PRIVATMEGLEREN
ÅLESUND

KEISER WILHELMS GATE 60

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Egenerklæringsskjema

Energiattest

Ferdigattester

Informasjon fra forretningsfører - Sameie

Situasjonskart

Reguleringskart og bestemmelser

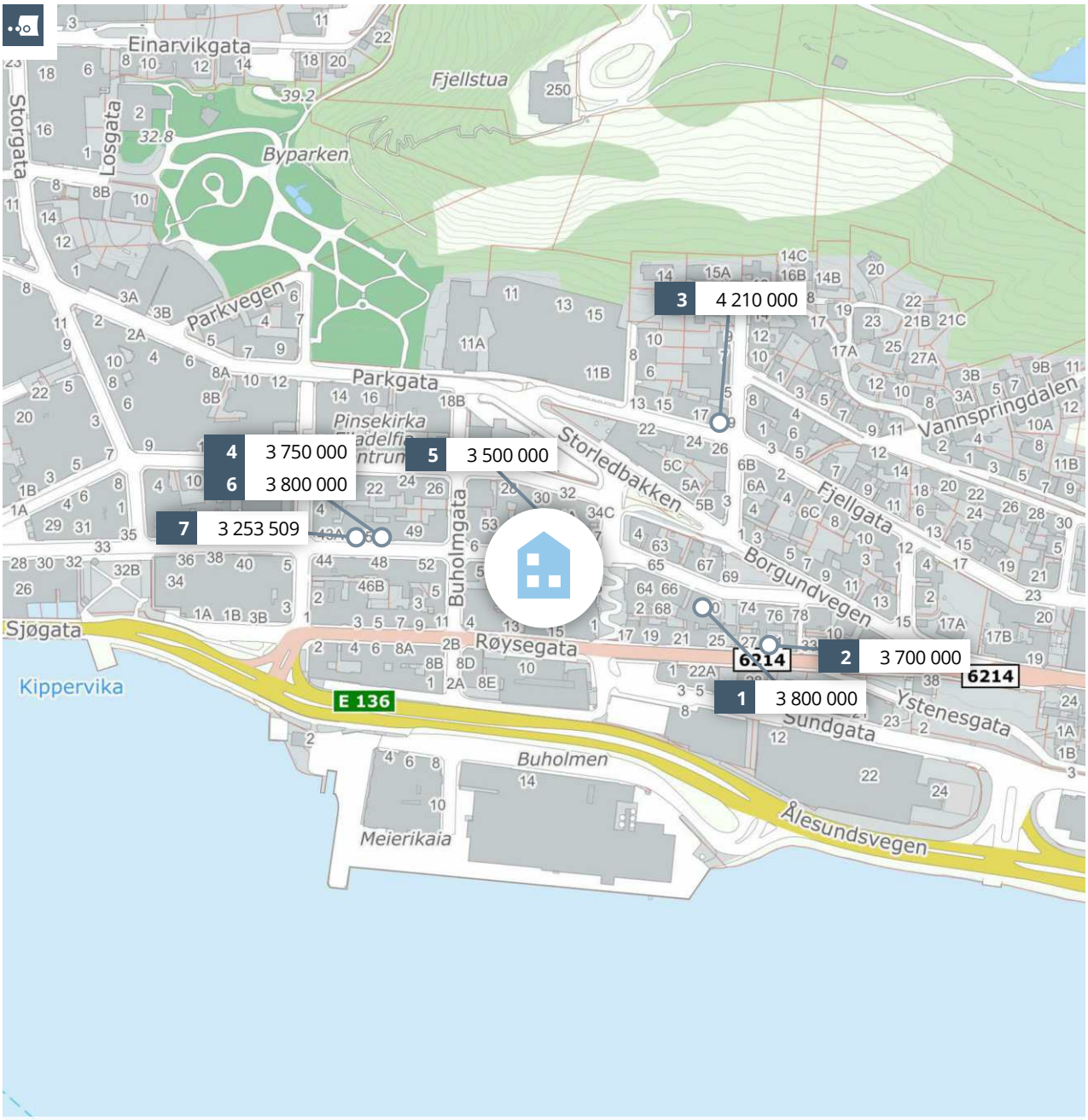
Kommunedelplan

Byggetegninger

Tinglyst reseksjonering

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

KEISER WILHELMS GATE 60

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Ålesund den 18.06.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: René Skarmyr.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Keiser Wilhelms gate 60, 6003 ÅLESUND

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1940

GNR 201 BNR 330 FNR 0 SNR 18 KOMMUNE 1508 ÅLESUND GRUNNKRETS KIPERVIKA

Verdivurdert til

3 200 000

-	3 200 000	37 209
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	86 m²	4 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1940

Fellesutgifter	5 191
Formue	-
Soverom	2
Etasje	-1

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Keiser Wilhelms gate 70 75 m² 1937 3. etg 2 sov	05.09.2024	3 800 000	**3 800 000**	0	3 800 000	**50 667**
2 Røysegata 29 75 m² 1938 4. etg 2 sov	03.10.2024	3 690 000	**3 700 000**	0	3 700 000	**49 333**
3 Parkgata 19 99 m² 1929 4. etg 2 sov	12.03.2025	4 150 000	**4 210 000**	0	4 210 000	**42 525**
4 Keiser Wilhelms gate 47 97 m² 1919 3. etg 2 sov	19.11.2024	3 750 000	**3 750 000**	0	3 750 000	**38 660**
5 Keiser Wilhelms gate 61 78 m² 1906 3. etg 2 sov	28.02.2025	3 600 000	**3 500 000**	0	3 500 000	**44 872**
6 Keiser Wilhelms gate 47 96 m² 1919 2. etg 2 sov	06.09.2024	3 600 000	**3 800 000**	0	3 800 000	**39 583**
7 Keiser Wilhelms gate 45 81 m² 1905 3. etg 2 sov	14.02.2025	2 990 000	**3 250 000**	3 509	3 253 509	**40 167**

Meget lekker 3-roms selveierleilighet fra 2017 med god standard og sentral beliggenhet. Kort avstand til turområder.

Supersentral beliggenhet med kort gangavstand til Ålesund sentrums rikholdige service- og kulturtilbud, samt kort vei til fine turområder i Byparken, Borgernes vei, Aksla og Volsdalsberga. Bybadet ligger et lite minutt unna leiligheten.

Leiligheten ligger i bygårdens underetasje og er etablert i 2017. Her får du en leilighet som holder gjennomgående god standard på innredninger og overflater. Den har en god planløsning med effektiv utnyttelse av arealet, og fargevalget i leiligheten er lyst og moderne.

Velutstyrt og tiltalende kjøkkeninnredning fra Ikea med mørke slette fronter og laminat benkeplate. Det er overskap på den ene veggen. Det er integrerte hvitevarer som nedfelt platetopp, stekeovn, micro, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Det er belysning under overskap. Kjøkkenet er utstyrt med ventilator over platetopp med avtrekk ført opp gjennom himlingen.

Lyst og romslig helfliset bad/vaskerom med varmekabler. Hvit himling med downlights. Innredet med servantinnredning med to skuffer i trehvite slette fronter, helstøpt servant, speil på vegg og ett høyskap. Videre har rommet dusjnisje, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin.

Overflater:

Himlinger: Hvitmalt slett himling med downlights.
Vegger: Malte slette vegger. Fliser på bad/vaskerom.
Gulv: Laminat. Fliser på bad/vaskerom.

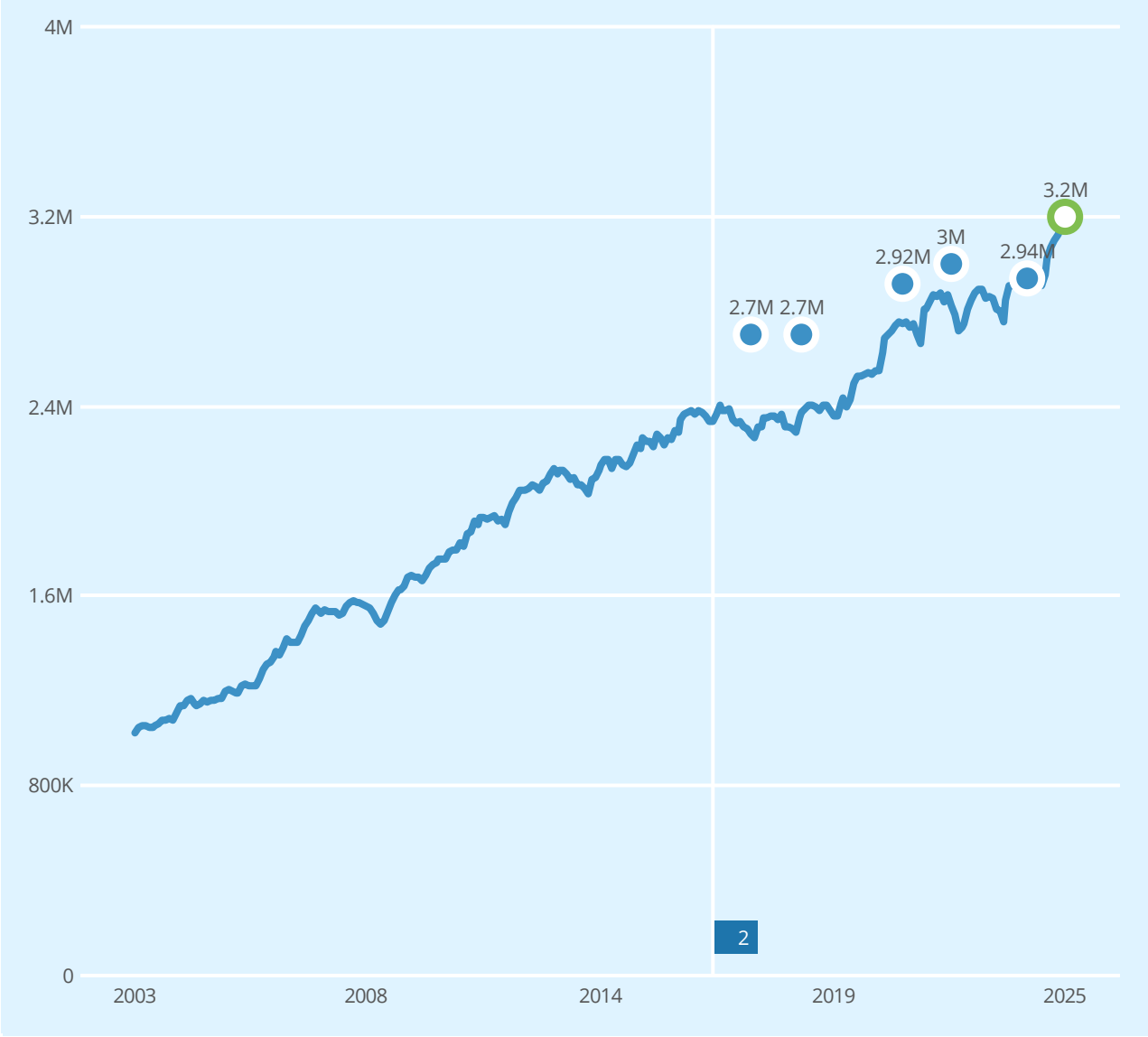
Inneholder:
Underetasje: Entré, stue/kjøkken, bad, to soverom.
Kjellerbod.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

2 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
02.02.2024	29.07.2024	23.08.2024	2 995 000	2 940 000	0	2 940 000
09.09.2022	23.09.2022	09.01.2023	3 190 000	3 000 000	0	3 000 000
13.04.2021	21.07.2021	27.08.2021	2 930 000	2 915 000	0	2 915 000
11.02.2019		11.02.2019	-	2 700 000	-	2 700 000
30.10.2017	18.11.2017	06.12.2017	2 800 000	2 700 000	0	2 700 000

Leiligheter til salgs i KIPERVIKA grunnkrets nå

9
leiligheter til salgs

3.5M
3.4M
3 309 000 Prisantydning i snitt
3.2M
3.1M

Annonsene har i snitt ligget ute i
78
dager

Leiligheter solgt i KIPERVIKA grunnkrets siste 6 mnd

12
leiligheter solgt

3 147 000 Prisantydning i snitt
3 133 000 Salgspris i snitt
3.1M

Solgt i snitt i løpet av
36
dager

for 0.2% under prisantydning

Analyse m²-priser

47 450 KIPERVIKA grunnkrets i snitt siste 6 mnd
44 468 ÅLESUND kommune i snitt siste 6 mnd
37 209 Keiser Wilhelms gate 60
Totalpris 3 200 000

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Keiser Wilhelms gate 60 , 6003 ÅLESUND

ÅLESUND kommune

gnr. 201, bnr. 330, snr. 18

Sum areal alle bygg: BRA: 90 m² BRA-i: 86 m²



Befaringsdato: 10.06.2025 **Rapportdato:** 19.06.2025 **Oppdragsnr.:** 22506-1044 **Referansenummer:** FH8718

Foretak: TAKST 24 AS **Takstingeniør:** Espen Madsen **Vår ref:**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

TAKST 24 AS

Jeg er en takstmann med erfaring fra over 20 års solid bakgrunn innen bygg- og konstruksjonsbransjen. Med en unik kompetanse både håndverksmessig og med god teknisk innsikt. Dette gir meg evnen til grundig vurdering av ulike aspekter ved bygningens tilstand. Som driver og eier av MK Bygg AS i over 15 år har jeg ikke bare teknisk ekspertise, men også en dyp forståelse for kundens behov og prioriteringer. Fokus på presisjon og pålitelighet, formet av min erfaring som tømrer, sikrer grundige, nøyaktige og pålitelige takstvurderinger.



Rapportansvarlig



Espen Madsen

espen@takst24.no

920 30 739

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten er etablert i 2017 med nye overflater, kjøkken og baderom, og fremstår med gjennomgående god teknisk standard. Det er benyttet moderne løsninger og materialer som tilsvarer dagens krav og forventninger.
Det er registrert enkelte mindre avvik men ingen alvorlige feil eller skader. Leiligheten fremstår som velholdt og funksjonell, og det er ikke registrert forhold som påvirker bruken i vesentlig grad.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1940

UTVENDIG Gå til side

Objektet er en leilighet oppført i 2017.

Leiligheten ligger i en bygård som er oppført i typisk byggemetode og
materialer for byggetidspunktet og for denne type bygårder.

Grunn og fundamenter:
Fundamenter av ukjent utførelse.
Grunnmur av ukjent murkonstruksjon.
Drenering ukjent.

Yttervegger:
Veggkonstruksjon i murkonstruksjon, utvendig overflatebehandlet/malt

Vinduer og dører:
Leiligheten har malte trevinduer med sidehengsler og 2-lags isolerglass.
Leiligheten har tett brann- og lydklassifisert ytterdør.

Takkonstruksjon og taktekking:
Flat tak-konstruksjon.
Sannsynligvis støpt konstruksjon med takfolie e.l.

INNVENDIG Gå til side

GULV
- På innvendige gulv er det 1-stavs parkett. Badet er flislagt.

VEGGER
- Malte slette vegger. På badet er veggene flislagt.

HIMLINGER
- Det er hvitmalt slett himling med downlights.

TILSTAND
- Normal slitasje og standard mtp alder.
- Sår/hakk/rift/knirk i overflater kan forekomme uten at det nevnes spesifikt i denne rapporten.

VÅTROM Gå til side

Bad

Badet har flislagte gulv og vegger med hvitmalt slett gipshimling i tak.
Innredning med 2 skuffer i trehvite slette fronter. Hvit helstøpt servant.
Speil på veggen over servanten og et høyskap montert på vegg..
Dusjnisje med glassvegg, blandebatteri og dusjgarnityr på veggen.
Vegghengt wc.
Opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har mørke slette fronter og laminat benkeplate.
Overskap på den ene veggen.
Nedfelt rustfri 1½ oppvaskkum og nedfelt platetopp.
Integrert stekeovn, micro, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.
Kjøkkenet er utstyrt med ventilator over platetopp med avtrekk ført opp gjennom himlingen.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige røropplegg som rør i rør fra 2017 på vannrør.
Fordelingsskapet er plassert i entre.
Det er besiktiget i rørskap. Innvendig stoppekran i skapet.

Leiligheten har avløpsrør av plast.

Innslag av annet type rørmateriale enn det som er nevnt kan forekomme/være innekledd etc.

Boligen har balansert ventilasjon. Anlegget befinner seg i himling i entre og styreenhet ved sikringsskap.

Bygget er tilknyttet fjernvarme og det er felles fjernvarmeanlegg i samme etasjen som leiligheten.
Felles varmtvannstanker for tappevann, tilknyttet fjernvarmeanlegg.

El-tilførsel via kabel til sikringsskap på gang.
Skapet inneholder kurser med jordfeilautomater, hovedsikring, digitalmåler og kursfortegnelser på dør.
Leiligheten har i hovedsak skjult elektrisk opplegg.

Boligen er forskriftsmessig utstyrt med brannvarslere og brannslukkingsapparat.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Leiligheten har ferdig attest datert 12.03.2024.

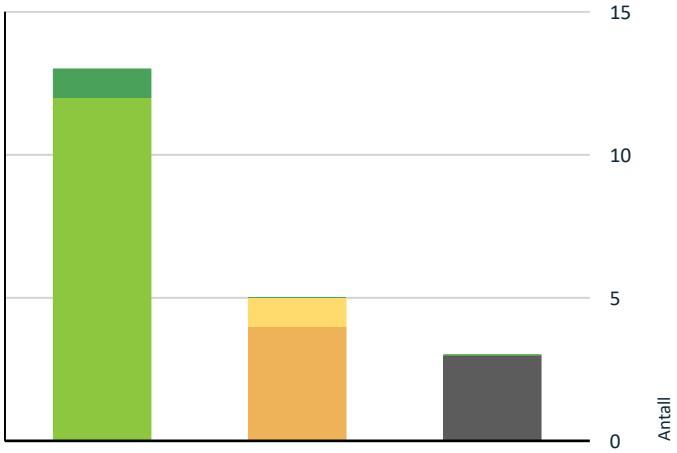
Bod

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

Tegninger stemmer med dagens bruk.

Sammendrag av boligens tilstand

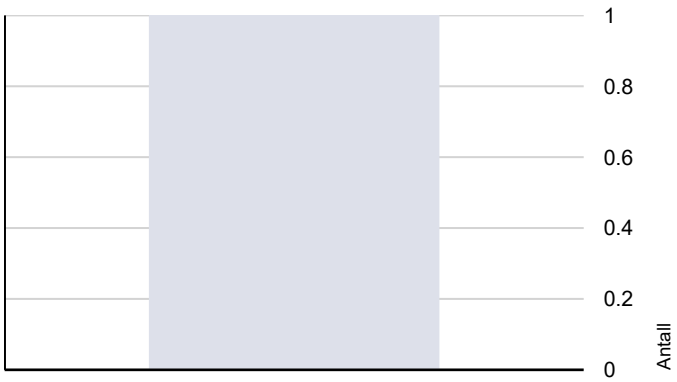
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1940

Kommentar
Bygården er opplyst bygget i 1940,
men leiligheten er etablert i 2017.

Anvendelse
Bolig

Standard
Leiligheten vurderes til å ha en normal tilstand i henhold til byggets alder og byggemetode. 2017 referanse. Dette innebærer at konstruksjonene og de tekniske installasjonene i boligen fremstår uten større skader eller feil, men det er enkelte tegn til vanlig slitasje som er forventet for alderen. Overflater, innredninger, og byggtekniske løsninger fungerer etter hensikten, men det vil alltid være behov for regelmessig vedlikehold for å sikre fortsatt god funksjon. Det er ikke identifisert kritiske mangler, og boligen anses å ha en tilstandsgrad som er typisk for boliger av tilsvarende alder og type.
Deler av boligen er betydelig oppgradert de siste år, se eget punkt og beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Leiligheten er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Leiligheten har malte trevinduer med sidehengsler og 2-lags isolerglass.

Ingen avvik registrert.
Normal slitasje mtp alder.
Vindu og dører er funksjonstestet ved stikkprøver. Ingen problemer angående åpne/lukkemekanisme.

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Leiligheten har tett brann- og lydklassifisert ytterdør.

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 1 Overflater

GULV
- På innvendige gulv er det 1-stavs parkett. Badet er flislagt.

VEGGER
- Malte slette vegger. På badet er veggene flislagt.

HIMLINGER
- Det er hvitmalt slett himling med downlights.

TILSTAND
- Normal slitasje og standard mtp alder.
- Sår/hakk/rift/knirk i overflater kan forekomme uten at det nevnes spesifikt i denne rapporten.

Årstall: 2017 **Kilde:** Offentlig informasjon

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Leiligheten har trolig støpt betongplate mot grunn.

Gulvsystemet/bjelkelag er mål med laser ved stikkprøver på tilgjengelige overflater.

Det er observert følgende skjevheter/ujevnheter i etasjeskiller.
- Målt ca 19 mm avvik på stuen på hovedetasjen.

Avvikene kan være større men dette er målt på lett tilgjengelige overflater.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• 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.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget heller ikke utført med radonsperre.

I følge kartlegging fra Norges Geologiske Undersøkelse har området moderat til lav forekomst av radon.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Innvendige dører

Leiligheten har hvite profilerte innerdører.

Årstall: 2017

VÅTROM

KJELLER > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Badet har flislagte gulv og vegger med hvitmalt slett gipshimling i tak.

Innredning med 2 skuffer i trehvite slette fronter. Hvit helstøpt servant.
Speil på veggen over servanten og et høyskap montert på vegg..
Dusjnisje med glassvegg, blandebatteri og dusjgarnityr på veggen.
Vegghengt wc.
Opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver





KJELLER > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Badet har flislagte vegger og slett hvitmalt gipshimling med downlights.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Badet har flislagt gulv med varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det registreres hullyd/bom under enkelte av flisene på gulvet

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Fliser med bom har ikke god nok vedheft til underlaget, noe som gjør dem mer utsatt for sprekker, løse fliser eller oppsprekking av fuger ved belastning.
Det er likevel ikke registrert tegn til at flisene er løse eller har svekket funksjon på befaringstidspunktet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJELLER > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er trolig brukt smøremembran som tettesjikt med tilhørende mansjetter fra 2017.

Tilstandsrapport



Sluk ligger ikke i senter av rist, men det er mulig å rengjøre sluket.

KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med 2 skuffer i trehvite slette fronter. Hvit helstøpt servant.
Speil på veggen over servanten og et høyskap montert på vegg..
Dusjnisje med glassvegg, blandebatteri og dusjgarnityr på veggen.
Vegghengt wc.
Opplegg for vaskemaskin.

KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon og avtrekk på badet.

KJELLER > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det bemerkes at det ble utført hulltaking 73mm i tilstøtende vegg bak dusjsonen. Dette er gjort fra gangen. Måling med elektroder viste ingen utslag på fukt i vegg.



KJØKKEN

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen har mørke slette fronter og laminat benkeplate.
Overskap på den ene veggen.
Nedfelt rustfri 1½ oppvaskkum og nedfelt platetopp.
Integrert stekeovn, micro, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Det er ikke etablert elastisk fuge i overgangen mellom benkeplate og vegg.
Manglende fuge medfører risiko for at vann kan trekke ned bak innredningen ved vannsøl, noe som over tid kan føre til fuktskader på vegg eller underskap.

Konsekvens/tiltak
• Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Det er registrert vannstoppeventil i rørskapet, men det er ikke synlig lekkasjesensor under kjøkkeninnredningen.
Dersom sensor ikke er etablert, anbefales det å montere dette for å sikre fullverdig lekkasjesikring
Det anbefales å etablere elastisk fuge mellom benkeplate og vegg for å hindre vanninntrenging.



KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenet er utstyrt med ventilator over platetopp med avtrekk ført opp gjennom himlingen. Det er målt en avstand på ca. 87 cm fra platetopp til underkant av ventilatoren.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ventilator er montert høyere enn anbefalt monteringshøyde fra de fleste leverandører, som normalt ligger på 50–70 cm avhengig av type ventilator og platetopp.
Avstanden kan medføre redusert effektivitet i oppsug av damp og os under matlaging.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vurder justering av ventilatorens høyde dersom dette er teknisk mulig og praktisk gjennomførbart.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige røropplegg som rør i rør fra 2017 på vannrør. Fordelingsskapet er plassert i entre.
Det er besiktiget i rørskap. Innvendig stoppekran i skapet.

Årstall: 2017

Tilstandsrapport

TG 1 Avløpsrør

Leiligheten har avløpsrør av plast.

Innslag av annet type rørmateriale enn det som er nevnt kan forekomme/være innekledd etc.

Videre bemerkes at bunnledninger og ikke synlige rør ikke er kontrollert da dette ikke er synlig og kreves spesial utstyr for å inspisere.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon. Anlegget befinner seg i himling ved entre og styreenhet ved sikringsskap.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG IU Varmesentral

Bygget er tilknyttet fjernvarme og det er felles fjernvarmeanlegg i samme etasjen som leiligheten. Anlegget er ikke tilstandsregistrert da dette er et fellesanlegg.

TG IU Varmtvannstank

Felles varmtvannstanker for tappevann, tilknyttet fjernvarmeanlegg.

Varmtvannstank er ikke observert/vurdert i forblindelse med denne rapporten.

TG IU Elektrisk anlegg

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

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

El-tilførsel via kabel til sikringsskap på gang.
Skapet inneholder kurser med jordfeilautomater, hovedsikring, digitalmåler og kursfortegnelser på dør.
Leiligheten har skjult elektrisk opplegg.

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke vurdert/kontrollert av undertegnede da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Kun overfladisk inspisert.
Elektrisk anlegg er eget autorisasjonsområde.

Tilstandsrapport





TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen er forskriftsmessig utstyrt med brannvarslere og brannslukkingsapparat.

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





Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse
Lagring

Byggeår
1940

Kommentar

Standard
Boden er utført med enkel standard men egner seg godt til diverse lagring.

Vedlikehold
Boden er normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse
Enkel bod på ca. 4 m2 i underetasjen. Boden har flislagt gulv, og gipsplater i himling. Vegger med gipsplater/netting. Boddør. Innlagt lys. Boden fremstår med normal bodstandard.

Bygningen er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, og det vil normalt alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

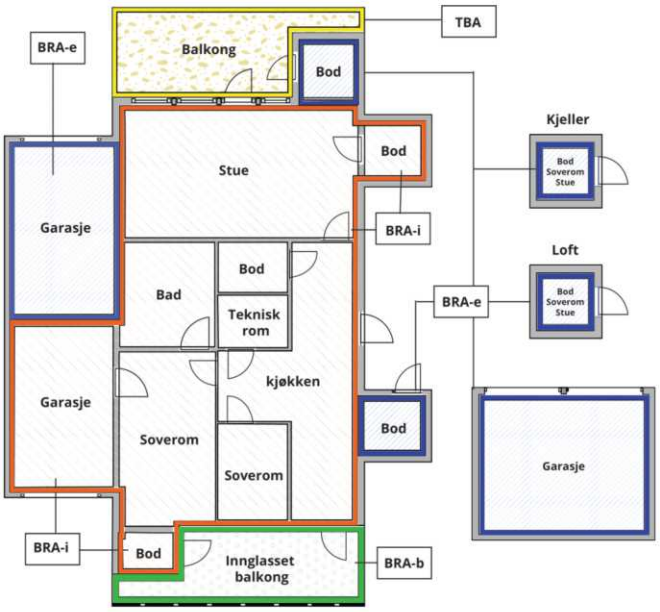
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller	86	4		90	
SUM	**86**	**4**			
SUM BRA	**90**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Entré, Bad, Stue/kjøkken, Soverom, Soverom 2	Kjellerbod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Leiligheten har ferdig attest datert 12.03.2024.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Bod

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegninger stemmer med dagens bruk.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	86	4
Bod	0	0

TAKST 24 AS
Hjelldalen 32B
6013 ÅLESUND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.6.2025	Espen Madsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	201	330		18		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Keiser Wilhelms gate 60

Hjemmelshaver
Beite Anders Hatlehol, Beite Karianne Aamås

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Sentrumsformål
Kommunedelplan - Kommunedelplan for Ålesund 2016 - 2028 (9.3.2017)

Om tomten

Tomten som er på ca. 332 m og som gjelder sameiet ligger til Keiser Wilhelms gate mot nord med støpte fortau.
Soneparkering/avgiftsparkering i området.

Tinglyste/andre forhold

Sameiebrøk 62/800

Oppussing av fasade. Det ble vedtatt å spare opp til vedlikehold av bygget i 2023. Ved årsmøte i April 2024 ble det vedtatt en reduksjon i oppsparing på 20%, og lagt en langsiktig plan for vedlikehold. Oppsparingen er inkludert i felleskostnader som er opplyst i salgsoppgaven.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 940 000	2024

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Ikke oppgitt				

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Del med takstmann	10.06.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	17.06.2025		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	12.03.2024		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	07.07.2017		Gjennomgått		Nei
Vedtak med plantegninger	11.03.2024		Gjennomgått	7	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.06.2025	
2	19.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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 rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

Eiers ansvar vedr. rapporten:

Eier må lese rapport, samt melde fra om feil eller ukorrekte opplysninger. Det kan også oppdages feil ved utflytting, som bør varsles og rettes i rapport til nye eiere. Det forutsettes at det fremlegges relevante opplysninger om boligen ved salg, som tidligere rapporter etc.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Ålesund

Oppdragsnr.
313251105

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Anders Hatlehol Beite	Karianne Aamås Beite

Gateadresse
Keiser Wilhelms gate 60

Poststed	Postnr
ÅLESUND	6003

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 0

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

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

Document reference: 313251105

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: For to eiere siden ble lekkasje fra fjernvarme radiator som ble oppdaget under utflytting, det ble ikke oppdaget annen skade fra dette i følge. Byttet radiator.

Arbeid utført av: Arthur Rønnestad Eftf.

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: I følge forrige eier ble det uført arbeid på fasade. Pipe på tak ble reparert i 2021 i følge referat fra årsmøte mai 2022

Arbeid utført av: Usikker

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

Document reference: 313251105

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

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

Beskrivelse

Oppussing av fasade. Det ble vedtatt å spare opp til vedlikehold av bygget i 2023. Ved årsmøte i April 2024 ble det vedtatt en reduksjon i oppsparing på 20%, og lagt en langsiktig plan for vedlikehold. Oppsparingen er inkludert i felleskostnader som er opplyst i salgsoppgaven.

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 313251105

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller 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).

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 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 nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 313251105

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anders Beite	7dd9e0d6088d98e1b3af 9f17292bc93eacd3d1fa	16.06.2025 10:07:21 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Karianne Beite	7b24671434319fe4b7e101 b18b9f3a3480047a08	16.06.2025 16:01:53 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 313251105

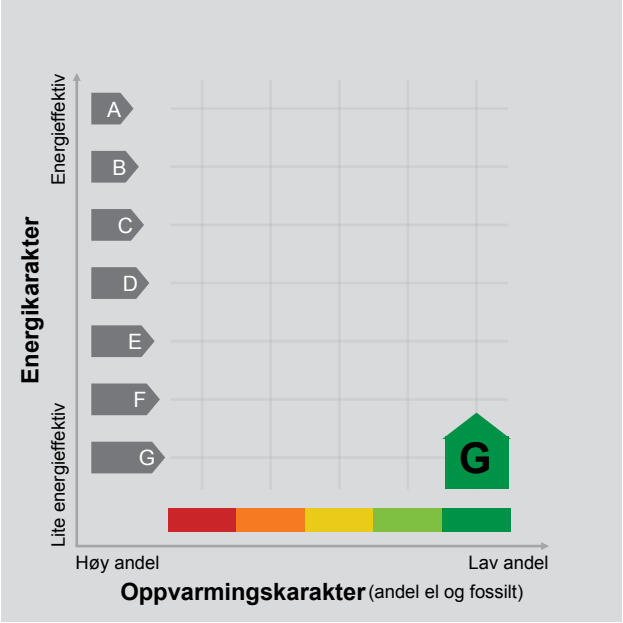
→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ 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

ENERGIATTEST

Adresse	Keiser Wilhelms gate 60
Postnummer	6003
Sted	ÅLESUND
Kommunenavn	Ålesund
Gårdsnummer	201
Bruksnummer	330
Seksjonsnummer	18
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	178919679
Bruksenhetsnummer	U0102
Merkenummer	e74ca7dc-0356-4b87-9651-9c4d189dbd9e
Dato	02.02.2024



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

ÅLESUND KOMMUNE
Plan og bygning

Tømmerdal Consult AS
Notenesgt. 9

6002 ÅLESUND

Saksbehandler
Cecilie Solli
Tlf 70 16 26 22

Deres ref.	Vår ref.	Dato:
	CESOL/16/1614-14/GBR - 201/330	07.07.2017

GNR. 201 BNR. 330 - FERDIGATTEST - TILSYN - SBC AS - KEISER WILHELMS GATE 60

etter plan- og bygningslovens § 21-10

Beliggenhet:	Bydel nr.: 03	Grunnkrets nr.:	0303
Adresse:	Gnr. 201 Bnr. 330		
Søknad av:	26.06.2017		
Bygningsnummer:	178919679-3		
Tiltakets art:	Bruksendring fra lager til to boenheter i underetasjen.		
Tiltakshaver:	SBC AS/FVFG AS		
Ansvarlig søker:	Tømmerdal Consult AS v/Ebbe André Vestre		
Byggetillatelse:	30.06.2016, del.sak nr. 501/16		
Igangsettingstillatelse	15.12.2016		
Midlertidig brukstillatelse:	Ikke omsøkt		

Det er vist til endret tiltakshaver den 16.12.2016. Det er ikke tilstrekkelig dokumentert hvem tiltakshaver er med adresse eller organisasjonsnummer. Tilstrekkelig dokumentasjon må fremkomme dersom tiltakshaver skal endres i byggesaken. Det er ikke fremkommet ytterligere dokumentasjon i søknad om ferdigattest.

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

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

Tilsyn:
Kommunen har tilsynsplikt iht. Pbl. § 25-1 og kan føre tilsyn inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt iht. pbl. § 25-2. Vi varsler med dette dokumentasjonstilsyn for omsøkt tiltak. Vi viser til igangsettingstillatelsen datert 15.12.2016. Vi ber om dokumentasjon for at fjernvarme er tilknytt. Vi ber også om dokumentasjon iht. brannkrav mot nabobebyggelse det er vist til og hvordan dette er utført. Slik dokumentasjon skal være sendt oss innen 01.10.2017.

Med hilsen

Cecilie Solli
avdelingsingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.

Ålesund kommune

Amalie Dimmen Øvrelid
Keiser Wilhelms Gate 60
6003 Ålesund

Deres referanse:	Vår referanse:	Arkivkode:	Dato:
	24/4252, 24/24359	L42	12.03.2024

Gbnr. 201/330 - Ferdigattest - Keiser Wilhelms gate 60 - Bruksendring - u.etasje - bruksendring

Tiltak:	Bruksendring
Byggested:	Gbnr. 201 / 330 Keiser Wilhelms gate 60
Tiltakshaver:	Lars Andreas Vestre
Søknad komplett:	12.03.2024
Byggetillatelse:	193/24, datert 11.03.2024
Bygningsnummer:	178919679

Ut fra innsendt dokumentasjon gir vi ferdigattest jf. plan- og bygningsloven § 21-10.
Om deler av tiltaket skal brukes på annen måte enn godkjent, kan det være søknadspliktig.

Med hilsen
Sofie Molnes Søvik
arkitekt
Plan og bygning

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Ordensregler

Keiser Wilhelms gate 60, 6003 Ålesund, er et sameie og bofellesskap der alle seksjonseiere skal kunne utfolde seg, men samtidig ta hensyn til hverandre. For å ivareta et trivelig bomiljø både inne og ute, bes alle å respektere og overholde nedenfor stående ordensregler.

1. Naboer må ikke forstyrre hverandre med unødig bråk. Musikkanlegg, tv og lign. må benyttes hensynsfullt og avdempet, særlig etter kl. 23.00. Støy må ikke forekomme i trapper, etasje eller ganger. Alle som bor i huset skal bidra til ro og orden, og plikter å følge de hus ordensregler som er gitt. Etter kl.23.00. skal det være ro ute og inne. Boring, hamring og lign. er tillatt Mandag – Fredag kl. 0900 – 1700. På lørdager må Styret i sameiet rådføres og må godkjenne støy. Unødig støy skal ikke forekomme på søndager og bevegelige helligdager.

2. Støy lyder skal ikke forekomme etter klokken 23.00 på hverdager og søndager, på lørdager etter kl. 24.00. Det skal vises spesielt hensyn til vaskemaskiner og flytting av møbler. Alle vask skal være avsluttet klokken 23.00.

3. Sykler, kjelker, ski, barnevogner etc. må ikke settes i etasje gangene. Sykler skal plasseres på plasser reservert for sykler.

4. Det er forbudt å ta inn i bod, brannfarlige stoffer eller annet materiale/substans som kan forvolde skade på eiendom. Overtredelse av dette forbud vil medføre økonomisk ansvar.

5. Boss/restavfall skal kun kastes i boss dunkene. Ved kasting av større gjenstander skal dette fraktes til søppelfyllingen.

6. Det skal ikke oppbevares løse ting eller gjenstander på balkong. Ved benyttelse av balkonger etter klokken 23:00 skal det vises særskilt hensyn til andre beboere.

7. Balkong/veranda er sameiets vindu utenifra. Seksjonseier skal ikke benytte balkong til lagring, boss eller oppbevaring av flasker etc. som skjemmer det estetiske. Ved bruk av tørkestativ, skal dette kun stå ute når klær faktisk skal tørkes. Dette skal tas inn ved oppbevaring. Vi er alle opptatt av at det skal se pent ut rundt oss. Dette øker også trivselen.

8. Det er ikke tillatt å røyke i innomhus. Det vil si ikke tillat å røyke i fellesarealer, så som ganger og kjeller. Ved røyking i utomhus fellesarealer plikter den enkelte å ta med seg de etterlatenskaper dette måtte skape, vekk i fra område når de forlater stedet. Røyking på balkonger, og utomhus, skal ikke sjenere beboere.

9. Ved grilling på altan skal det vises hensyn til de nærmeste naboer. Grilling på terrasse med engangsgrill/kullgrill bør unngås, da dette lett kan spre seg i vinden.

10. Utlufting av leilighetene må ikke foregå ut mot felles oppgang, slik at matlukt etc. kan sjenere andre. Sko og støvler skal ikke stå i gangen utenfor leilighetene.

11. I henhold til Sameiets vedtekter, skal styret meddeles når en seksjon skal selges eller bortleies. Seksjonseier er her ansvarlig for at vedtektene følges, samt at styret i sameiet får tilsendt skriftlig bekreftelse på at leietaker eller ny eier er gjort kjent med ordensreglene og Sameiets vedtekter. Ved utleie skal dette signeres av leietaker. Seksjonseier skal også overfor styret dokumentere at samtlige nøkler er tilbakelevert ved slutten av et utleieforhold.

12. Lufting av hund eller katt på takterrasse er ikke tillatt. Styret kan forby den enkelte seksjonseier å fortsette dyrehold hvis det viser seg at dyreholdet medfølger ulempe for de øvrige sameiere. Ved dyrehold der det forventes støy, skal det varsles til sameiet. Sameiet kan forby dyrehold, viss øvrige beboere har allergi eller blir sjenert av dette.

13. Veggene i etasjene/gangene kan utsmykkes med kunst. Beboerne i hver etasje kan gå sammen om å utsmykke veggene. Det må minst være ¾ flertall blant beboerne i den aktuelle etasjen for å vedta tiltak. Bare seksjonseiere har stemmerett.

14. Fellesrom, ganger og garasje må ikke benyttes til andre formål enn det de er bestemt for. Det er ikke tillatt å sette møbler eller lignende utenfor egen gatedør eller i fellesrom og ganger. Dette er fellesarealer og samtidig rømningsvei i tilfelle brann.

15. Ved fest/selskap der det forventes ekstra støy, skal dette varsles to dager i forveien. Dette varsles på facebook gruppen «Sameiet Keiser Wilhelms gate 60». Seksjonseier er ansvarlig for at sameiets regler ivaretas. Fest/selskap skal kun forekomme i helger, kan søke sameie ved spesial tilfeller viss annet skulle forekomme. Veranda skal ikke benyttes etter klokken 23.00. Musikk og støy dempes også ved midnatt. Alle seksjonseiere har rett til en hyggelig fest, men det bes om ro i gang og trapper når man forlater bygningen. Blir ikke overnevnte regler holdt kan politi kontaktes.

16. Alle utvendige dører, inklusiv boddører, skal alltid være låst og da særlig hovedinngangsdør på gateplan. Ukjente personer skal under ingen omstendigheter slippes inn gjennom hoveddør. Ved gjentatte tap av nøkler fra en sameier kan styret forlange at låse sylinder skiftes for aktuelle sameiers regning.

17. Ballspill eller lignende er ikke tillatt i fellesområdene.

18. Under bygging av leiligheter i første, andre og under etasje plikter ansvarlig og opplyse arbeidere om overnevnte regler det påpekes at røyking ikke tillat i innomhus.

19. Den enkelte seksjonseier har et selvstendig ansvar for å overholde ovenstående regler. Ved gjentatte alvorlige brudd, eller oppførsel som er til sjenanse for de øvrige beboere, kan styret pålegge en sameier å fraflytte og selge sin seksjon jfr.§ 6 i vedtektene.
20. Det må ikke forekomme lading av el-biler ved bruk av elektriske kurser fra leilighetene, eksempelvis med skjøtekabler fra vanlig stikkontakt fra leilighetene. Det medfører stor brannfare. Sameiet disponerer ingen faste parkeringsplasser og følgelig har vi ikke mulighet til å legge til rette for lading av el-biler.

Sameievedtekter

Keiser Wilhelms gate 58 og 60 - gnr 201, bnr 330 i Ålesund

1. FORMÅL

Sameiets navn er «Sameiet KW 60» og består av en seksjonert Bygård med 18 boligseksjoner

Eiendommen gnr. 201, bnr. 330 i Ålesund Kommune ligger i Sameiet mellom eierne av eierseksjonene, som bebyggelsen på eiendommen er oppdelt i.

Sameiets formål er å administrere og sikre eiernes felles interesser, i overensstemmelse med gjeldende lover og vedtekter.

Hvor ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 23.05.1997, nr. 13

2. FORHOLDET MELLOM SAMEIERNE

Den enkelte sameier rår som eier over sin seksjon og har enerett til bruk av bruksenheten med tilhørende tilleggsdeler.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter eller tilleggsdeler er å anse som fellesareal.

Kostnader som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameierbrøken. Seksjoner som er Næringsseksjoner teller 50% i forhold til brøk ved beregning av felleskostnader.

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig ved like, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Det er ikke tillatt å selge eller leie ut bod til personer som ikke er seksjonseiere.

3. SAMEIEMØTET

Sameiets øverste organ er det årlige Sameiemøtet.

Ordinært sameiemøte skal holdes hvert år, innen utgangen av april måned. Det ordinære sameiemøtet skal behandle årsregnskap, styrets årsberetning, valg av styremedlemmer, samt forøvrig behandle saker som er nevnt i innkallingen til møtet. Valg av revisor og forretningsfører skjer også i sameiemøtet.

Innkalling til ordinært sameiemøte skal meddeles skriftlig med minst 2 ukers frist til eierne av seksjonene. Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i sameiemøtet.

Styret må på forhånd forelegge alle saker av betydning, herunder spørsmål om utførelse av arbeider som påfører fellesskapet vesentlige utgifter

.

4. STYRET

Styret består av 3-5 medlemmer, alle seksjonseiere, hvorav en leder og en forretningsfører. Styret velges på sameiemøte for ett år av gangen.
Bare fysiske personer kan velges som styremedlemmer. Gjenvalg kan skje.

To styremedlemmer i fellesskap forplikter sameiet ved sin underskrift. Styret skal sørge for at det føres regnskap og at det hvert år utarbeides et budsjett for Sameiet. Årsregnskapet skal hvert år sendes den enkelte sameier.

5. DRIFTSUTGIFTER

Driftsbudsjettet skal omfatte fellesutgifter av enhver art, så som felles strøm, tekniske anlegg, vedlikehold av fellesanlegg, eventuelle honorarer til forretningsfører, vask/renhold av fellesarealer, bygårdens forsikringer etc. Det avsettes midler til vedlikehold av fellesarealer/ytre vedlikehold.
På budsjettet settes det også opp et passende beløp til framtidig vedlikehold av eiendommen, og felles innretninger til å møte enkelte års særlige store vedlikeholdsutgifter.

Styret utlikner på sameierne alle fellesutgifter vedrørende drift ev eiendommen, og fordelingen skjer på grunnlag av sameierbrøken.

På grunnlag av et års budsjett, fastsetter styret månedlige à konto beløp for hver enkelt seksjonseier. Dette beløpet innbetaler sameierne til felleskontoen opprettet i sameiet som et fast trekk hver måned i kalenderåret. De stipulerte månedlige beløp kan av sameiestyret endres i kalenderåret, såfremt de vurderes av styret til å være utilstrekkelige.

De andre sameierne har panterett i seksjonene for eventuelle krav mot sameieren som følge av sameieforholdet. Pantekravet er samsvarende med folketrygdens grunnbeløp, slik denne er på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

Sameiet er delt inn i 800 tellere, og prisen per teller per 01.03.2016 er 25 norske kroner. Antall tellere er proporsjonalt med eierbrøk. For å kunne eie en enhet i sameiet vil enhver ny sameier få en faktura som må betales, på 1000 norske kroner. Sameiets inntekt vil hovedsakelig bestå av det faste trekket hver måned i kalenderåret, i tillegg til summen som er pålagt å bli betalt for å kunne eie i sameiet. Annen inntekt til sameiet er også mulig, men må diskuteres med styret.

Kostnader til drift og vedlikehold av sameiets fjernvarmeanlegg fordeles på de av sameierne som har slike anlegg fastmontert i leilighetene, uavhengig om denne gjør seg bruk av det eller ikke.

6. HUSORDEN

Som husordensregler gjelder de ordensregler som er foreslått av styret, og vedtatt under det årlige sameiermøtet med de endringer sameierne til enhver tid måtte bestemme. Sameierne er forpliktet til å rette seg etter husordensreglene.
Gjentatte og påtalte overtredelser av reglene betraktes som vesentlig mishold av sameiepliktene, Se pkt.7.

7. MISLIGHOLD

Dersom sameier, til tross for advarsel, vesentlig misligholder sine plikter, kan styret kreve seksjonen

solgt i medhold av eierseksjonslovens § 26.

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelser eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse i medhold av eierseksjonslovens § 28.

8. UTLEIE

Eventuell utleie av seksjoner skal være under full åpenhet med Styret. Styret skal således på forhånd informeres om en seksjon i Sameiet framtidig skal leies ut. En utleiekontrakt som omhandler utleie av en seksjon i sameiet anses som ugyldig inntil styret har fått nødvendig informasjon om leietaker. Nødvendig informasjon i denne sammenheng knyttes til detaljer i gjeldende leiekontrakt og kontaktinformasjon til leietaker.

Korttidsutleie:
Sameiet KW 60 ønsker å begrense korttidsutleie av leilighetene i sameiet. Alle leieforhold må derfor kontraktfestes. Korttidsutleie defineres i sameiets vedtekter som: alle leieforhold under 3 måneders varighet. Alle leieforhold i sameiet med under 3 måneders varighet ansees som et brudd på vedtektene, med mindre flertall i Styret har gitt informert samtykke til leieforholdet.

Den som skal leie en seksjon i sameiet, plikter å skrive under på at denne er informert om, og godtar, sameiets til enhver tid gjeldende ordensregler.

Brudd på ordensregler vil kunne medføre utkasting, og ansvar for oppfølging av en eventuell utkastelsesbegjæring fra Sameiet ligger hos eier av den seksjonen som er leid ut.

Sameiet KW 60

25.02.2025

Årsberetning for 2024
Sameiet KW 60 består av 18 sameierseksjoner i Keiser Wilhelms gate 60 i Ålesund. Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av lov om eierseksjoner og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

1. ORGANISATORISKE FORHOLD
Styret har hatt følgene sammensetning i 2024:

Styreleder: Jens Eidsvig
Medlem: Beate Randolfa Kavli
Medlem: Ida Myrvang
Medlem: Espen Skevik Høe

Styret har i 2024 bestått av 2 kvinner og 2 menn. Sameiet følger lov om likestilling mellom kjønnene og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte.

I beretningsåret er det holdt 5 styremøter og det er ført referat fra samtlige møter. Referatene er satt inn i sameiets styreprotokoll. Øvrig kommunikasjon har foregått elektronisk

Sameiet 2 honorarmottakere. Regnskap føres av Beate Kavli. Renhold av trapper og fellesområder, samt noe vaktmestertjeneste utføres av Jens Eidsvig.

Styret kjenner ikke til at sameiets virksomhet påvirker det ytre miljø utover det som må ansees som vanlig for et boligselskap. Arbeidsmiljøet i styret er godt.

2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON
Sameiet har i 2024 hatt Beate Kavli som forretningsfører.

Sameiet er ikke revisjonspliktig

3. EIERSKIFTER
Det har vært solgt/overdratt 2 leiligheter i 2024.

4. DRIFT OG VEDLIKEHOLD

4.1 Økonomi, avtaler og administrasjon

Sameiet har hatt årsmedlemskap hos Huseierens Landforbund.

Årsforbruket av strøm lå på 32.911 kWh. Dette går med til oppvarming av varmtvann og lys i fellesarealer.

5. KURS FOR TILLITSVALGTE
Ingen av styrets medlemmer har vært på kurs i beretningsåret.

6. REGNSKAP FOR 2024

Regnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift. Foreløpig regnskap for 2024 viser et overskudd på kr. 24.767, -. Sameiet har fordringer på kr. 304.431,- dette gjelder ikke betalte felleskostnader. Sameiet har 307.150, - innestående i banken ved utgangen av 2024.

Ellers vises det til resultatregnskapet og balansen. Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller sameiets økonomiske stilling.

Det ble betalt honorar til forretningsfører på 10.000, - i 2024. Og honorar til styrets leder kr. 6000, -.

7. BUDSJETT FOR 2025

Sammen med forretnings- og regnskapsfører har styret satt opp et budsjett for 2025 med et overskudd på kr 25.680, -. Vedlikeholdsfondet vokser og vil ved utgangen av 2025 være kr.679.912 ,-

Ålesund, 25/3-2025

_____ _____ _____

_____ _____

Resultat		Regnskap 2024	Budsjett 2024
Inntekter	**noter**		
Leieinntekter	1	502 472,00	508 780,00
*Fakturert vedlikeholdsfond		266321	263200
Eierskiftegebyr	2	7000,00	7000
Andre inntekter	3	713,00	
Sum inntekter		776 506,00	778 980,00
Kostnader			
Strøm		38 601,00	42 000,00
Fjernvarme	4	41 982,00	45 000,00
Forsikring		38 746,00	42 000,00
Kommunale avgifter		213 382,00	172 000,00
Fiberleie		77 387,00	78 000,00
Vedlikehold		36 519,00	30 000,00
*Avsetning vedlikeholdsfond		266 321,00	263 200,00
Gebyrer		1 456,00	0,00
Forretningsførsel (lønn)		10 000,00	10 000,00
Styrehonorar		6 000,00	6 000,00
Snømåking/renhold (lønn)	5	10 000,00	10 000,00
Annen kostnad sameiet	6	12 102,00	15 000,00
Bankgebyr		606,00	600,00
Sum utgifter		753 102,00	713 800,00
Driftsresultat		23 404,00	65 180,00
Finansinntekter		1 363,00	
Overskudd		24 767,00	65 180,00

Note 1
Leieinntekter; inkuderer fakturerte nye chiper til hoveddør

Note 2
Det er solgt 2 leiligheter i 2024.

Note 3
Andre inntekter; purregebyrer o.l.

Note 4
Vi mottar felles regning for fjernvarme for de av leilighetene som har dette.
Det blir fakturert et á-konto beløp til sameiere per måned.
Oppgjør foretas hvert år i januar.

Note 5
Honorar til Jens for renhold og snømåking / kreditert over faktura for felleskostnader

Note 6
Annen kostnad; alle kostnader som ikke naturlig hører inn under
noen av de andre. Abonnement for lås-hovedinnganger, programvare regnskap,
møtekostnader (årsmøte) o.l.

Balanse		Regnskap 2024
Eiendeler		
Bankinnskudd		307 150,00
Bankinnskudd Skattetrekk konto vedlikeholdsfondvedlikeholdsfond		
Kundefordringer	1	304 431,00
Andre fordringer (forskuddsbetalte kostnader)	2	23 734,00
Sum eiendeler		635 315,00
Egenkapital og gjeld		
Egenkapital/overskudd hittil		156 103,00
Vedlikeholdsfond		430 792,00
Annen gjeld	3	23 653,00
Årets resultat		24 767,00
Sum egenkapital og gjeld		635 315,00

Noter til balansen

Note 1

Kundefordringer; det har vært utfordringer med å få godkjent virkelig/som bygd seksjon 13 og den er fortsatt ikke solgt

Note 2

Forskuddsbetalt kostnader for 2023

Note 3

Leverandørgjeld; TV/internett og strøm

Sameiet KW 60
Org.nr.: 914 770 084

Ordinært årsmøte protokoll

Startet:

02.04.2025 kl. 19:00

Adresse:

Keiser Wilhelms gate 60, 6003 Ålesund

Møtet ble avholdt som fysisk møte.

Saker:

1. Åpning av årsmøte med fortegnelse over fremmøtte medlemmer Deltagere:

Espen Skevik Høe
Ida Myrvang
William Sæther
Marc Pelletier
Jens Eidsvig

5 av 5 medlemmer ble representert, dette utgjør 100 %.

2. Valg av møteleder og representant til å undertegne referatet sammen med møteleder

Møteleder: Jens Eidsvig
Representant til å signere: Ida Myrvang

3. Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak

Innkalling og dagsorden ble godkjent.

4. Gjennomgåelse av årsberetning, regnskap og budsjett

Gjennomgåelse av årsberetning, regnskap og budsjett

Vedtak

Regnskap og budsjett godkjennes.

Signaturer:

Signert elektronisk 04.04.2025 kl. 14:37 av idamyrvang@hotmail.com

---

Ida Myrvang

Signert elektronisk 21.05.2025 kl. 22:33 av jens_eidsvig@hotmail.com

---

Jens Eidsvig

Ålesund kommune

Situasjonskart

Eiendom:	Gnr: 201	Bnr: 330	Fnr: 0	Snr: 18
Adresse:	Keiser Wilhelms gate 60 6003 ÅLESUND			
Annen info:				

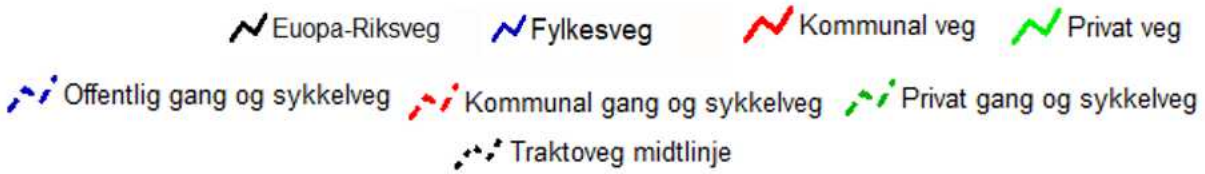
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Europavegboks	Fylkesvegboks	Europaveg gatenavn.
Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.	Bygningspunkt
Byggetiltak Ca. angivelse	Gatelys (belysningspunkt)	Gatelys (Lysarmaturt)
Mast	Grenselinje nøyaktig måling	Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet
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
Trapp	Forsenkningskurve Ålesund	Høydekurve 1m Ålesund
Eiendomsteig	Bebygd område	Annet

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

Ålesund kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 201	Bnr: 330	Fnr: 0	Snr: 18
Adresse:	Keiser Wilhelms gate 60 6003 ÅLESUND			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Europavegboks

Fylkesvegboks

Europaveg gatenavn.

Fylkesveg gatenavn.

Kommunalveg gatenavn.

Bygningslinje

Mønelinje

Takkant

Takoverbyggkant

Taksprang

Trapp inntill bygg

Veranda

Eiendomsgrense_nøyaktigh<15

Eiendomsgrense_nøyaktigh>15

Eiendomsgrense fiktiv

VeggFrittstående

Hekk

MurFrittstående

MurLoddrett

Gjerde

Frittstående mur

Loddrett mur

Annet vegareal avgrensning

Vegdekkekant

VegAnnenAvgrensning

GangfeltAvgrensning

AnnetVegarealAvgrensning

Vegdekkekant

VegAnnenAvgrensning

Byggetiltak Ca. angivelse

Forsenkningskurve Ålesund

Høydekurve 1m Ålesund

RpOmråde vedtatt linje - på grunnen

RpOmråde vedtatt linje - under grunnen

RpOmråde forslag

RpOmråde vedtatt - på grunnen

RpOmråde vedtatt - under grunnen

RpAngittHensynGrense

RpGrense

RpFormålgrense

Eksisterende tre som skal bevares

Byggegrense

Bebyggelse som inngår i planen

Regulert senterlinje

Regulert kant kjørebane

Måle- og avstandslinje

Bevaring av bygninger og anlegg

Bevaring av bygninger

Boligområde

Konsentrert småhusbebyggelse

Annet byggeområde

Kjøreveg

Gate m/fortau

Annen veggrunn

Gangveg

Gatetun

Parkeringsplass

Bussholdeplass

Park

Kommunalteknisk virksomhet

Hensyn grønnstruktur

Bevaring kulturmiljø

Idrettsanlegg

Kombinert bebyggelse og anleggsformål

Kjøreveg

Fortau

Gatetun

Holdeplass/plattform

Park

RPvedtatt_pbl2008 Maskeringslag

Reguleringsplaner Raster Ålesund (tif)

RpFormålGrense

RpGrense

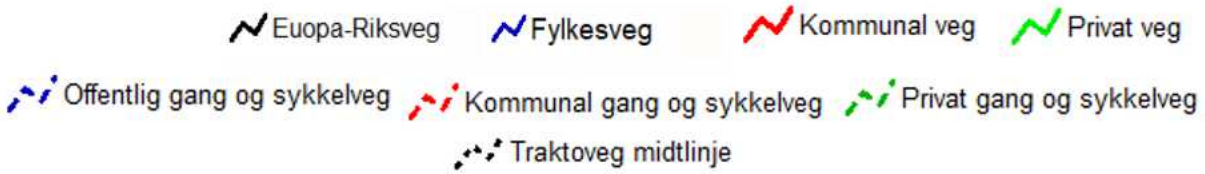
RpSikringGrense

Byggegrense

Andre sikringssoner

Parkering

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

DET KONGELIGE
MILJØVERNDEPARTEMENT

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

Innhold:

Målsetting

Fellesbestemmelser

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

Kulturhistorisk verdifull bebyggelse.

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

Målsetting

Formålet med reguleringsplanen og de tilhørende reguleringsbestemmelser er følgende:

1. Å effektivisere sentrumsbebyggelsen slik at Ålesund sentrum fortsatt skal være et aktivt kommune- og landsdelssentrum.

2. Å sikre en gradvis fornyelse/opprustning av bebyggelsen uten at byens særpreg og helhet forringes. Det er spesielt viktig å bevare de arkitektoniske og miljømessige særpreg og kvaliteter.
   Endringer av gjenreisningsbebyggelsen skal skje på jugendbyens premisser og endringene skal avspeile jugendstilens uttrykk, slik at byen i størst mulig utstrekning også i fremtiden vil fremstå som "jugendbyen" for å sikre befolkningens lokale interesse og turismens virksomhet og som næring.

3. Å legge til rette for at bosetting i sentrum økes ved at boligtilbud og bomiljø forbedres.

4. Å legge til rette for en differensiering av gatenettet slik at sentrum har god tilgjengelighet, også utenfra, for alle trafikkgrupper, og er tryggest mulig og trivelig for alle som bor og ferdes der.
   Det skal også tilrettelegges for bedre fremkomst og tilgjengelighet for orienterings- og bevegelseshemmede.

5. Å legge forholdene best mulig til rette for et konkurransedyktig handelssentrum på byens premisser.
   Konkurransefortrinnet bør også ligge i kulturhistoriske/arkitekturhistoriske verdier.

.....

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

Fellesbestemmelser

§ 1 Generelt.

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

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

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

5. Spesialområder
- Gravplass
- VA-anlegg
- Anlegg for radionavigasjon
- Andre anlegg i sjø (gjestehavn)

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

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

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

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

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

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

§ 2 Fellesbestemmelser

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

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

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

maksimum en etasje eller 2,5 meter under gesims på lavestliggende hus i rekke eller kvartal. FUP/HP kan kreve at bebyggelse tilpasses omkringliggende bebyggelse og at den opprettholder takflatenes egenart.
Hvor reguleringsplanen har påført andre byggehøyder enn foran beskrevet, skal disse høyder gjelde. Det samme gjelder for de kvartaler/områder som i disse reguleringsbestemmelser er påført andre byggehøyder.
I skrått terreng og skrå gate skal gjennomsnittlige høyder måles. Forutsetningen er avtrappet bebyggelse tilsvarende lengder som omkringliggende by- og kvartalsbebyggelse. Om måling av byggverks høyde vises det til byggeforskriftenes § 3-8.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 3. Område for parkering, avkjørsel mv.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 13. Byggeområde for offentlige bygninger, O.

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

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

§ 14. Byggeområder for hotell og bevertningssteder, H.

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

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

§ 15. Byggeområder for særskilt angitte allmennyttige formål.

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

§ 16. Trafikkområder.

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

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

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

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

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

§ 17. Område for parkering

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

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

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

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

§ 18. Område for havn.

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

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

§ 19. Friområder.

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

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

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

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

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

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

Kulturhistorisk verdifull bebyggelse, spesialområde bevaring.

§ 20. Gjenreisningsbebyggelsen etter bybrannen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 21. Trehus fra før bybrannen.

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 22. Nyere bygninger, vern.

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

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

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

§ 23. Fredede bygninger.

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

§ 24. Bevaring av anlegg, vern.

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

§ 25. Skiltbestemmelser.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

M. Skiltvedtektene gjelder uavkortet også for bensinstasjoner.

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

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

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

§ 26. Gravlund.

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

§ 27. Transformatorkiosk, radiolinjeterminal.

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

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

§ 28. Fellesareal.

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

§ 29. Regulert sjøområde.

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

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

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

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

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

§ 30. Støyskjerming.

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

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

MILJØVERNDEPARTEMENTET

Stadfestet den 17. mars 1999
Etter fullmakt

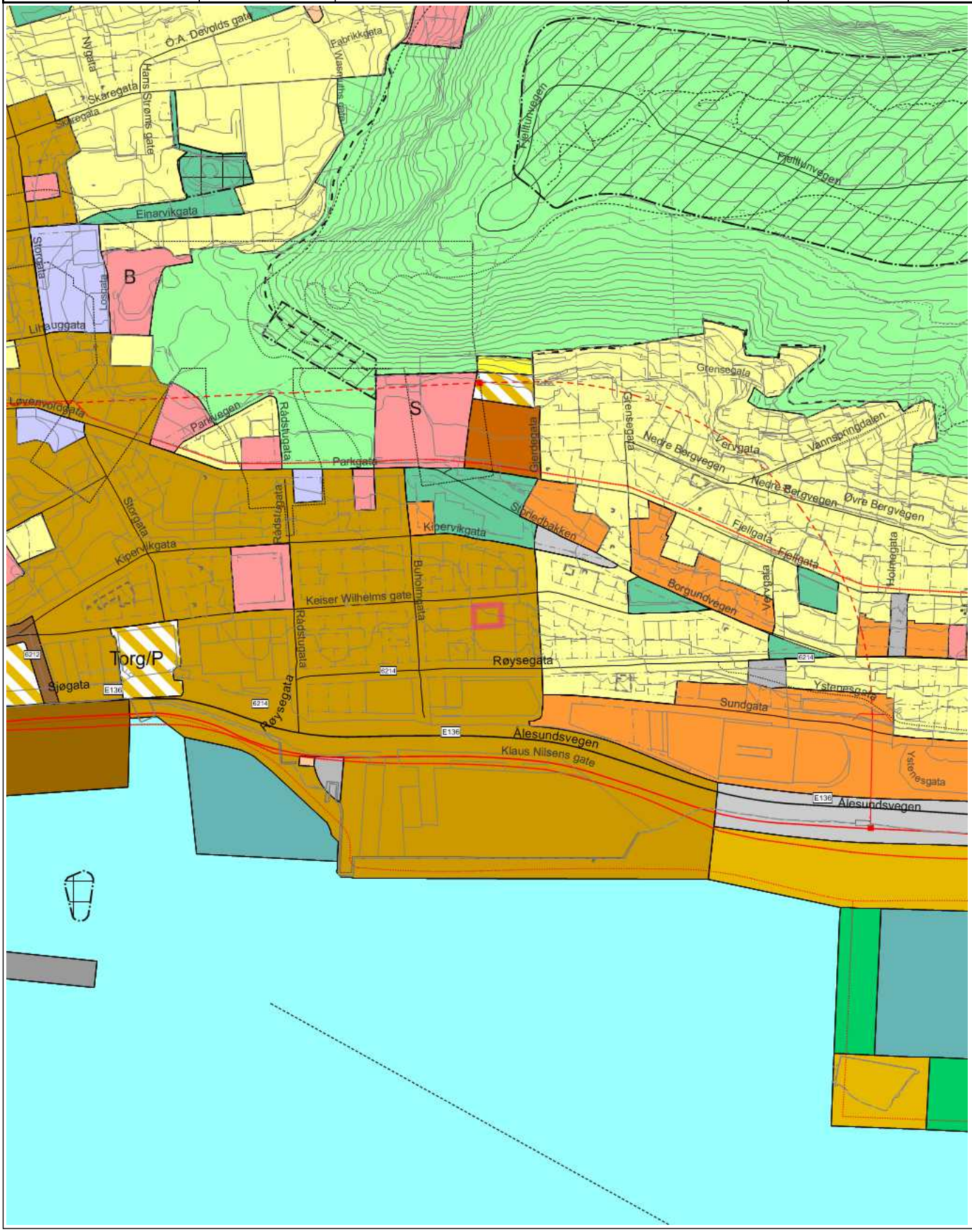
Kåre Ivar Melbustad

Ålesund kommune

Kommunedelplan

Eiendom:	Gnr: 201	Bnr: 330	Fnr: 0	Snr: 18
Adresse:	Keiser Wilhelms gate 60 6003 ÅLESUND			
Annen info:				

Målestokk
1:4000



Tegnforklaring

Europavegboks

Fylkesvegboks

Europaveg gatenavn..

Fylkesveg gatenavn..

Kommunalveg gatenavn..

Privatveg gatenavn..


Sti


Vegbom


Eiendomsgrense_nøyaktigh<15


Eiendomsgrense generert


Eiendomsgrense_nøyaktigh>15


Eiendomsgrense fiktiv


Fiktiv avgrensning for anlegg


Kai- og bryggekant


Frittstående mur


Loddrett mur


Byggetiltak Ca. angivelse


Forsenkningskurve Ålesund


Høydekurve 5m Ålesund


Elvekant


Kanal og grøft


Kystkontur tekniske anlegg


Kystkontur


Innsjøkant


KpOmråde kommunedelplan gjeldende


Bygg godkjent revet


KpBestemmelseGrense


Fjernveg - På bakken - Nåværende


Fjernveg - På bakken - Fremtidig


Hovedveg - På bakken - Nåværende


Hovedveg - På bakken - Fremtidig


Hovedveg - Tunnel - Fremtidig


Samleveg - På bakken - Nåværende


Atkomstveg - På bakken - Nåværende


Atkomstveg - Tunnel - Nåværende


Sykkelveg - På bakken - Fremtidig


Gangveg - På bakken - Nåværende


Gangveg - På bakken - Fremtidig


Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende


Farled - Nåværende


Vegkryss - På bakken - Fremtidig


Grense for arealformål


Grense for angitt hensynsoner


Grense for båndleggingsoner


Bevaring kulturmiljø

Båndlegging etter lov om kulturminner

Boligbebyggelse

Sentrumsformål

Forretninger

Offentlig eller privat tjenesteyting

Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg

Uteoppholdsareal

Kombinert bebyggelse og anleggsformål

Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse

Sentrumsformål

Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)

Parkering

Trase for teknisk infrastruktur

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)

Kollektivknutepunkt

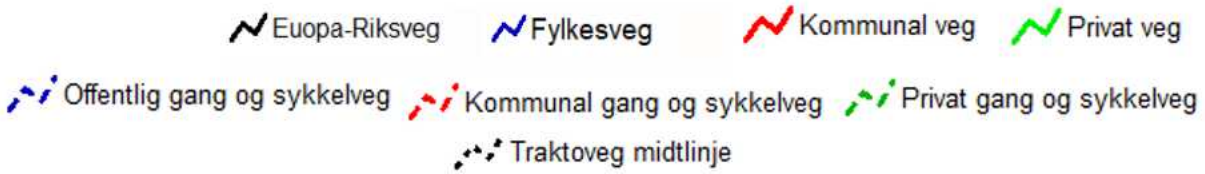
Friområde

Blågrønnstruktur

Friluftsområde

Småbåthavn

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

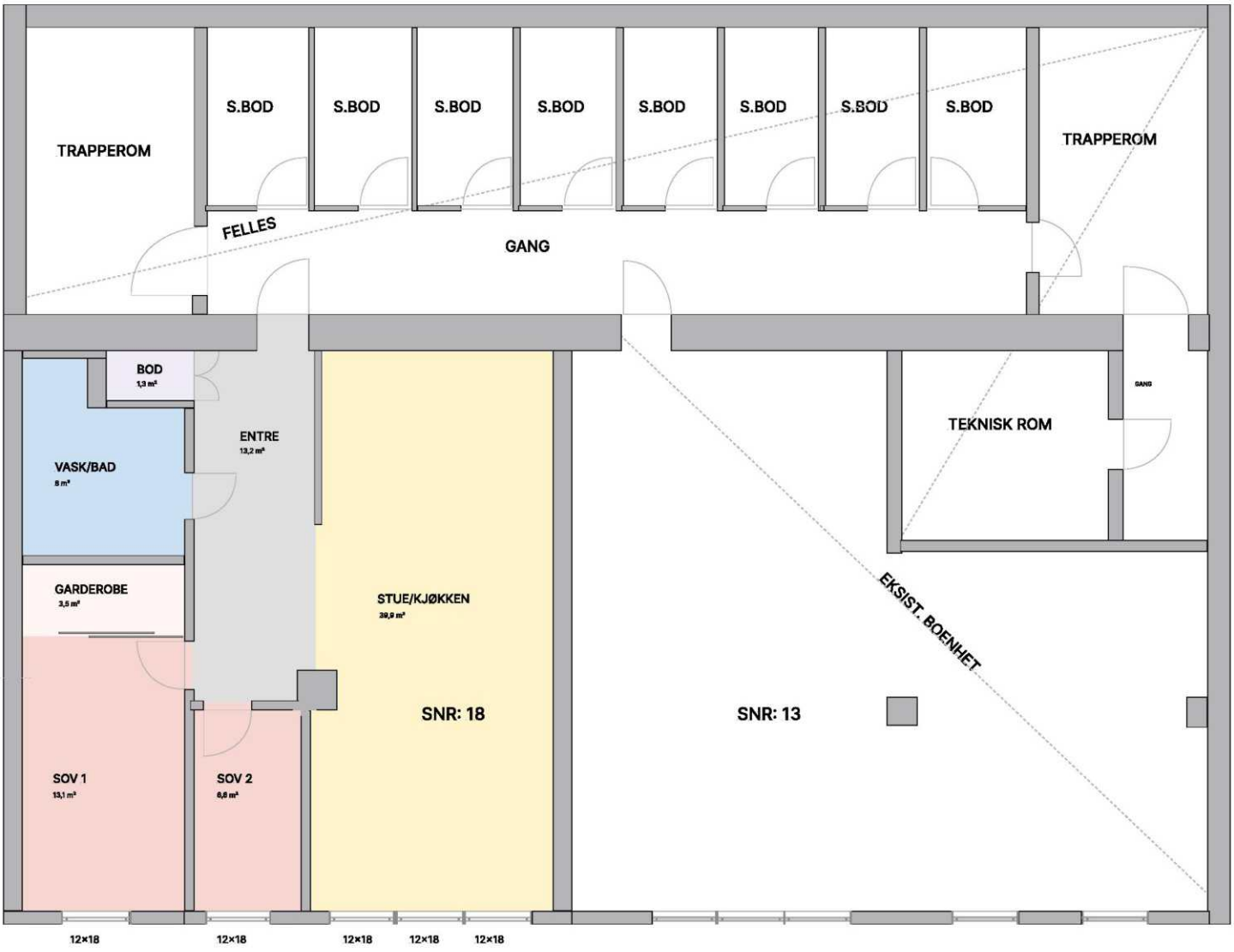
Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

Dagens planløsning seksjonsnummer 18 etasje -1.



8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),

eller

☒ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted og dato	Underskrift
30/10 -17 Ålesund	Rui Manuel Dias Correia RUI CORREIA Torbjørn Bolsø TORBJØRN OLSEN

9. Kommunens tillatelse til ~~seksjonering~~/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)

☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☒ Tillatelsen følger vedlagt

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

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksj.nr.	Kommune
201	333		13, 18	Ålesund

Dato	Stempel og underskrift
20.11.2017	p.v. Anders Aune Ålesund kommune Kart og oppmålingssjef

Noter:

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

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Dato	Utstederens underskrift
30/10-17	ESPEN VALKVÆ

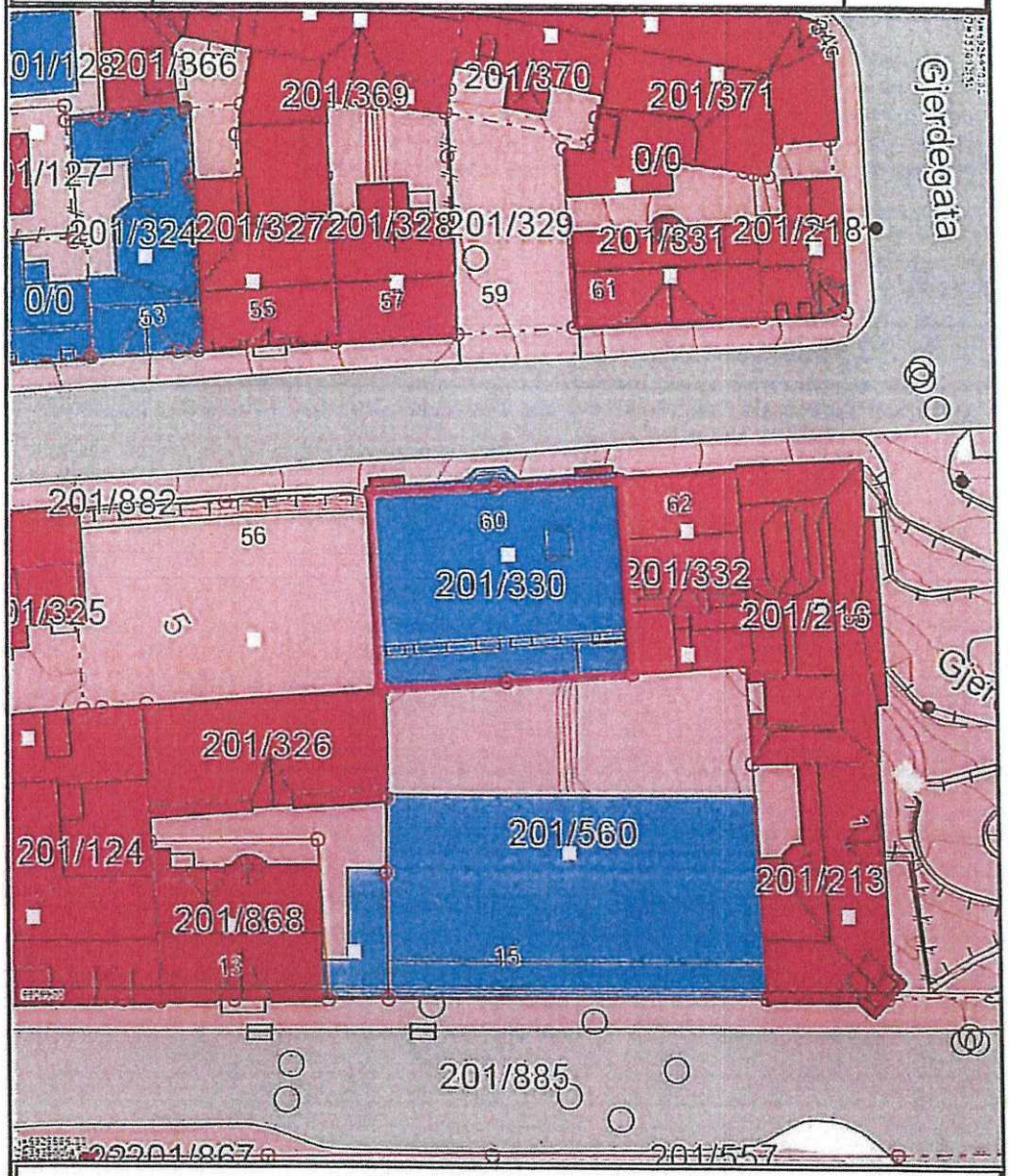
RETT GJENPART BEKREFTES
Ålesund kommune
Kart og oppmåling

RETT GJENPART BEKREFTES
Ålesund kommune
Kart og oppmåling

Vedlegg 5

SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 201	Bnr: 330	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Keiser Wilhelms gate 60, 6003 ÅLESUND			
Hj.haver/Fester:				
ÅLESUND KOMMUNE	Dato: 27/1-2015 Sign:			Målestokk 1:500



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.



RETT GJENPART BEKREFTES
Ålesund kommune
Kart og oppmåling

LØSØRE OG TILBEHØR

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 eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Keiser Wilhelms gate 60, 6003 Ålesund
Gnr. 201, Bnr. 330, Snr. 18, Ålesund kommune.

Oppdragsnummer:
313251105

Meglerforetak: PrivatMegleren Ålesund

Saksbehandler: René Skarmyr

Telefon / Mobil: 70 13 23 70 / 928 06 319

E-post: rene.skarmyr@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. 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 avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.
