
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Midtbyen barnehage (1-6 år) 46 barn	**5 min** 0.4 km
Klipra barnehage (1-5 år) 30 barn	**11 min** 0.9 km
Jugendby barnehage (0-6 år) 38 barn	**13 min** 1.1 km

DAGLIGVARE

Eurospar Ålesund Storsenter	**3 min**
Kiwi Sundgata	**5 min**

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående
3. Buss

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 81/100

KOLLEKTIVTILBUD

Veldig bra 79/100

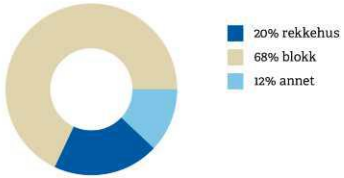
KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Bra 67/100

SPORT

Bybadet Badeland	**3 min** 0.3 km
Turnhallen Aktivitetshall	**13 min** 1 km
Family Sports Club Ålesund	**5 min**
Mudo Gym Ålesund	**7 min**

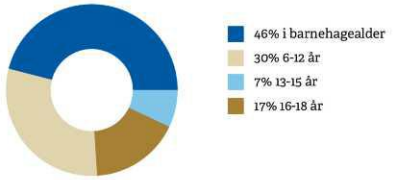
BOLIGMASSE



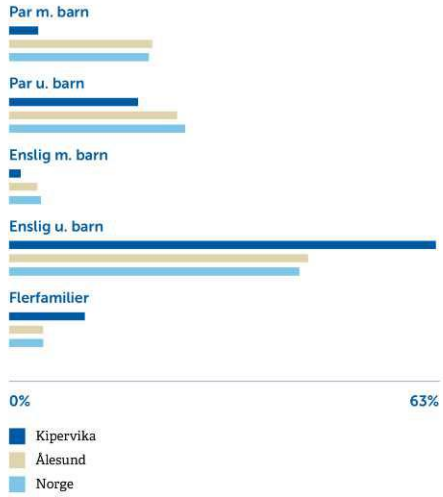
VARER/TJENESTER

Ålesund Storsenter	**4 min**
Vitusapotek Ålesund Storsenter	**3 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



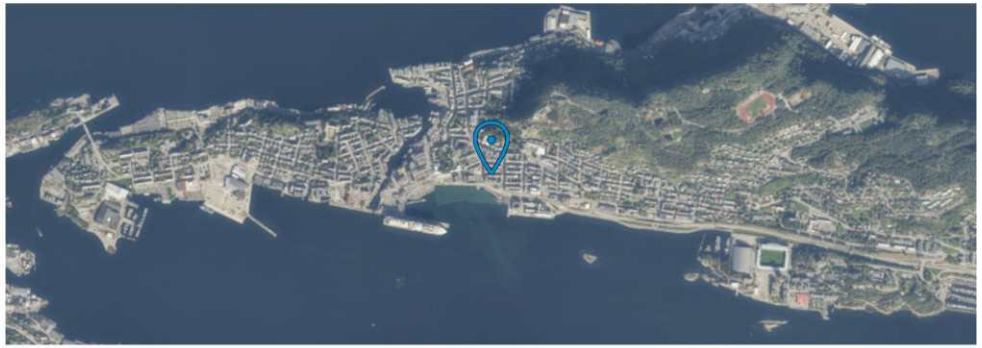
FAMILIESAMMENSETNING

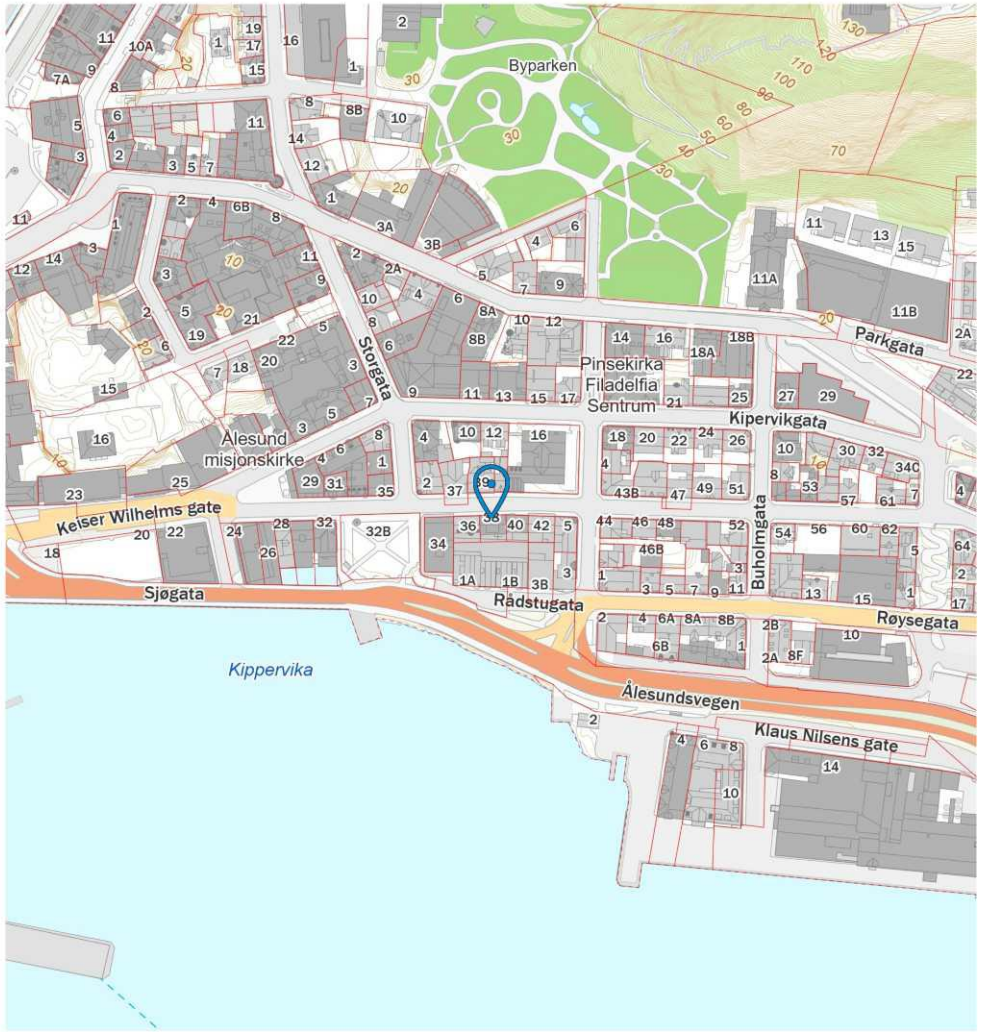


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**17%**	**33%**
Ikke gift	**72%**	**54%**
Separert	**8%**	**9%**
Enke/Enkemann	**2%**	**4%**

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 6565
BORETTSLAGET KEISER WILHELMSGATE 36/38/40

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET KEISER WILHELMSGATE 36/38/40

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

Dato for årsmøtet:

23. april 2026 kl. 17:00, Ystenesgata 6B (OBOS).

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av revisor
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i BORETTSLAGET KEISER WILHELMSGATE 36/38/40

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Ragnhild Jelstad Nilsen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres mot egenkapital

Vedlegg

1. 6565 Årsregnskap 2025.pdf
2. 6565_Revisjonsberetning_Borettslaget_Keiserwilhelmsgate_36-38-40.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 45 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 45 000 kroner.

Sak 7

Valg av revisor

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Se vedlegg for bakgrunn for endringen. Loven krever at generalforsamlingen velger revisor, og derfor legges saken frem for behandling.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen velger TC Newco Norway IV AS (organisasjonsnummer 936295800) som borettslagets revisor. TC Newco Norway IV AS er et heleid datterselskap av Ernst & Young AS, og forventes overdratt til Cedra Group Norge AS 1. juli 2026. Generalforsamlingen samtykker til at relevant kunde- og oppdragsrelatert informasjon, herunder personopplysninger, kan overføres fra Ernst & Young AS til TC Newco Norway IV AS. Det samtykkes også til at identitetsopplysninger og andre personopplysninger innhentet i henhold til hvitvaskingslovgivningen for personer tilknyttet virksomheten samt reelle rettighetshavere kan overføres til TC Newco Norway IV AS. Forretningsfører gis fullmakt til å akseptere beskrevet overlevering til TC Newco Norway IV AS.

Vedlegg

3. Oversendelsesbrev .pdf

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Velges i årsmøtet

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Velges i årsmøtet

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Velges i årsmøtet

Styrets årsrapport

Styret har gjennom året fokusert på fasadeprosjektet i kwg 40. Prosjektet har strekt seg ut i tid og kostet mer enn først antatt. Styret har vært i aktiv dialog med prosjektleder, fylket og entreprenører for å holde tidsbruken og kostnadene nede. Siden bygget er fredet er det spesielle regler som trår i kraft og styret har følt på redusert handlingsrom når det gjelder materialvalg og utforming.

Det har blitt besluttet å ta opp ekstra lån i obosbanken pålydende 800 000 kroner for å dekke økte kostnader.

Styret ser for seg prosjektet sluttført i løpet av april 2026. Deretter starter en ny prosess med å få utbetalt midler fra fylket og deretter søke om ekstra utbetalinger som følge av merkostnader.

For utenom fasadeprosjektet har styret vært opptatt med oppdukkende gjøremål. Det har blitt innhentet tilbud fra entreprenør og besluttet å skifte et defekt vindu i KWG 36.

Videre ser styret behov for å gjøre noe med den økonomiske situasjonen borettslaget befinner seg i. Per i dag har borettslaget få midler på bok og er sårbare for uforutsette kostnader.

Som et tiltak vil styret se på muligheten for å kutte faste utgifter og eventuelt øke fellesutgifter. På lik linje med det meste i samfunnet, har det blitt dyrere å drifte borettslaget på grunn av økte kostnader. Det må fattes tiltak for å kunne opprettholde en sunn økonomi.

BRL KEISER WILHELMSGT 36/38/40
ORG.NR. 979509464, KLIENTNR. 6565

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**1 276 963**	**1 694 739**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-910 530	-390 400
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-245 225	-27 375
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-1 155 755**	**-417 775**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**121 208**	**1 276 963**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		1 432 324	1 285 797
Kortsiktig gjeld		-1 311 116	-8 833
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**121 208**	**1 276 963**

BRL KEISER WILHELMSGT 36/38/40
ORG.NR. 979509464, KLIENTNR. 6565

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	894 401	852 024	891 000	894 000
Andre inntekter	3	221 438	0	770 000	600 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 115 839**	**852 024**	**1 661 000**	**1 494 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-6 345	-6 345	-7 000	-7 000
Styrehonorar	5	-45 000	-45 000	-45 000	-45 000
Revisjonshonorar	6	-8 711	-8 140	-8 000	-8 972
Forretningsførerhonorar		-47 960	-45 770	-48 000	-50 160
Konsulenthonorar		-27 201	-49 579	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	7	-1 355 246	-363 212	-1 150 000	-1 150 000
Forsikringer		-85 848	-81 734	-102 000	-93 072
Kommunale avgifter	8	-155 039	-344 348	-313 100	-267 173
Energi/fyring	9	-27 484	-22 374	-36 000	-26 000
TV-anlegg/bredbånd		-95 715	-71 694	-112 000	-98 460
Andre driftskostnader	10	-60 724	-79 797	-70 000	-68 350
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 915 273**	**-1 117 992**	**-1 911 100**	**-1 834 187**
DRIFTSRESULTAT		**-799 433**	**-265 968**	**-250 100**	**-340 187**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	7 607	8 968	3 000	1 400
Finanskostnader	12	-118 703	-133 400	-137 000	-104 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-111 097**	**-124 432**	**-134 000**	**-102 600**
ÅRSRESULTAT		**-910 530**	**-390 400**	**-384 100**	**-442 787**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital:		-910 530	-390 400		

BRL KEISER WILHELMSGT 36/38/40
ORG.NR. 979509464, KLIENTNR. 6565

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	7 860 000	7 860 000
Tomt		3 203 000	3 203 000
SUM ANLEGGSMIDLER		**11 063 000**	**11 063 000**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		191	22 316
Driftskonto OBOS-banken		459 367	1 257 734
Driftskonto OBOS-banken II		4 519	4 504
Sparekonto OBOS-banken		968 247	1 243
SUM OMLØPSMIDLER		**1 432 324**	**1 285 797**
SUM EIENDELER		**12 495 324**	**12 348 797**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 14 * 100		1 400	1 400
Opptjent egenkapital		4 983 809	5 894 339
SUM EGENKAPITAL		**4 985 209**	**5 895 739**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	1 920 999	2 166 224
Borettsinnskudd	15	4 278 000	4 278 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**6 198 999**	**6 444 224**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		4 911	4 759
Leverandørgjeld		1 305 626	3 353
Påløpte renter		578	721
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 311 116**	**8 833**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**12 495 324**	**12 348 797**
Pantstillelse	16	6 478 000	6 478 000
Garantiansvar		0	0

Ålesund, 13.03.2026
Styret i Brl Keiser Wilhelmsgt 36/38/40

Bjørn Are Eide Robert Auflem Vik Vilde Tuene

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Andel F.kostnader	821 964
Lokale	72 437
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**894 401**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Tilskudd Møre og romsdal fylkeskommune	221 438
SUM ANDRE INNTEKTER	**221 438**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-6 345
SUM PERSONALKOSTNADER	**-6 345**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-45 000
SUM STYREHONORAR	**-45 000**

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-8 711
SUM REVISJONSHONORAR	**-8 711**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-1 347 341
Drift/vedlikehold VVS	-7 905
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 355 246**

Styret mener det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-35 292
Vann- og avløpsgebyr	-55 606
Renovasjonsgebyr	-64 141
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-155 039**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Fjernvarme	-22 546
Andre fyringskostnader	-4 938
SUM ENERGI / FYRING	**-27 484**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 600
Vaktmestertjenester	-31 635
Renhold ved firmaer	-25 035
Andre driftskostnader	-228
Bank- og kortgebyr	-2 220
Øreavrunding	-5
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-60 724**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 582
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 375
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	494
Andre renteinntekter	156
SUM FINANSINNTEKTER	**7 607**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-118 646
Renter på leverandørgjeld	-57
SUM FINANSKOSTNADER	**-118 703**

NOTE 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 2001	11 063 000
Avgang tidligere	-3 203 000
SUM BYGNINGER	**7 860 000**

Tomten ble kjøpt i 1998 for kr 3 203 000
Gnr.201/bnr.307 M. flere
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 14
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,50 %. Løpetiden er 24 år.

Opprinnelig 2023	-2 200 000	
Nedbetalt tidligere	33 776	
Nedbetalt i år	245 225	
		-1 920 999
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-1 920 999**

NOTE 15
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-4 278 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-4 278 000**

NOTE 16
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	4 278 000
Pantelån	1 920 999
TOTALT	**6 198 999**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	7 860 000
Tomt	3 203 000
TOTALT	**11 063 000**

Shape the future with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Langelandsvegen 1
DaaeGården, 6010 Ålesund

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Borettslaget Keiser Wilhelmsgate 36/38/40

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Keiser Wilhelmsgate 36/38/40 som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: JUYJI-IVMJZ-BUIY6-S3FRY-NSS1Z-WQPMJ

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Shape the future with confidence

enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Ålesund, 24. mars 2026
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Ivar-André Norvik
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: JUYJI-IVMJZ-BUIY6-S3FRY-NSS1Z-WQPMJ

A member firm of Ernst & Young Global Limited

PENNEO

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

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

Ivar-andre Norvik
Statsautorisert revisor
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5998-4-1416660
IP: 147.161.xxx.xxx
2026-03-24 14:59:45 UTC

QES

bankID

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

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

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: JUYJI-IVMJZ-BUIY6-S3FRY-NSS1Z-WQPMJ

Vedlegg 2 6565_Revisjonsberetning_Borettslaget_Keiserwilhelmsgate_36-38-40.pdf

EY Norge har inngått en avtale med Cedra som innebærer en endring i deler av virksomheten som betjener små og mellomstore bedrifter (SMB).

EY Norge selger ut deler av virksomheten til revisjons -og rådgivningsselskapet Cedra. Kontorene i Bodø og Ålesund som reviderer flere borettslag og sameier for OBOS er en del av denne avtalen. Avtalen mellom EY og Cedra er planlagt gjennomført 30. juni 2026. Det er opprettet et datterselskap av EY med navn TC Newco Norway IV AS, som ved gjennomføring av transaksjonen overdras til Cedra.

Vår høyeste prioritet er kontinuitet og trygghet for våre kunder og ansatte. Sameiene og Borettslagene som vi reviderer for OBOS vil fortsatt møte de samme menneskene og få de samme tjenestene og vilkår som tidligere. Vi vil tilrettelegge for at gjennomføringen av valg av revisor skal kunne skje så smidig som mulig og at valget gjøres på det ordinære årsmøtet/ordinær generalforsamling.

Standard tekst til protokoll for årsmøte/generalforsamling er utarbeidet i vedlegg

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 23.04.26
Selskapsnummer: 6565 **Selskapsnavn:** BORETTSLAGET KEISER WILHELMSGATE 36/38/40

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for BORETTSLAGET KEISER WILHELMSGATE 36/38/40

Organisasjonsnummer: 979509464
Møtet ble avholdt 23. april kl. 17:00, Ystenesgata 6B (OBOS).

Antall stemmeberettigede som deltok: 7
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Ragnhild Jelstad Nilsen er valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ **Vedtatt. 7 totalt**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Vilde Tuene og Anette Giæver Hoel er valgt.

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat mot egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres mot egenkapital

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 45 000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 45 000 kroner.

✓ **Vedtatt.**

7. Valg av revisor

Se vedlegg for bakgrunn for endringen. Loven krever at generalforsamlingen velger revisor, og derfor legges saken frem for behandling.

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen velger TC Newco Norway IV AS (organisasjonsnummer 936295800) som borettslagets revisor. TC Newco Norway IV AS er et heleid datterselskap av Ernst & Young AS, og forventes overdratt til Cedra Group Norge AS 1. juli 2026. Generalforsamlingen samtykker til at relevant kunde- og oppdragsrelatert informasjon, herunder personopplysninger, kan overføres fra Ernst & Young AS til TC Newco Norway IV AS. Det samtykkes også til at identitetsopplysninger og andre personopplysninger innhentet i henhold til hvitvaskingslovgivningen for personer tilknyttet virksomheten samt reelle rettighetshavere kan overføres til TC Newco Norway IV AS. Forretningsfører gis fullmakt til å akseptere beskrevet overlevering til TC Newco Norway IV AS.

✓ **Vedtatt.**

8. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Robert Auflem Vik

Følgende stilte til valg:
Robert Auflem Vik

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Stine Breivik Skarbø
Vilde Tuene

Følgende stilte til valg:
Stine Breivik Skarbø
Vilde Tuene

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Anette Giæver Hoel
Anton Øvreberg

Følgende stilte til valg:
Anette Giæver Hoel
Anton Øvreberg

Vedtekter

for Keiser Wilhelmsgate 36/38/40 borettslag org nr 979 509 464

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 9. desember 1997, sist endret den 24. mai 2005.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Keiser Wilhelmsgate 36/38/40 borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Borettslaget ligger i Ålesund kommune og har forretningskontor i Ålesund kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, avgjøres fordelingen ved loddtrekning mellom disse.

(2) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(3) Forkjøpsretten skal kunngjøres ved intern distribusjon eller ved oppslag i borettslaget.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med fra 1 til 3 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av april.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

HUSORDENSREGLER BORETTSLAGET KEISER WILHELMSGATE 36/38/40.

§1

Betingelsene for at det skal være trivelig å bo i et hus må være at alle i huset bidrar til at det hersker daglig orden i huset og rolig i de alminnelige hviletider.

Hver enkelt borettshaver er ansvarlig for at bestemmelsene i husordensreglene blir fulgt og at pålegg fra styret etterfølges.

Leiligheten må ikke brukes slik at det sjenerer andre.

Husordensreglene inneholder ikke bare plikter, vær oppmerksom på at den også skal være med å sikre borettshaveren orden, ro og hygge i hjemmet.

§2

Gårdsrom. Port, trapperom og ganger må til enhver tid være ryddige og rene.

Barnevogner, sykler o.l. må plasseres så de ikke er til sjenanse for andre.

Balkonger, vinduer og ganger må ikke brukes til risting av tøy, tepper eller sengklær.

Markiser, skilter eller blomsterkasser o.l. må ikke settes opp uten styrets godkjennelse. La aldri små barn være alene i kjelleren. Bruk ikke bart lys i kjeller eller loftsboder.

Sett ikke mere lys enn høyst nødvendig i kjeller. Slukk lys etter bruk.

§3

Det skal i alminnelighet herske ro i leiligheten fra kl. 23.00 til kl. 07.00. Høytalere må dempes så de ikke forstyrrer de øvrige borettshaverne.

Musikk og sangundervisning tillates etter samtykke fra de øvrige borettshaverne og godkjennes av styret.

§4

Kjeller må holdes i orden og der må ikke settes noe som lukter. Søppel må legges i bosskassene og en må påse at lokket på kassene blir lagt på.

Renhold av fortau, portrom, ganger og trapper foretas etter tur av samtlige borettshavere.

Der hvor det er nødvendig utarbeider styret «tørnliste» for vask og renhold.

§5

Intern fremleie må godkjennes av styret. Utleieren har det fulle ansvar for alle skader eller ulemper som fremleier påfører laget eller de andre borettshaverne. Alle pålegg gitt av styret i henhold til lagets vedtekter må følges uansett husorden. Mulig tvist om avgjørelser i henhold til husordenen eller om forståelsen av denne avgjøres med bindende med bindende virkning av borettslagets styre.

Husk at eiendommen er deres og at det er i deres interesse at eiendommen skjøttes bra!

enova

Energiattest



Adresse **Keiser Wilhelms gate 38, 6003 ÅLESUND**	
Dato for energimerking **05.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-327469**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **178918656**
Gårdsnummer **201**	Bruksnummer **309**
Seksjonsnummer **2**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1961**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **45,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **32,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **212,56 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **205,43 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **6 574 kWh**



Keiser Wilhelms gate 38, 6003 ÅLESUND

Detaljering

Bygningsform **Ja**	Vegger **Ja**
Vindu **Nei**	Gulv **Ja**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	



Keiser Wilhelms gate 38, 6003 ÅLESUND

Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Brukertiltak

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 11: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 14: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 16: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 17: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak utendørs

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 21: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 22: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

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

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

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

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

8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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

13. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. **Postkasse** medfølger.

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

16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til 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**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

22. **Garasjehyller**, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring



Advokathjelp innen Plan- og byningsrett

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 500 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se vår informasjonsside **her.**



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

Vi er opptatt av at våre kunder skal ha økonomisk trygghet. Derfor tilbyr vi mellomfinansiering til en lav rente, i tillegg til mulighet for avdragsfrihet på lån til ny bolig.

Mellomfinansiering vil si at du får lån til å kjøpe ny bolig før den gamle er solgt, eller før du har mottatt oppgjøret fra din gamle bolig. På den måten blir utgiftene dine i perioden du eier to boliger ikke stort høyere enn det du vil ha etter at din gamle bolig er solgt.

Snakk med oss i banken før du starter boligjakten, så hjelper vi deg.

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



Priseksempel: Nom. rente 5,64 %. Eff. rente 5,87 %. 2 mill o/25 år. Kostnad kr 1.758.207. Totalt kr 3.758.207.

SpareBank 1 SMN

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg kort tid etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Velkommen til visning - husk å meld deg på

Vi gleder oss til å se deg på visning, men først må du huske å melde deg på. Dette gjør vi for å sikre gode og trygge visninger, til glede for både boligselger - og kjøpere.

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Meld deg på ved å klikke på knappen “visningspåmelding”, som du finner under kontaktinfo til megler inne på finn.no

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgiving
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 budgiving

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold
Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

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.

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

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

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

Notater

Notater

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 16260146 / Miriam Sivertsen Underdal, tlf. 452 80 197
Keiser Wilhelms gate 38, 6003 Ålesund.
Andelsnr. 6 i Keiser Wilhelmsgate 36/38/40 BL, org.nr. 979509464, Ålesund kommune.

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

HELP Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler våre kjøpere å tegne Boligkjøperforsikring. Forsikringen er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.
Ønsker du å tegne Boligkjøperforsikring for kr 7 900,- dersom du blir kjøper av bolig? ◯ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.
Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ◯ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Oppdragsnr: 16260146
Salgsoppgaven er sist oppdatert 19.08.2026

Miriam Sivertsen Underdal
Eiendomsmegler/Salgsleder

452 80 197
miriam.sivertsen@em1.no

EiendomsMegler 1 Ålesund St. Olavs plass
St Olavs plass 1, 6002 Ålesund

eiendomsmegler1.no