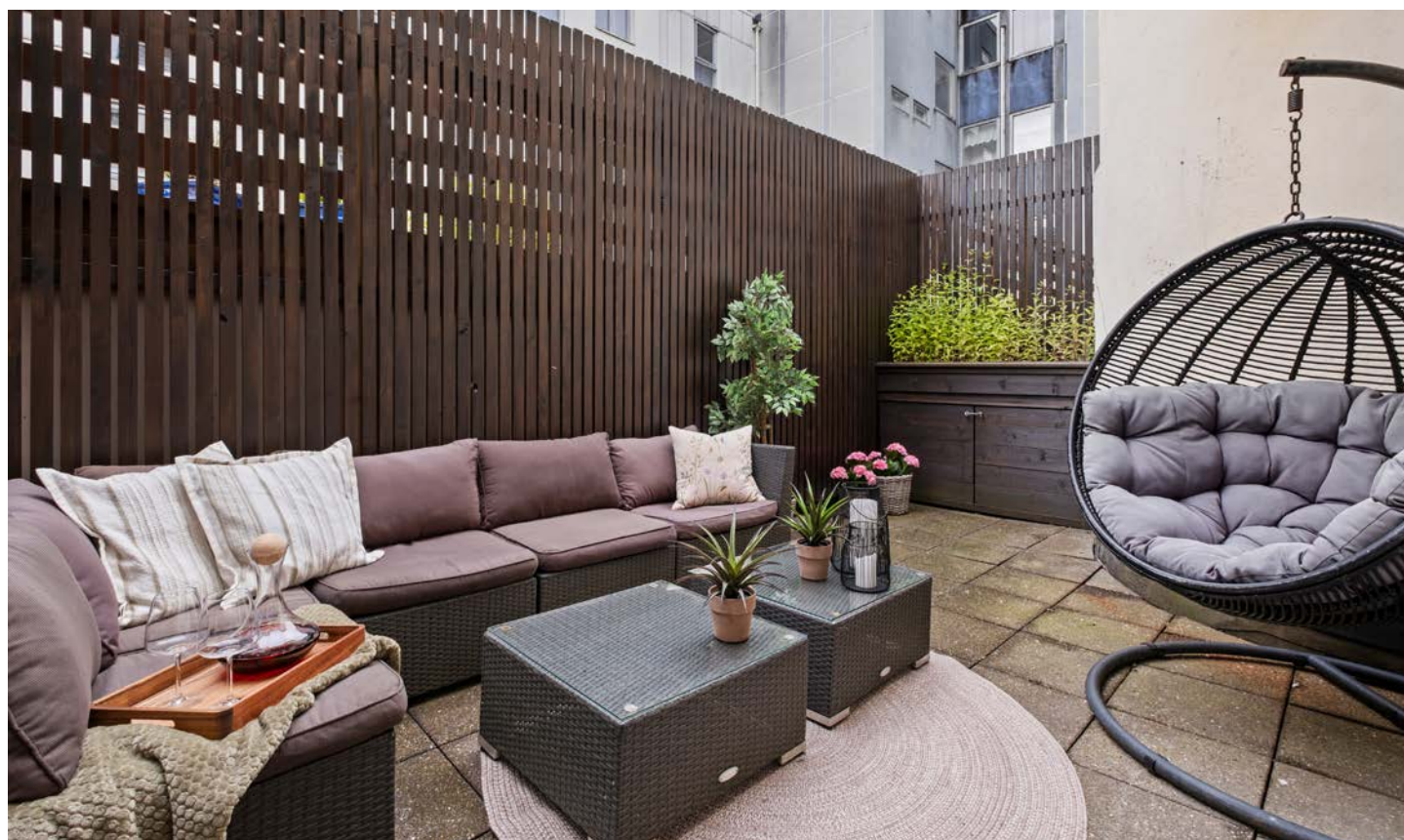


Keiser Wilhelms gate 36

SENTRUM

notar



Prisantydning Kr. 2 750 000,- Boligtype Leilighet BRA-i/BRA Total 64/64 kvm
Megler Torstein Drevik Tlf 916 26 544

NOTAR.NO

notar



Keiser Wilhelms gate 36

Tiltalende leilighet med sentral beliggenhet| 2 soverom| Romslig terrasse på 13 kvm samt balkong| Ingen dok.avg. v/kjøp

Adresse	Keiser Wilhelms gate 36 6003 ÅLESUND
Prisantydning	Kr 2 750 000,-
Fellesgjeld	Kr 197 065,-
Omkostninger	Kr 9 990,-
Totalpris	Kr 2 957 055,-
Fellesutgifter	Kr 5 246,-
BRA-i/BRA Total	64/64 m ²
Eierform	Andel
Boligtype	Leilighet
Byggeår	1907
Soverom	2
Etasje	2

Tiltalende leilighet over 2 etasjer beliggende i beste bysentrum. Fra leiligheten har man gangavstand til alle fasiliteter sentrum har å by på. Leiligheten fremstår som tiltalende med god planløsning. 2.etasje inneholder entrè/gang, stue og kjøkken. Fra kjøkkenet har man utgang til en flott uteplass på ca 13 kvm. 3.etasje inneholder hall m/trapp, bad og 2 soverom. Fra ene soverommet er her utgang til balkong. Leiligheten er oppgradert i senere tid med blant annet nye gulv og sparklede, malte vegger.

Notar Ålesund

Keiser Wilhelms gate 34
6003 ÅLESUND



Torstein Drevik

Eiendomsmegler MNEF/Partner
916 26 544 / torstein@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	5
Nøkkelinformasjon	6
Vedlegg	20
Budgivning	88

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet.

Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med.

"

Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Leilighet beliggende i Keiser Wilhelms Gate i Ålesund sentrum. Leiligheten har en meget sentral beliggenhet og har gangavstand til kjøpesenter, treningssenter, dagligvarebutikker, kaféer og restauranter, og det man ellers måtte trenge av servicetilbud. Det er også gangavstand til Brosundet som kan skilte med mange flotte spiseplasser som Anno, Apotekergata No. 5 og The Greedy Box.

Fra leiligheten er det også kort avstand til Byparken. Her kan en velge mellom å nyte en rolig dag i parken eller å gå trappene opp til Fjellstua. Belønningen på toppen av trappetrinnene er en spektakulær panoramautsikt over Ålesund, fjordene og øyene rundt. Rett ved Byparken ligger også Bybadet som ble åpnet i 2021.

Fra Ålesund sentrum er det også gode bussforbindelser som går både utover mot Hessa og innover mot Moa.

ADKOMST

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger.

Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Keiser Wilhelms gate 36, 6003 ÅLESUND

OPPDRAKSNUMMER

1-0190/26

SELGER

Vilde Tuene

MATRIKKE

Gårdsnummer 201, bruksnummer 307,, ideell andel 1/1 andelsnr. 1 i BORETTSLAGET KEISER WILHELMSGATE 36/38/40 med orgnr.: 979 509 464 i Ålesund kommune.

EIEFORM

Andel

BOLIGTYPE

Leilighet

ENERGIKLASSE

E

INFO ENERGIKLASSE

Full energiattest følger vedlagt i prospekt.

Energimerket beskriver hvor energieffektivt bygget er, og hvilke energikilder som er brukt i bygget. Energimerket består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

STRØMFORBRUK

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

TOMT

Eiet tomt på 199 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Tomten er opparbeidet med fortau mot Keiser Wilhelmsgt, hellelagt uteplass mot syd i bakgård.

TAKST

Tilstandsrapport datert 04.08.2026. utført av Sunnmøre Eiendom Takst AS v/ Frode K. Mauren.

BYGGEÅR

1907

BYGGEMÅTE

Bygget er en tradisjonell bygård oppført i murkonstruksjoner med pussede og malte fasader. Bygården ble i hovedsak rehabilitert i 1996/97.

Grunnmuren er av Ålesundsmur eller lignende.

Takkonstruksjonen er i tre, med skifertaktekking.

Etasjeskillene er utført med trebjelkelag.

Leiligheten har malte trevinduer og malte balkongdører i tre med 2-lags glass fra cirka 1996. Hoveddøren til leiligheten er malt.

Det er en sørvendt balkong i mur med ståltrekkverk. Fra kjøkkenet er det utgang til en hellelagt uteplass med en spilevegg i tre rundt. Uteplassen består av betongheller på bakkenivå.

SAMMENDRAG AV TILSTANDSGRADER FRA TILSTANDSRAPPORTEN

TG2 – Avvik som kan kreve tiltak:

– A.2.11.1 – Etasjeskiller og gulv på grunn – Skjevhet og høydeforskjeller¹

Avvik: Det er registrert høydeforskjeller i gulv/etasjeskiller i 3. etasje. Lokale høydeforskjeller er målt til henholdsvis ca. 32 og 18 mm, mens gjennomgående høydeforskjeller er målt til inntil ca. 40 og 20 mm.

– A.3.17.3 – Vinduer og ytterdører

Avvik: Det er stedvise skader på treverk og overflatebehandling på vinduer, særlig balkongdør. Forholdet står foran vedlikehold.

– A.3.19.1 – Utkragede eller understøttede konstruksjoner

Avvik: Det er registrert symptomer på skader på overflater og rekkverk, eksempelvis avskalling av maling og murpuss, deformasjoner på rekkverk, riss, sprekker og rust.

– A.3.24.1 – Andre forhold utvendig (som ikke inngår i det foran)

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

TG3 – Store eller alvorlige avvik:

– A.2.1.3 – Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Avvik: Vanntett sjikt har oppbrukt erfaringsbasert funksjonstid og usikker fremtidig funksjon, uten registrerte symptomer på skader.

Det er registrert mangelfull eller feil utførelse av rørgjennomføringer under servant, med fare for fuktinntrenging i konstruksjonen i våtsone.

– A.2.13.1 – Vannledninger

Avvik: Det er ikke påvist egen hovedstoppekran for boenheten. Vanntilførselen kan kun stenges via felles stoppekran for bygget. Dette innebærer at boenheten mangler egen tilfredsstillende avstengningsmulighet. Kravet i TEK17 er at vanntilførselen til hver boenhet skal kunne avstenges.

VIKTIG

Du bør lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye. Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter. Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Boligen ble kjøpt i 2024.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja.

Beskrivelse: Sprekker på bygg, men ingenting i leilighet. Det var skjevt gulv på stue og gang, dette ble rettet ut.

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

Ja, kun av faglært.

Firmanavn: Jansen elektro.

Beskrivelse: Fjernet gamle bokser og ledninger i begge etasjer. Skiftet kabler og stikkontakter. Fikset 2stk dimmebrytere. Montert taklampe.

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

Ja.

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

Ja, kun av faglært.

Firmanavn: Norst as.

Beskrivelse: Fikset et vindu i øverste etasje. Ingenting i egen leilighet.

Kommentar fra selger: Leid inn firma for å helsparkle alle vegger i leiligheten, utenom kjøkken og gjesterom.

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av eiers egenerklæring som følger vedlagt i salgsoppgaven. Denne inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen er regulert til annet byggeområde (bolig/forretning/kontor) ihht reguleringsplan for Ålesund sentrum datert 17.03.2000.

Eiendommen er avsatt til sentrumsformål - nåværende ihht kommunedelplan for Ålesund 2016 - 2028 datert 09.03.2017.

Utsnitt av reguleringskart med tegnforklaring er vedlagt prospekt. Reguleringsbestemmelser kan ses hos meglerforetaket. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Ålesund kommune.

OPPVARMING

Borettslaget er tilknyttet fjernvarme, og leiligheten får varmt tappevann fra dette systemet.

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.

PARKERINGSFORHOLD

Parkering i gate etter gjeldende bestemmelser.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei. Offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

ADGANG TIL Utleie

Lov om borettslag og fastsatte vedtekter er gjeldende. Megler gjør spesielt oppmerksom på at andelseieren ikke kan overlate bruken av boligen til andre uten styrets godkjenning.

Se vedlagte vedtekter i salgsoppgaven for spesifikasjoner, eller kontakt styrets leder eller forretningsfører for ytterligere informasjon.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det foreligger bygningsanmeldelse datert 03.03.1907.

Det foreligger ferdigattest datert 12.08.1997 som omhandler rehabilitering/boligbygg og forretningsbygg.

Det foreligger ferdigattest datert 11.12.1998 som omhandler rehabilitering/bolig og forretningsbygg.

Byggetegninger:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som samsvarer med faktisk utførelse og dagens bruk.

Takstmann skriver at ene soverommet i 3.etasje er på tegning angitt "sov/bod" - vurdert som soverom.

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen er registrert som et SEFRAK-minne. SEFRAK er en forkortning for Sekretariatet For Registrering Av faste Kulturminner. Dette sekretariatet hadde ansvaret for en landsomfattende registrering av eldre bygninger – et omfattende feltarbeid som ble gjort i perioden 1975–1995. Bygningene i SEFRAK- registeret er ikke tillagt spesielle restriksjoner, men registreringa fungerer mer som et varsko om at kommunen bør ta ei vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt tillatelse til å endre, flytte eller rive bygninga. I dag er det Riksantikvaren som administrerer SEFRAK i samarbeid med fylkeskommunene. På <http://www.ra.no/> finnes mer informasjon om SEFRAK og om tilgang på den informasjonen som er registrert. Kontakt evt. megler for mer informasjon.

Bygget er en del av den verneverdige bebyggelsen i Ålesund sentrum fra gjenreisningsperioden 1904–1915.

RADONMÅLING

Leiligheten er lokalisert i 3. etasjenivå eller høyere, og det er derfor ikke krav til gjennomføring av radonmålinger.

Radon er en usynlig og luktfri gass som ligger nede i grunnen. Det varierer geografisk hvor stor forekomst det er av radon. Det er ikke et krav til måling av radon i bolig, men på generelt grunnlag er dette anbefalt. Ved utleie er det et krav til måling av radon. Det ble krav om radonsperre eller andre forebyggende tiltak mot radon på nybygg 1. juli 2010.

INNHold

2. etasje:

BRA-i 33 kvm: Gang, stue og kjøkken

TBA 13 kvm: Hellelagt uteplass mot syd.

3. etasje:

BRA-i 31 kvm: Hall m/trapp, bad og 2 soverom

TBA 2 kvm: Balkong.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport datert 04.08.2026, utført av Sunnmøre Eiendom Takst AS v/ Frode K. Mauren.

STANDARD

Kjøkken

Kjøkkeninnredning fra 1997 med malte fronter og laminat benkeplate. Frontene er malt opp igjen i senere år. Gulvet har laminat. Kjøkkenet er utstyrt med kjølfrysenskap, oppvaskmaskin og komfyr, og har avtrekk via ventilator.

Fra kjøkkenet er det utgang til en hellelagt uteplass mot sør på ca. 13 kvm. Uteplassen har betongheller på bakkenivå og er innrammet med en spilevegg i tre.

Bad

Badet har malt strie som tettesjikt på veggene og plastsluk i gulvet fra ca. 1997. Rommet har en enkel avtrekksvifte.

Innvendige overflater

Gulv: Laminat på gulv i 2. og 3. etasje.

Vegger: Malte veggflater i 2. og 3. etasje.

Himling: Malte innvendige tak i 2. og 3. etasje.

Overflater er oppusset de siste 2 årene. Det ble leid inn firma for å helsparkle alle vegger i leiligheten, utenom kjøkken og gjesterom. Det er utgang fra et soverom i 3. etasje til en sørvendt balkong på ca. 2 kvm. Balkongen er i mur med stålrekkverk med en høyde på ca. 0,90 m.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Innvendig vannledning er utført med kobberør, i hovedsak fra 1997. Stoppekran for leiligheten er ikke lokalisert, det er en felles stoppekran i kjeller. Det er stoppekraner i kjøkkenbenken for kjøkkenet.
- Avløpsrør: Innvendige avløpsledninger er hovedsakelig utført i plast (PVC/PP).
- Ventilasjon: Boligen har en enkel avtrekksvifte fra bad/wc og kjøkkenventilator, kombinert med naturlig tilluft via vegg- og vindusventiler.
- Varmtvann: Leiligheten har tilførsel av varmtvann fra fjernvarmesystem.

HVITEVARER

Løse hvitevarer følger ikke salget. Dette fraviker fra tilbehørslisten i salgsoppgaven. Det samme gjelder evt. veggmontert TV/ flatskjerm, komplett parabolantenn, dekoder, musikkantenn, veggglader for el-bil, robotklipper og robotstøvsuger.

INNBO OG LØSØRE

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

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

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

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

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

AREALER

BRA - i: 64 m²

BRA totalt: 64 m²

TBA: 15 m²

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 33 m² Gang, stue og kjøkken

3. etasje

BRA-i: 31 m² Hall m/trapp, bad og 2 soverom

TBA fordelt på etasje

2. etasje

13 m² Hellelagt uteplass mot syd.

3. etasje

2 m² Balkong.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 2 750 000,-

VERDITAKST

Kr 2 750 000,-

FELLESKOSTNADER

Kr. 5 246,-/mnd

FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Drift og vedlikehold, forsikring på bygg (ikke innbo), kommunale avgifter, eiendomsskatt, fjernvarme inklusiv varmt tappevann, tv-anlegg/internett, styrehonorar, forretningsførerhonorar og andre driftskostnader.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 652 100,- som primærbolig for 2024

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 2 608 400,- som sekundærbolig for 2024

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

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.

OMKOSTNINGER

kr. 2 750 000,- (Prisantydning)

kr. 197 065,- (Andel av fellesgjeld)

kr. 2 947 065,- (Pris inkl. fellesgjeld)

kr. 8 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument)

kr. 545,- (Tinglysning skjøte)

kr. 9 990,- (Omkostninger totalt)

kr. 2 957 055,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer. Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

SERVITUTTER/RETTIGHETER

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

GRUNNDATA

1959/901236-1/58 22.04.1959 REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1508 GNR: 201

BNR: 309

1992/5543-1/58 04.11.1992 REGISTRERING AV GRUNN

Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1508 GNR: 201

BNR: 841

Ommatrikulering av 201/307.

(Tidligere opprettet hjelpeblad i manuell grunnbok.)

1997/15843-1/58 22.12.1997 SEKSJONERING

Opprettet seksjoner:

SNR: 1

Formål: Næring

Sameiebrøk: 43/302

SNR: 2

Formål: Samleseksjon bolig

Sameiebrøk: 259/302

2020/1111688-1/200 01.01.2020
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 1504 GNR: 201 BNR: 307

2024/42662-1/200 01.01.2024
00:00
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 1507 GNR: 201 BNR: 307

EIENDOMMENS RETTIGHETER
Ingen rettigheter registrert.

Andel:
Rettigheter:
Ingen rettigheter registrert.

GRUNNBOKSDATO
31.07.2026

FORSIKRINGSSKAP
If Skadeforsikring

POLISENUMMER
1120202

OM BORETTSLAGET
Borettslaget består av 3 bygårder fra forskjellige tidsepoker.
Det er totalt 14 leiligheter i borettslaget.

ANDEL FELLESgjELD
Kr. 197 065,- pr. 31.07.2026

LÅNEBETINGELSER FELLESgjELD
Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenummer: 98208769197, OBOS-banken AS
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 31-07-2026: 5.74% pa.
Antall terminer til innfrielse: 356
Saldo per 31-07-2026: kr 2701360.00
Andel av saldo: kr 197065.61
(siste termin 30-03-2056)
Flytende rente rente
Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja

ANDEL FORMUE
Kr. 8 884,- pr. 31.12.2025

REGNSKAP/BUDSJETT/KOSTNADSØKNINGER
Megler har kopi av budsjett for år 2026 og årsregnskap for år 2025. Dette kan interessenter få oversendt.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2026: -442 787,-

Årsresultat for 2025: -910 530,-

Årsmøte avholdt 23.04.2026:

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. Dette lånet er allerede tatt opp og beregnet inn i dagens oppgitte fellesgjeld.

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.

SIKRINGSFOND

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 BBL

FORKJØPSRETT

Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke. Det foreligger forkjøpsrett for medlemmer i borettslaget/ boligbyggelaget.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet, vil kjøper bli løst fra den inngåtte kontrakten.

STYREGODKJENNELSE

Borettslaget praktiserer styregodkjennelse av ny andelseier. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk.

DYREHOLD

Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan brukeren av boligen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

Vedtekter og husordensregler er vedlagt prospekt.

BEBOERNES FORPLIKTELSE OG DUGNADER

Forpliktelser

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 oppsteking 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.

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget:

- Søderberg & Partners leverer boligselgerforsikring
- Søderberg & Partners leverer boligkjøpeforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger tilbys i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

LEGALPANT

Borettslaget har legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav som følger av borettslagsforholdet iht. borettslagsloven § 5-20. Pantet er begrenset oppad til 2x folketrygdens grunnbeløp.

OVERTAGELSE

Etter avtale. Dog tidligst etter at forkjøpsretten for øvrige andelseiere i borettslaget er avklart, samt at styrets godkjenning er gitt. I h.t. lov om borettslag tar dette 20 dager fra melding om salget gis. Angi ønsket overtakelse ved budgivning.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

11.08.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Ålesund Eiendomsmegling AS

Keiser Wilhelms gate 34, 6003 ÅLESUND. TLF. 71 40 00 00

MEGLER

Torstein Drevik, Eiendomsmegler MNEF/Partner

Epost: torstein@notar.no

Mobil: 916 26 544

MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag	kr.	35 000,-	(inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse	kr.	13 900,-	(inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr.	6 500,-	(inkl. mva.)
Markedspakke	kr.	22 900,-	(inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.)	kr.	2 500,-	(inkl. mva.)
Fotografering, virtuell visning og planskisse	kr.	5 500,-	(inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing	kr.	2 000,-	(inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg – ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg. Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser.

Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene 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 kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. 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.

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.

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som 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. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgå hos eiendomsmegleren før budet legges inn.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern.aspx>.

HVITVASKINGSREGLENE

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

VEDLEGG

- Tilstandsrapport
- Egenerklæring
- Situasjonsskart
- Reguleringskart
- Kommuneplankart
- Byggetegninger
- Ferdigattest
- Vedtekter
- Husordensregler
- Energiattest

BUDGIVNING

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av

legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lenger være lovlig å legge inn hemmelige bud. Megler kan dermed ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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

4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



Vedlegg

KEISER WILHELMS GATE 36

- Tilstandsrapport
- Egenerklæring
- Situasjonskart
- Reguleringskart
- Kommuneplankart
- Byggetegninger
- Ferdigattest
- Vedtekter
- Husordensregler
- Energiattest



Wilhelmsgt. 38

Keiser Wilhelmsgate 36

ANDELSLEILIGHET ANDEL NR 1 · TILSTANDSRAPPORT MED
VERDITAKST

Keiser Wilhelms gate 36

6003 ÅLESUND



Matrikkel	Gnr 201: Bnr 307, : Snr 2
Kommune	1508 ÅLESUND KOMMUNE
Byggeår	1907
Befaringsdato	04.08.2026
Takstingeniør	Frode Mauren
Referansenummer	ST23DRYB
Rapportdato	05.08.2026

2
TG3

4
TG2

10
TG1

0
TG0

Kostnadsestimat for utbedring TG3
215 000 - 280 000

Vurdert markedsverdi
kr 2 750 000

BRA-i
64 m²

BRA-e
0 m²

BRA-b
0 m²

TBA
15 m²

§ 1-6. Rapportens varighet

«Tilstandsrapporten kan ikke være eldre enn ett år på det tidspunktet kjøperen binder seg til å kjøpe boligen»

Dette gjelder fra oppgitt rapportdato iht NS 3600 2025



møretakst

Takstingeniør Frode Mauren
tlf 922 36 850 - frode@moretakst.no

AUTORISERT FORETAK

Sunnmøre Eiendom Takst AS

Org.nr 911810239

Innhold

1 - Sammendrag/spesielle forhold	4
1.1 - Sammendrag	4
1.2 - Spesielle forhold	4
1.3 - Oppdragets mandat	4
1.4 - Oppdrag	5
2 - Eiendom og bygninger	7
2.1 - Beskrivelse av område	7
2.2 - Eiendommer	7
2.3 - Bygninger	7
3 - Tilstandsrapport	10
3.1 - Oppsummering	10
3.2 - Leilighet	11
3.3 - Forenklet vurdering av elektrisk anlegg	16
3.4 - Lovlighetsmangler	18
4 - Verdivurdering	19
4.1 - Oppsummering	19
4.2 - Borettslag	19
4.3 - Teknisk verdi	19
4.4 - Sammenlignbare objekter	20
5 - Bilder	21
6 - Vedlegg og kilder	22
7 - Forutsetninger	23
8 - Ansvarlig takstingeniør	26

9 - Versjoner av rapporten

27

1 Sammendrag/spesielle forhold

1.1 Sammendrag

Sentralt beliggende andelsleilighet over to plan i klassisk bygård i Keiser Wilhelms gate 36 midt i Ålesund sentrum. Leiligheten ligger i et borettslag, bygården er i hovedsak rehabilitert i 1996/97, mens leiligheten har fått endel overflateoppussing i 2024.

For nærmere opplysninger om teknisk tilstand og verdifastsettelse henvises det til tilstandsrapport og verdivurdering.

1.2 Spesielle forhold

- Enkelte konstruksjoner og bygningsdeler som etter gjeldende forskrift (Tryggere bolighandel) normalt ikke inngår i en full teknisk tilstandsvurdering, er likevel vurdert med et begrenset fokus på helse-, miljø- og sikkerhetsforhold (HMS). Dette gjelder blant annet innvendige og utvendige trapper, forstøtningsmurer, innvendige dører, utvendige vann- og avløpssystemer, samt ildsteder og skorsteiner inne i boligen. Slike forhold er primært vurdert med sikte på å avdekke åpenbare risikoforhold eller mulige avvik av betydning for sikkerhet, og er derfor ikke gjennomgått eller beskrevet med samme detaljeringsgrad som de konstruksjonene som inngår i selve tilstandsvurderingen etter gjeldende forskrift og standard, og heller ikke satt tilstandsgrader på HMS avvik.
- Objektet er endel av et borettslag, og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig + vindu/dører/balkong/terrasse som disponeres av objektet samt konstruksjoner som har en særlig nær tilknytting direkte mot leiligheten.
- Rapportens undersøkelsesnivå er basert på kravene i forskrift om Tryggere bolighandel, mens fastsettelse av tilstandsgrader er utført i henhold til NS 3600:2025.
- NS 3600:2025 inneholder både tilleggsbestemmelser og utdypende bestemmelser knyttet til undersøkelsesnivå. Slike tilleggsundersøkelser inngår ikke i denne rapportens undersøkelsesnivå, med mindre dette er særskilt angitt under det aktuelle punktet.
- For å oppfylle forskriftens tydelighetskrav er enkelte konstruksjoner vurdert samlet, mens andre må ses i sammenheng:
 - Vann- og avløpsledninger innvendig i boligen vurderes samlet, mens sluk vurderes separat for hvert våtrom.
 - Samlet vurdering av ventilasjon - separat på våtrom/kjøkken
- Kostnadsestimatene i denne tilstandsrapporten er svært generelle og må anses som grove anslag. Faktiske kostnader vil avhenge av hvilke løsninger, utførelsesomfang og kvalitetsnivå/standard som velges i forbindelse med gjennomføring. Estimaten er ikke basert på detaljert prosjektering, og de kan derfor avvike betydelig fra faktiske tilbud eller sluttkostnader. Usikkerhet vil også kunne knyttes til forhold som først avdekkes ved gjennomføring av arbeidene

1.3 Oppdragets mandat

Tilstandsrapporten er utarbeidet med undersøkelsesnivå i samsvar med forskrift om Tryggere bolighandel, mens fastsettelse av tilstandsgrader er gjennomført i henhold til NS 3600:2025

1.4 Oppdrag

Kunde/rekvirent

Vilde Tuene

Formål med taksten

Tilstandsrapport i forbindelse med salg av leiligheten.

Verdi

kr 2 750 000

Dato verdsetting

04.08.2026

Befaringsdato

04.08.2026

Tilstede på befaringen

Frode Mauren og Vilde Tuene

Takstingeniør

Frode Mauren

frode@moretakst.no

Tlf. 92236850

05.08.2026



Frode Mauren

(Oppdrag: a3051774-79e6-4aeb-b104-1009b8099fb3 - version 1)



Kilder: Kartverket

2 Eiendom og bygninger

2.1 Beskrivelse av område

Keiser Wilhelms gate 36 ligger sentralt i Ålesund sentrum, i et etablert byområde med eldre bygårdsbebyggelse og blandet bolig- og næringsstruktur. Det er kort gangavstand til butikker, dagligvareforretninger, Ålesund Storsenter, kaféer, restauranter og øvrige servicetilbud. Byparken, Bybadet og trappene til Fjellstua ligger også i nærområdet, mens gode bussforbindelser gir enkel adkomst til øvrige deler av byen og NTNU. Aspøy skole ligger i sentrum. Beliggenheten må forventes å ha noe bytrafikk og aktivitet gjennom dagen.

2.2 Eiendommer

Matrikkel		Tomteareal	198.6 m ²
Kommune	1508 ÅLESUND		
Gårdsnummer	201		
Bruksnummer	307		
Seksjonsnummer	2		

Totalt tomteareal

198.6 m²

2.3 Bygninger

Totalt bruksareal

64 m²

Sum BRA-i 64 m²

Sum BRA-e 0 m²

Sum BRA-b 0 m²

Sum TBA

15 m²

2.3.1 LEILIGHET

Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer

Keiser Wilhelms gate 36
6003 ÅLESUND

Byggeår: 1907



Seksjoner og hjemmelshavere

Gnr 201: Bnr 307

Seksjon 2

BORETTSLAGET KEISER WILHELMSGATE 1/1

36/38/40

Vilde Tuene (andelseier) nr 1 1/1

2.3.1.1 BESKRIVELSE AV BYGNING

UTVENDIGE FORHOLD

Leiligheten ligger i borettslag/sameie på eiet tomt med fortau mot Keiser Wilhelms gate.

Bygget er en tradisjonell bygård oppført i murkonstruksjoner med pussede murte malte fasader.

Skifertaktekking

Takkonstruksjon i tre.

Leiligheten har malte trevinduer og malte balkongdører i tre med 2-lags glass fra ca 1996.

Malt hoveddør til leiligheten.

Det er en sørvendt balkong på ca. 2 m² i mur med stålrekkverk med utgang fra soverom i 3.etasje.

Fra kjøkkenet i 1.etasje er det utgang til hellelagt uteplass på ca. 13 m² med spilevegg rundt uteplassen.

Grunnmur i Ålesundsmur e.l.

INNENDIGE FORHOLD

Bruksareal ca. 63 m² fordelt over to plan i 2. og 3. etasje.

Overflater er i hovedsak oppusset de siste to årene, med malte vegger og himlinger samt laminat på gulv i begge etasjer.

Intern forbindelse mellom etasjene via tretrapp fra ca. 1997 med trekkverk.

Det er trebjelkelag som etasjeskille.

Skyvedørsgarderobe

Malte innvendige dører.

VÅTROM

Bad fra ca. 1997 med flislagt gulv, vegger med malt strie og malte himlinger. Rommet har dusjnise, toalett, servantinnredning og opplegg for vaskemaskin. Avtrekk skjer via elektrisk vifte.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning fra 1997 med glatte malte fronter (senere malt opp igjen) og laminat benkeplate. Rommet er utstyrt med kjø/frys, oppvaskmaskin og komfyr, og har ventilasjon via kjøkkenventilator. Det er laminat på gulv.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Innvendige vannrør er i hovedsak kobber fra ca. 1997, mens avløp er i plast.

Borettslaget er tilknyttet fjernvarme, og leiligheten får varmt tappevann fra dette systemet.

Ventilasjon består av avtrekk fra bad og kjøkkenventilator kombinert med naturlig tilluft gjennom vegg- og vindusventiler.

Det elektriske anlegget er opprinnelig fra 1997, men eier har i 2024 fått skiftet ut i stor grad utenpåliggende ledningsnett og el-punkter.

2.3.1.2 BYGGEÅR OG MODERNISERING

Byggeår 1907

3-roms leilighet beliggende i eldre bygård som ble rehabilitert endel i 1996/97. Denne bygården har 3 etg + loft + kjeller. Borettslaget består av 3 bygårder fra forskjellige tidsepoker. Det er totalt 14 leiligheter i borettslaget.

Borettslagets tomtestørrelse på dette bnr. Borettslaget eier snr. 2 på denne eiendommen med sameiebrøk på 259/302.

Snr. 1 er en næringsseksjon. I tillegg har borettslaget gnr.: 201, bnr.: 209 og 311

2024 Oppussing Generell innvendig overflateoppussing.

2024 ELEKTRO Jansen Elektro AS har skiftet ut en god del innvendig utenpåliggende utstyr på el-anlegg, samsvarserklæring foreligger.

2.3.1.3 AREAL

3.etasje		TBA: 2 m ²	Sum BRA: 31 m ²
Internt bruksareal (BRA-i)	Soverom, Hall m/trapp, Soverom, Bad		31 m ²
2.etasje		TBA: 13 m ²	Sum BRA: 33 m ²
Internt bruksareal (BRA-i)	Gang, Stue, Kjøkken		33 m ²

2.3.1.4 BESKRIVELSE AV OMRÅDE/TOMT/REGULERING

Tomtebeskrivelse:

- Eiet tomt for borettslaget/sameiet. Tomten er opparbeidet med fortau mot Keiser Wilhelmsgt, hellelagt uteplass mot syd i bakgård. Tomten til borettslaget går over 3 bruksnummer, i tillegg er nr 36 seksjonert i 2 seksjoner hvor borettslaget eier snr 2.

Reguleringsmessige forhold:

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

Vann:

- Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Avløp:

- Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Parkering:

- Det er gateparkering mot betaling utenfor borettslaget.

Kostnader:

- Felleskostnader er ca kr 5 246 pr mnd

Andre forhold:

- Det er i kjeller ei felles bod på ca 18 kvm som kan benyttes av 4 leiligheter, men det er ikke avdelt egne boder i boden.

3 Tilstandsrapport

3.1 Oppsummering

LEILIGHET

A.2.1.3	Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger	TG3
A.2.13.1	Vannledninger	TG3
A.2.11.1	Etasjeskiller og gulv på grunn – Skjevhet og høydeforskjeller1	TG2
A.3.17.3	Vinduer og ytterdører	TG2
A.3.19.1	Utkragede eller understøttede konstruksjoner	TG2
A.3.24.1	Andre forhold utvendig (som ikke inngår i det foran)	TG2
A.2.1.8	Kontroll i tiliggende konstruksjoner	TG1
A.2.12.1	Ventilasjon generelt - Tilluft og luftskifte	TG1
A.2.13.2	Avløpsledninger (spillvann og overvann)	TG1
A.2.15.1	Skadedyr og fuktkrevende insekter	TG1
A.2.2.2	Overflater – Gulv	TG1
A.2.2.4	Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt	TG1
A.2.2.6	Innredning	TG1
A.2.4.1	Overflater – Vegger og himling	TG1
A.2.4.2	Overflater – Gulv	TG1
A.3.20.2	Platting av heller, støpt dekke eller tre på tilfarere på terreng som ligger inntil boligen	TG1
A.2.1	Våtrom (bad, vaskerom)	
A.2.10.1	Innvendige trapper	
A.2.13.3	Varmtvannsbereder	
A.2.14.1	Radon	
A.2.2	Kjøkken	
A.2.4	Andre rom (eksklusive spesialrom)	

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

A.2.10.1	Innvendige trapper	
A.3.19.1	Utkragede eller understøttede konstruksjoner	

KOSTNADSESTIMAT PER TILSTANDSGRAD

kr 215 000 - 280 000

TG3

3.2 Leilighet



Byggeår: 1907

A.2 - Innvendig

A.2.1 - Våtrom (bad, vaskerom)

Årstall: 1997

Beskrivelse:

Badet er fra ca 1997, basert på opplysninger og observert materialbruk/utførelse. Rommet har flislagt gulv, vegger har malt strie so. overflater og malte innvendige tak. Våtrommet har dusjnise, toalett og innredning med servant. Det er også opplegg for vaskemaskin. Det er avtrekk via elektrisk vifte.



Oversikt bad

TG3 A.2.1.3 - Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Årstall: 1997

Beskrivelse:

Det er på gulv sannsynligvis smøremembran og plastsluk fra ca 1997.
Vegger har malt strie som tettesjikt.

Vurdering/Avvik:

- Vanntett sjikt har oppbrukt erfaringsbasert funksjonstid og usikker fremtidig funksjon, uten registrerte symptomer på skader.
- Det er registrert mangelfull eller feil utførelse av rørgjennomføringer under servant, med fare for fuktinntrenging i

konstruksjonen i våtsone.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Gjennomføringer i våtsone bør undersøkes nærmere og utbedres fagmessig, da feil utførelse kan medføre fuktinntrenging og skade i konstruksjonen.
- Vanntett sjikt har oppbrukt erfaringsbasert funksjonstid og usikker fremtidig funksjon. Snarlig utskifting av tettesjiktet bør planlegges. Det er forhøyet risiko for lekkasje, funksjonssvikt og skade på tilstøtende bygningsdeler uten utbedring.
- En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En slik utbedring medfører full oppgradering av hele våtrommet. En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende/usikker tetthet i våtsonen på rommet, og forskriftens krav til tydelighet.

Kostnadsestimat: kr 200 000 - 250 000



sluk bad

TG1 A.2.1.8 - Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Beskrivelse:

Hulltaking er foretatt fra soverom bak dusjsone, det er målt 8 vekt% fuktighet, tørt treverk.

A.2.10 - Innvendige trapper

HMS A.2.10.1 - Innvendige trapper

Årstall: 1997

Beskrivelse:

Boligen har ei innvendig tretrapp i leiligheten fra ca 1997.

Den har et trekkverk med høyde over 0,90 m, åpninger i rekkverk er under 10 cm. Åpninger mellom opptrinn er ca 12-13 cm.

- Det er kun vurdert HMS-forhold (helse, miljø og sikkerhet) på konstruksjonen.

Helse, miljø og sikkerhet:

- Det mangler håndløper i trappen, videre er åpninger mellom opptrinn over 10 cm.
- Trappen er etablert i 1997, for å tilfredsstille dette årets krav må det monteres håndrekke og justere åpninger mellom opptrinn.

A.2.11 - Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner

TG2 A.2.11.1 - Etasjeskiller og gulv på grunn - Skjevhet og høydeforskjeller1

Beskrivelse:

I 3.etasje, i soverom nord og soverom sør er det målt høydeforskjeller i gulv/etasjeskiller på ca 32 og 18 mm, målt ved lasermålinger over lengder på ca. 2,0 m og minimum 5 punkter i lett tilgjengelige deler av rommet. Videre er det registrert gjennomgående høydeforskjell i gulv/etasjeskiller på inntil 40 og 20 mm gjennom hele disse to rommene, basert på punktvis lasermålinger ca. midt i rommet og minimum et kontrollpunkt mot hver vegg. I 2.etasje, i stue og kjøkken er det

målt høydeforskjeller i gulv/etasjeskiller på ca 6 og 14 mm, målt ved lasermålinger over lengder på ca. 2,0 m og minimum 5 punkter i lett tilgjengelige deler av rommet. Videre er det registrert gjennomgående høydeforskjell i gulv/etasjeskiller på inntil ca 8 og 15 mm gjennom hele disse rommene, basert på punktvis lasermålinger ca. midt i rommet og minimum et kontrollpunkt mot hver vegg.

Vurdering/Avvik:

- Det er registrert høydeforskjeller i gulv/etasjeskiller i 3. etasje. Lokale høydeforskjeller er målt til henholdsvis ca. 32 og 18 mm, mens gjennomgående høydeforskjeller er målt til inntil ca. 40 og 20 mm.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Høydeforskjellene i gulv/etasjeskiller bør undersøkes nærmere for å avklare årsak og behov for eventuell utbedring.
- Utifra opprinnelig byggeår er ikke dette unormalt, for å fastslå om det skyldes unormale forhold i selve bjelkelagskonstruksjonen (råte/svekkelser i bjelkelagskonstruksjonen) så må det foretas grundigere undersøkelser/åpninger utover visuelle samt målinger.
- Forholdet medfører ujevne gulvflater og redusert brukskomfort.

A.2.12 - Ventilasjon generelt

TG1 A.2.12.1 - Ventilasjon generelt - Tilluft og luftskifte

Beskrivelse:

Boligen har en enkel avtrekksvifte fra bad/wc og kjøkkenventilator kombinert med naturlig tilluft via vegg- og vindusventiler.

A.2.13 - Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS)

TG3 A.2.13.1 - Vannledninger

Årstall: 1997

Beskrivelse:

Innvendig vannledning er utført med kobberrør fra i hovedsak 1997, som var vanlig løsning i perioden da boligen ble rehabilitert.

Stoppekran er ikke lokalisert for leiligheten, kun felles i kjeller. Det er påvist stoppekranner i kjøkkenbenk for kjøkken.

Vurdering/Avvik:

- Det er ikke påvist egen hovedstoppekran for boenheten. Vanntilførselen kan kun stenges via felles stoppekran for bygget. Dette innebærer at boenheten mangler egen tilfredsstillende avstengningsmulighet. Kravet i TEK17 er at vanntilførselen til hver boenhet skal kunne avstenges

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Det anbefales at det monteres eller fremskaffes tilgjengelig egen hovedstoppekran for boenheten. Uten lokal avstengningsmulighet vil en eventuell lekkasje kunne gi større skadeomfang og vanskeliggjøre rask begrensnings av skaden. Forholdet medfører også ulemper ved vedlikehold og reparasjoner, da inngrep i én boenhet kan kreve avstengning av vann til flere enheter. Tilstandsgrad TG 3 er satt, da hovedstoppekran for boenheten ikke er tilgjengelig eller montert.

Kostnadsestimat: kr 15 000 - 30 000

TG1 A.2.13.2 - Avløpsledninger (spillvann og overvann)

Beskrivelse:

Innvendige avløpsledninger er hovedsakelig utført i plast (PVC/PP), som er vanlig løsning i nyere og ombygde bygninger.

A.2.13.3 - Varmtvannsbereder

Beskrivelse:

Borettslaget er tilknyttet fjernvarme, men ikke varmesystem i denne leiligheten, kun tilførsel av varmevann fra

fjernvarmesystem.

A.2.14 - Radon

A.2.14.1 - Radon

Beskrivelse:

Boligen er lokalisert i 3. etasjenivå eller høyere, og det er derfor ikke krav til gjennomføring av radonmålinger.

A.2.15 - Skadedyr og fuktkrevende insekter

TG1 A.2.15.1 - Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse:

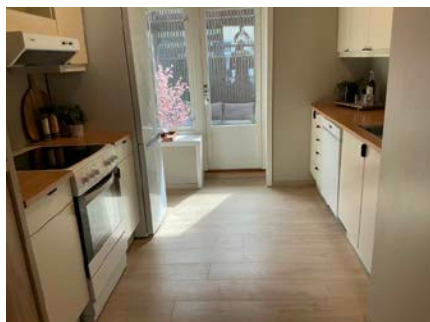
Det er ved befaring innenfor de forskriftsfestede undersøkelsesnivåene, samt gjennomgang av egenerklæringen, ikke avdekket forhold som tyder på angrep av skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen.

A.2.2 - Kjøkken

Årstall: 1997

Beskrivelse:

Kjøkkeninnredningen er fra 1997. Den har malte fronter og laminat benkeplate. Fronter er malt opp igjen senere år. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin og komfyr. Det er avtrekk via ventilator. Det er laminat på gulv.



Oversikt kjøkken

TG1 A.2.2.2 - Overflater - Gulv

TG1 A.2.2.4 - Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt

TG1 A.2.2.6 - Innredning

A.2.4 - Andre rom (eksklusive spesialrom)

Beskrivelse:

Overflater er oppusset siste 2 årene.

3.etasje har malte veggflater og malte innvendige tak. Det er laminat på gulv.

2. etasje har malte veggflater og malte innvendige tak. Det er laminat på gulv.

Eier opplyser om at det ble leid inn firma for å helsparkle alle vegger i leiligheten, utenom kjøkken og gjesterom.

TG1 A.2.4.1 - Overflater - Vegger og himling

TG1 A.2.4.2 - Overflater - Gulv

A.3 - Utvendig

A.3.17 - Yttervegg

TG2 A.3.17.3 - Vinduer og ytterdører

Årstall: 1998

Beskrivelse:

Bygningen har malte trevinduer og malte balkongdører i tre med 2-lags glass fra ca 1997.
Malt hoveddør til leiligheten.

Vurdering/Avvik:

- Det er stedwise skader på treverk og overflatebehandling på vinduer, særlig balkongdør. Forholdet står foran vedlikehold.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Skader på treverk og overflatebehandling, særlig på balkongdør, bør utbedres og overflatene vedlikeholdes.
- Manglende vedlikehold kan medføre videre nedbrytning av treverket og redusert levetid.



A.3.19 - Balkonger, verandaer, takterrasser, altaner og lignende

TG2 HMS A.3.19.1 - Utkragede eller understøttede konstruksjoner

Beskrivelse:

Det er utgang fra ene soverom i 3. etasje til sørvendt balkong på ca 2 kvm i mur, stålrekkverk med høyde ca 0,90 m.

Vurdering/Avvik:

- Det er registrert symptomer på skader på overflater og rekkverk, eksempelvis avskalling av maling og murpuss, deformasjoner på rekkverk, riss, sprekker og rust.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Overflatene bør undersøkes nærmere for å avklare skadeomfang og behov for utbedring. Balkongen står foran generelt vedlikehold. Uavklarte skader kan medføre videre skadeutvikling og svekket funksjon.

Helse, miljø og sikkerhet:

- Høyde eller lysåpning for rekkverk er ikke i henhold til befaringsstidspunktets forskrift
- Dette er vernet bebyggelse, så det er ikke mulig å foreta tiltak som tilfredsstiller dagens krav, kun restaurering av eksisterende løsninger.



A.3.20 - Terrasser og platting på terreng

TG1 A.3.20.2 - Platting av heller, støpt dekke eller tre på tilfarere på terreng som ligger inntil boligen

Beskrivelse:

Det er utgang fra kjøkken til hellelagt uteplass mot sør på ca 13 kvm. Det er betongheller på bakkenivå, og innrammet spilevegg i tre rundt uteplassen.

A.3.24 - Andre forhold for boligeiendommen utvendig

TG2 A.3.24.1 - Andre forhold utvendig (som ikke inngår i det foran)

Beskrivelse:

Det foreligger ikke tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan eller lignende for fellesdeler i bygget.

Vurdering/Avvik:

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

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Borettslaget/styret bør utarbeide tilstandsanalyserapport for fellesdeler og etablere vedlikeholdsplan.
- Dette er normalt borettslag/styrets ansvar, ikke den enkelte seksjons. Manglende planverk kan føre til feilprioritert/ utsatt vedlikehold, uforutsette driftsavvik og følgeskader, noe som kan medføre økte felleskostnader eller ekstraordinære innkrevinger.

3.3 Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

TILSYN FRA DET LOKALE EL-TILSYNET

Har det lokale el-tilsynet (DLE) gjennomført tilsyn i boligen de siste 5 årene?

Nei

Det elektriske anlegget er opprinnelig fra 1997, men eier har i 2024 fått skiftet ut i stor grad utenpåliggende ledningsnett og el-punkter. Arbeidet er utført av Jansen Elektro AS, det ligger samsvarserklæring på boligmappa.no datert 12.2.2024, i tillegg ble callingsystemet for denne leiligheten utbedret.

El anlegget er delvis fra 1997 det foreligger samsvarserklæringer på de nyere delen, men ikke el-tilsynskontroll siste 5 årene.

Utifra dette anbefales det en generell gjennomgang av el-anlegget av el-fagmann. Kostnadsestimat gjelder selve el-kontroll

OPPLYSINGER FRA EIER

Er det kjent når det elektriske anlegget ble installert eller sist totalrehabilitert? **Ja**
År: 1998

Opplever eier at sikringene løses ut ofte? **Nei**

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i det elektriske anlegget? **Nei**

Finnes det kursfortegnelse i sikringsskapet? **Ja**

Stemmer antall sikringer med kursfortegnelsen? **Ja**

VISUELL KONTROLL

Er plugg/tilkobling til varmtvannsbereder uten tegn til brunsvidd eller varmgang?

Er det synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr? **Nei**

Er kabler tilstrekkelig festet og sikret? **Nei**

Er kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap tette (uten å åpne kapslinger)? **Ja**

SAMSVARERKLÆRING

Er det elektriske anlegget installert eller endret etter 1999? **Ja**

Foreligger det samsvarserklæring for arbeid utført etter 1999? **Ja**

Arbeidet i 2024 er utført av Jansen Elektro AS, det ligger samsvarserklæring på boligmappa.no datert 12.2.2024 for dette arbeidet.
Resten av el-anlegget er fra 1997 uten dokumentasjon.

BEHOV FOR KONTROLL

Er det, basert på opplysningene og observasjonene, behov for kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person? **Ja**

Jamfør beskrivelse

3.4 Lovlighetsmangler

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som samsvarer med faktisk utførelse og dagens bruk.

Dette innebærer at tilgjengelige tegninger er godkjent av bygningsmyndighetene og samsvarer med faktisk utførelse og bruk av bygget. Løsning, rominndeling og funksjon er i tråd med det som er omsøkt og godkjent. Forholdet anses som avklart og uten kjente avvik av betydning.

Ene soverommet i 3.etasje er på tegning angitt "sov/bod" - vurdert som soverom.

Brannskille:

- Det er ikke påvist åpenbare avvik i brannskille i forhold til dagens krav, eldre bygård rehabilitert på 1990-tallet, det er ukjent hvordan brannskille er utført i forbindelse med oppgradering i 1997.

Slukkeutstyr og brannvarsling:

- Det er påvist brannslukningsutstyr og røykvarsler.

4 Verdivurdering

4.1 Oppsummering

Dato verdsetting	04.08.2026
Estimert markedsverdi	2 938 000
- Andel fellesgjeld	197 000
+ Andel felles formue	9 000
Markedsverdi etter fradrag	2 750 000

4.2 Borettslag

Borettslagets navn:	BORETTSLAGET KEISER WILHGT 36/38/40
Organisasjonsnummer:	979509464
Forretningsfører:	Obos
Andelsnummer:	1
Leilighetsnummer:	1

Andel fellesgjeld:	197 000	per 31.07.2026
Andel felles formue:	9 000	per 31.12.2025

Årsregnskap 2025

Omløpsmidler:	1 432 324	Innskutt kapital:	4 278 000
Kortsiktig gjeld:	1 311 116	Langsiktig gjeld:	1 920 999

Månedlig felleskostnader kr 5 246
Andelseier; Vilde Tuene

4.3 Teknisk verdi

Leilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	3 700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	- 1 500 000
Teknisk verdi Leilighet	2 200 000

Tomteverdi

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

Beregnet tomteverdi	800 000
Tomteverdi og teknisk verdi for bygninger	3 000 000

4.4 Sammenlignbare objekter

Eiendom	Salgsdato	Prisantydning	Salgspris	Fellesgjeld	Pris pr. m ²
Keiser Wilhelms gate 38, 6003 ÅLESUND Byggeår: 1961 Soverom: 2	07/28/2025	2 990 000	2 750 000	149 580	45 833 Areal: 60 m ²
Kipervikgata 28, 6003 ÅLESUND Byggeår: 1939 Soverom: 1	10/23/2025	2 700 000	2 650 000	0	42 063 Areal: 63 m ²
Keiser Wilhelms gate 38, 6003 ÅLESUND Byggeår: 1961 Soverom: 1	07/09/2026	2 390 000	2 390 000	183 806	41 930 Areal: 57 m ²
Keiser Wilhelms gate 40, 6003 ÅLESUND Byggeår: 1905 Soverom: 3	08/28/2025	2 450 000	2 300 000	182 000	30 667 Areal: 75 m ²
Keiser Wilhelms gate 38, 6003 ÅLESUND Byggeår: 1961 Soverom: 1	10/16/2024	1 990 000	2 150 000	137 000	51 190 Areal: 42 m ²
Røysegata 11, 6003 ÅLESUND Byggeår: 1909 Soverom: 2	07/30/2025	3 000 000	3 000 000	0	44 776 Areal: 67 m ²
Keiser Wilhelms gate 39, 6003 ÅLESUND Byggeår: 1906 Soverom: 2	04/24/2026	3 290 000	3 200 000	0	47 059 Areal: 68 m ²
Keiser Wilhelms gate 38, 6003 ÅLESUND Byggeår: 1961 Soverom: 2	07/03/2025	2 700 000	2 650 000	148 747	44 915 Areal: 59 m ²
Keiser Wilhelms gate 43B, 6003 ÅLESUND Byggeår: 1906 Soverom: 2	06/25/2026	3 300 000	3 300 000	0	37 931 Areal: 87 m ²
Keiser Wilhelms gate 36, 6003 ÅLESUND Byggeår: 1907 Soverom: 2	11/28/2025	2 790 000	2 700 000	162 225	36 000 Areal: 75 m ²

Gjennomsnittlig kvadratmeterpris

41 485 kr

5 Bilder



6 Vedlegg og kilder

Navn	Dato	Kommentar	Vedlagt
Tegninger	21.05.1996		Nei
Ferdigattest	12.08.1997		Nei
Borettslagsopplysninger	04.08.2026		Nei
Egenerklæring	04.08.2026		Nei
Reguleringskart	04.08.2026		Nei
Situasjonskart	04.08.2026		Nei

7 Forutsetninger

Standard forutsetninger Tilstandsrapport Bolig (Tryggere Bolighandel):

FORVENTINGSNIVÅET TIL RAPPORTEN

Denne tilstandsrapporten som er laget i tråd med Avhendingslova sin forskrift «Tryggere bolighandel» er en NIVÅ 1 rapport som i utgangspunktet kun er basert på visuelle observasjoner med tillegg av stikktakninger, fuktmålinger/fuktsøk i overflatematerialer. I tillegg gjøres det inngrep (hulltaking) i enkelte konstruksjon slik som i trevegger i rom under terreng og i vegger bak våtsone e.l. på våtrom (fra tilstøtende rom).

Det poengteres at de aller fleste undersøkelser er basert på stikkprøver på deler av konstruksjonene, og ikke en 100 % undersøkelse av alle synlige deler av en konstruksjon. De henvises her til anbefalte stikkprøvenivå i NS 3600.2025 på enkelte konstruksjoner.

Både i høringsnotatet til forskriften Tryggere bolighandel og i brev fra Kommunaldepartementet datert 12.10.2025 blir det gjort gjentatt "forventningsnivået" til en Tilstandsrapport etter forskriften Tryggere bolighandel - det er viktig at leser av rapporten er klar over dette forventningsnivået:

«Utgangspunkt må være at den bygningssakkyndige (kun) bør undersøke de delene av boligen som er gjengangere i tvistesaker, og som kan føre til de dyreste skadene, men som samtidig er relativt billige å undersøke. [...] Uansett er det ikke realistisk å forvente at den bygningssakkyndige skal avdekke alle feil og svakheter ved boligen. En slik målsetting er vanskelig å gjennomføre i praksis, og den ville i alle fall medføre uforholdsmessige kostnader.»

TILSTANDSRAPPORT HVOR UNDERSØKESESNIVÅET ER BASERT PÅ FORSKRIFTEN TRYGGERE BOLIGHANDEL

Forskriften «Tryggere bolighandel» til avhendingsloven danner rammene for denne rapporten. Alle konstruksjoner som er endel av denne forskriften skal undersøkes av bygningssakkyndig/takstingeniør så lenge konstruksjonen er endel av boligen som undersøkes eller at det tydelig fremgår hvorfor eventuelt en konstruksjon som er omtalt i forskriften IKKE er undersøkt.

Det kan være konstruksjoner som IKKE fremgår av undersøkelsesnivået i nevnte forskrift likevel er tatt med utifra bygningssakkyndige/ takstingeniørens vurderinger, da vil dette fremgå i rapporten. Forskriftens §2-23 henviser til NS 3600.2025 når det gjelder setting av tilstandsgrader.

BEFARINGS- OG UNDERSØKELSESNIVÅ

Rapporten bygger på en befaring av de delene av boligen som var tilgjengelige på befaringstidspunktet, og i tråd med kravene i forskriften til avhendingsloven. Vurderingene er basert på det den bygningssakkyndige faktisk kunne undersøke og vurdere på befaringstidspunktet, og er ikke en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Undersøkelsene er primært utført etter undersøkelsesnivå i forskriften Tryggere bolighandel.

I praksis innebærer dette:

Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater, uten inngrep som riving eller demontering. Bygningsdeler som er skjult, tildekket (for eksempel av snø), eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt. Det gjennomføres ikke funksjonstesting av tekniske installasjoner eller bygningsdeler, som elektrisk anlegg, ventilasjon, isolasjon eller piper. Løsøre, inventar, hvitevarer og integrert utstyr vurderes ikke. Vurdering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt fra loft, stige eller bakkenivå, eller fra taket der det er sikkerhetsmessig forsvarlig utifra bygningssakkyndiges vurdering. De fleste konstruksjoner blir undersøkt utifra et «stikkprøve-prinsipp» enkelte steder, for eksempel ved bruk av spiss redskap i enkelte deler av konstruksjonen, funksjonstesting av enkelte vinduer etc, men dette gjelder kun utvalgte punkter og gir ikke full oversikt over hele konstruksjonen eller alle bygningsdeler.

VURDERING AV BRUKT BOLIG – NORMAL SLITASJEGRAD - REFERANSENIVÅ

NS 3600.2025 angir «normal slitasjegrad» til Tilstandsgrad 1 (TG1). «NS 3600.2025 legger til grunn at «normal slitasje» er slitasje som IKKE påvirker bygningsdelens funksjon»

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

Endel konstruksjoner blir vurdert opp i mot dagens krav og regelverk, dette gjelder blant annet helse-miljø-sikkerhets forhold(HMS) – disse forholdene settes det ikke tilstandsgrader på. Videre har endel konstruksjoner på våtrom og enkelte andre spesialrom krav opp mot dagens krav, f.eks. fall/ høydeforskjeller, tettesjikt, dokumentasjon, ventilasjon etc.

ELEKTRISKE ANLEGG

Formålet med vurderingen av det elektriske anlegget er å avklare om det foreligger dokumentasjon på nyere el-tilsyn, samt å vurdere om det er behov for nærmere gjennomgang av anlegget utført av elektrofaglig person.

Undersøkelsen er begrenset til visuelle observasjoner og tilgjengelig dokumentasjon, og innebærer ikke en faglig kontroll eller teknisk tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Den bygningssakkyndige har ikke elektrofaglig kompetanse til å foreta en slik

vurdering.

Dersom det ikke kan fremlegges tilfredsstillende dokumentasjon på nyere kontroll, eller det avdekkes forhold som gir grunn til tvil, anbefales det at anlegget gjennomgås av kvalifisert elektroinstallatør

TILSTANDSGRADER - §2-23 i forskriften Tryggere bolighandel

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

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

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

Tilstandsgrad 3 gis 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. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypkjelleren er uten inspeksjonsmulighet verken innenfra eller utenfra eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis i tilstandsrapporten. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig

AREAL

Arealmålinger og arealoppstilling er utført i henhold til Norsk Standard NS 3940:2023 – Areal- og volumberegning av bygninger.

Oppgitte arealer gjelder på tidspunktet boligen ble oppmålt. For at et areal skal være måleverdig må rommet ha fri høyde på minimum 1,90 m over gulv, samt i en bredde på minst 0,60 m. For eksempel vil et loft med skråtak kun få medregnet areal der disse kravene er oppfylt. I tillegg må rommet ha adkomst via dør eller luke, og gulvet må være gangbart.

DEFINISJONER

NS 3600:2025 bruker endel begrep som ofte benyttes av takstingeniør/bygningssakyndig i rapporten, noen gjengis her:

referansenivå - forhåndsdefinerte krav til tilstand som gjelder for *bygningdelen*

avvik - tilstand som er dårligere enn det *referansenivået* som er lagt til grunn

symptom - observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand en bygningsdel befinner seg

faglig god utførelse - faglige løsninger utført i henhold til lov, forskrift, funksjonskrav, preaksepterte ytelser, analyse, standarder, normer, monteringsanvisninger og god håndverksmessig utførelse

bolig - bygning eller boenhet som blir benyttet til fast opphold på helårsbasis eller som fritidsbolig

fellesdel - del av bygning som brukes i forbindelse med to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold

småhus - *bolig* som er frittliggende og sammenbygd med inntil 3 etasjer

bygningssdel - del av bygning eller annet byggverk

vanninstallasjon - innvendige rørledninger for forbruksvann og utstyr som er fast tilknyttet ledningsnett, og som inngår som en nødvendig del av boligens drift

erfaringsbasert funksjonstid - indikator for antall år en bygningsdel forventes å opprettholde funksjonen

usikker fremtidig funksjon - tidsperiode med økt risiko for redusert funksjon eller funksjonssvikt

fuktskade - uakseptabel følge knyttet til fukt

forhøyet fuktnivå - fuktnivå som indikerer mulig uønsket fukt

kritisk fuktnivå - forhåndsdefinert fuktnivå som kan gi en fuktskade dersom det overskrides

råte - nedbryting av tre forårsaket av sopp eller andre organismer som fører til gradvis tap av masse og fasthet, og ofte forandringer i struktur og farge

muggsopp - sopp som blant annet vokser på bygningsmaterialer, og sjelden medfører nedbryting av disse

skadedyr - dyr som kan skade bygningen som gnagere og treødeleggende insekter

fuktkrevende insekter - insekter som ikke skader bygningen, men som kan oppleves som problematisk/skjemmende

sprekke - brudd i overflaten med en spaltebredde større enn 1 mm

riss - brudd i med spaltebredde mindre enn eller lik 1 mm

bom flis - flis med hul lyd der flisen er helt eller delvis løs, og det er tegn til fremtidig funksjonssvikt

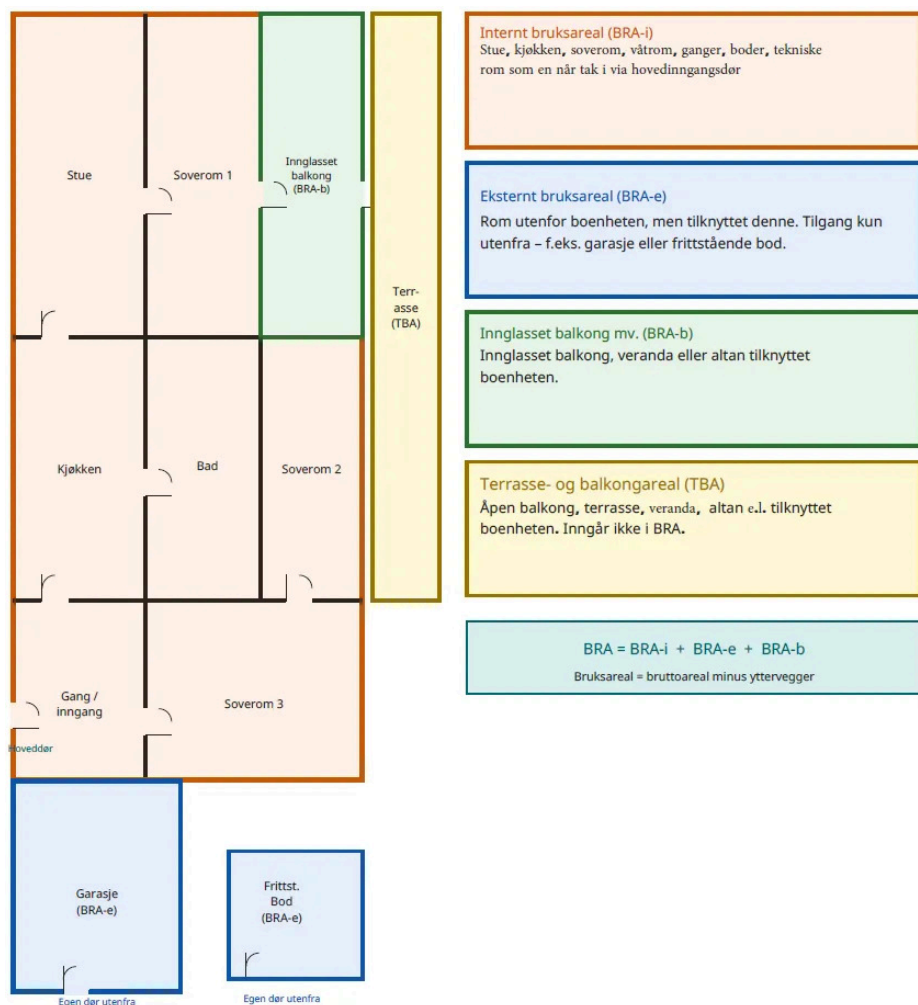
flis med hul lyd - flis med hul lyd under deler av flisen når man banker på den, men flisen sitter godt fast, og det er ingen tegn til riss i fuger

normal slitasjegrad - er slitasje som ikke påvirker bygningsdelens funksjon

AREALMÅLINGER OG BRUKSAREAL

Norsk standard NS 3940:2023 – Areal- og volumberegning av bygninger

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard NS 3940:2023. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt og oppmålt av bygningssakkyndig.



Hva er måleverdig areal?

Rommet må ha minst 1,90 m fri takhøyde og minst 0,60 m bredde. Et loft med skråtak får kun registrert målbart areal der disse kravene er oppfylt. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Nøyaktighet og markedsverdi

Areal kan være krevende å fastsette nøyaktig på grunn av skjevheter, karnapper, buer eller åpne rom over flere etasjer. Markedsverdien kan ikke beregnes matematisk fra kvadratmeterantallet i rapporten alene.

Bruksendring og brannceller

Bygningssakkyndig vurderer om rombruken samsvarer med godkjente tegninger og branncellekrav. Bruksendring – f.eks. fra bod til soverom – kan kreve søknad.

8 Ansvarlig takstingeniør

NORSK TAKST

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet. Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

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

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

MØRETAKST AS

Møretakst AS ble etablert i 2005 og er i dag et av landets eldste kontorfellesskap for takstingeniører med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontor i Ulsteinvik og Ørsta. Selskapet består idag av 10 takstingeniører og er den største enkeltaktøren innen verdi- og tilstandsanalyser av eiendommer mellom Rogaland og Trøndelag.

Målet med sammenslutningen er å styrke fagmiljøet og utvikle kompetansen blant takstmennene, samt ha tilgang på tilstrekkelig kapasitet, slik at våre oppdragsgivere sikres et kvalitetsprodukt levert med høy faglig standard og innenfor avtalte tidsrammer. Vi besitter kompetanse på alle typer bygningstyper; bolig, næring, tomter, landbruk, offentlig etc. Vi er tilsluttet Norsk takst og/eller NITO. Gjennom dette fremstår Møretakst AS som den markedsledende aktøren på Nordvestlandet innen verdi- og tilstandsvurdering av fast eiendom.



Rapportansvarlig

Frode K. Mauren

frode@moretakst.no

922 36 850



møretakst



mintakst.com



NITO



9 Versjoner av rapporten

Versjon	Dato	Beskrivelse
1	05.08.2026	

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Ålesund	
Oppdragsnr.	
1-0190/26	

Selger 1 navn
Vilde Tuene

Gateadresse	
Keiser Wilhelms gate 36	

Poststed	Postnr
ÅLESUND	6003

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

2

Antall måneder

1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

If skadeforsikring

Polise/avtalnr.

1120202

Document reference: 1-0190/26

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: VT

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☒ Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: VT

2

- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?
"Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris. Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden, da den følger strømmåleren og ikke eier. Les mer på Regjeringens nettsider."
☒ Nei ☐ Ja
- 25 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 26 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 29 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Leid inn firma for å helsparkle alle vegger i leiligheten, utenom kjøkken og gjesterom

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Vilde Tuene	96ec52281eb30a560bf86 656da6cb719c759b018	12.08.2026 08:05:59 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1-0190/26

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



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	 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	Trafikkø
 Gang- og sykkelveg	 Veg	 Parkeringsområde
 Parkdetalj	 Tank	 Kai og brygge
 Trapp	 Forsenkningskurve Ålesund	 Høydekurve 1m Ålesund
Eiendomsteig	 Kystkontur tekniske anlegg	 Kystkontur
 Bebyggd område	 Havflate	 Annet

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



Ålesund kommune

Reguleringsplan

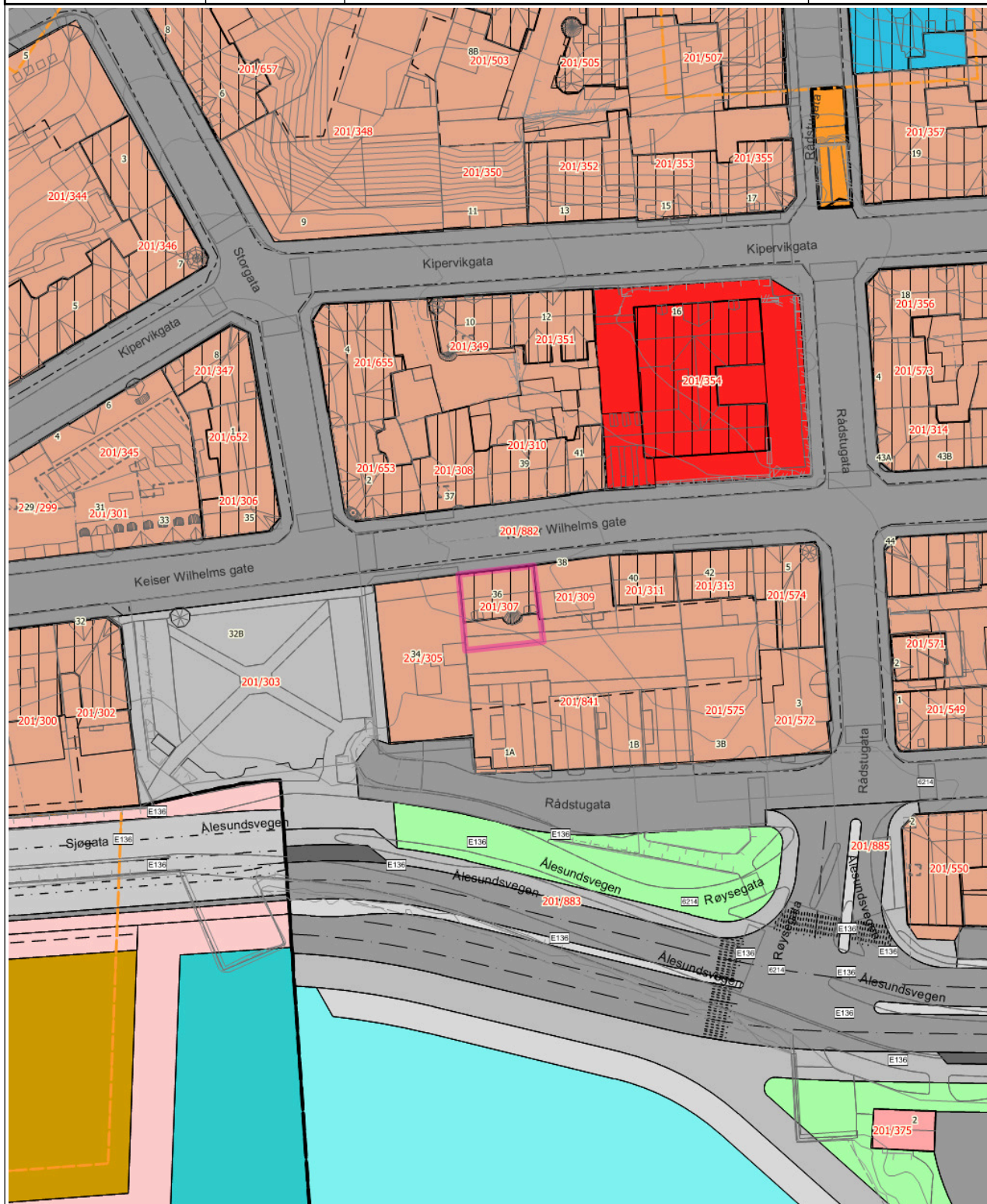
Eiendom: Gnr: 201 Bnr: 307 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Keiser Wilhelms gate 36
6003 ÅLESUND

Annen info:



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Europavegboks	Fylkesvegboks	Europaveg gatenavn.
Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
 Bygningslinje	 Mønelinje	 Takkant
 Takoverbyggkant	 Taksprang	 Trapp inntill bygg
 Veranda	 Eiendomsgrense_nøyaktigh<1 5	 Eiendomsgrense generert
 Eiendomsgrense_nøyaktigh>1 5	 Eiendomsgrense fiktiv	 VeggFrittstående
 Fiktiv avgrensning for anlegg	 MurFrittstående	 MurLoddrett
 Gjerde	 Kai- og bryggekant	 Frittstående mur
 Loddrett mur	 Annet vegareal avgrensning	 Vegdekkekant
 VegAnnenAvgrensning	 GangfeltAvgrensning	 AnnetVegarealAvgrensning
 Vegdekkekant	 VegAnnenAvgrensning	 Byggetiltak Ca. angivelse
 Forsenkingskurve 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

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



Ålesund kommune

Kommunedelplan

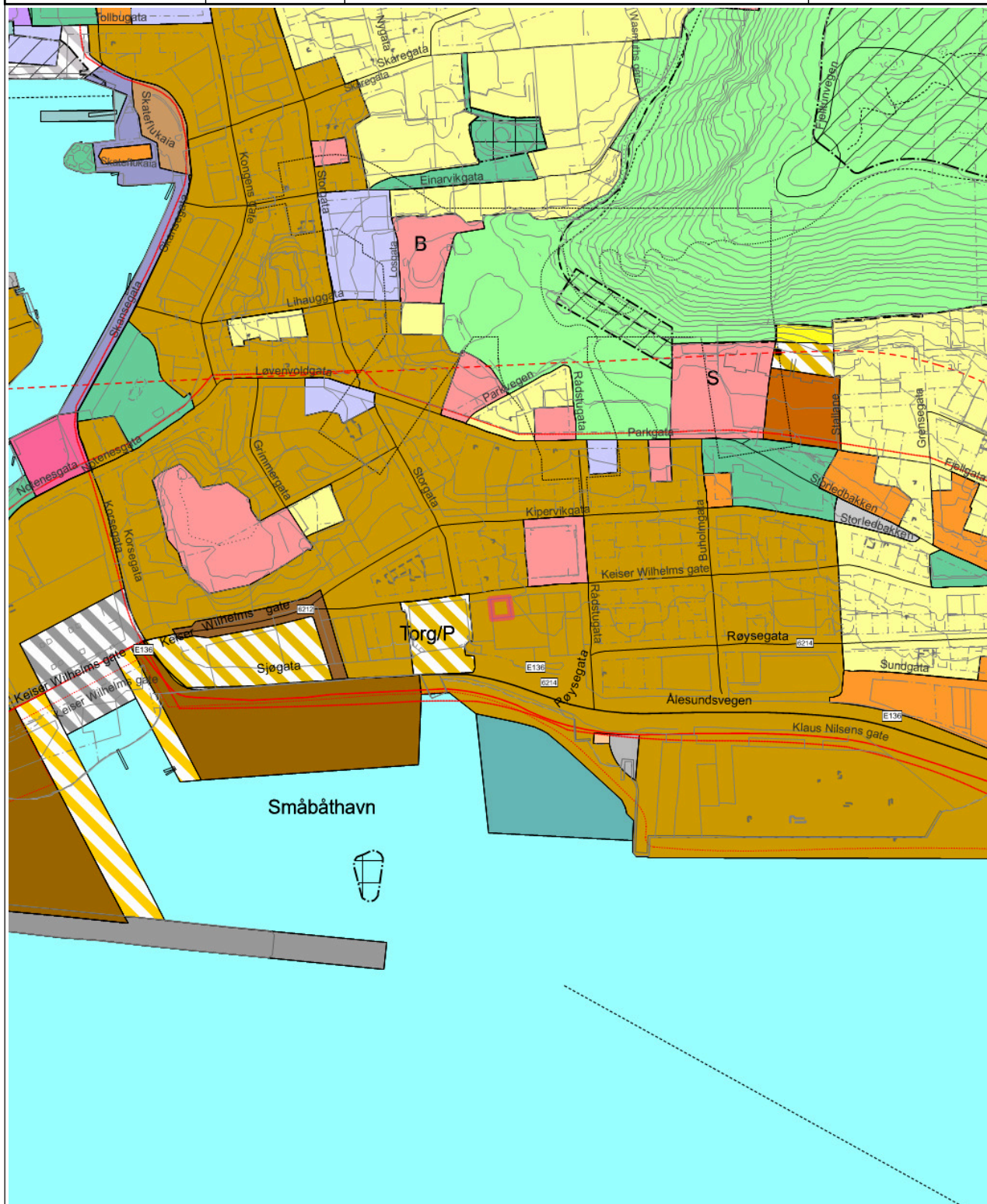
Eiendom: Gnr: 201 Bnr: 307 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Keiser Wilhelms gate 36
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	Forskningskurve 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	Uteoppholdsarealer - 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	 Kollektivknutepunkt - Fremtidig	 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur kombinert i samsvar med angitte bestemmelser - Fremtidig
 Friområde - Nåværende	 Friluftsområde - Nåværende	 Småbåthavn - Fremtidig

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

 Europa-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

 VAPåskrift (1:1.000)	 Hydrant	 Kum	 Pumpestasjon	 Renseanlegg
 Sandfangskum	 Slamavskiller	 Slamavskiller	 Sluk	 Sluk
 AvløpFelles	 Drensledning	 Overvannsledning	 Spillvannsledning	 Trekkør
 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	

Fortegnelse
over dokumenterne.

- 1) _____
- 2) _____
- 3) _____
- 4) _____
- 5) _____
- 6) _____
- 7) _____
- 8) _____
- 9) _____
- 10) _____
- 11) _____
- 12) _____
- 13) _____
- 14) _____
- 15) _____
- 16) _____
- 17) _____
- 18) _____
- 19) _____
- 20) _____
- 21) _____
- 22) _____
- 23) _____
- 24) _____
- 25) _____

Bygningsanmeldelse

angaaende *vaaningshus*
paa *14 Huser Wilhelmus gade*

Bygherre *E. B. Kildsoig.*

Anmelder *arkitekt Skillebo*

Ansvarshavende _____

Indleveret _____

Oversendt stadsingeniøren _____

remitteret _____

Behandlet i reguleringskommissionen *2den feb - 1906.*

Behandlet i bygningskommissionen *8de* _____

Byggetilladelseskort meddelt *10de* _____

Færeløbig attest _____

Færdig attest *3/3-1907.*

14/1-06 - Tagplads 3. anslutnings.

J.-No. *22*
1906.

(14)

Aalesunds bygningskommission

22/1906

Aalesunds reguleringskommission

29/1906

Blanket 1.

Byggeanmeldelse.

Til

Aalesunds bygningskommission.

I henhold til bygningsloven af 27de juli 1896 § 16 anmeldes herved, at der paa

H. C. B. Eidviks tomt i Keiser Wilhelmsgade

skal udføres byggearbejder overensstemmende med vedlagte tegninger *in duplo.*

Opgave over tegningerne samt forklaring om arbejdets udstrækning og beskaffenhed:

3 Blade tegninger for værningshus.

Bl. 1. Samtlig planer 1:100 og situation 1:500

- 2. Snit 1:100

- 3. Facade 1:50.

Bebyggelsens fladeindhold: Hovedbygning *120* m²

Bagbygning *29* m²

Udhusbygning m²

Tils. *149* m²

Gaardsrummets fladeindhold (§ 31) *261* m²

Bygningens bestemmelse *Værningshus med forretningslokaler i 1^{ste} etg.*

Bygningens højde (§ 25) *10.70*

Gadens bredde (§ 20) *12.50.*

Etagernes antal og højde *3 etg.: 1^{ste} 3.0, 2^{den} 2.90 og 3^{die} 2.90 m i højd.*

Grundens beskaffenhed

Fjeld.

Fundamentering og grundmur *udføres af granitløv lagt i cement- og kalkmörtel.*

Isolation (§ 32)

Ved et 2 cm tykt cementlag og asfaltpap under 1^{ste} etg. bjelke.

Kloak og dræning. -

Kloakten føres direkte ud i gaden efter normens anvisning. -
Dræning udføres med 2 rader 3" drænrør langs alle ydre grundmurs indre side.

Bygningsmateriale (§§ 19, 24)

Trapsbordsmønstre.

Byggemaade (§ 77), særegne konstruktioner (§ 50).

Sørlig hultmør anvendes.

I jøndregne nr. 28 som hjælpeklap for 2^{de} og 3^{de} etage. - I dregne i hver etage. Skerter over hele bygningen. - I dregne med bygningslangantenne. - Indredning i kjælderen (§ 34) Trappe og samt huskøkkenrum. - Stuen, melle- og stuepæle samt læge.

Indredning paa loftet (§ 33⁷)

4 værelser, bad samt loftskat.

Trappeantal (§ 38)

Tagteknik (§§ 40-41)

Antal piler (§§ 57-61)

Antal tilhørende ildsteder (§ 63)

Trukne røgrør (§ 67)

Tagets skraaning (§ 40)

Antal tagflager og tagstiger (§ 43)

Lokum (§ 52 og sundhedsvedtægterne)

Stald, fjes eller lign. (§ 52 og sundhedsvedtægterne)

Anlæg af de i bygningslovens §§ 65, 66, 68, 69, 70, 78 omhandlede slags.

Trappeantal (§ 38) 1 jøndreg (hovedtrap) samt jøndreggange fra 2^{de} etage altan over 2^{de} etage.

Skifer. - Billedpiller: 4 9x9" for 6 ildsteder. 12x12" " 11 " " 9x12" " 8 " "

Trukne røgrør (§ 67) Fra nr. til kitchenspise i 2^{de} og 3^{de} etage.

Tagets skraaning (§ 40) Som brokfalet 45°

Antal tagflager og tagstiger (§ 43) 1 tagstige. - 2 tagvinduer for værelse med gade samt 4 alm. tagflager.

Lokum (§ 52 og sundhedsvedtægterne) Værelsestue.

Stald, fjes eller lign. (§ 52 og sundhedsvedtægterne) Forekommer ikke

Anlæg af de i bygningslovens §§ 65, 66, 68, 69, 70, 78 omhandlede slags. Forekommer ikke

Behandledes i ny. Kom. 2^o møde den 2^{de} febr. 1906, hvor besluttedes:
" Ved samfundets betyggelse bliver Kiser Wilhelm gades sydende og næsten af høfde efter skolekonditorens foranstaltning.

- Behandledes i bygningssamfundets møde den 8^{de} februar 1906, hvor anmeldelsen approberedes paa følgende betingelser:
- 1) at der paa indre eller ydre sider af grundens murene anvendes brændingsgips eller anden ror med opløb til klat.
 - 2) at smeltgipsen og pærten gives en tykkelse af mindst 20 cm. i tykt.
 - 3) at gennemkølede værelserne anvendes paa ledet, som det af bygningssamfundet ved senere konferencer godkendes.
 - 4) at maskerhøj, stillet i kjælderen gives røggul og at der paa væggen sættes røggul og afstær.
 - 5) at gule, væg og tag i princippet sættes af ildfast material.
 - 6) at bygningssamfundets beslutninger i enhver henseende overholdes.

3 bygninger pålagt pagt. Løst 12/3-1907.

Ansøgend den

Som eier

Som anmelder

S. B. Brilsøvig

Mikael Skottke

Som ansvarshavende

Mikael Skottke

indseende herved opgivet.

DIDR. ANDERSEN & SØN A/s

ETABLERT 1862

SPEILFABRIKK, GLASSLIPERI
STÅLVINDUER

PATENT TAKOVERLYS

BUTIKKFASADER I STÅL OG METALL

BLY-ETSET OG MESSINGINNFATTET GLASS

GLASSMALERIER

KONTOR- OG STÅLRØRSMØBLER

Byggetekn. AVDELING

SPEILGLASSRUTER - ALLE SORTER VINDUSGLASS
FABRIKK FOR BUTIKKINVENTAR OG SPESIALINNREDNINGER I TRE
UTSTYR OG MASKINER FOR BAKERIER, SLAKTERIER OG STORKJØKKEN
KAFETERIA-ANLEGG
KJØLE- OG FRYSEANLEGG FOR ALLE BEHOV



VAREMERKE

TELEGRAMADRESSE: „GLAS“

TELEFONSENTRAL: 15 090

BANKGIRO 05-00273

POSTGIRO 70558

POSTBOKS 80

TELEX 2192

BERGEN, 6. desember 1967.

Byarkitekten i Ålesund,
Ålesund.

Ålesund bygningsråd

Jnr 290/67

DERES REF.:

VÅR REF.: GK/eh.

Vedr.: Keiser Wilhelmsgt. 36.

Vedlagt sender vi Dem 3 sett tegninger for fasadeforandring for overnevnte.

Vi tillater oss herved å søke om dispensasjon for gjeldende bestemmelser om et frembygg på 10cm i forhold til fasadeliv, som vist på tegningene.

Når vi i dette tilfelle ber om dispensasjon er det på grunnlag av spesielt uheldige inntrufne omstendigheter, hvor vi hadde basert det hele på en utførelse montert inne i selve åpningen, med tilbaketrunkne søyler, men som sagt hvor søylen e på grunn av omstendighetene ble oppsatt helt ute i fasadelivet.

Vi tør håpe på Deres velvillige innstilling i denne sak.

Med hilsen
for Didr. Andersen & Søn A/S

G. Kahrs.

Vedlagt 3 tegninger.

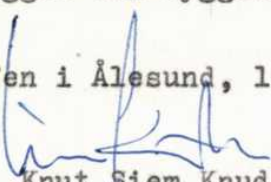
KSK/RKK

B.r. Jnr. 290/67, Keiser Wilhelmsgt. 36, fasadeforandring.

Saken ble fremlagt i lovlig møte i Ålesund Bygningsråd
11. desember 1967, der det ble fattet følgende vedtak:

"Dispensasjonsøknaden innvilges ikke. Såvel vinduer som
dører må i sin helhet legges bak byggelinje."

Bygningssjefen i Ålesund, 13. desember 1967.


Knut Siem Knudsen



ÅLESUND KOMMUNE

TEKNISK SEKTOR

ARKIV

Bygg-Tek A/S
Nygata 10

7014 TRONDHEIM

Saksbehandler
Svein Langeland
Tlf. 70112354

Deres ref:
G.K.M.

Vår ref:
SLA/97/14004/201/307,309

Dato:
12.08.97

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningslovens § 99 nr.1

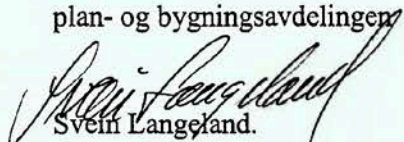
GNR. 201 BNR. 307 OG 309 - ADRESSE: KEISER WILHELMSGATE 36 OG 38
EIER: REITANGRUPPEN A/S
SØKNAD OM REHABILITERING, PLANENDRING/OMBYGGING M.V.

Beliggenhet:	Bydel nr.03	Grunnkr. nr.05
Utstedt av:	10.11.95 (15.01.96)	
Arbeidets/byggets art.:	Rehabilitering/boligbygg og forretningsbygg.	
Byggherre:	Bygg-Tek A/S	
Anmelder:	samme	
Byggetillatelse:	21.03.96 Hp.sak nr.23/96B	
Ansvarshavende:	Leif Ragnar Eriksen.	
Igangsettingstillatelse:	02.08.96	

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med plan- og bygningslovens § 99. Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller gjeldene bestemmelser i plan- og bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse. Kfr. plan- og bygningslovens § 93.

Med hilsen
plan- og bygningsavdelingen


Svein Langeland.
fung.seksjonsleder

Gjenpart til: Berørte parter

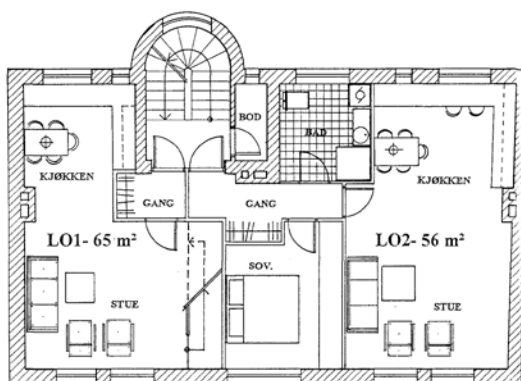


Postadresse:
Rådhuset
N-6025 Ålesund

Sentralbord:
Tlf 70 12 19 19
Faks 70 12 19 17

Besøksadresse:
Rådhuset
Keiser Wilhelmsgt 11

Ekspedisjon 6. Et.
Tlf. 70 11 23 30
Faks 70 11 23 60



GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV

☒ HOVEDUTVALGET FOR PLANSAKER

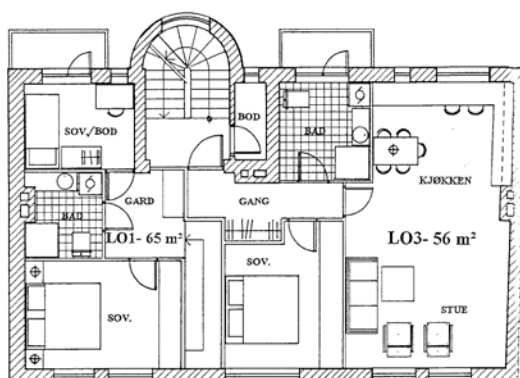
☐ ANDELSPÅLØPEREN

☒ SAK NR. 23/965 DAT. 2/8-96

☐ BREV DAT. _____

J. Hentzen

KEISER WILHELMSGT.36, rehab.			
PLAN 2. ETASJE: L01, L02			
M 1 : 100		Rev.	
12.06.95	G.K.M.		03.01.95
SJØVEIEN		BYGG-TEK AS	
UTB.SELSKAP			



GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV	
☒ HOVEDUTVALGET FOR PLANSAKER	
☐ AVDELINGSJEFEN	
☒ SAK NR. <u>23/96 B</u> DAT. <u>21/5-96</u>	
☐ ØREVT DAT.	
<u>J. Hansen</u>	

KEISER WILHELMSGT.36, rehab.			
PLAN 3. ETASJE: L01, L03			
M 1 : 100		Rev.	
12.06.95	G.K.M.		03.01.95
SJØVEIEN		BYGG-TEK AS	
UTB.SELSKAP			

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 (boret) 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 (enkelpersoner) 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) Nekte 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. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

(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 karmen.
- (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 besluttet 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) Stemmeliikhet 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 framtreddende 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 besluttet 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 borettsshaver 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 borettsshaveren 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 sengeklær.

Markiser, skilter eller blomsterkasser o.l. må ikke settes opp uten styrets godkjenning. 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 borettsshaverne.

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

§4

Kjeller må holdes i orden og der må ikke settes noe som lukter. Sjøppel 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 borettsshavere.

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 borettsshaverne. 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!



Adresse

Keiser Wilhelms gate 36, 6003 ÅLESUND

Dato for energimerking

11.08.2026

Merkenummer

Energiatest-2026-330279

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

178918648

Gårdsnummer

201

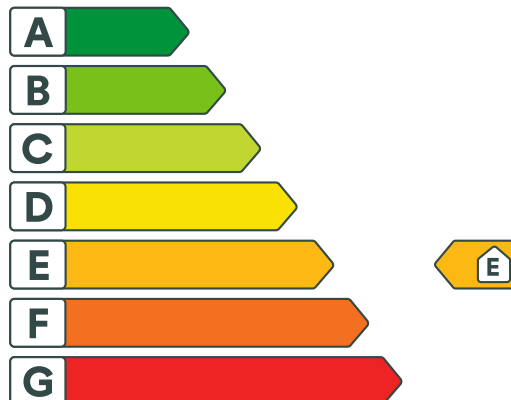
Bruksnummer

307

Seksjonsnummer

2

Bruksenhetsnummer

H0202


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

1907

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

64,0 m²

Oppvarmet bruksareal

64,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

MurTeglstein

Oppvarming

Elektrisitet, Fjernvarme

Ventilasjon

Periodisk avtrekk


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

244,57 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

234,80 kWh/m²

Totalt levert pr. år

16 048 kWh



Keiser Wilhelms gate 36, 6003 ÅLESUND



Detaljering

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



Keiser Wilhelms gate 36, 6003 ÅLESUND



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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. Monter 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 persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 9: 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 10: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Montering tetningslister

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

Tiltak 12: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 13: 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 sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 14: 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 sammenheng med etterisoleringstiltak.

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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: 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 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: 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.

Tiltak 19: 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 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: 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 på varmeanlegg

Tiltak 22: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak 23: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivarettatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 24: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivarettatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 25: 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.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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>



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSIFTER 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

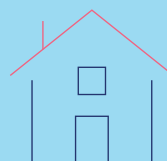
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 11 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma. Forsikring **fikser vi.**

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring på boligen i samarbeid med Kolibri Forsikring. Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon og tilbud om videre forsikring dersom kjøper ønsker dette.

K Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 1-0190/26

Adresse: Keiser Wilhelms gate 36, 6003 ÅLESUND, gnr.
201, bnr. 307, andelsnr. 1 i BORETTSLAGET
KEISER WILHELMSGATE 36/38/40 med orgnr.
979 509 464 i Ålesund kommune.

Salgsoppgavedato: 11.08.2026

Kontaktperson: Torstein Drevik

Tlf: 916 26 544

Epost: torstein@notar.no

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ kroner: _____

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist.

For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist kan avvises.

FINANSIERING

Långiver: _____

Bank: _____

Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____

Tlf: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/