

# Keiser Wilhelms gate 43B

SENTRUM

notar



Prisantydning Kr. 4 100 000,- Boligtype Eierleilighet BRA-i/BRA Total 159/163 kvm  
Megler Audun Sjøholt Tlf 906 03 774

NOTAR.NO

notar



# Keiser Wilhelms gate 43B

Stor, lys og trivelig sentrumsleilighet | 3 soverom |  
Stort råloft tilhører | Fin utsikt mot fjorden

Adresse	Keiser Wilhelms gate 43B 6003 ÅLESUND
Prisantydning	Kr 4 100 000,-
Omkostninger	Kr 115 490,-
Totalpris	Kr 4 215 490,-
Fellesutgifter	Kr 3 622,-
BRA-i/BRA Total	159/163 m <sup>2</sup>
Eierform	Eierseksjon
Boligtype	Eierleilighet
Byggeår	1906
Soverom	3
Etasje	2

Stor eierleilighet i bygård bestående av 4 boligseksjoner og en næringsseksjon med meget sentral beliggenhet i Keiser Wilhelms gate i Ålesund sentrum. Leiligheten er stor med bla. 3 soverom, et flott bad fra 2013, kjøkken, samt en romslig og stilfull stue med bjelker og fine vinkler og vinduer. I tillegg tilhører et stort råloft på ca. 43 kvm samt en utebod i bakgården. Leiligheten fremstår som lys og trivelig med en fin utsikt mot Borgundfjorden fra stua. Smijernsbalkong på hjørnet mot sydvest. Peisovn i stua. Gangavstand til alle byens fasiliteter samt fine park- og turområder i byparken og rundt Aksla/Fjellstua like ved.

## Notar Ålesund

Keiser Wilhelms gate 34  
6003 ÅLESUND



### Audun Sjøholt

Daglig leder/ Partner/ Eiendomsmegler MNEF  
906 03 774 / audun@notar.no



# Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	5
Nøkkelinformasjon	6
Plantegning	18
Vedlegg	20
Budgivning	82

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 43B i Ålesund. 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 f.eks Le Sund, 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 43B, 6003 ÅLESUND

### OPPDRAKSNUMMER

1-0132/26

### SELGER

James Poulten

### MATRIKSEL

Gårdsnummer 201, bruksnummer 314, seksjonsnummer 5, i Sameiet Keiser Wilhelms gate 43 med orgnr.: 997078985 i Ålesund kommune.

### EIEFORM

Eierseksjon

### BOLIGTYPE

Eierleilighet

### ENERGIKLASSE

G.

### 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 219 kvm.

### BESKRIVELSE AV TOMT

Tomta er opparbeidet med fortau mot gate. Bakgård med støpte platter og uthus.

## SAMEIEBRØK

134/509

## TAKST

Tilstandsrapport datert 03.06.2026, utført av Sunnmøre Eiendom Takst AS v/ Frode K. Mauren.

## BYGGEÅR

1906

## BYGGEMÅTE

Bygården er oppført i murkonstruksjoner med utvendige pussede og malte fasader. Bygget er fundamentert på en Ålesundsmur i grunnmur. Takkonstruksjonen består av en sperrekonstruksjon i tre, tekket med skifer som ble omlagt på 1980-tallet. Etasjeskillerne er utført som trebjelkelag. Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass, hovedsakelig fra 1980-tallet, samt overlysvinduer fra rundt 1995. I tillegg finnes det et overlysvindu og to eldre støpejernsvinduer på kaldtloftet. Hovedytterdøren til leiligheten er en malt B30 dør, mens hoveddøren til bygget er i aluminium. Til leiligheten tilhører en utebod oppført i trekonstruksjon med metallplate på tak.

## SAMMENDRAG AV TILSTANDSGRADER FRA TILSTANDSRAPPORTEN

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig > Takteking

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er stedvis spor etter mott i taksperrer etc. Det er ved stikkprøver målt 14-16 % fuktighet i treverk i takkonstruksjonen, som tilsier at det tidvis kan være fuktinntrenging i konstruksjonen. Nivået kan være høyere i mindre tilgjengelige områder.

- Våtrom > 4. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Det er smurt flislim i overgang sluk og slukrist, som umuliggjør vurdering rundt klemring i sluk i dusjsonen.

- Våtrom > 4. Etasje > Bad > Ventilasjon

Avvik: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Avvik: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig > Vinduer

Avvik: Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Vinduene fra 1980-tallet har stedvise fukt- og råteskader, og hjørnevinduet har skader på beslaget.

Støpejernsvinduer er svært gamle.

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Helse, miljø og sikkerhet:

Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging. Leiligheten har en brannslange i felles baktrapp.

## 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 2016.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja.

Beskrivelse: Blocked (avløp) drain to the street some years ago, was repaired by the sameiet.

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

Ja, kun av faglært.

Firmanavn: Dolmen.

Beskrivelse: Repaired / replaced the avløp pipe from the basement to the street.

7. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Ja.

Beskrivelse: dårlig trekk.

10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Ja.

Beskrivelse: The neighbour had skjeggkre in November 2025 and the insurance company arranged for rentokil to come and lay poison in all sections of the sameie. After 7 months no dead skjeggkre found in my section.

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: ACEL.

Beskrivelse: byttet sikringsskapet.

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

Ja.

Beskrivelse: EL-kontroll på besøk og kontroll siste år i August.

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

Ja.

Beskrivelse: Three windows in the living room (stue) are old and in need of repair or replacement in the future.

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

Ja.

Beskrivelse: Many years ago there was suspicion of rats in the backyard coming from the drain. Rentokil came and laid traps, per my understanding none were found and the drain cover was fixed to ensure that rats could not enter via the drain.

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

Ja.

Beskrivelse: As mentioned earlier the neighbour apartment below my section reported skjeggkre and the insurance company arranged for rentokil to come and lay poison in all apartments even though they were only found in one.

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 ihht reguleringsplan for Ålesund sentrum datert 17.03.2000.

Eiendommen er avsatt til sentrumsformål ihht kommunedelplan for Ålesund.

Utsnitt av reguleringskart med tegnforklaring følger vedlagt i salgsoppgaven. 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**

Gulvvarme på bad. Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør og vedovn. Eier opplyser om at det er dårlig trekk fra pipe. Det er flere andre piper i bygget som ikke er i bruk og ikke rehabilitert.

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**

Soneparkering i gate etter gjeldende bestemmelser. Enkelte parkeringsplasser innenfor sonen er avgiftsplasser.

#### **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 UMLEIE**

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt, jfr. eierseksjonsloven § 24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn.

#### **FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**

Det foreligger bygningsanmeldelse angående våningshus datert 02.08.1906.

Foreligger vedtak angående nødutgang mellom nevnte eiendom og Rådhusgata 4 datert 30.06.1943.

Det foreligger en bekreftelse på arbeid utført - skiftet 3 stk vinduer, isolert vegger og himling i 4.etasje datert 18.09.1978.

Det foreligger ferdigattest angående skorsteinsrehabilitering datert 16.10.2017.

#### **BYGGETEGNINGER:**

Det foreligger ikke godkjent byggetegninger av leiligheten som en egen enhet.

Utifra de mottatte tegninger fra Ålesund kommune er det tegning fra 1904 som er gjeldende godkjent tegning. Denne viser 3 kott der dagens tre soverom er, videre viser den 4 "værelser" der dagens stue og kjøkken er. Videre viser den gang og toalett. Bad er innredet i tidligere toalett og gang. Det fremkommer ikke kjøkken på tegningen fra 1904.

Ålesund kommune har i mail 09.06.2026 opplyst følgende:

"På opprinnelig tegning er det kun vist værelser. Vi finner heller ikke at det senere er søkt om, eller blitt godkjent, boenhet på loftet.

Ut fra opplysninger innsendt i forbindelse med bruksendring i 1977, er det imidlertid opplyst at 3. og 4. etasje har blitt gjort om til ei leilighet på 20-tallet. I 1977 ble det gitt tillatelse til at 3. etasje ble gjort om til kontor, slik at 4. etasje ble egen boenhet. Vi har ikke tegninger av utførte endringer. Dersom det stemmer at endringen er foretatt før det ble innført søknadsplikt for denne type endringer, er loftet å anse som en egen boenhet. Vi gjør oppmerksom på at dersom her har vært foretatt endringer i ettertid, vil disse kunne være søknadspliktige. Dette vil avhenge av hvilket lovverk som var gjeldende da de ble utført".

Reaksjoner bygningsmyndighetene kan iverksette overfor eier er f.eks. pålegg om retting, forelegg om plikt til å etterkomme pålegg, tvangsmulkt, overtredelsesgebyr, pålegg om riving/tilbakeføring m.v. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår.

#### **VERNEKLASSE/SEFRAK**

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

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.

#### **RADONMÅLING**

Eier er ansvarlig for at leiligheten har forsvarlige radonverdier. Bare leiligheter med bakkekontakt, eller i etasjen over dette, bør måle radon. Det er derfor ikke nødvendig å dokumentere forsvarlige radonverdier for denne leiligheten.

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**

Leiligheten inneholder gang, bad, kjøkken, stue og 3 soverom.

Bodareal på loftet.

Utebod på ca. 4 kvm

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

#### **STANDARD**

Kjøkken

Kjøkkenet har innredning med glatte finerfronter fra tidlig 2000-tallet. Benkeplaten er av laminat, og det er fliser

på vegg over kjøkkenbenk. Gulvet har belegg. Kjøkkenet er utstyrt med kjøkkenventilator med avtrekk ut. Det er oppvaskmaskin og komfyr.

#### Bad

Badet ble renoverert i 2013. Det har flislagte gulv og vegger, gulvvarme og malte innvendige tak med innfelt sporbelysning. Badet er utstyrt med dusjkabinett, vegghengt toalett, innredning med servant og opplegg for vaskemaskin. Det er opplyst om at lys i dørene på innredning ikke fungerer. Badet har elektrisk styrt vifte.

#### Innvendige overflater

Gulv: Laminat/belegg. De fleste laminatgulvene er lagt i 2018/19.

Vegger: Malte tapetserte vegger.

Himling: Malt panel og malte plater/himlingsplater.

#### Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Vannrør i rør-i-rør system. Det er mindre deler med kobberør i kjøkkenbenk.
- Avløpsrør: Boligen har avløpsrør i plast inne i leiligheten, fra forskjellige tidsepoker.
- Ventilasjon: Leiligheten har periodisk avtrekk fra bad og kjøkken, med tilluft gjennom vindusventiler.
- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra ca. 2013.

#### HVITEVARER

Løse hvitevarer følger ikke salget. Dette fraviker fra tilbehørslisten i salgsoppgaven. Det samme gjelder evt. veggmontert TV/ flatskjerm, komplett parabolantenn, dekode, musikkanlegg 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: 159 m<sup>2</sup>

BRA - e: 4 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 163 m<sup>2</sup>

#### LEILIGHET

Bruksareal fordelt på etasje

4. etasje

BRA-i: 116 m<sup>2</sup> Gang, bad, kjøkken, stue og 3 soverom.

5. etasje  
BRA-i: 43 m<sup>2</sup> Bod

#### UTEBOD

Bruksareal fordelt på etasje  
1. etasje  
BRA-e: 4 m<sup>2</sup> Bod.

#### ØKONOMI

##### PRISANTYDNING

Kr. 4 100 000,-

##### VERDITAKST

Kr 4 100 000,-

##### INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgiftene.

##### EIENDOMSSKATT

Kr 6 099,- pr 2026

##### FELLESKOSTNADER

Kr. 3 622,-/mnd

##### FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Forsikring på bygg og kommunale avgifter.

##### FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 1 264 750,- som primærbolig for 2026

##### FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 5 059 000,- som sekundærbolig for 2026

##### 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. 4 100 000,- (Prisantydning)

-----  
kr. 11 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)

kr. 102 500,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))

-----  
kr. 115 490,- (Omkostninger totalt)

-----  
kr. 4 215 490,- (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**

2010/42360-1/200 19.01.2010 SEKSJONERING

Opprettet seksjoner:

SNR: 5

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 134/509

2020/1665098-1/200 01.01.2020

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:

KNR: 1504 GNR: 201 BNR: 314 FNR: 0 SNR: 5

2024/42251-1/200 01.01.2024

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:

KNR: 1507 GNR: 201 BNR: 314 FNR: 0 SNR: 5

##### **EIENDOMMENS RETTIGHETER**

Ingen rettigheter registrert.

##### **GRUNNBOKSDATO**

10.06.2026

##### **FORSIKRINGSSKAP**

Trygg

##### **POLISENUMMER**

4799026

##### **LÅNEBETINGELSER FELLESgjELD**

Sameiet har ingen fellesgjeld pr 11.06.2026.

## ANDEL FORMUE

Kr. 16 392,- pr. 31.12.2025

## REGNSKAP/BUDSJETT/KOSTNADSØKNINGER

Regnskap for 2025:

Inntekter: 137 724

Kostnader: 258 418

Resultat: - 120 694,-

Årsaken til underskuddet var utbedring av avløpsrør fra huset ut til gaten.

Saldo på konto pr 31.12.2025 er: 62 266,87.

Selger opplyser om at naboen i etasjen under meldt fra om tegn til vann i hjørnet av takbjelkene sine. To ulike fagfolk har vært inne i leiligheten min og på loftet, og de kan ikke se tegn til at dette kommer verken fra leiligheten min eller fra taket. Vi vet at det tidligere (for over 15 år siden) var en lekkasje utenfra og inn i leiligheten under, og det kan være gamle spor etter dette.

Anbefalingen er å undersøke fasaden ved hjelp av lift, og dette er en beslutning sameiet må ta. Per nå ser det imidlertid ikke ut til at det kommer inn vann der.

Basert på informasjonen vi har i dag, har dette ingen innvirkning på min leilighet, men det kan medføre noen kostnader for sameiet knyttet til undersøkelse og eventuelt reparasjon av skader på fasaden som påvirker leiligheten under. Dersom det avdekkes skader, kan dette eventuelt være en forsikrings sak.

## FORKJØPSRETT

Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

## STYREGODKJENNELSE

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

## DYREHOLD

I følge eierseksjonsloven § 28 så er dyrehold tillatt. Sameiet kan likevel forby dyrehold i vedtektene eller ordensreglene. Har sameiet forbudt dyrehold, kan brukeren av seksjonen likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

## VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

Vedtekter ligger vedlagt i salgsoppgaven.

## 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

Det gjøres oppmerksom på at sameiet har legalpanterett i seksjonen tilsvarende 2 x folketrygdens grunnbeløp for felleskostnader samt andre krav som skriver seg fra sameieforholdet.

## EIERBEGRENSNING

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting. Den som har ervervet seksjonen i strid med forbudet vil i et slikt tilfelle, frivillig eller etter pålegg, måtte selge seksjonen videre til noen som lovlig kan erverve den.

## OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

## 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

15.06.2026

## ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Ålesund Eiendomsmegling AS

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

## MEGLER

Audun Sjøholt, Daglig leder/ Partner/ Eiendomsmegler MNEF

Epost: audun@notar.no

Mobil: 906 03 774

## MEGLERS VEDERLAG

Prosentprovisjon med 1.10% av kjøpesum		(inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse	kr. 13 900,-	(inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr. 6 500,-	(inkl. mva.)
Markedspakke	kr. 22 500,-	(inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.)	kr. 2 500,-	(inkl. mva.)
Foto, 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 meklet 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 bygningsfagkyndig 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 gjennomgås 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
- Situasjonkart
- Reguleringskart
- Kommunepunkart
- Byggetegninger
- Byggeommeldelse/vedtak
- Vedtekter
- 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.

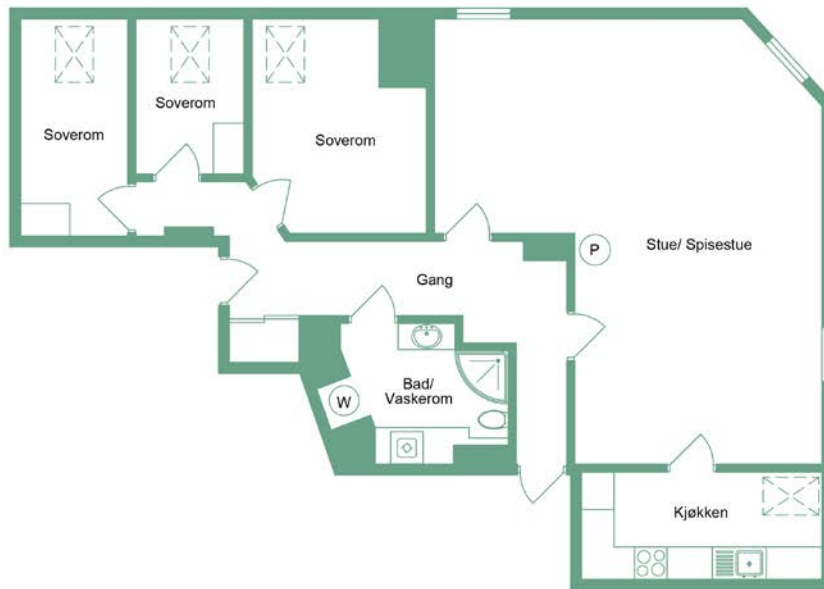
Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lengre 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.

# Plantegning



Keiser Wilhelms gate 43B

notar

notar.no

@notar\_more

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

# 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 43B


- Tilstandsrapport
- Egenerklæring
- Situasjonkart
- Reguleringskart
- Kommuneplankart
- Byggetegninger
- Byggeanmeldelse/vedtak
- Vedtekter
- Energiattest

# Tilstandsrapport

 Leilighet

 Keiser Wilhelms gate 43 B, 6003 ÅLESUND

 ÅLESUND kommune

 # gnr. 201, bnr. 314, snr. 5

## Markedsverdi

**4 100 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 163 m<sup>2</sup> BRA-i: 159 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 03.06.2026

Rapportdato: 09.06.2026

Oppdragsnr.: 18845-2941

Eiendomsverdi ref nr: VP2381

Autorisert foretak: Sunnmøre Eiendom Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Frode K. Mauren



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

## Norsk takst

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



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

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

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



møretakst

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

4-roms selveierleilighet beliggende i 4.etg i bygård.  
Bygget har 4 etg + kjeller + kaldtloft.  
Bygget er seksjonert i 5 seksjoner. 1 næringsseksjon og 4 boligseksjoner.

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.

## Leilighet - Byggeår: 1906

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Skifertaktekking som taktekkning på huset - opplyst å være omlagt på 1980-tallet, besiktiget fra bakkenivå og overlysvinduer- Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon i tre, besiktiget fra seksjonens bodareal på råloft, Bygård er oppført i murkonstruksjoner. Utvendig pusset og malt.

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass fra i hovedsak 1980-tallet. Det er på soverommene 3 stk overlysvinduer fra ca 1995 med 2-lags glass.

Det er på kaldtloft et overlysvindu med 2-lags glass fra 1995, og to eldre støpejernsvinduer fra byggeår.

Leiligheten har malt hovedytterdør, B30 dør.

Aluminiumsdør som hoveddør til bygget.

Trebjelkelag.

Ålesundsmur i grunnmur.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Leiligheten har laminat/belegg på gulv, malte tapetserte vegger og malt panel og malte plater/himlingsplater i innvendige tak.

De fleste laminatgulvene er lagt i 2018/19.

Trebjelkelag.

Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør og vedovn. Eier

opplyser om at det er dårlig trekk fra pipe. Det er flere andre piper i bygget som ikke er i bruk og ikke rehabilitert.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Skyvedørgarderobe.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Badet ble renoveret i 2013, men det finnes ingen dokumentasjon på arbeidet.

Det har flislagte gulv og vegger, gulvvarme og malte innvendige tak med innfelt sporbelysning.

Badet har dusjkabinett, vegghegt toalett, innredning med servant og opplegg for vaskemaskin.

Det er elektrisk styrt vifte.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte finerfronter fra tidlig 2000-tallet. Benkeplaten er av laminat, fliser på vegg over kjøkkenbenk. Det er oppvaskmaskin og komfyr. Det er belegg på gulv. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør i rør i rør system, besiktiget i rørskap i bad, avrenning til rom med sluk. Det er mindre deler med kobberør i kjøkkenbenk. Kurser er merket.

Boligen har avløpsrør i plast inne i leiligheten, fra forskjellige tidsepoker.

Leiligheten har periodisk avtrekk fra bad og kjøkken, med tilluft gjennom vindusventiler, noe som var en vanlig løsning for denne type bygg.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra ca 2013.

Det er montert nye automatsikringer i el skap i 2023, utført av Accl AS. Det er ny måler i 2017. Det er utført el-tilsynkontroll 25.8.2025.

### Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	163 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	159 m <sup>2</sup>
Totalpris	4 100 000

### Arealer

[Gå til side](#)

### Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 850 000

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Leilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Utifra de mottatte tegninger fra Ålesund kommune er det tegning fra 1904 som er gjeldende godkjent tegning. Denne viser 3 kott der dagens tre soverom er, videre viser den 4 "værelser" der dagens stue og kjøkken er. Videre viser den gang og toalett. Bad er innredet i tidligere toalett og gang. Det fremkommer ikke kjøkken på tegningen fra 1904.

Ålesund kommune har i mail 09.06.2026 opplyst følgende:  
"På opprinnelig tegning er det kun vist værelser. Vi finner heller ikke at det senere er søkt om, eller blitt godkjent, boenhet på loftet.

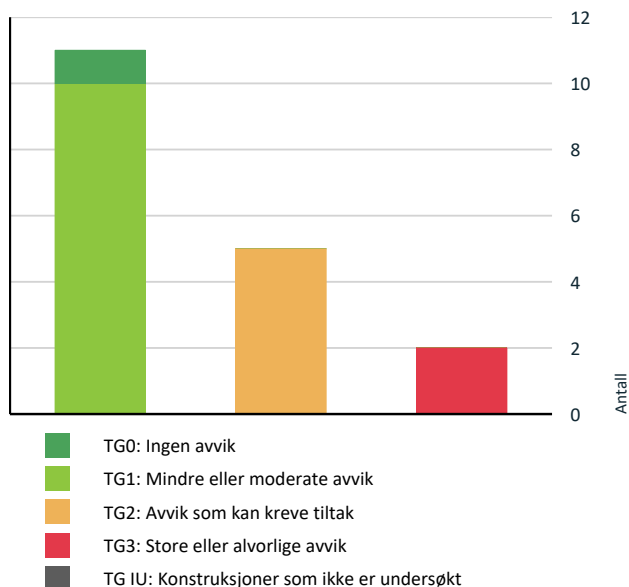
Ut fra opplysninger innsendt i forbindelse med bruksendring i 1977, er det imidlertid opplyst at 3. og 4. etasje har blitt gjort om til ei leilighet på 20-tallet. I 1977 ble det gitt tillatelse til at 3. etasje ble gjort om til kontor, slik at 4. etasje ble egen boenhet.

Vi har ikke tegninger av utførte endringer.

Dersom det stemmer at endringen er foretatt før det ble innført søknadsplikt for denne type endringer, er loftet å anse som en egen boenhet. Vi gjør oppmerksom på at dersom her har vært foretatt endringer i ettertid, vil disse kunne være søknadspliktige. Dette vil avhenge av hvilket lovverk som var gjeldende da de ble utført".

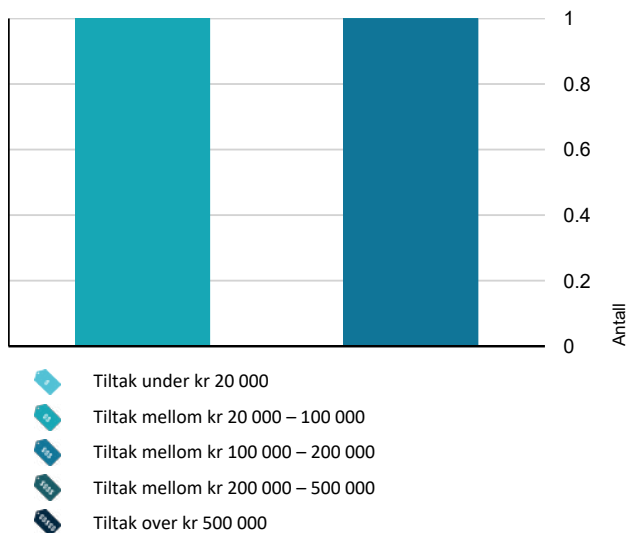
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det legges til grunn at leiligheten er godkjent som egen boenhet jfr. vurdering under Lovlighet.

Objektet er endel av et sameie, og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig + vindu/dører/balkong/terrasse som disponeres av objektet. Møretakst AS sitt standardprodukt inneholder tilstandskontroll av hovedhuset - kontroll av tilleggsbygninger er tilleggstjenester, i denne rapporten er tilleggsbygninger slik som utebod kun beskrevet og medtatt i areal, men ikke tilstandsvurdert.

Kommunale opplysninger som er benyttet i denne rapporten, er innhentet fra kommunen via Infoland/andre kommunale kilder, og gjengis slik de er mottatt på befaringstidspunktet. Takstingeniør har ikke kontrollert riktigheten eller fullstendigheten av disse opplysningene, og overtar ikke ansvaret for uriktige kommunale opplysninger

Boligen ble oppført i 1906. Konstruksjoner som er vurdert til tilstandsgrad 1 (TG 1) viser normal slitasje med tanke på byggeår og materialvalg. Dette utelukker likevel ikke at det kan finnes enkelte feil eller mangler.

Før bygningsdeler vurdert til tilstandsgrad 2 eller 3 (TG 2/3) kan det forekomme ytterligere avvik utover det som er beskrevet i rapporten. Kostnadsestimatene for utbedring av elementer med TG 3 er beheftet med usikkerhet, og faktiske utgifter vil kunne variere avhengig av valgt løsning. Utgiftene bør også sees i sammenheng med det generelle fradraget i teknisk verdiberegning.

Både i høringsnotatet til forskriften Tryggere bolighandel og i brev fra Kommunaldepartementet datert 12.10.2025 blir det 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 bygningsfagkyndige (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 bygningsfagkyndige 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.»

Det anbefales å rådføre seg med kvalifiserte fagfolk for å innhente presise kostnadsoverslag før eventuelle tiltak gjennomføres. .

## Oppsummering av avvik

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

### Leilighet

**TG 3** STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

# Sammendrag av boligens tilstand

## ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Vinduene fra 1980-tallet har stedvise fukt- og råteskader, og hjørnevinduet har skader på beslaget.

Støpejernsvinduer er svært gamle.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

Leiligheten har en brannslange i felles baktrapp.

## ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

## TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

### ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

### ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er stedvis spor etter mott i taksperrer etc. Det er ved stikkprøver målt 14-16 % fuktighet i treverk i takkonstruksjonen, som tilsier at det tidvis kan være fuktinntrenging i konstruksjonen. Nivået kan være høyere i mindre tilgjengelige områder.

### ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

### ! Våtrom > 4. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er smurt flislim i overgang sluk og slukrist, som umuliggjør vurdering rundt klemring i sluk i dusjsjonen.

### ! Våtrom > 4. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging. [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## LEILIGHET



**Byggeår**  
1906

### Tilbygg / modernisering

2019	Innvendige overflater	Det er i stor grad lagt nye laminatgulv i 2018/19
2024	El anlegg	Acel AS har skiftet innmat i sikringskap

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Skifertaktekking som taktekkning på huset - opplyst å være omlagt på 1980-tallet, besiktiget fra bakkenivå og overlysvinduer, medtatt i vurderingen utifra at taktekkning har en særlig nær tilknytning til takstobjektet.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskifting av undertak nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Anliggende for hele sameiet.

### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

#### Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon i tre, besiktiget fra seksjonens bodareal på råloft, medtatt i vurderingen utifra at konstruksjonen har en særlig nær tilknytning til takstobjektet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er stedvis spor etter mott i taksperrer etc. Det er ved stikkprøver målt 14-16 % fuktighet i treverk i takkonstruksjonen, som tilsier at det tidvis kan være fuktinntrenging i konstruksjonen. Nivået kan være høyere i mindre tilgjengelige områder.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Konstruksjonen bør jevnlig observeres. Fuktighet i takkonstruksjon kan variere betydelig med årstider/værforhold - både i form av lekkasjer og kondensering. Det kan ikke utelukkes høyere fuktnivå på andre tider av året, og andre steder i konstruksjonen.

### Vinduer

#### Beskrivelse

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass fra i hovedsak 1980-tallet. Det er på soverommene 3 stk overlysvinduer fra ca 1995 med 2-lags glass.

Det er på kaldtloft et overlysvindu med 2-lags glass fra 1995, og to eldre støpejernsvinduer fra byggeår.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Vinduene fra 1980-tallet har stedvise fukt- og råteskader, og hjørnevinduet har skader på beslaget.

Støpejernsvinduer er svært gamle.

#### Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Støpejernsvinduer må påregnes skiftes ut.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

### Dører

#### Beskrivelse

Leiligheten har malt hovedytterdør, B30 dør.

## INNSENDIG

### Overflater

#### Beskrivelse

Leiligheten har laminat/belegg på gulv, malte tapetserte vegger og malt panel og malte plater/himlingsplater i innvendige tak.

De fleste laminatgulvene er lagt i 2018/19.

### Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Det er målt ca 28 mm høydeforskjell på gulv i stue i 4. etasje over en lengde på ca 2 m.

Det er målt ca 12 mm høydeforskjell på gulv i hall i 4. etasje over en lengde på ca 2 m.

Trebjelkelag.

#### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

#### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

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

Avhengig av årsaken og omfanget kan utbedring innebære alt fra avretting av gulvet til forsterkning eller utskifting av bjelkelaget. Kostnadsestimatet gjelder kun ekstrakostnader dersom overflater likevel skal overflateoppusses.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

## VÅTROM

### 4. ETASJE > BAD

#### Generell

##### Beskrivelse

Badet ble renoverert i 2013, men det finnes ingen dokumentasjon på arbeidet. Det har flislagte gulv og vegger, gulvvarme og malte innvendige tak med innfelt sporbelysning. Badet har dusjkabinett, vegghengt toalett, innredning med servant og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2013      Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Bad oversikt

### 4. ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater vegger og himling

### 4. ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater Gulv

##### Beskrivelse

Det er målt ca 16 mm lokalt fall ved sluk, videre er det målt ca 25 mm høydeforskjell mellom topp slukrist under kabinett og topp gulv ved terskel. Det er ca 15 mm høydeforskjell til sluk under varmtvannstank.

### 4. ETASJE > BAD

#### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

##### Beskrivelse

Det er 2 plastsluker og smøremembran med ukjent utførelse. Vurdert utifra alder, materiale og observasjoner i sluk.

##### Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er smurt flislim i overgang sluk og slukrist, som umuliggjør vurdering rundt klemring i sluk i dusjsone.

##### Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Usikker løsning rundt klemring er det økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til vannlekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.



sluk under dusjkabinett

### 4. ETASJE > BAD

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

##### Beskrivelse

Det er opplyst om at lys i dørene på innredning ikke fungerer.

### 4. ETASJE > BAD

#### TG 2 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

##### Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

##### Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

### 4. ETASJE > BAD

#### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra gang bak dusjsone, det er målt 8 % fuktighet, tørt treverk.

## KJØKKEN

### 4. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte finerfronter fra tidlig 2000-tallet. Benkeplaten er av laminat, fliser på vegg over kjøkkenbenk. Det er oppvaskmaskin og komfyr. Det er belegg på gulv.

# Tilstandsrapport



Oversikt kjøkken

## 4. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

#### Beskrivelse

Vannrør i rør i rør system, besiktiget i rørskap i bad, avrenning til rom med sluk. Det er mindre deler med kobberrør i kjøkkenbenk. Kurser er merket.

Vurdert utifra alder og observasjoner i rørskap.

### TG 1 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Boligen har avløpsrør i plast inne i leiligheten, fra forskjellige tidsepoker. Vurdert utelukkende utifra alder og materiale.

### TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Leiligheten har periodisk avtrekk fra bad og kjøkken, med tilluft gjennom vindusventiler, noe som var en vanlig løsning for denne type bygg.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

### TG 1 Varmtvannstank

#### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra ca 2013.

Årstall: 2013

Kilde: Produksjonsår på produkt

## Elektrisk anlegg

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

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

#### Beskrivelse

Det er montert nye automatsikringer i el skap i 2023, utført av Acel AS.

Det er ny måler i 2017.

Det er utført el-tilsyn kontroll 25.8.2025, uten avvik.

Det elektriske anlegget i boligen ble sist kontrollert av Det lokale eltilsyn (DLE) i aug-2025, altså for mindre enn 5 år siden. Tilsynsrapporten fra DLE er fremlagt uten avvik. Det er iflg eier ikke foretatt arbeid på anlegget etter dette tilsynet. Vurderingen er utelukkende basert på dette tilsynet, og ikke noen gjennomgang av anlegget fra bygningssakkyndigs side

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

Ja

#### Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeid på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

**Det foreligger samsvarserklæring på arbeid Acel AS har gjort i sikringskap i 2023, datert 5.12.2023.**

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

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



### Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

Leiligheten har brannslange i baktrapp og røykvarslere.

#### Vurdering av avvik:

- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

# Tilstandsrapport

Leiligheten har en brannslange i felles baktrapp.

**Konsekvens/tiltak**

Det anbefales å montere brannslukningsutstyr innvendig i leiligheten.

## Bygninger på eiendommen

### Utebod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

#### Beskrivelse

Til leiligheten tilhører ei utebod iflg eier, men fremgår ikke av seksjoneringstegninger. Boden er oppført i trekonstruksjoner. Metallplate på tak.

Eier opplyser om at det for en god del år siden var noe skadedyr i bakgård, Rentokil utførte da tiltak.

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

## Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

159 m<sup>2</sup>/159 m<sup>2</sup>

Leilighet: Bod, Gang, Bad, Kjøkken, Stue, 3 Soverom

Andre bygg: Utebod

Bruksareal andre bygg: 4 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

Markedsverdi

Kr 4 100 000

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

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

## Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

# Kr 4 850 000

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

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

## Markedsverdi

**4 100 000**

## Konklusjon markedsverdi

**4 100 000**

### Markedsvurdering

4-roms selveierleilighet beliggende i 4. etg + råloft i bygård i Keiser Wilhelmsgt i Ålesund.

Nærområdet består i hovedsak av boligbygg som takstobjektet, bygårder med forretning/kontor/ leiligheter samt fengsel rett over gata etc.

Leiligheten innvendig er fra forskjellige tidsepoker, men oppgradert endel fra 2013 og utover med bad og overflater etc.

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

Basert på visuell befaring, sammenlignbare salg, markedskunnskap og erfaring, vurderes eiendommen å kunne omsettes for den anslåtte markedsverdien i dagens marked.

### Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Keiser Wilhelms gate 47 ,6003 ÅLESUND 101 m <sup>2</sup> 1940 2 sov	12-05-2026	4 700 000	<b>4 600 000</b>		4 600 000	<b>45 545</b>
2 Keiser Wilhelms gate 61 ,6003 ÅLESUND 78 m <sup>2</sup> 1906 2 sov	27-02-2025	3 600 000	<b>3 500 000</b>		3 500 000	<b>44 872</b>
3 Keiser Wilhelms gate 47 ,6003 ÅLESUND 96 m <sup>2</sup> 1919 2 sov	05-09-2024	3 600 000	<b>3 800 000</b>		3 800 000	<b>39 583</b>
4 Keiser Wilhelms gate 47 ,6003 ÅLESUND 97 m <sup>2</sup> 1919 2 sov	18-11-2024	3 750 000	<b>3 750 000</b>		3 750 000	<b>38 660</b>
5 Kipervikgata 26 ,6003 ÅLESUND 128 m <sup>2</sup> 1907 2 sov	22-08-2024	4 500 000	<b>4 750 000</b>		4 750 000	<b>36 822</b>
6 Storgata 8 ,6002 ÅLESUND 105 m <sup>2</sup> 1907 3 sov	19-08-2025	3 300 000	<b>3 850 000</b>		3 850 000	<b>35 321</b>
7 Rådstugata 7 ,6003 ÅLESUND 114 m <sup>2</sup> 1905 2 sov	30-10-2025	3 800 000	<b>3 750 000</b>		3 750 000	<b>32 895</b>
8 Rådstugata 5 ,6003 ÅLESUND 102 m <sup>2</sup> 1906 2 sov	19-02-2026	2 990 000	<b>2 885 000</b>		2 885 000	<b>28 284</b>

Kilde :  
Eiendomsverdi

### Om sammenlignbare salg

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

# Beregninger

## Årlige kostnader

Felleskostnader ca	Kr.	43 464
Eiendomsskatt	Kr.	6 100
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>49 500</b>

## Teknisk verdi bygninger

### Leilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 500 000
Diverse	Kr.	100 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 600 000
<b>Sum teknisk verdi - Leilighet</b>	<b>Kr.</b>	<b>4 000 000</b>

### Utebod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	60 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 30 000
<b>Sum teknisk verdi - Utebod</b>	<b>Kr.</b>	<b>30 000</b>

<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>4 030 000</b>
------------------------------------	------------	------------------

## Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	800 000
-------------------	-----	---------

<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>800 000</b>
----------------------------	------------	----------------

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>4 850 000</b>
--	------------	------------------

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

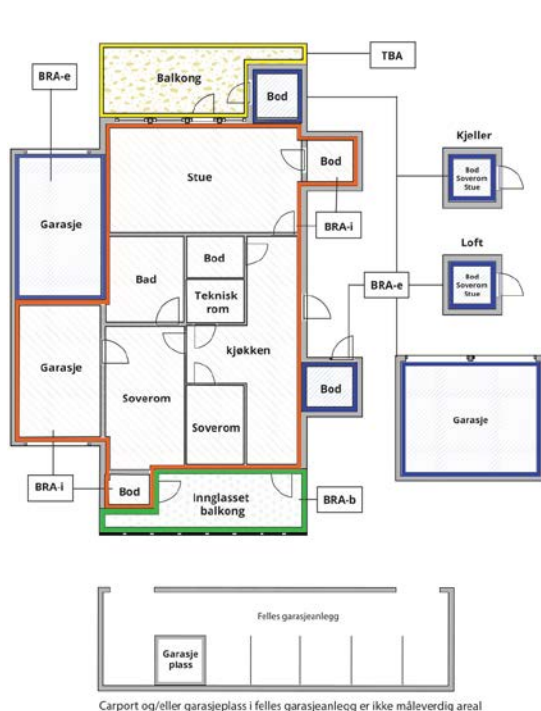
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bodene
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft	43			43	
4. Etasje	116			116	
<b>SUM</b>	<b>159</b>				
<b>SUM BRA</b>	<b>159</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Bod		
4. Etasje	Gang, bad, kjøkken, stue, soverom, soverom 2, soverom 3		

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

*Kommentar:* Utifra de mottatte tegninger fra Ålesund kommune er det tegning fra 1904 som er gjeldende godkjent tegning. Denne viser 3 kott der dagens tre soverom er, videre viser den 4 "værelser" der dagens stue og kjøkken er. Videre viser den gang og toalett. Bad er innredet i tidligere toalett og gang.  
Det fremkommer ikke kjøkken på tegningen fra 1904.

Ålesund kommune har i mail 09.06.2026 opplyst følgende:

"På opprinnelig tegning er det kun vist værelser. Vi finner heller ikke at det senere er søkt om, eller blitt godkjent, boenhet på loftet.

Ut fra opplysninger innsendt i forbindelse med bruksendring i 1977, er det imidlertid opplyst at 3. og 4. etasje har blitt gjort om til ei leilighet på 20-tallet. I 1977 ble det gitt tillatelse til at 3. etasje ble gjort om til kontor, slik at 4. etasje ble egen boenhet.

Vi har ikke tegninger av utførte endringer.

Dersom det stemmer at endringen er foretatt før det ble innført søknadsplikt for denne type endringer, er loftet å anse som en egen boenhet. Vi gjør oppmerksom på at dersom her har vært foretatt endringer i ettertid, vil disse kunne være søknadspliktige. Dette vil avhenge av hvilket lovverk som var gjeldende da de ble utført".

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Jfr liste

## Utebod

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		4		4	
<b>SUM</b>		<b>4</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>4</b>				

## Romfordeling

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

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.6.2026	Frode K. Mauren	Takstingeniør
	James Bruce Poulton	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	201	314		5	219.1 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

### Adresse

Keiser Wilhelms gate 43 B

### Hjemmelshaver

Poulton James Bruce

### Kommentar

Tomtearealet gjelder hele sameiet.

### Eierandel

134 / 509

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

4-roms selveierleilighet beliggende i 4. etg + råloft i bygård i Keiser Wilhelmsgt i Ålesund.

Nærområdet består i hovedsak av boligbygg som takstobjektet, bygårder med forretning/kontor/ leiligheter samt fengsel rett over gata etc.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via regulert veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Eier opplyser om at utvendig avløp fra kjeller og ut i gate er fornyet senere tid.

### Regulering

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

### Om tomten

Tomta er opparbeidet med fortau mot gate. Bakgård med støpte platter og uthus.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	03.06.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	02.08.1906	Ferdigattest bygget, ferdigattest på piperehabilitering fra 2017.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Infoland.no			Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer			Gjennomgått		Nei
Offentlige planer			Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner			Gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Gjennomgått		Nei
Tegninger	01.08.1904		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.06.2026	
2	09.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel

rekkeverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/VP2381>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Ålesund	
Oppdragsnr.	
1-0132/26	
Selger 1 navn	
James Poulten	
Gateadresse	
Keiser Wilhelms gate 43B	
Poststed	Postnr
ÅLESUND	6003
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
<input type="text"/>	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
<input type="text"/>	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	<input type="text" value="2016"/>
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	<input type="text" value="9"/>
Antall måneder	<input type="text" value="7"/>
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	<input type="text"/>
Polise/avtalnr.	<input type="text"/>

## 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: JP

1

Document reference: 1-0132/26

- 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  
Beskrivelse
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar   
Beskrivelse   
Arbeid utført av
- 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  
Beskrivelse
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 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  
Beskrivelse
- 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, tømmerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja
- Beskrivelse 

Three windows in the living room (stue) are old and in need of repair or replacement in the future.
---

#### Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Many years ago there was suspicion of rats in the backyard coming from the drain. Rentokil came and laid traps, per my understanding none were found and the drain cover was fixed to ensure that rats could not enter via the drain.
---
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?  
 Nei  Ja
- Beskrivelse 

As mentioned earlier the neighbour apartment below my section reported skjeggkre and the insurance company arranged for rentokil to come and lay poison in all apartments even though they were only found in one.
--

## Tilleggs kommentar

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 forsikringssselskapet 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 forsikringssselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede 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 eiendomsmeglere ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
James Poulton	2c4f4a6e6008316eed4e8 4a66d944b876ce04a83	03.06.2026 10:48:48 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1-0132/26

- 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

MatrikelnummermedSnr	Europavegboks	Fylkesvegboks
Europaveg gatenavn.	Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.	Bygningspunkt	 Byggetiltak Ca. angivelse
▪ Gatelys (belysningspunkt)	▪ Gatelys (Lysarmaturt)	● Mast
• Skap	 Grenselinje nøyaktig måling	 Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet
 Hjelpelinje veg-/vannkant	 Flaggstang	 Hekk
 Frittstående mur	 Gjerde	 Loddrett mur
 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje	 Mønelinje
 Takkant	 Takoverbyggkant	 Taksprang
 Trapp inntill bygg	 Veranda	 Takkant Annen Bygning
 Annet vegareal avgrensning	 Vegdekkekant	 Takoverbygg
 Udefinerte bygg	 Bolig	 Garasje, carport og uthus
 Næring og carport	 Sluk	 Hydrant
 Kumlokk	 Trafikkøy	 Gang- og sykkelveg
 Veg	 Parkeringsområde	 Tank
 Trapp	 Høydekurve 1m Ålesund	 Eiendomsteig
 Kystkontur	 Lekeplass	 Park
 Bebygd 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>B</b> Barnehage	<b>N</b> Næring / Håndverk / Lager
<b>BS</b> Brannstasjon	<b>PF</b> Plasskrevende varer
<b>O</b> Deponi	<b>P</b> Parkering
<b>G</b> Gravsted	<b>O</b> Omsorgssenter
<b>H</b> Sykehus	<b>S</b> Skole
<b>K</b> Kontor	<b>T</b> Terminal
<b>F</b> Forretning	



Ålesund kommune

# Reguleringsplan

Eiendom: Gnr: 201 Bnr: 314 Fnr: 0 Snr: 5

Adresse: Keiser Wilhelms gate 43B  
6003 ÅLESUND

Annen info:



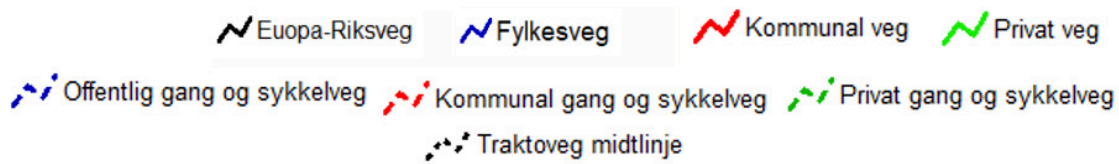
Målestokk  
1:1000



# Tegnforklaring

<p>MatrikelnummermedSnr</p> <p>Europaveg gatenavn.</p> <p>Privatveg gatenavn.</p> <p> Takkant</p> <p> Trapp inntill bygg</p> <p> Eiendomsgrense generert</p> <p> VeggFrittstående</p> <p> MurLoddrett</p> <p> Loddrett mur</p> <p> VegAnnenAvgrensning</p> <p> Vegdekkekant</p> <p> Høydekurve 1m Ålesund</p> <p> RpOmråde vedtatt linje - under grunnen</p> <p> RpOmråde vedtatt - under grunnen</p> <p> RpGrense</p> <p> Byggegrense</p> <p> Regulert kant kjørebane</p> <p> Bevaringsområde</p> <p> Offentlig bebyggelse</p> <p> Annet byggeområde</p> <p> Annen veggrunn</p> <p> Kommunalteknisk virksomhet</p> <p> Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting</p> <p> Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitte bestemmelser</p> <p> Gatetun</p> <p> RpSikringGrense</p> <p> Parkering</p>	<p>Europavegboks</p> <p>Fylkesveg gatenavn.</p> <p> Bygningslinje</p> <p> Takoverbyggkant</p> <p> Veranda</p> <p> Eiendomsgrense_nøyaktigh&gt;1 5</p> <p> Hekk</p> <p> Gjerde</p> <p> Annet vegareal avgrensning</p> <p> GangfeltAvgrensning</p> <p> VegAnnenAvgrensning</p> <p> Kystkontur</p> <p> RpOmråde forslag</p> <p>Påskrift reguleringsplan</p> <p> RpFormålgrense</p> <p> Bebyggelse som inngår i planen</p> <p> Regulert fotgjengerfelt</p> <p> Bevaring av bygninger</p> <p> Allmennyttig formål - kirke</p> <p> Kjøreveg</p> <p> Gangveg</p> <p> Bevaring kulturmiljø</p> <p> Nærmere angitt kommunalteknisk anlegg</p> <p> Kjøreveg</p> <p> RpGrense</p> <p> Byggegrense</p>	<p>Fylkesvegboks</p> <p>Kommunalveg gatenavn.</p> <p> Mønelinje</p> <p> Taksprang</p> <p> Eiendomsgrense_nøyaktigh&lt;1 5</p> <p> Eiendomsgrense fiktiv</p> <p> MurFrittstående</p> <p> Frittstående mur</p> <p> Vegdekkekant</p> <p> AnnetVegarealAvgrensning</p> <p> Byggetiltak Ca. angivelse</p> <p> RpOmråde vedtatt linje - på grunnen</p> <p> RpOmråde vedtatt - på grunnen</p> <p> RpAngittHensynGrense</p> <p> RpSikringGrense</p> <p> Regulert senterlinje</p> <p> Måle- og avstandslinje</p> <p> Boligområde</p> <p> Herberge og bevertningssted</p> <p> Gate m/fortau</p> <p> Park</p> <p> Frisikt</p> <p> Lekeplass</p> <p> Fortau</p> <p> RpFormålgrense</p> <p> Andre sikringssoner</p>
---	--	--

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



Ålesund kommune

## Kommunedelplan

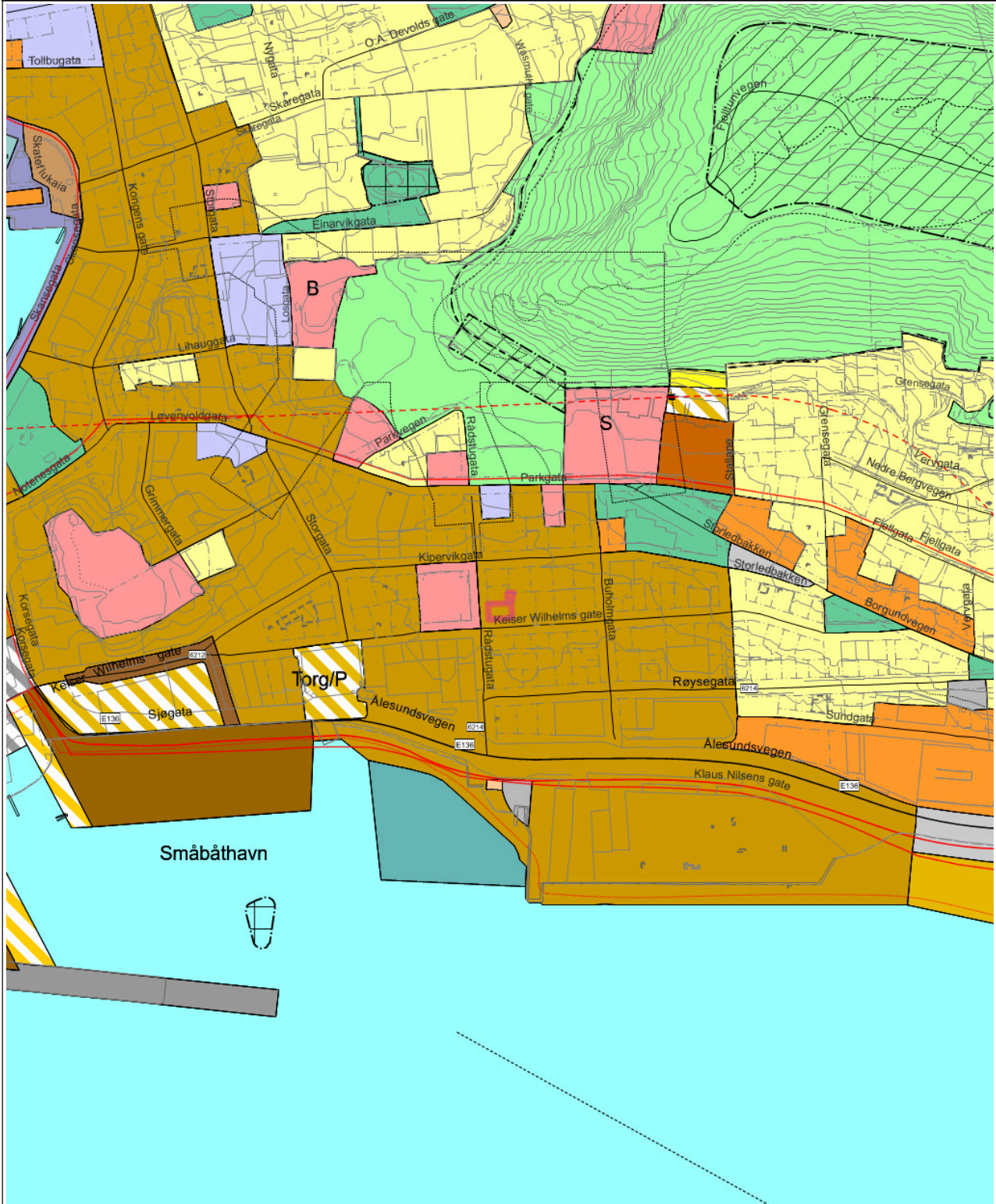
Eiendom: Gnr: 201 Bnr: 314 Fnr: 0 Snr: 5

Adresse: Keiser Wilhelms gate 43B  
6003 ÅLESUND

Annen info:







Målestokk  
1:4000










## Tegnforklaring

Europavegboks	Fylkesvegboks	Europaveg gatenavn..
Fylkesveg gatenavn..	Kommunalveg gatenavn..	Privatveg gatenavn..
 Sti	 Vegbom	 Eiendomsgrense_nøyaktigh<1 5
 Eiendomsgrense generert	 Eiendomsgrense_nøyaktigh>1 5	 Eiendomsgrense fiktiv
 Fiktiv avgrensning for anlegg	 Flytebrygge landgang	 Kai- og bryggekant
 Frittstående mur	 Loddrett mur	 Byggetiltak Ca. angivelse
 Byggetiltak Ca. angivelse	 Forsenkingskurve Ålesund	 Høydekurve 5m Ålesund
 Elvekant	 Kanal og grøft	 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 båndleggingssoner	 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
 Andre typer anlegg - Nåværende	 Uteoppholdsarealer - Nåværende	 Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitte bestemmelser - Nåværende
 Bebyggelse og anlegg - Fremtidig	 Boligbebyggelse - Fremtidig	 Sentrumsformål - Fremtidig
 Andre typer anlegg - Fremtidig	 Kombinert bebyggelse og anlegg	 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - Nåværende
 Havn - Nåværende	 Kollektivknutepunkt - Nåværende	 Parkering - Nåværende
 Trase for teknisk infrastruktur - Nåværende	 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - 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
-  Trekrør
-  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>B</b> Barnehage     | <b>N</b> Næring / Håndverk / Lager |
| <b>BS</b> Brannstasjon | <b>PF</b> Plasskrevende varer      |
| <b>O</b> Deponi        | <b>P</b> Parkering                 |
| <b>G</b> Gravsted      | <b>O</b> Omsorgssenter             |
| <b>H</b> Sykehus       | <b>S</b> Skole                     |
| <b>K</b> Kontor        | <b>T</b> Terminal                  |
| <b>F</b> Forretning    |                                    |

Fortegnelse  
over dokumenterne.

# Bygningsanmeldelse

- 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) .....

angaaende *Vaaningshus*  
paa *Grund no 42*  
*Raadhusgaden & Keiser Wilhelmsgade*  
Bygherre *O. H. Wörrén.*  
Anmelder *P. A. Amundsen.*  
Ansvarshavende *C. Røising.*

Indleveret .....

Oversendt stadsingeniøren .....

remitteret .....

Behandlet i reguleringskommissionen .....

Behandlet i bygningskommissionen *27 August 1904.*

Byggetilladelseskort meddelt .....

Foreløbig attest .....

Færdig attest *2. Aug. 1900.*  
*3 Apr. ny. Paffensbedej*

J.-No. *364 - 04*

PLAN OF WORKS  
PLAN OF HOUSES SAPE RAAGUSA  
1873

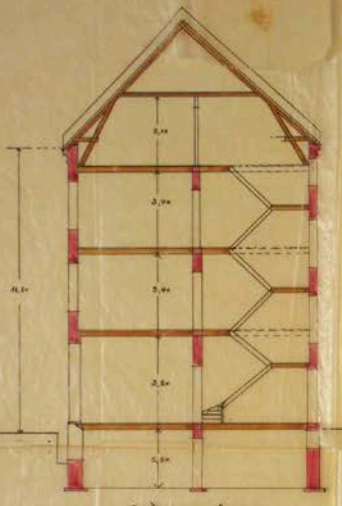
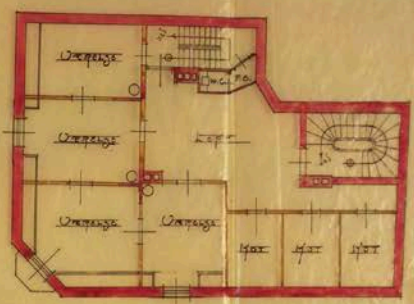


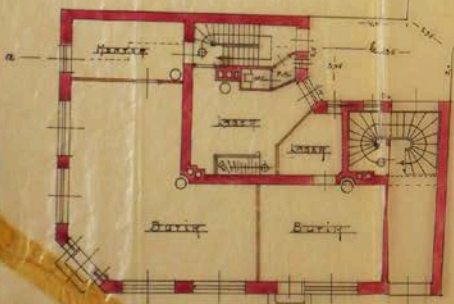
Fig. a-b



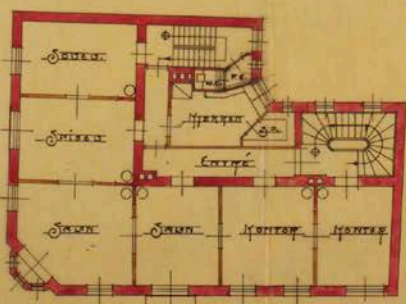
FACADE D'OP-HEWIGALING



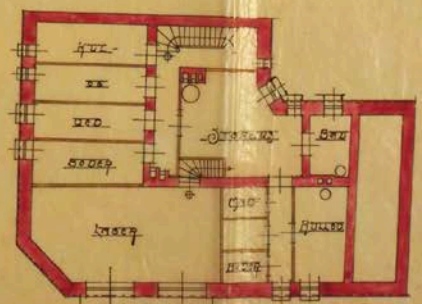
LOFTETAGE *Förhöjning*  
*Öfversta*



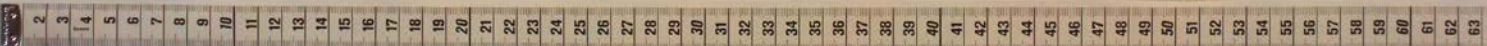
1STE FVÄTAGE



2-3RDE FVÄTAGE



NEISER WILG. MS. ST. 43 Aug 1904  
WILG. MS. *Planbländan*



Anmeldeskjema som foreskrevet av  
**ALESUNDS BYGNINGSRÅD**  
 Form, nr. 20 — Jøns. Havnesh, Aalenstr.

Jnr. 70  
 40

Bygningsmyndigheten inneholder i utpelt, med 2 sett tegninger, i tilfelle anmeldelsen ledsages av dispensasjons-  
 søknadene (§ 7 og 9) skal dette inneholde 1-3 eksemplarer med 3 sett tegninger, men senere bygningsmyndigheten  
 fremdeles kan in utpelt. Avlaster på kanten må vedlegges (§ 95)

# BYGNINGSANMELDELSE

## til Ålesunds bygningsråd.

I henhold til bygningslovens § 131 anmeldes herved, at der på  
 matt. no. 43-45, Keiser W. Thulens gate  
 gnr. \_\_\_\_\_ brnr. \_\_\_\_\_

skal utføres bygearbeider ovenstående med vedlagte 6 blade tegninger, visende:  
Plan, perspektiv og snitt: M. 1:100, situasjonsplan: M. 1:1000.  
 Bygearbeidets art og bygningsens anvendelse: (§ 132.1b) Om = påbygning av  
 (Nybygning, ombygning, reparasjoner, tilbygning) 43-45 til 5 utgavn.

Videre opplyses: Tomtens størrelse 11-45 tillegg med kjøp 32 kvm.  
 (§ 132.1a). Eldre bebyggelses areal .....  
 Nye bygnings areal .....

Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning og fundamentering. (§§ 60.1, 132.1c) dep.  
 forskrifter kap. XXII) Føringsoppgrad med leger.

Drenering, hovedkloakk og vannlilførsel (§§ 60.2, 60.3, 61, 81, 111, 132.1d).  
9 m m.

Fasadens forhold til nabobygninger. (§ 132.1e).  
9e tegn.

Særlige konstruksjoner. (§ 132.2).  
gjenbeten - alle nye dragskretskiller og i betong.

Nabolohold. (§ 132.3) Attest om varsel til nabo vedlegges. (§ 132.5)  
Water er montert i betong.

Bygning bestemt til industriell virksomhet, fabrikk eller håndverk. (§ 132.5)  
Bygning = fremstilling

Utdørlige eller sundhetsfarlige anlegg. (Dep. forskrifter kap. XIV, XV, XVII)  
Bygning.

Bygningsens høide. (§ 71, 114.3 og 117.) 13.0 m. med oppen, 15.50 m. med møbler.  
Dispensasjonssøknad med oppen.

Etter lovregulering henvises til bygningsloven bemerkes:  
 Ingen gravings- eller byggingarbeider lovlig på påbegynnes før byggingens tillatelse er innhentet  
 (§ 131.1). Dette gjelder også reparasjoner. Er skaden tillatelse innhentet skal byggingens startlig varsel (§ 136)  
 minst 2 dage før, nr:

- 1) Gravingsarbeider påbegynnet.
- 2) Innretning av vannledninger.
- 3) Innretning av elektriske ledninger.
- 4) Hvert enkelt leilighets- eller hus- og stuedel skal fortettes. Ved murens må bjelkehodene ligge synlige for inspeksjon.
- 5) Drænetledninger er lagt utenom huset — for nogen del av grunnen er gjenkastet.
- 6) Pass og innredningsarbeider påbegynnes i murhus (§ 136).
- 7) Gulvbord skal legges over stueholthyller.
- 8) Dyrking av døre og vinduer er foretatt, før innholdning.
- 9) Pjær og lister er ferdige.

NB. Alle søknadsarbeider anmeldes og besvares særskilt etter regler utstedt av bygningsloven.

Et hvert skole- eller sty om det er uten vege — er underlagt anmeldingsplikt (§§ 119, 120, 131). Liket lov-  
 stellingene gjelder også bygginger.

Der skal oppgi en person som alltid har å være tilstede på bygget når byggingen eller anvendelsen er  
 i ferdig, og som kan møte bygningsrådets eller inspeksjonens meddelelser (§ 138).  
 Ingen bygging eller del derav må tas i bruk før man har fått ferdigattest (§ 142.1). For skaden meddeles  
 skal den bebyggede flate være inntegnet på mellebrevet, liksom samlykke må foreligge fra beherskeds utøver samt  
 fra ferdigmeiter om at alle piper og lister er i lovlig tilstand. Er det — under arbeidets gang — på lovlig vis foretatt  
 forandringer fra den opprinnelige anmeldelsen skal der innleveres tilsvarende tegninger over byggingen i dens endelige  
 godkjente skikkelse (§ 145). Tegningene skal være tydelig, ordentlig og ligesom uttatt  
 med linje på holdbart papir eller tryktpapir. Ved godkjente tegninger skal det oppgis et arbeids utkast eller annen  
 stoff samment den som står i bruk eller har tas i bruk bygging eller del av bygging. I tillegg skal det oppgis en  
 ferdigattest, eller som benyttes eller har benyttet bygging på annen måte enn tillatt.

Påbegynnes et arbeide uten tillatelse eller på annen måte enn tillatt kan det stanses av byggingen —  
 i formidant fall ved politiets hjelp (§ 153). Et ulovlig arbeide skal fjernes eller det ulovlige rettes innen en av politiet  
 nærmet fastsett frist, med derefter løpende dagmakt.

Nærværende bygningsanmeldelse fremlagt i lovlig møte i ALESUNDS BYGNINGSRÅD  
 hvor da \_\_\_\_\_

Erstatninger, særskilt gældende for hærnen. §§ 104, 105, 106, 107, 114 og 117.

Kategori	m. eksklusiv løbning
1ste og . . .	3.00
2des . . .	2.90
3dje . . .	2.80
4te . . .	2.35
5te . . .	2.30

Den for salg og foring af hærnen. Den for kær, mælk og brænd. (§ 104)

Kvarter. (Vindfond, kærskolen, m.v.)

3 000 nye mønter eller

indlægning. (§ 114)

Salt, fjer, græs, m.v. eller lignende.

Yderligere oplysninger.

Oplysede skriveren.

Aarsid, den 6. febr. 1940

*Kenneth Olsen*  
Tilsynet

M. H. Mikkelsen

Oplysningerne er afleveret til . . .

For anmeldelse . . .

Erstatningsansvarlig . . .

By . . .

Præmie eller tilsvarende af fonden. (§ 62)

3000 kr.

Indkomster og kapitaler. (§ 67)

Retningsreglerne for mønter, sølv og guld.

Indkomster og kapitaler. (§ 67)

1000 kr. for hærnen.

Indkomster og kapitaler. (§ 67)

3000 kr.

3000 kr.

Indkomster og kapitaler. (§ 67)

Indkomster og kapitaler. (§ 67)

Indkomster og kapitaler. (§ 67)

Indkomster og kapitaler. (§ 67)

Indkomster og kapitaler. (§ 67)

Indkomster og kapitaler. (§ 67)

Indkomster og kapitaler. (§ 67)

Indkomster og kapitaler. (§ 67)

Indkomster og kapitaler. (§ 67)

Indkomster og kapitaler. (§ 67)

Indkomster og kapitaler. (§ 67)

Indkomster og kapitaler. (§ 67)

Indkomster og kapitaler. (§ 67)

ARKITEKT  
**JENS L. P. FLOR**  
Telf. 274

Kjøpmandsbyggeselskab  
Jens L. P. Flor  
Jens L. P. Flor  
Årsberetning for 1940

Årsberetning for 1940

Kjøpmandsbyggeselskab  
for matr.no. 42-45, Kølser Wilhelms  
ejede i Aalborg af bygn. nr. 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, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000.

6 tegninger.

Vend.

Med hilsning  
Jens L. P. Flor

M. S. R. R. R.

Jnr. 70/40 fremlagt i lovlig møte i Alesunds bygningsråd 8/7/40,  
hvor man besluttet:

Andragendet anbefales på betingelse av at øverste etages vinduer  
mot nord anbringes i en mindste avstann av 3,5 m. fra trappgangvin-  
duet, samt på de av brannstyret opstillte betingelser. Der må innre-  
des splittsikket rum for forretningens funksjonærer.

8/7/40.

Overendes br. Rådsmannen til videre ekspedisjon. Alesunds bygningsråd

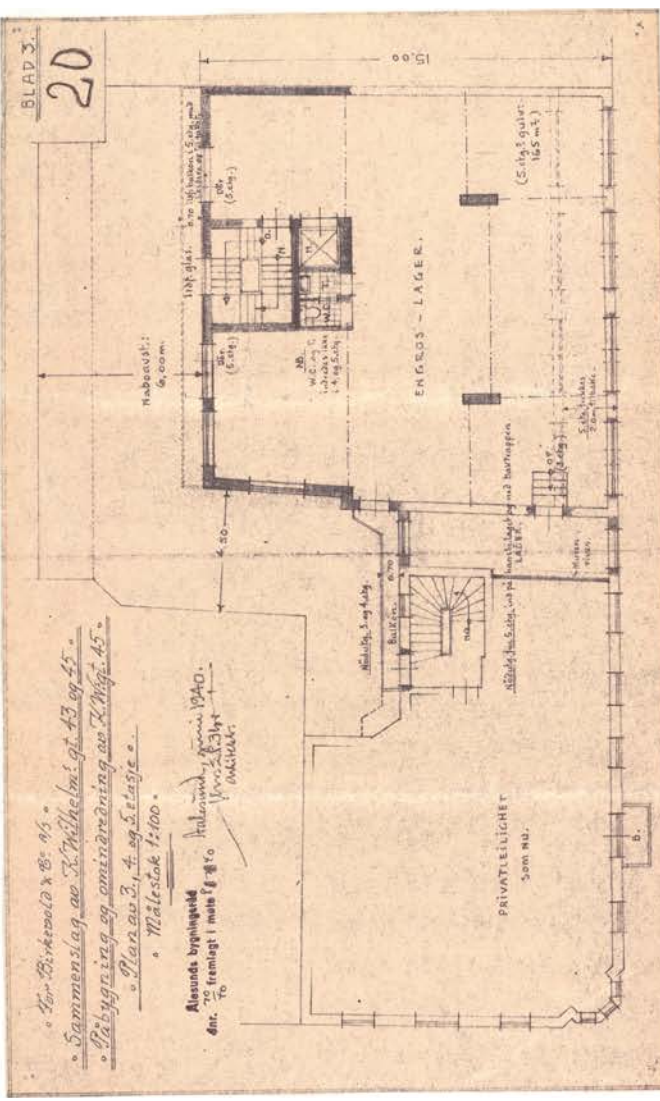
*M. M. M.*  
bygningsråd





• For Bjerkvold x 8. 115.  
 • Sammenslag av J. Wilhelmsen pt. 43 og 45.  
 • Pålygnings og amineranting av K. Wigg. 45.  
 • Plan av 3, 4. og 5. etasje.  
 • Målestokk 1:100.

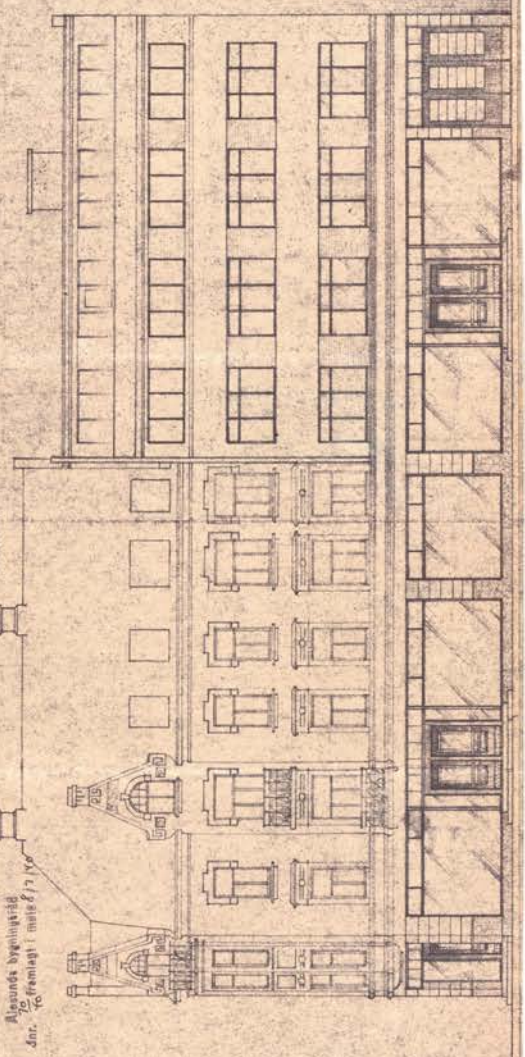
Alusunds byplengeråd  
 den 7. februar 1920.



• Tr. Pirkvola x Es 96.  
 • Sammasla y au K. M. Heims gt. 43 og 45.  
 • Pab ygring - by emirindring au K. M. gt. 45.  
 • Tasa de mot Heiderhacim's gate.  
 • Mällestok 4800.

Hic sunt  
 Mällestok  
 4800

Aljanda bygging  
 dnr. 10  
 (retnag) i mäs 6/3 190







**SAMEIEAVTALE / VEDTEKTER**  
**FOR SAMEIET KEISER WILHELMSGT 43 I ÅLESUND**  
**GNR. 201 BNR. 314 I ÅLESUND**

*Undertegnede sameiere i overnevnte eiendom er enige om at følgende regler skal gjelde for sameiet. Avtalen er bindende for nåværende og framtidige seksjonseiere.*

**§ 1**

*Sameiet er oppdelt i 5 seksjoner. Sameiebrøken er fastsatt i henhold til sameieandelens (bruksenhetenes) bruksareal. Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke i henhold til oppdelingsbegjæringen omfattes av seksjoner m/tilleggsarealer med enerett til bruk, er fellesarealer. Det kan imidlertid gjøres nærmere avtale om at hver seksjonseier har eksklusiv bruksrett til sin del av tomten.*

**§ 2**

*Sameierne er forpliktet til å delta i eiendommens fellesutgifter etter fordeling i henhold til sameiebrøken. Ovenfor 3. mann er sameierne proratarisk ansvarlig etter sameiebrøken, jmf. Eierseksjonslovens § 14. Til dekning av fellesutgifter utligner sameiet et beløp til hver sameier som innbetales forskuddsvis pr. mnd. eller kvartal. Med fellesutgifter menes samtlige utgifter vedrørende driften, herunder eiendomsskatt og off. avgifter, forsikringer, felles strøm, vedlikeholdskostnader, adm. kostnader mv.*

**§ 3**

*Sameierne har det innvendige vedlikehold av sine bruksenheter. Det innvendige vedlikehold må til enhver tid være slik at bruksenheterne er i god og forsvarlig stand. Det kan utarbeides husordensregler samt regler for bruk og vedlikehold av fellesarealer og fellesrom. Sameiet har plikt til å sørge for tilfredsstillende vedlikehold av eiendommen utvendig, og til å påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldene mot de enkelte seksjonseiere for sameiets forpliktelser. Sameiet skal sørge for at det opprettes et fond til dekning av påregnelige framtidige vedlikeholdsutgifter. Det beløp seksjonseierne skal innbetale til vedlikeholdsfondet fastsettes av sameiemøtet og fordeles etter sameiebrøken.*

**§ 4**

*Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. Erverver av seksjonen og leietaker av bruksenhet må godkjennes av sameiet. Godkjennelse kan i det enkelte tilfelle bare nektes når det foreligger saklig grunn. Nektens samtykke til overdragelse av en seksjon er sameiet på forlangende forpliktet til på samme vilkår å tre inn i overdragelsen i stedet for den som nektes kjøp. Sameiet skal straks selge seksjonen til ny eier som kan godkjennes som kjøper.*

## § 5

*Seksjonseierne skal ikke betale leie for bruk av arealer som de har enerett til. Seksjonseierne kan ikke fraskrive seg enerett til bruk av arealer som de etter nærværende bruksavtale er tillagt. Bruksavtalen er imidlertid ikke til hinder for at seksjonseierne kan inngå avtale seg imellom om de fellesrom som de har enerett til bruken av. Ordninger etablert i henhold til denne avtale kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere som er berørt av endringen samtykker.*

## § 6

*Den daglige drift av eiendommen skal foretas av styret i sameiet, og sameiet forpliktes ved underskrift av styret. **Styret i sameiet består av to personer som velges av sameiemøtet, til hhv. styreformann og styremedlem. Styret i fellesskap forplikter sameiet.***

## § 7

*Det skal hvert år innen utgangen av februar måned avholdes ordinært sameiemøte (årsmøte). Sameiet innkaller skriftlig til årsmøtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Saker som sameiet ønsker å behandle på årsmøtet, skal fremsettes skriftlig senest 21 dager før møtet. I innkallelsen skal angis tid og sted for møtet, samt dagsorden hvorunder hovedinnholdet i de forslag som skal behandles på møtet angis. Med innkallelsen skal det også følge årsrapport med revidert regnskap. På sameiemøtet har hver sameier stemmerett med 1 stemme for hver seksjon de eier. Sameier som ikke kan møte kan avgi stemme ved fullmakt. Sameier kan forlange ekstraordinær generalforsamling.*

## § 8

*Ekstraordinært sameiemøte holdes når 2/5 av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.*

## § 9

*Det innkalles skriftlig til ekstraordinære sameiemøter med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallelsen skal angi tid og sted for møte samt de saker som skal behandles.*

## § 10

*Sameiemøtet ledes av den sameiemøtet velger blant de tilstedeværende sameiere.*

## § 11

*Sameiet har foreløpig ikke gjort vedtak om panterett i den enkelte seksjoner for forpliktelser ovenfor sameiet, men dette kan tas opp til vurdering ved en senere anledning.*

## § 12

***Avtale om bruk av fellesarealer/tilleggsarealer i tilknytning til bestemte eierseksjoner:***

- 1. Hele kjelleren er tilleggsareal til seksjon 1 (butikken i 1. etasje)**
- 2. Hele loftet er tilleggsareal til seksjon 5 (leilighet 4. etasje)**
- 3. De fire bodene i bakgården er tilleggsareal til hver sin leilighet i h. t. nummerering på tegning av bakgården.**

*Andre arealer som ikke hører under de enkelte seksjoner, eller ikke er merket som tilleggsareal, skal være fellesarealer*

### **§ 13**

*De enkelte seksjonseiere har ansvar for indre vedlikehold og rengjøring av de fellesarealer de har enerett til bruken av.*

*Seksjonseierne kan ikke fraskrive seg enerett til bruk av arealer som de etter nærværende bruksavtale er tillagt. Bruksavtalen er imidlertid ikke til hinder for at seksjonseierne kan inngå avtale seg i mellom om de fellesrom de har enerett til bruken av.*

*Ordninger etablert ihht. denne avtale, kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere som er berørt av endringen samtykker. Denne avtale er bindende for alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, og kan ikke endres uten at seksjonseiere som berøres av endringen samtykker i det.*

### **§ 14**

*Evt. tvister i forbindelse med sameieforholdet avgjøres ved voldgift etter Tvistelovens regler. Forøvrig gjelder den til enhver tid gjeldende lovgivning om eierseksjoner.*

*Ålesund den 5.02.2013*

Sameiet Unni og Ingrid

Are Eide

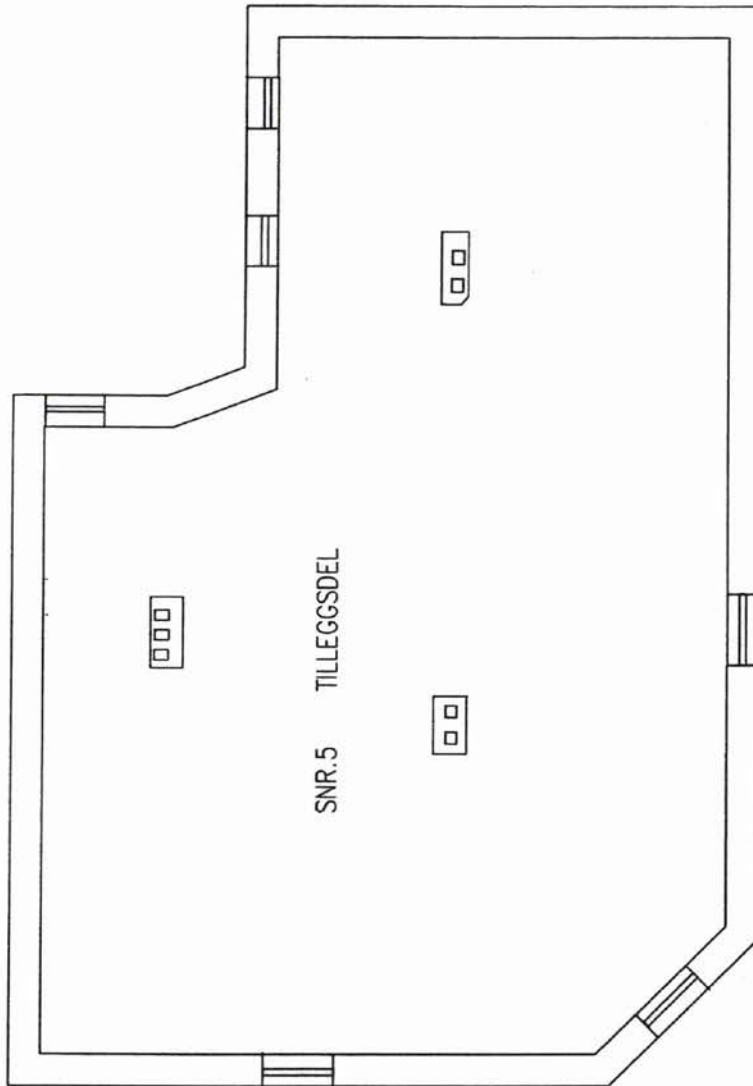
Fjordtind eiendom AS

Remi Aamodt/Merete Kveim

Excel eiendom AS



VEDLEGG 7



Seksjonstegning Keiser Wilhelms gate 43 Loft etg.

RETT GJENPART BEKREFTES  
Ålesund kommune  
Kart og oppmåling  
*S. E. Jansen*



Adresse

**Keiser Wilhelms gate 43B, 6003 ÅLESUND**

Dato for energimerking

**15.06.2026**

Merkenummer

**Energiattest-2026-311804**

Bygningskategori

**Boligblokker**

Bygningsnummer

**178920022**

Gårdsnummer

**201**

Bruksnummer

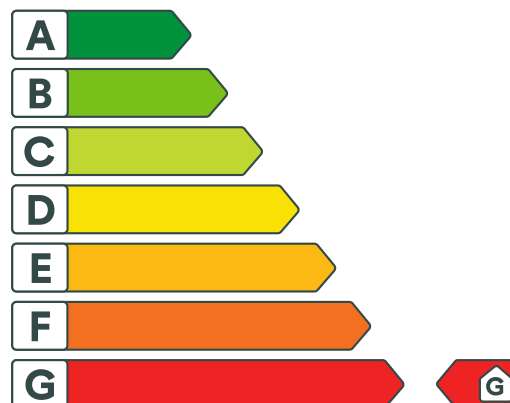
**314**

Seksjonsnummer

**5**

Brukseiningsnummer

**H0401**



## Energikarakteren

Energikarakteren angjer kor energieffektiv bustaden er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er berekna ut frå den typiske energibruken for bustadstypen. Berekningane er gjort ut frå normal bruk ved eit gjennomsnittleg klima. Det er bustadens energimessige standard og ikkje bruken som bestemmer energikarakteren. Bustaddata i denne attesten er berekna ut frå opplysningar som er gjevne av bustadeigaren. Der opplysningar ikkje er oppgjevne, blir typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen brukt.



## Boliginformasjon

Byggeår

**1906**

Bygningstype

**Leilighet**

Bruksareal

**159,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarma bruksareal

**116,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet etasje

**2**

Bygningsmateriale

**MurTeglstein**

Oppvarming

**Elektrisitet, Ved**

Ventilasjon

**Periodisk avtrekk**



## Energi

Berekna vekta levert energi i normert klima er eit nøkkeltal for å vurdere ein bygnings energieffektivitet, der ulike energibærarar (strøm, fjernvarme, varmpumpe) vektar ulikt.

**Berekna vekta levert energi i normert klima**

Pr. KVM pr. år

**334,14 kWh/m<sup>2</sup>**

**Berekna levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år

**320,80 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år

**37 213 kWh**



## Keiser Wilhelms gate 43B, 6003 ÅLESUND



### Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindauge <b>Nei</b>	Golv <b>Ja</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Ja</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetal <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Keiser Wilhelms gate 43B, 6003 ÅLESUND



### Tiltak

#### Tiltak på luftbehandlingsanlegg

##### Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

##### Tiltak 2: 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.

#### Brukertiltak

##### Tiltak 3: 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 tilsvarende 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjøler 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. Kjøøl - 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 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 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: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 11: 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

### Tiltak 12: 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.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 14: Montering tetningslister

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

### Tiltak 15: 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 vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

### Tiltak 16: 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 vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

### Tiltak 17: 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 utendørs

### Tiltak 18: 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 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: 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 på elektriske anlegg

### Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

## Tiltak på varmeanlegg

### Tiltak 23: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnset, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsetser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsetser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røkgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.



### Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarleg for energimerkeordninga. Energimerket vert berekna på grunnlag av oppgitte opplysningar om bustaden. For informasjon som ikkje er oppgitt, vert det brukt typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen frå tidsperioden han vart bygd i. Berekningmetodane for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



### Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordninga eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskotsordningar kan rettast til Enova Svarer.

For ytterlegare råd og rettleiing om effektiv energibruk, sjå nettsidene våre.

<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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner 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. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

**13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

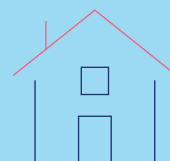
## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/  
aksjebolig: kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



[soderbergpartners.no/eiendom](https://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.

 Kolibri

Les mer om oss på  
→[kolibriforsikring.no](https://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 AVTALERETTLIGE 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: T-0132/26

Adresse: Keiser Wilhelms gate 43B, 6003 ÅLESUND, gnr.  
201, bnr. 314, snr. 5 i Ålesund kommune.

Kontaktperson: Audun Sjøholt

Tlf: 906 03 774

Epost: audun@notar.no

Salgsoppgavedato: 15.06.2026

Navn på budgiver: \_\_\_\_\_

Fødselsnummer: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnummer./Sted: \_\_\_\_\_

Telefon, privat: \_\_\_\_\_

Telefon, arbeid: \_\_\_\_\_

Navn på budgiver: \_\_\_\_\_

Fødselsnummer: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnummer./Sted: \_\_\_\_\_

Telefon, privat: \_\_\_\_\_

Telefon, arbeid: \_\_\_\_\_

E-mail: \_\_\_\_\_

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/](http://WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/)