# DIGITAL SALGSOPPGAVE



Takk for din interesse for
Keiser Wilhelms gate 38

Vedlagt følger vedlegg til salgsoppgaven.
For å se hele salgsoppgaven klikk på lenken under.

Link til salgsoppgave

Eiendomsmegler Norge

# VEDLEGG
# SALGSOPPGAVE

Eiendomsmegler
Norge

# Tilstandsrapport

Leilighet
Keiser Wilhelms gate 38, 6003 ÅLESUND
ÅLESUND kommune
gnr. 201, bnr. 309
Andelsnummer 11

## Markedsverdi

**2 400 000**

**Sum areal alle bygg: BRA: 61 m² BRA-i: 57 m²**




**Befaringsdato:** 13.05.2026 **Rapportdato:** 29.05.2026 **Oppdragsnr.:** 18845-2923 **Eiendomsverdi ref nr:** LG3420

**Autorisert foretak:** Sunnmøre Eiendom Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Frode K. Mauren

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

# Norsk takst

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

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

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

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

# MØRETAKST AS

Møretakst AS ble etablert i 2005 og er i dag et av landets eldste kontorfellesskap for takstingeniører med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontor i Ulsteinvik og Ørsta. Selskapet består idag av 10 takstingeniører og er den største enkeltaktøren innen verdi- og tilstandsanalyser av eiendommer mellom Rogaland og Trøndelag.
Målet med sammenslutningen er å styrke fagmiljøet og utvikle kompetansen blant takstmennene, samt ha tilgang på tilstrekkelig kapasitet, slik at våre oppdragsgivere sikres et kvalitetsprodukt levert med høy faglig standard og innenfor avtalte tidsrammer. Vi besitter kompetanse på alle typer bygningstyper; bolig, næring, tomter, landbruk, offentlig etc. Vi er tilsluttet Norsk takst og/eller NITO. Gjennom dette fremstår Møretakst AS som den markedsledende aktøren på Nordvestlandet innen verdi- og tilstandsvurdering av fast eiendom.



**Rapportansvarlig**

Frode K. Mauren

frode@moretakst.no

922 36 850

Sunnmøre Eiendom Takst AS
v/Frode Mauren, Trollhaugane 18
6050 VALDERØYA

# 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.

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Sunnmøre Eiendom Takst AS
v/Frode Mauren, Trollhaugane 18
6050 VALDERØYA

# 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.

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.

## Informasjon om utbedringskostnader

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

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

$$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

2-/3-roms andelsleilighet beliggende i loftsetg i bygård fra ca 1961.
Bygården har 4 etasjer + kjeller + loft. Bygården har 7 leiligheter + næringslokale.
Bygården ble ombygget/renovert i 1996/97. Den er en del av et borettslag som består av 14 leiligheter fordelt på 3 bygårder, næringslokalene i byggene er egne seksjoner.

Jfr Rapportsammendrag.

Enkelte konstruksjoner og bygningsdeler som etter gjeldende forskrift (Tryggere bolighandel) normalt ikke inngår i en full teknisk tilstandsvurdering, er likevel vurdert med et begrenset fokus på helse-, miljø- og sikkerhetsforhold (HMS). Dette gjelder blant annet innvendige dører, utvendige vann- og avløpssystemer, samt ildsteder og skorsteiner inne i boligen. Slike forhold er primært vurdert med sikte på å avdekke åpenbare risikoforhold eller mulige avvik av betydning for sikkerhet, og er derfor ikke gjennomgått eller beskrevet med samme detaljeringsgrad som de konstruksjonene som inngår i selve tilstandsvurderingen etter gjeldende forskrift og standard, og heller ikke satt tilstandsgrader på HMS avvik.

**Leilighet - Byggeår: 1961**

UTVENDIG Gå til side

Tak er tekket med skifer mot gate, ukjent løsning på oppløftsark mot syd.
Eiendommen er oppført i murkonstruksjon med pussede og malte fasader..
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon, besiktiget fra to kottluker mot nord.
Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass fra ca 1995/97.
4 stk overlysvinduer fra 1995.
Leiligheten har malt stål hovedytterdør.
Betong i etasjeskille.
Betong grunnmur.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig har leiligheten gulv av laminat fra 2020 i stue/kjøkken, vinylbelegg på soverom fra 1997. Veggene har malt tapetstrie.
Innvendige tak har malte glatte plater.
Betong etasjeskille.
Leiligheten har mursteinspipe fra byggeår, ildsted er ikke montert.
Innvendig har boligen malte glatte dører.
Det er en plassbygget skyvbar kommode-/lagringsløsning i knevegg med lys.
Skyvedørsgarderobe i ene soverom.

VÅTROM Gå til side

Badet, sannsynligvis fra rundt 1997, har flislagt gulv med gulvvarme, malt strie på veggene og fliser i dusjsone. Takene er malt innvendig.
Badet har toalett, dusjhjørne, innredning med nedfelt servant samt opplegg for vaskemaskin. Ventilasjon skjer via elektrisk el-vifte og tilluftspalte ved døren.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med grå glatte fronter fra ca 2020. Benkeplaten er av laminat, fliser på vegg over kjøkkenbenk. . Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Det er montert vannstoppsystem.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber fra i hovedsak 1995/97, det er ukjent om og eventuelt hvor stoppekran for denne leiligheten er, det er påvist felles stoppekran og vannmåler for hele bygget i kjeller.
Det er gjort noe rørarbeid på kjøkken i 2020/21 ifm ny kjøkkeninnredning. Det ligger FDV dokumentasjon fra Dolmen & Sønner AS på boligmappa.no
Det er avløpsrør av plast.
Leiligheten har periodisk avtrekk fra kjøkken, tilluft gjennom vegg/vindusventiler, en vanlig løsning på denne bygg.
Borettslaget er tilknyttet fjernvarme, inntak etc er i nabobygg nr 36.
Leiligheten har varmevann fra fjernvarme.
El anlegg fra 1997, automatsikringer i el skap. Ny måler i 2017.El tilsynskontroll 28.8.2024.
Bravida AS har gjort mindre arbeid i 2022 - ligger dokumentasjon på dette på boligmappa.no. Bra Elektro AS har gjort mindre arbeid i 2018, ligger dokumentasjon på boligmappa.no
Boligen har brannslukningsapparat og røykvarslere.

## Markedsvurdering

| | |
|---|---|
| Totalt Bruksareal | 61 m² |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 57 m² |
| Totalpris | 2 600 000 |

## Arealer Gå til side

## Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

| | |
|---|---|
| Tomteverdi og teknisk verdi bygninger | 2 850 000 |

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

## Lovlighet Gå til side

**Leilighet**

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

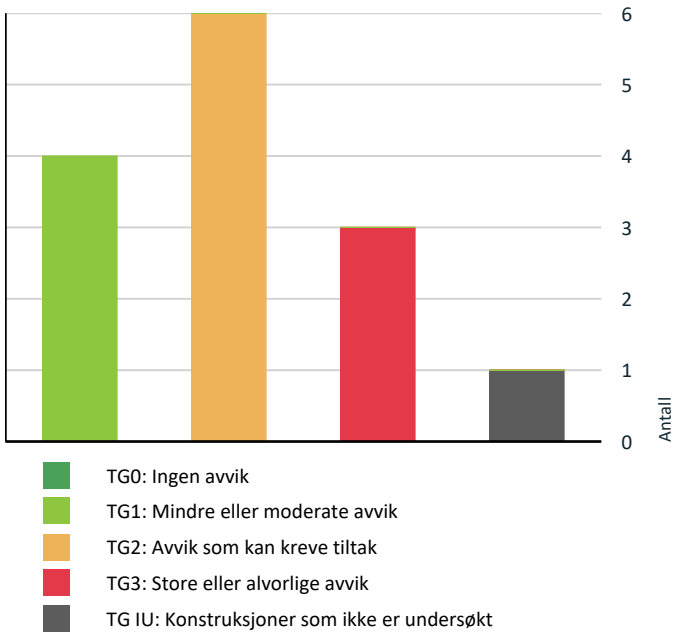
På tegning er det mot øst angitt et større soverom mot syd og ei bod mot nord, synes som om vegg mellom rommene er forskjøvet noe slik at boden idag er et soverom.
Endring av tilleggsdel (bod) til hoveddel (soverom) er søknadspliktig tiltak.

Begrenset lysinnslipp på ene soverommet. Det er i vedtak lagt til grunn; "Brannvesenet må godkjenne at brannvesenets stiger benyttes til rømningsveg nr. 2. Dette betinger at vindu kan åpnes og har bredde/høydeforhold i hht. byggeforskriftene kap. 3023221."

Sunnmøre Eiendom Takst AS
v/Frode Mauren, Trollhaugane 18
6050 VALDERØYA

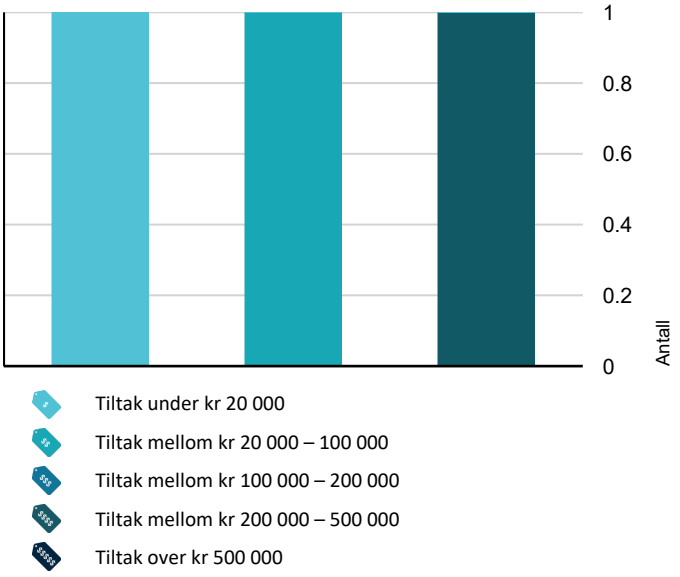
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

RApporten er en oppdatering av rapport fra sep-2024, det er foretatt ny befaring, det er benyttet samme egenerklæring.

Møretakst AS sitt standardprodukt inneholder tilstandskontroll av hovedhuset - kontroll av tilleggsbygninger er tilleggstjenester, i denne rapporten er tilleggsbygninger slik som kjellerbod kun beskrevet og medtatt i areal, men ikke tilstandsvurdert.
Objektet er endel av et borettslag, og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig + vindu/dører som disponeres av objektet, samt takonstruksjon/taktekking som har en særlig nær tilknytting til objektet.

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

Boligen ble oppført i 1961. Konstruksjoner som er vurdert til tilstandsgrad 1 (TG 1) viser normal slitasje med tanke på byggeår og materialvalg. Dette utelukker likevel ikke at det kan finnes enkelte feil eller mangler.
For bygningsdeler vurdert til tilstandsgrad 2 eller 3 (TG 2/3) kan det forekomme ytterligere avvik utover det som er beskrevet i rapporten. Kostnadsestimatene for utbedring av elementer med TG 3 er beheftet med usikkerhet, og faktiske utgifter vil kunne variere avhengig av valgt løsning. Utgiftene bør også sees i sammenheng med det generelle fradraget i teknisk verdiberegning.
Det anbefales å rådføre seg med kvalifiserte fagfolk for å innhente presise kostnadsoverslag før eventuelle tiltak gjennomføres.

Rapporten er en oppdatering av rapport fra sep-2024, det er foretatt ny befaring.

## Oppsummering av avvik

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

### Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

**Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side

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

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

Sunnmøre Eiendom Takst AS
v/Frode Mauren, Trollhaugane 18
6050 VALDERØYA

# Sammendrag av boligens tilstand

**Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

**Våtrom > Loftsetasje > Bad > Generell** Gå til side

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Rommet har et høyst usikkert tettesjikt. Det er påvist avvik i fallforhold med stedvis motfall, sprukne fliser, defekt ventilering

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

## TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

**Våtrom > Loftsetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

## TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

**Utvendig > Taktekking** Gå til side

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

**Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Mindre område med tørråte i en drager helt mot nordøst, målt 12-13% fuktighet i merkene, normalt fuktnivå i en slik konstruksjon.

**Utvendig > Vinduer** Gå til side

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er manglende/skadede hengsler/vridere på enkelte vinduer. Stedvis endel slitasjegrad på enkelte vinduer, overlysvindu mot syd har endel skader + ufagmessig utføring av foringer, som gjør at vindu ikke kan åpnes helt opp.

**Utvendig > Andre utvendige forhold** Gå til side

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

**Innvendig > Overflater** Gå til side

Det er avvik:

Enkelte overflater har skader og slitasjegrad som tilsier utskiftning.

**Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Kan tyde på lufting stopper i knekott mot nordøst.

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er avvik i rømningsveier. Gå til side

# Tilstandsrapport

## LEILIGHET




**Byggeår**
1961

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

**Vedlikehold**
Jfr Rapportsammendrag.

**Tilbygg / modernisering**

| | | |
|---|---|---|
| 2020 | Rørleggerarbeid | Dolmen & Sønner har AS har utført rørleggerarbeid på kjøkken i 2020/21, foreligger FDV dokumentasjon på boligmappa. |
| 2018 | El arbeid | Bra Elektro AS har gjort mindre el arbeid i 2018, mens Bravida AS har gjort mindre arbeid i 2022, foreligger dokumentasjon på boligmappa.no |
| 2024 | El-tilsynkontroll | Det foreligger el-tilsynkontroll fra 28.8.2024, det var mindre avvik. Ålesund Elektro AS har foretatt retting. |

## UTVENDIG

### TG 2 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**

Taktekkingen er av skifertakstein mot gate, ukjent taktekking på oppløftsark mot sør, ukjent alder, utifra at det er både ukjent alder og delvis ukjent materiale er den ikke nærmere vurdert, selv om den har en særlig nær tilknytting til leiligheten. Konstruksjonen er et anliggende for borettslaget Taket er besiktiget fra bakkenivå og overlysvindu.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

**Konsekvens/tiltak**
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

### TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

**Beskrivelse**

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon, besiktiget fra to kottluker mot nord.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Mindre område med tørråte i en drager helt mot nordøst, målt 12-13% fuktighet i merkene, normalt fuktnivå i en slik konstruksjon.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

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

### TG 2 Vinduer

**Beskrivelse**

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass fra ca 1995/97.
4 stk overlysvinduer fra 1995.

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

**Vurdering av avvik:**
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er manglende/skadede hengsler/vridere på enkelte vinduer. Stedvis endel slitasjegrad på enkelte vinduer, overlysvindu mot syd har endel skader + ufagmessig utføring av foringer, som gjør at vindu ikke kan åpnes helt opp.

**Konsekvens/tiltak**
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

### TG 1 Dører

**Beskrivelse**

Leiligheten har malt stål hovedytterdør.

### TG 2 Andre utvendige forhold

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

**Konsekvens/tiltak**
• For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

## INNVENDIG

# Tilstandsrapport

### TG 2 Overflater

**Beskrivelse**

Innvendig har leiligheten gulv av laminat fra 2020 i stue/kjøkken, vinylbelegg på soverom fra 1997. Veggene har malt tapetstrie. Innvendige tak har malte glatte plater.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Enkelte overflater har skader og slitasjegrad som tilsier utskiftning.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

I forbindelse med eierskifte vil det være naturlig med stedvise overflateoppgraderinger.

### TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

**Beskrivelse**

Det er målt ca 22 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken i 4.etasje over en lengde på ca 2 m.
Det er målt ca 12 mm høydeforskjell på gulv i soverom nord i 4.etasje over en lengde på ca 2 m.
Betong etasjeskille.

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

• 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.

Kostnadsestimatet gjelder kun ekstrakostnader dersom overflater likevel skal overflateoppusses.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

## VÅTROM

### LOFTSETASJE > BAD

### TG 3 Generell

**Beskrivelse**

Bad er sannsynligvis fra ca 1997. Badet har flislagt gulv med gulvvarme, malt strie på vegger og fliser på vegg i dusjsone. Malte innvendige tak. Badet har innredning med servant, toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin. Det har i 2025 vært foretatt en lokal utskiftning av sprukne fluser ved sluk, utført av Olav Hammervold.

**Vurdering av avvik:**

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Rommet har et høyst usikkert tettesjikt.
Det er påvist avvik i fallforhold med stedvis motfall, sprukne fliser, defekt ventilering

**Konsekvens/tiltak**

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

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

### LOFTSETASJE > BAD

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, våtsone grenser mot felles trapoerom , kanalsjakt og naboleilighet samt knevegg. Det er foretatt besiktigelse bak knevegg, men er som en delvis dobbel vegg her. Det henvises til vurderinger av våtrommet under hovedkonstruksjonen på våtrommet.

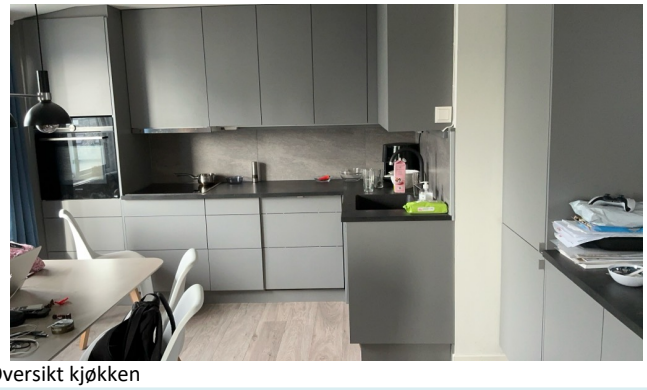
## KJØKKEN

### LOFTSETASJE > STUE/KJØKKEN/HALL

### TG 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Kjøkkenet har innredning med grå glatte fronter fra ca 2020. Benkeplaten er av laminat, fliser på vegg over kjøkkenbenk. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Det er montert vannstoppsystem.



Oversikt kjøkken

### LOFTSETASJE > STUE/KJØKKEN/HALL

### TG 1 Avtrekk

**Beskrivelse**

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 3 Vannledninger

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Innvendige vannledninger er av kobber fra i hovedsak 1995/97, det er ukjent om og eventuelt hvor stoppekran for denne leiligheten er, det er påvist felles stoppekran og vannmåler for hele bygget i kjeller.
Det er gjort noe rørarbeid på kjøkken i 2020/21 ifm ny kjøkkeninnredning. Det ligger FDV dokumentasjon fra Dolmen & Sønner AS på boligmappa.no.
Vurdert utifra alder og materiale.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
• Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig.

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.
• Ved en lekkasje på vannrør e.l. vil det være vanskelig å raskt stenge av vanntilførselen, når stoppekran ikke er tilgjengelig, noe som kan føre til betydelige større skader på boligen og eiendeler, enn om stoppekranen hadde vært lett tilgjengelig.

Kostnadsestimatet er basert på kostnad for å etablere en ny stoppekran, men kan være det kun er snakk om å lokalisere eksisterende.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

## TG 2 Avløpsrør

**Beskrivelse**

Boligen har avløpsrør i plast av eldre dato.
Vurdert utelukkende utifra alder og materiale.

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Kan tyde på lufting stopper i knekott mot nordøst.

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

## TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Leiligheten har periodisk avtrekk fra kjøkken, tilluft gjennom vegg/vindusventiler, en vanlig løsning på denne bygg.

## Vannbåren varme

**Beskrivelse**

Borettslaget er tilknyttet fjernvarme, inntak etc er i nabobygg nr 36.
Leiligheten har varmevann fra fjernvarme. Ikke nærmere vurdert.

## Elektrisk anlegg

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

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

**Beskrivelse**

El anlegg fra 1997, automatsikringer i el skap. Ny måler i 2017.
El tilsynskontroll 28.8.2024, med en mindre feil, Ålesund Elektro AS har rettet denne og sendt inn rettemelding 17.10.2024. Denne el-tilsynrapport er derfor lagt til grunn i vurderingen jfr forskriften Tryggere bolighandel. Det er skade på dør til sikringsskapet, legger til grunn den blir skiftet ut.

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

**Spørsmål til eier**

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   **Ja**

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Nei**

**Inntak og sikringsskap**

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   **Nei**

**Generell kommentar**

Jfr beskrivelse.

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

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

## Helse, miljø og sikkerhet

**Beskrivelse**

Det er påvist brannslukningsapparat og røykvarslere.

# Tilstandsrapport

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik i rømningsveier.

**Konsekvens/tiltak**

Det er i byggesak lagt til grunn rømning via stigebil som rømningsveg nr 2, dette er ikke en godkjent løsning idag.

# Bygninger på eiendommen

## Bod



**Anvendelse**

**Byggeår**
1961

**Kommentar**

**Standard**

**Vedlikehold**

**Beskrivelse**
Murkonstruksjon og nettingvegger med trerammer på boder i kjeller (basert på besiktigelse 19.09.2024.

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

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

**Hovedbyggets BRA/BRA-i**

57 m²/57 m²

*Leilighet:* Bad, Stue/kjøkken, 2 Soverom

*Andre bygg:* Bod
*Bruksareal andre bygg:* 4 m²

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

**Markedsverdi**

Kr 2 400 000

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

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

**Teknisk verdi andelsbolig**

# Kr 2 850 000

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

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

| | | |
|---|---|---|
| **Markedsverdi uten fradrag** | | **2 600 000** |
| Tillegg for andel fellesformue | + | 8 259 |
| Fradrag for andel felles gjeld | - | 183 806 |
| **Konklusjon markedsverdi** | | **2 400 000** |

**Markedsvurdering**

Andelsleilighet som ligger i loftsetasje i bygård like ved Kiperviktorget i Ålesund sentrum. Kort avstand til alle sentrumsfunksjoner/butikk/buss etc.
Eiendommen ligger i bygård oppført i ca 1961 som ble renovert i 1997. Nærområdet består i hovedsak av bygårder som takstobjektet samt fengsel etc. Gangavstand til alle sentrumsfunksjoner.

Leiligheten er i stor grad fra 1997 innvendig, men kjøkken og gulv på stue/kjøkken er skiftet ut i 2020. Andre deler fra 1997, særlig bad, er påregnelig med oppgraderingsbehov på. Jfr Rapportsammendrag.

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

Basert på den visuelle befaringen, sammenlignbare salg, markedskunnskap og erfaring antas eiendommen å kunne omsettes for den stipulerte markedsverdi i dagens markedssituasjon.

## Sammenlignbare salg

| | EIENDOM | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ. | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Røysegata 4 ,6003 ÅLESUND<br>44 m² 1906 1 sov | 08-04-2026 | 2 600 000 | **2 800 000** | | 2 800 000 | **63 636** |
| 2 | Keiser Wilhelms gate 39 ,6003 ÅLESUND<br>42 m² 1906 1 sov | 07-04-2026 | 2 400 000 | **2 550 000** | | 2 550 000 | **60 714** |
| 3 | Keiser Wilhelms gate 38 ,6003 ÅLESUND<br>59 m² 1961 2 sov | 02-07-2025 | 2 700 000 | **2 650 000** | 148 747 | 2 798 747 | **47 436** |
| 4 | Keiser Wilhelms gate 38 ,6003 ÅLESUND<br>60 m² 1961 2 sov | 27-07-2025 | 2 990 000 | **2 750 000** | 149 580 | 2 899 580 | **45 306** |
| 5 | Røysegata 8C ,6003 ÅLESUND<br>51 m² 1906 1 sov | 23-04-2026 | 2 150 000 | **2 100 000** | 165 191 | 2 265 191 | **44 416** |
| 6 | Kipervikgata 28 ,6003 ÅLESUND<br>63 m² 1939 1 sov | 22-10-2025 | 2 700 000 | **2 650 000** | | 2 650 000 | **42 063** |
| 7 | Keiser Wilhelms gate 36 ,6003 ÅLESUND<br>75 m² 1907 2 sov | 27-11-2025 | 2 790 000 | **2 700 000** | 162 225 | 2 862 225 | **38 163** |
| 8 | Parkgata 10 ,6003 ÅLESUND<br>73 m² 1937 1 sov | 15-09-2025 | 2 500 000 | **2 660 000** | | 2 660 000 | **36 438** |

Kilde :
Eiendomsverdi

**Om sammenlignbare salg**

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

# Beregninger

## Årlige kostnader

| | | | |
|---|---|---|---|
| Felleskostnader fra 1.7.2026 | Kr. | | 58 524 |
| **Sum Årlige kostnader (Avrundet)** | **Kr.** | | **58 500** |

## Teknisk verdi bygninger

### Leilighet

| | | | |
|---|---|---|---|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | | 3 650 000 |
| Diverse | Kr. | | 50 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - | 1 400 000 |
| **Sum teknisk verdi - Leilighet** | Kr. | | **2 300 000** |

### Bod

| | | | |
|---|---|---|---|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | | 50 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - | 20 000 |
| **Sum teknisk verdi - Bod** | Kr. | | **30 000** |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Sum teknisk verdi bygninger** | **Kr.** | | **2 330 000** |

## Tomteverdi

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

| | | | |
|---|---|---|---|
| Normal tomteverdi | Kr. | | 500 000 |
| **Beregnet tomteverdi** | **Kr.** | | **500 000** |

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)** | **Kr.** | | **2 850 000** |

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

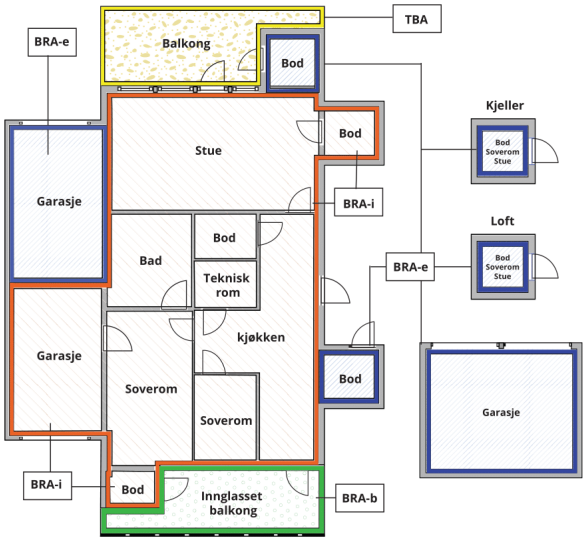
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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




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

| | |
|---|---|
| Internt bruksareal **(BRA-i)** | Arealet innenfor boenheten(e) |
| Eksternt bruksareal **(BRA-e)** | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder |
| Innglasset balkong mv **(BRA-b)** | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e) |
| Terrasse- og balkongareal **(TBA)** | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e) |
| Gulvareal **(GUA)** | Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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

## Leilighet

| Etasje | Bruksareal BRA m² | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
| Loftsetasje | 57 | | | 57 | | 4 | 61 |
| **SUM** | **57** | | | | | **4** | **61** |
| **SUM BRA** | **57** | | | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| Loftsetasje | Bad, stue/kjøkken/hall, soverom, soverom | | |

### Lovlighet

**Byggetegninger**

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

*Kommentar:* På tegning er det mot øst angitt et større soverom mot syd og ei bod mot nord, synes som om vegg mellom rommene er forskjøvet noe slik at boden idag er et soverom.
Endring av tilleggsdel (bod) til hoveddel (soverom) er søknadspliktig tiltak.

Begrenset lysinnslipp på ene soverommet. Det er i vedtak lagt til grunn; "Brannvesenet må godkjenne at brannvesenets stiger benyttes til rømningsveg nr. 2. Dette betinger at vindu kan åpnes og har bredde/høydeforhold i hht. byggeforskriftene kap. 3023221."

**Nyere håndverkstjenester**

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

*Kommentar:* Jfr liste

## Bod

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

### Romfordeling

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

Sunnmøre Eiendom Takst AS
v/Frode Mauren, Trollhaugane 18
6050 VALDERØYA

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 13.5.2026 | Frode K. Mauren | Takstingeniør |
| | Bjørn Are Eide | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1508 ÅLESUND | 201 | 309 | | 0 | 199.3 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**
Keiser Wilhelms gate 38

**Hjemmelshaver**

## Andelsobjekt

| Boligselskap | Org.nr. | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter |
|---|---|---|---|---|
| 11/BORETTSLAGET KEISER WILHGT 36/38/40 | 979509464 | 11 | OBOS | Eide Bjørn Are |

## Innskudd, pålydende mm

| Andelsnummer | Pålydende | Opprinnelig innskudd | Andel fellesformue | | Andel fellesgjeld | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 11 | 100 | 310 000 | 8 259 | *31.12.2025* | 183 806 | *01.05.2026* |

## Årsregnskap

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Regnskapsår | 2023 | | Samlet aksjekapital: | | 1 400 |
| Omløpsmidler: | | 2 035 628 | Samlet innskuddskapital: | | 4 278 000 |
| Kortsiktig gjeld (-) | - | 340 889 | Langsiktig gjeld (+): | + | 2 193 599 |
| Disponible midler: | | 1 694 739 | Langsiktig gjeld og innskuddskapital: | | 6 471 599 |

**Kommentar**
Sum annen EK er beløp på kr 6 284 740 ifm IN-ordning.

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

2-/3-roms andelsleilighet som ligger i loftsetasje i bygård like ved Kiperviktorget i Ålesund sentrum. Kort avstand til alle sentrumsfunksjoner/butikk/buss etc.
Eiendommen ligger i bygård oppført i ca 1961 som ble renovert i 1997. Nærområdet består i hovedsak av bygårder som takstobjektet samt fengsel etc. Gangavstand til alle sentrumsfunksjoner.

**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**

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

**Om tomten**

Eiet tomt for borettslaget/sameiet. Tomten er opparbeidet med fortau mot Keiser Wilhelmsgt, hellelagt uteplass mot syd i bakgård. Tomten til borettslaget går over 3 bruksnummer, med 3 forskjellige bygårder.

**Tinglyste/andre forhold**

Deler av borettslaget er fredede bygninger, borettslaget i 2025 fått tilskudd til blant annet fasadeutbedringer etc på den fredede delen.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Eiendomsverdi.no | | | Gjennomgått | | Nei |
| Eier | | | Gjennomgått | | Nei |
| Egenerklæring | 20.09.2024 | | Gjennomgått | | Nei |
| Reguleringsplaner | | | Gjennomgått | | Nei |
| Situasjonskart | | | Gjennomgått | | Nei |
| Tegninger | 21.03.1996 | Tegninger ifm ombygging | Gjennomgått | | Nei |
| Infoland.no | | | Gjennomgått | | Nei |
| Offentlige planer | | | Gjennomgått | | Nei |
| Norges Eiendommer | | | Gjennomgått | | Nei |
| Brukstillat./ferdigatt. | 22.06.1961 | Innflyttingstillatelse<br>Ferdigattest rehabilitering 12.08.1997. | Gjennomgått | | Nei |

Sunnmøre Eiendom Takst AS
v/Frode Mauren, Trollhaugane 18
6050 VALDERØYA

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 29.05.2026 | |
| 2 | 29.05.2026 | |
| 3 | 29.05.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

Sunnmøre Eiendom Takst AS
v/Frode Mauren, Trollhaugane 18
6050 VALDERØYA

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

### PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

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

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

## PERSONVERN

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

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

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/LG3420

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

# Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Eiendomsmegler Norge,
Ålesund

Gjensidige

# Egenerklæring

**Keiser Wilhelms gate 38, 6003 ÅLESUND**

**29 May 2026**

## Informasjon om eiendommen

| Adresse | Postadresse | Enhetsnummer |
|---|---|---|
| Keiser Wilhelms gate 38 | Keiser Wilhelms gate 38 | |

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

**Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?**

☒ Ja ☐ Nei

**Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?**

☐ Ja ☒ Nei

**Når kjøpte du boligen?**

Tidlig 2000 tall

**Har du selv bodd i boligen?**

☒ Ja ☐ Nei

**Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.**

Leide ut en periode for langt over et år siden

**Informasjon om eksisterende husforsikring**

Gjensidige Forsikring ASA-49

## Informasjon om selger

**Selger**

Eide, Bjørn Are

## Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

## Våtrom

**1** **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**2** **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Tak, yttervegg og fasade

**3** **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**4** **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Kjeller

**5** **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**6** **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

**7** **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**8** **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

**9** **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen og omfanget**

Jordfeil i stikkontakt-utbedret for 2-3 år siden

**10** **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Rør

**11** **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**12** **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**13** **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Ventilasjon og oppvarming

**14** **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**15** **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**16** **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Skjevheter og sprekker

**17** **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**18** **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Sopp og skadedyr

**19** **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Planer og godkjenninger

**23** **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**24** **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

**25** **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

**27** **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**28** **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**29** **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**30** **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Andre opplysninger

**31** **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**32** **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Boligselgerforsikring

**Boligen selges med boligselgerforsikring**

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

**Forsikringsnummer 65436114**

# Egenerklæringsskjema

| Name | Date |
| --- | --- |
| **Bjørn Are Eide** | **2026-05-29** |

Identification

Bjørn Are Eide

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

---

Signed by:

| | | |
|---|---|---|
| Bjørn Are Eide | 29/05-2026<br>14:30:00 | BankID OIDC<br>High |

Eiendomsmegler Norge AS
Eiendomsmegler Norge, Ålesund v/Marianne Stenseth
Notenesgata 14, 6002 ÅLESUND
E-post: marianne.stenseth@emvest.no

Deres ref.: 41260001 . Vår ref.: 6565-1-11 Dato: 27.05.2026

**Megleropplysninger**

| | |
|---|---|
| Boligselskap: | Borettslaget Keiser Wilhelmsgt 36/38/40 |
| Organisasjonsnr: | 979509464 |
| Andelseier: | Eide, Bjørn Are |
| Medeier: | |
| Leilighetsnummer: | 11 |
| Adresse: | Keiser Wilhelms Gate 38, 6003 ÅLESUND |
| Andelsnummer: | 11 |
| Gnr. | 201 |
| Bnr. | 309 |
| Borettsinnskudd: | Kr. 310 000,00 ,– |

**Opplysninger om boligselskapet:**

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisenummer 1120202.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget bekreftes tilknyttet Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Avtalen er løpende, såfremt premie med forfall 1. februar er betalt. Borettslag som har tegnet seg forsikring kan si opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Felleskostnader: Det er vedtatt å øke felleskostnader med 5% fra 01.07.2026. Parkering i gaten. Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden. Minste innbetaling på IN er kr 60.000 og kan foretas 2 ganger pr år. Forfall er den 01.01 og 01.07. Etablering av avtalen koster for tiden kr 5000 og ønsket innfrielsesbeløp må være betalt til en interimskonto minimum 10 dager før låneforfall. Kontakt OBOS for avtale. Eiendomsskatten og kommunale avgifter (vann-,avløp og renovasjon) er en del av fellesutgiftene. Selskapet er forsikret mot tap av felleskostnader i Borettslagenes Sikringsordning. Nøkkelbestillinger: Kontakt OBOS Nordvest

**Selskapets totale lån og vilkår:**

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **OBOS-banken AS** |
| Lånenr.: | 98208769197 |
| Lånetype: | Annuitetslån |
| Rentesats: | 5,49% |
| Restsaldo | 2 710 393,00 |
| Innfrielsesdato: | 30.03.2056 |
| Type rente: | Flytende rente |
| Terminer i året: | 12 |
| IN-avtale: | Nei |

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

**Økonomiske opplysninger om leiligheten:**

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 645,00,-
Herav:

| | Pr. dags dato | Evt. fremtidig endring: |
|---|---|---|
| Andel F.kostnader | 4 645,00 | 4 877,25 fra 01.07.2026 |

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

**Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):**
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

| | |
|---|---|
| Innberetningspliktige inntekter: | 516,- |
| Fradragsberettigede kostnader: | 8 050,- |
| Annen formue: | 8 259,- |
| Gjeld: | 130 274,- |

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

| **Bank:** | **OBOS-banken AS** |
|---|---|
| Lånenummer: | 98208769197 |
| Restsaldo: | 183 806,17 |
| Kapitalkostnader: | 1 046,93 |
| IN-avtale: | Nei |

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 183 806,16,-, pr. dags dato.

**For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:**

**Kapitalkostnader**:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

**Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:**
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

**Kontaktinformasjon:**
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Ragnhild Nilsen pr. e-post: ragnhild.nilsen@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

**Annen informasjon:**

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

**Melding fra megler ved salg:**
**NB**! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke**.** For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22. På grunn av korte frister, ber vi om at melding om salg, ev. forhåndsvarsel, sendes til avklaring@obos.no . Vi gjør oppmerksom på at dersom det sendes forhåndsvarsel, vil gebyret for dette bli fakturert selger.
Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Robert Auflem Vik, e-post:keiserwilhelmsgate363840@styrerommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Melding om salg sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no. Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes per e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

**Elektronisk kommunikasjon:**
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

**Priser og gebyrer p.t.:**
Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

# Eierskiftetjenester 2026

| Tjenester | Pris inkludert mva. |
|---|---|
| **Megleropplysninger i Ambita Infoland:** | |
| Meglerpakke 1 med energimerke | 4 950 kr |
| Meglerpakke 1 | 4 375 kr |
| Meglerpakke 2 | 3 125 kr |
| Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr) | 1 250 kr |
| | |
| **Enkeltprodukter i Ambita Infoland:** | |
| Pantattest Boligaksjeselskap | 410 kr |
| Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler | 550 kr |
| | |
| **Eierskifter:** | |
| Borettslag / Sameier | 6 725 kr |
| Boligaksjeselskap m/transportgebyr | 10 500 kr |
| Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS | 5 044 kr |
| Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer | 8 406 kr |
| Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer | 6 725 kr |
| | |
| **Administrasjon:** | |
| Parkeringsplass, uten dokumenter | 850 kr |
| Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling | 1 700kr |
| | |
| **Notering:** | |
| Noteringsgebyr Boligaksjeselskap | 4 150 kr |
| | |
| **Andre tjenester:** | |
| Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden)<br>(Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076) | 6 250 kr + 1 076 kr |

ÅLESUND KOMMUNE

Eiendomsskatt borettslag

For informasjon om eiendomsskatt pr boenhet ta kontakt med styret i  borettslaget.

ÅLESUND KOMMUNE

Offentlige pålegg etter plan- og bygningsloven

Intet funnet for de siste 5 åra

ÅLESUND KOMMUNE

Opplysning ikke igangsatt på naboeiendommen

Ingen informasjon funnet.

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 Melbøe

# TEGNFORKLARING

**PBL § 25 REGULERINGSFORMÅL**

### BYGGEOMRÅDER ( PBL § 25 1.ledd nr. 1 )

- Områder for boligkvartaler m/tilhørende anlegg
- Byvilla — Byvilla m/ tilhørende anlegg
- Blokker — Boligblokkbebyggelse m/ tilhørende anlegg

### BLANDET FORMÅL ( PBL § 25 1.ledd nr. 2 )

- Blandet — Områder for andre blandet formål (spesifisert)
- B / F — Områder for Bolig / Forretning
- B / F / K — Områder for Bolig / Forretning / Kontor
- B / K — Områder for Bolig / Kontor
- F / K — Områder for Forretning / Kontor
- F / K / I — Områder for Forretning / Kontor / Industri
- F / K / O — Områder for Forretning / Kontor / Offentlig
- K / I — Områder for Kontor / Industri
- K / ST — Områder for Kontor / Bensinstasjon

- Områder for offentlig bebyggelse (spesifisert)
- Undervisning — Undervisning
- Kirke — Kirke
- Kulturbygg — Kulturbygg
- Adm. bygg — Administrative bygg

- Almennyttige formål
- Kirke — Kirke

- Hotell / Bevertning — Områder for hotell og bevertningssteder
- Bevertning — Bevertning

- Garasje — Garasjeanlegg

### OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER ( PBL § 25 1. ledd nr. 3 )

- Hovedgate m / avkjørsler
- Gate m/ fortau
- Annen veigrunn ( midtrabatt, sidefelt mm.)
- Gangvei
- Gågate — Gågate
- Torg — Torg
- Parkering — Parkeringsplass

- Buss-terminal — Bussterminal
- Buss — Bussholdeplass
- Havne-område — Havneområde
- Trafikk-område — Trafikkområde
- Havne-område i sjø — Havneområde i sjø

### OFFENTLIGE FRIOMRÅDER ( PBL § 25 1.ledd nr. 4 )

- F — Offentlig friområde ( spesifisert )
- Park — Park
- Lekeplass — Lekeplass

### SPESIALOMRÅDER ( PBL § 25. 1.ledd nr. 6 )

- Gravplass — Gravplass
- Kommunalteknisk virksomhet - Trafo — Kommunalteknisk virksomhet - Trafo
- VA - anlegg — VA - anlegg
- Radio-navigasjon — Anlegg for radionavigasjon
- Andre anlegg i sjø, spesifisert ( gjestehavn )

BEVARING AV BYGNINGER OG ANLEGG:
SE TEGNFORKLARING FOR TEMAKART: BEVARING

- Gjenreisningshus ( skravur på formålsfarge )
- Trehus før bybrannen ( skravur på formålsfarge )
- Nyere bygninger ( skravur på formålsfarge )
- Fredede bygninger ( skravur på formålsfarge )
- Bevaring — Bevaring av anlegg, spesifisert ( skravur på formålsfarge )

### FELLESOMRÅDER ( PBL § 25 1.ledd nr. 7 )

- Avkjørsel — Felles avkjørsel
- Felles lek — Felles lekeareal for barn
- Gårdsplass — Felles gårdsplass

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje vei

Ekvidistanse 1 m

Målestokk 1 : 1000

m 25 50

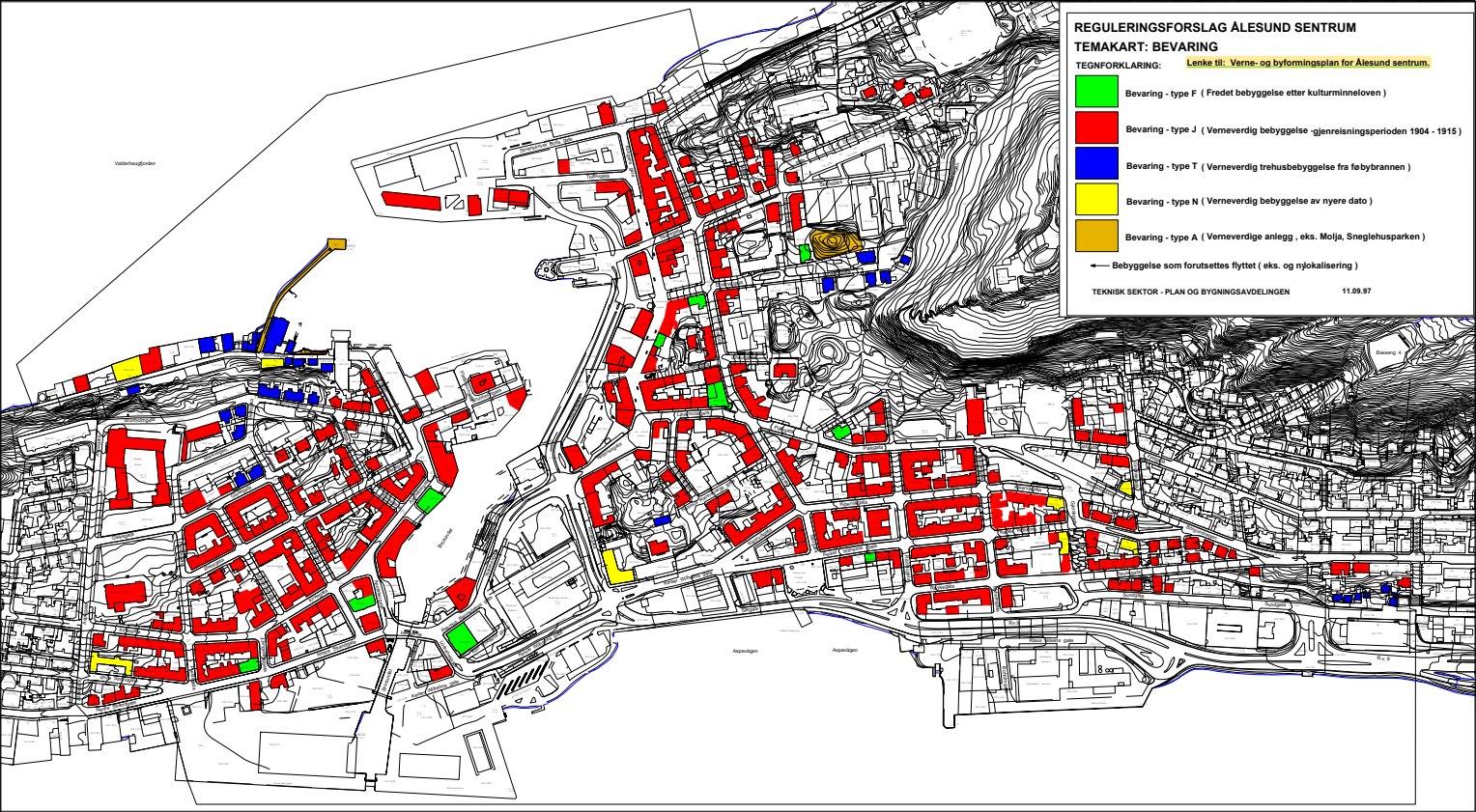
N

DATO: 17.02.98

# REGULERINGSPLAN FOR
# ÅLESUND SENTRUM

**MED TILHØRENDE REGULERINGSBESTEMMELSER**

| SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN | | SAKS-NR. | DATO | SIGN. |
|---|---|---|---|---|
| **ORGAN:** | **PLANFASE - VEDTAK:** | | | |
| PLAN- OG BYGNINGSAVDELINGEN | OPPSTARTSNOTAT - VARSLING | | 09.12.94 | F.J |
| PLAN- OG BYGNINGSAVDELINGEN | UTARBEIDELSE AV PRINSIPPSKISSE HOVEDVEGSYSTEMET | | JAN. - APRIL 1994 | F.J |
| BERØRTE PARTER , INTERESSEORG. OG OFFENTLIGE INSTANSER | HØRINGSUTTALELSER TIL PRINSIPPSKISSE HOVEDVEGSYSTEMET | | MAI - JUNI 1994 | F.J |
| HOVEDUTVALGET FOR BYGNINGS- OG REGULERINGSSAKER | VEDTAK PÅ VIDERE ARBEID BASERT PÅ ALT. B , E OG G | HBR. 91 / 95R | 24.08.95 | F.J |
| PLAN- OG BYGNINGSAVDELINGEN | UTARBEIDELSE AV HØRINGSUTKAST REGULERINGSPLAN | | SEP. - 95 TIL APRIL -96 | F.J |
| HOVEDUTVAGLET FOR PLANSAKER | 1. GANGSBEHANDLING. UTLEGGELSE TIL HØRING. | HP. 36 / 96R | 25.04.96 | F.J |
| BERØRTE PARTER , INTERESSEORG. OG OFFENTLIGE INSTANSER | OFFENTLIG HØRING. | | JUNI - NOV. 1996 | F.J |
| PLAN- OG BYGNINGSAVDELINGEN | BEARBEIDING AV HØRINGSUTTALELSER - PLANJUSTERINGER. PLANEN LEGGES INN PÅ GIS. | | 1. HALVÅR 1997 | F.J |
| HOVEDUTVALGET FOR PLANSAKER | 2. GANGSBEHANDLING. EVT. VEDTAK OM NY HØRING | HP. 121/ 97 | 18.SEPTEMBER. 1997 | F.J |
| BERØRTE PARTER , INTERESSEORG. OG OFFENTLIGE INSTANSER | NY HØRING | | NOV.DES.1997 | F.J |
| HOVEDUTVALGET FOR PLANSAKER | 3. GANGSBEHANDLING. | HP. 33 / 98 | 26. FEBRUAR 1998 | F.J |
| FORMANNSKAPET | INNSTILLING TIL BYSTYRET | 82 / 98 | 12.MAI 1998 | F.J |
| BYSTYRET | VEDTAK AV REGULERINGSPLANEN | 49 / 98 | 4 JUNI 1998 | F.J |
| | STADFESTET AV FYLKESMANNEN | | 17.03.2000 | |


REGULERINGSFORSLAG ÅLESUND SENTRUM
TEMAKART: BEVARING
TEGNFORKLARING:
Lenke til: Verne- og byformingsplan for Ålesund sentrum.
Bevaring - type F ( Fredet bebyggelse etter kulturminneloven )
Bevaring - type J ( Verneverdig bebyggelse -gjenreisningsperioden 1904 - 1915 )
Bevaring - type T ( Verneverdig trehusbebyggelse fra føbybrannen )
Bevaring - type N ( Verneverdig bebyggelse av nyere dato )
Bevaring - type A ( Verneverdige anlegg , eks. Molja, Sneglehusparken )
Bebyggelse som forutsettes flyttet ( eks. og nylokalisering )
TEKNISK SEKTOR - PLAN OG BYGNINGSAVDELINGEN
11.09.97
Aspevågen
Aspevågen

Skatteetaten

Dato
16.09.2024

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

# Bekreftelse på formuesverdi:

**Kommune: 1508 ÅLESUND**

Organisasjonsnr 979 509 464 Andelsnr 11

**Eiendommens adresse:**

Keiser Wilhelms gate 38, 6003 ÅLESUND

**Formuesverdi for inntektsåret 2022:**

| | |
|---|---|
| Som primærbolig: | kr 561 557 |
| Som sekundærbolig: | kr 2 133 916 |

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

# Tilstandsrapport

Leilighet
Keiser Wilhelms gate 38, 6003 ÅLESUND
ÅLESUND kommune
gnr. 201, bnr. 309
Andelsnummer 11

## Markedsverdi

**2 350 000**

**Sum areal alle bygg: BRA: 61 m² BRA-i: 57 m²**




**Befaringsdato:** 19.09.2024 **Rapportdato:** 20.09.2024 **Oppdragsnr.:** 18845-2437 **Referansenummer:** CV7129

**Autorisert foretak:** Sunnmøre Eiendom Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Frode K. Mauren **Vår ref:**

møretakst mintakst.com

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

# Norsk takst

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

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

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

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

# MØRETAKST AS

Møretakst AS er et kontorfellesskap for takstmenn med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontor i Ulsteinvik. Fra 1.1.2020 er vi 8 selvstendige takstmenn tilknyttet Møretakst AS, og er dermed den største sammenslutning av rene takstmenn mellom Bergen og Trondheim. Sammenslutningen har som hovedformål å skape et tyngre fagmiljø og dermed øke kompetansen blant takstmenn tilsluttet Møretakst AS. Videre vil vi gjennom dette opplegget sikre våre oppdragsgivere et kvalitetsprodukt levert innenfor tilfredsstillende leveringsfrister.
Alle takstmenn tilsluttet Møretakst AS har lang erfaring fra bransjen, og det kreves at takstmennene er tilsluttet Norsk Takst som har tilfredsstillende dataverktøy, utdanningssystemer og forsikringsordninger.
Sammenslutningen er den markedsledende aktørene på Nord-vestlandet innen verdi- og tilstandsvurderinger av bolig og næringseindommer




**Rapportansvarlig**

Frode K. Mauren

frode@moretakst.no

922 36 850

Sunnmøre Eiendom Takst AS
v/Frode Mauren, Trollhaugane 18
6050 VALDERØYA

# 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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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.
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.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)**

• 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Sunnmøre Eiendom Takst AS
v/Frode Mauren, Trollhaugane 18
6050 VALDERØYA

# 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

3-roms andelsleilighet beliggende i loftsetg i bygård fra ca 1961.
Bygården har 4 etasjer + kjeller + loft. Bygården har 7 leiligheter + næringslokale.
Bygården ble ombygget/renovert i 1996/97. Den er en del av et borettslag som består av 14 leiligheter fordelt på 3 bygårder, næringslokalene i byggene er egne seksjoner.

Jfr Rapportsammendrag.

**Leilighet - Byggeår: 1961**

UTVENDIG Gå til side

Tak er tekket med skifer mot gate, ukjent løsning på oppløftsark mot syd.
Eiendommen er oppført i murkonstruksjon med pussede og malte fasader..
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon, besiktiget fra to kottluker mot nord.
Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass fra ca 1995/97.
4 stk overlysvinduer fra 1995.
Leiligheten har malt stål hovedytterdør.
Betong i etasjeskille.
Betong grunnmur.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig har leiligheten gulv av laminat fra 2020 i stue/kjøkken, vinylbelegg på soverom fra 1997.
Veggene har malt tapetstrie. Innvendige tak har malte glatte plater.
Betong etasjeskille.
Leiligheten har mursteinspipe fra byggeår, ildsted er ikke montert.
Innvendig har boligen malte glatte dører.
Det er en plassbygget skyvbar kommode -/lagringsløsning i knevegg med lys.
Skyvedørsgarderobe i ene soverom.

VÅTROM Gå til side

Bad
Bad er sannsynligvis fra ca 1997. Badet har flislagt gulv med gulvvarme, malt strie på vegger og fliser på vegg i dusjsone. Malte innvendige tak.
Badet har innredning med servant, toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.
Avtrekk via elektrisk el-vifte, tilluftspalte ved dør.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med grå glatte fronter fra ca 2020. Benkeplaten er av laminat, fliser på vegg over kjøkkenbenk. . Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Det er montert vannstoppsystem.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber fra i hovedsak 1995/97, det er ukjent om og eventuelt hvor stoppekran for denne leiligheten er, det er påvist felles stoppekran og vannmåler for hele bygget i kjeller.
Det er gjort noe rørarbeid på kjøkken i 2020/21 ifm ny kjøkkeninnredning. Det ligger FDV dokumentasjon fra Dolmen & Sønner AS på boligmappa.no
Det er avløpsrør av plast.
Leiligheten har periodisk avtrekk fra kjøkken, tilluft gjennom vegg/vindusventiler, en vanlig løsning på denne bygg.
Borettslaget er tilknyttet fjernvarme, inntak etc er i nabobygg nr 36. Leiligheten har varmevann fra fjernvarme.
El anlegg fra 1997, automatsikringer i el skap. Ny måler i 2017.El tilsynskontroll 28.8.2024.
Bravida AS har gjort mindre arbeid i 2022 - ligger dokumentasjon på dette på boligmappa.no. Bra Elektro AS har gjort mindre arbeid i 2018, ligger dokumentasjon på boligmappa.no
Boligen har brannslukningsapparat og røykvarslere.

**Markedsvurdering**

| | |
|---|---|
| Totalt Bruksareal | 61 m² |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 57 m² |
| Totalpris | 2 400 000 |

**Arealer** Gå til side

**Befaring - og eiendomsopplysninger** Gå til side

| | |
|---|---|
| Tomteverdi og teknisk verdi bygninger | 2 650 000 |

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

**Lovlighet** Gå til side

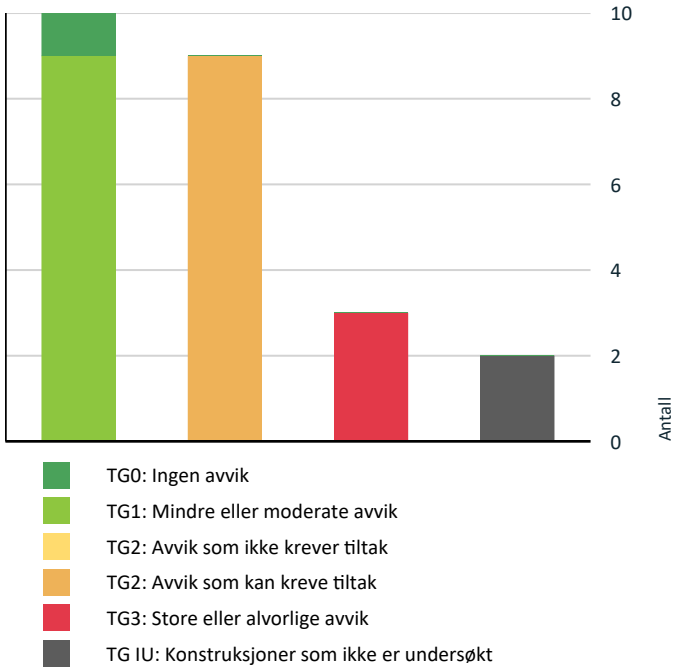
**Leilighet**

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

På tegning er det mot øst angitt et større soverom mot syd og ei bod mot nord, synes som om vegg mellom rommene er forskjøvet noe slik at boden idag er et soverom.
Endring av tilleggsdel (bod) til hoveddel (soverom) er søknadspliktig tiltak.

# Sammendrag av boligens tilstand

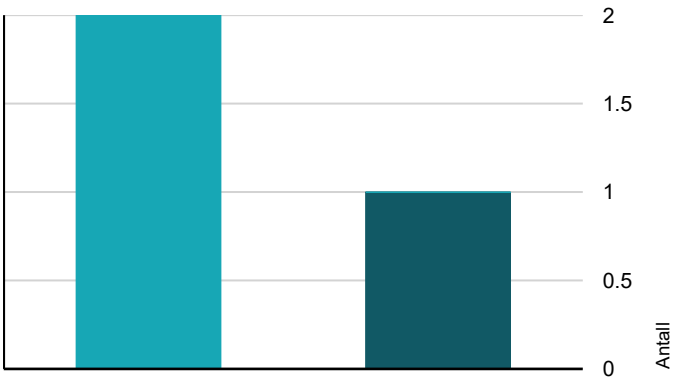
## Fordeling av tilstandsgrader




- 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.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Møretakst AS sitt standardprodukt inneholder tilstandskontroll av hovedhuset - kontroll av tilleggsbygninger er tilleggstjenester, i denne rapporten er tilleggsbygninger kun beskrevet og medtatt i areal, men ikke tilstandsvurdert. Objektet er endel av et borettslag, og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig + vindu/dører/balkong/terrasse som disponeres av objektet, samt takonstruksjon som har en særlig nær tilknytting til objektet.

## Oppsummering av avvik

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

### Leilighet

**TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

| | |
|---|---|
| **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** | Gå til side |
| **Våtrom > Loftsetasje > Bad > Overflater Gulv** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Vannledninger** | Gå til side |

**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Taktekking** | Gå til side |
| **Våtrom > Loftsetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** | Gå til side |

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** | Gå til side |
| **Utvendig > Vinduer** | Gå til side |
| **Utvendig > Andre utvendige forhold** | Gå til side |
| **Innvendig > Innvendige dører** | Gå til side |
| **Våtrom > Loftsetasje > Bad > Overflater vegger og himling** | Gå til side |
| **Våtrom > Loftsetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** | Gå til side |
| **Våtrom > Loftsetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** | Gå til side |
| **Våtrom > Loftsetasje > Bad > Ventilasjon** | Gå til side |

# Sammendrag av boligens tilstand

**Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side

# Tilstandsrapport

## LEILIGHET



**Byggeår**
1961

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

**Vedlikehold**
Jfr Rapportsammendrag.

**Tilbygg / modernisering**

| | | |
|---|---|---|
| 2020 | Rørleggerarbeid | Dolmen & Sønner har AS har utført rørleggerarbeid på kjøkken i 2020/21, foreligger FDV dokumentasjon på boligmappa. |
| 2018 | El arbeid | Bra Elektro AS har gjort mindre el arbeid i 2018, mens Bravida AS har gjort mindre arbeid i 2022, foreligger dokumentasjon på boligmappa.no |
| 2024 | El-tilsynkontroll | Det foreligger el-tilsynkontroll fra 28.8.2024, det var mindre avvik. Ålesund Elektro AS har foretatt retting. |

## UTVENDIG

### TG IU Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av skifertakstein mot gate, ukjent taktekking på oppløftsark mot syd, ukjent alder, utifra at det er både ukjent alder og delvis ukjent materiale er den ikke nærmere vurdert, selv om den har en særlig nær tilknytting til leiligheten. Konstruksjonen er et anliggende for borettslaget Taket er besiktiget fra bakkenivå og overlysvindu.

### TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon, besiktiget fra to kottluker mot nord.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Mindre område med tørråte i en drager helt mot nordøst, målt 12-13% fuktighet i merkene, normalt fuktnivå i en slik konstruksjon.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Konstruksjonen bør jevnlig observeres.



Tørråte i enden av en drager.

### TG 2 Vinduer

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass fra ca 1995/97.
4 stk overlysvinduer fra 1995.

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

**Vurdering av avvik:**
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er manglende/skadede hengsler/vridere på enkelte vinduer. Syedvis endel slitasjegrad på enkelte vinduer, overlysvindu mot syd har endel skader + ufagmessig utføring av foringer, som gjør at vindu ikke kan åpnes helt opp.

**Konsekvens/tiltak**
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

### TG 1 Dører

Leiligheten har malt stål hovedytterdør.

### TG 2 Andre utvendige forhold

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

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

# Tilstandsrapport

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Innvendig har leiligheten gulv av laminat fra 2020 i stue/kjøkken, vinylbelegg på soverom fra 1997. Veggene har malt tapetstrie. Innvendige tak har malte glatte plater.

### TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er målt ca 22 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken i 4.etg over en lengde på ca 2 m.
Det er målt ca 12 mm høydeforskjell på gulv i soverom nord i 4.etasje over en lengde på ca 2 m.
Betong etasjeskille.

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

**Konsekvens/tiltak**
• 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.

Kostnadsestimatet gjelder kun ekstrakostnader dersom overflater likevel skal overflateoppusses.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

### TG 1 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

### TG 1 Pipe og ildsted

Leiligheten har mursteinspipe fra byggeår, ildsted er ikke montert, vurdert utifra dette.

### TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

**Vurdering av avvik:**
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Skader på dørblad og listverk.

**Konsekvens/tiltak**
• Lokal utbedring må påregnes.

### TG 1 Andre innvendige forhold

Det er en plassbygget skyvbar kommode-/lagringsløsning i knevegg med lys.
Skyvedørsgarderobe i ene soverom.

## VÅTROM

LOFTSETASJE > BAD

#### Generell

Bad er sannsynligvis fra ca 1997. Badet har flislagt gulv med gulvvarme, malt strie på vegger og fliser på vegg i dusjsone. Malte innvendige tak. Badet har innredning med servant, toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.



Oversikt bad

LOFTSETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

**Konsekvens/tiltak**
• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

LOFTSETASJE > BAD

### TG 3 Overflater Gulv

Det er målt ca 6-7 mm lokalt fall ved sluk, videre er det målt ca 2 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp gulv ved terskel. Det er videre målt forhøyninger på gulvet slik at gulv ved toalettet ligger på et høyene nivå enn f.eks gulv ved dør.

**Vurdering av avvik:**
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

# Tilstandsrapport

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Det er påvist sprekker i fliser.

Det er stedvis motfall på gulvet.

**Konsekvens/tiltak**
• Det må foretas utbedring av fallforhold.
• Fliser må skiftes.
• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Kostnadsestimat er basert på at hele badet utbedres, dette begrunnes med alder og påviste avvik.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



Sprukne flier etc

LOFTSETASJE > BAD

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Rørgjennomfringer under servant er ikke tettet.

**Konsekvens/tiltak**
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Utifa andre påviste avvik bør tettesjikt oppgraderes i nær fremtid.



Sluk på bad

LOFTSETASJE > BAD

TG 2 **Sanitærutstyr og innredning**

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist skader på innredning.

Innredning har skader på fronter, fuger og innredningen har og seget noe ned.

**Konsekvens/tiltak**
• Lokal utbedring må utføres.

Jfr dog tiltak under Gulv.

LOFTSETASJE > BAD

TG 2 **Ventilasjon**

Avtrekk via elektrisk el-vifte, tilluftspalte ved dør.

**Vurdering av avvik:**
• Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Det er ukjent om viften fungerer.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

El vifte må undersøkes nærmere.

LOFTSETASJE > BAD

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, våtsone grenser mot felles trapoerom , kanalsjakt og naboleilighet samt knevegg. Det er foretatt besiktiget bak knevegg, men er som en delvis dobbel vegg her.

## KJØKKEN

LOFTSETASJE > STUE/KJØKKEN/HALL

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkenet har innredning med grå glatte fronter fra ca 2020. Benkeplaten er av laminat, fliser på vegg over kjøkkenbenk. . Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Det er montert vannstoppsystem.

# Tilstandsrapport



Oversikt kjøkken

LOFTSETASJE > STUE/KJØKKEN/HALL

### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 3 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber fra i hovedsak 1995/97, det er ukjent om og eventuelt hvor stoppekran for denne leiligheten er, det er påvist felles stoppekran og vannmåler for hele bygget i kjeller.
Det er gjort noe rørarbeid på kjøkken i 2020/21 ifm ny kjøkkeninnredning. Det ligger FDV dokumentasjon fra Dolmen & Sønner AS på boligmappa.no.
Vurdert utifra alder og materiale.

**Vurdering av avvik:**
• Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig.

**Konsekvens/tiltak**
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Kostnadsestimatet er basert på kostnad for å etablere en ny stoppekran, men kan være det kun er snakk om å lokalisere eksisterende.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

### TG 2 Avløpsrør

Boligen har avløpsrør i plast fra byggeår.
Vurdert utelukkende utifra alder og materiale.

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Kan tyde på lufting stopper i knekott mot nordøst.

**Konsekvens/tiltak**
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

### TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har periodisk avtrekk fra kjøkken, tilluft gjennom vegg/vindusventiler, en vanlig løsning på denne bygg.

### Vannbåren varme

Borettslaget er tilknyttet fjernvarme, inntak etc er i nabobygg nr 36.
Leiligheten har varmevann fra fjernvarme. Ikke nærmere vurdert.

### TG 1 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 anlegg fra 1997, automatsikringer i el skap. Ny måler i 2017.
El tilsynskontroll 28.8.2024, med en mindre feil, Ålesund Elektro AS har rettet denne og sendt inn rettemelding 17.0.2024. Denne el-tilsynrapport er derfor lagt til grunn i vurderingen jfr forskriften Tryggere bolighandel.

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

**Spørsmål til eier**

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   **Ja**
   **Bravida AS har gjort mindre arbeid i 2022 - ligger dokumentasjon på dette på boligmappa.no.**
   **Bra Elektro AS har gjort mindre arbeid i 2018, ligger dokumentasjon på boligmappa.no**

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Ja**

### TG 0 Branntekniske forhold

Sunnmøre Eiendom Takst AS
v/Frode Mauren, Trollhaugane 18
6050 VALDERØYA

# Tilstandsrapport

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

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

Boligen har brannslukningsapparat og røykvarslere.

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 Står på grønt**
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**

**Byggeår**
1961

**Kommentar**

**Standard**
Normal bodstandard utifra alder/konstruksjon på bygget.

**Vedlikehold**

**Beskrivelse**
Murkonstruksjon og nettingvegger med trerammer på boder i kjeller.

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

**Hovedbyggets BRA/BRA-i**

57 m²/57 m²

*Leilighet:* Bad, Stue/kjøkken, 2 Soverom

*Andre bygg:* Bod
*Bruksareal andre bygg:* 4 m²

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

**Markedsverdi**

Kr 2 350 000

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

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

**Teknisk verdi andelsbolig**

# Kr 2 650 000

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

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

| | | |
|---|---|---|
| **Markedsverdi uten fradrag** | | **2 400 000** |
| Tillegg for andel fellesformue | + | 114 731 |
| Fradrag for andel felles gjeld | - | 148 000 |
| **Konklusjon markedsverdi** | | **2 350 000** |

**Markedsvurdering**

3-roms andelsleilighet som ligger i loftsetasje i bygård like ved Kiperviktorget i Ålesund sentrum. Kort avstand til alle sentrumsfunksjoner/butikk/buss etc.
Eiendommen ligger i bygård oppført i ca 1961 som ble renovert i 1997. Nærområdet består i hovedsak av bygårder som takstobjektet samt fengsel etc. Gangavstand til alle sentrumsfunksjoner.

Leiligheten er i stor grad fra 1997 innvendig, men kjøkken og gulv på stue/kjøkken er skiftet ut i 2020. Andre deler fra 1997, særlig bad, er påregnelig med oppgraderingsbehov på. Jfr Rapportsammendrag.

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

Basert på den visuelle befaringen, sammenlignbare salg, markedskunnskap og erfaring antas eiendommen å kunne omsettes for den stipulerte markedsverdi i dagens markedssituasjon.

## Sammenlignbare salg

| | EIENDOM | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ. | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Keiser Wilhelms gate 38 ,6003 ÅLESUND<br>61 m² 1961 2 sov | | 2 690 000 | **2 900 000** | 24 999 | 2 924 999 | **47 951** |
| 2 | Kipervikgata 23B ,6003 ÅLESUND<br>70 m² 1917 2 sov | 27-07-2024 | 3 300 000 | **3 200 000** | 41 545 | 3 241 545 | **46 308** |
| 3 | Keiser Wilhelms gate 38 ,6003 ÅLESUND<br>58 m² 1961 2 sov | | 2 290 000 | **2 510 000** | | 2 510 000 | **43 276** |
| 4 | Parkgata 12 ,6003 ÅLESUND<br>57 m² 1920 2 sov | 17-04-2024 | 2 490 000 | **2 450 000** | | 2 450 000 | **42 982** |
| 5 | Keiser Wilhelms gate 49 ,6003 ÅLESUND<br>69 m² 1907 2 sov | 07-08-2024 | 2 950 000 | **2 900 000** | | 2 900 000 | **42 029** |
| 6 | Keiser Wilhelms gate 36 ,6003 ÅLESUND<br>64 m² 1907 2 sov | 09-05-2024 | 2 450 000 | **2 400 000** | 160 000 | 2 560 000 | **40 000** |
| 7 | Keiser Wilhelms gate 40 ,6003 ÅLESUND<br>71 m² 1905 3 sov | 18-10-2022 | | **2 500 000** | | 2 500 000 | **35 211** |
| 8 | Keiser Wilhelms gate 36 ,6003 ÅLESUND<br>74 m² 1907 2 sov | | 2 390 000 | **2 400 000** | | 2 400 000 | **32 432** |

**Om sammenlignbare salg**

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

# Beregninger

## Årlige kostnader

| | | | |
|---|---|---|---|
| Felleskostnader ca | Kr. | | 53 088 |
| **Sum Årlige kostnader (Avrundet)** | **Kr.** | | **53 000** |

## Teknisk verdi bygninger

### Leilighet

| | | | |
|---|---|---|---|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | | 3 450 000 |
| Diverse | Kr. | | 50 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - | 1 300 000 |
| **Sum teknisk verdi - Leilighet** | Kr. | | **2 200 000** |

### Bod

| | | | |
|---|---|---|---|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | | 50 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - | 20 000 |
| **Sum teknisk verdi - Bod** | Kr. | | **30 000** |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Sum teknisk verdi bygninger** | **Kr.** | | **2 230 000** |

## Tomteverdi

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

| | | | |
|---|---|---|---|
| Normal tomteverdi | Kr. | | 400 000 |
| **Beregnet tomteverdi** | **Kr.** | | **400 000** |

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)** | **Kr.** | | **2 650 000** |

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

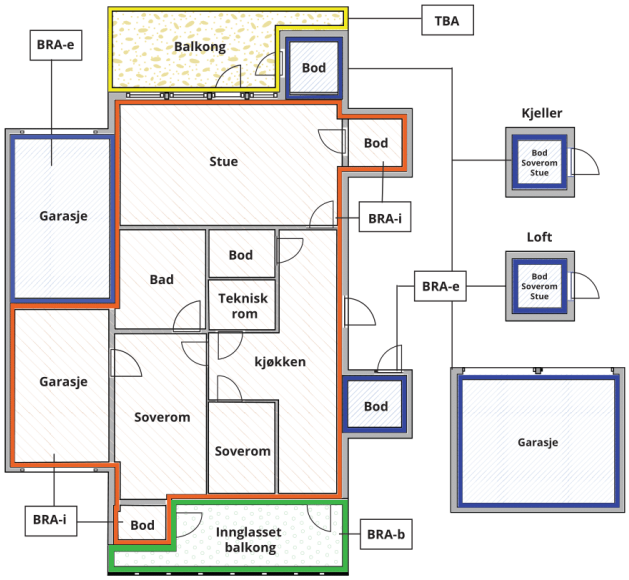
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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







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

| | |
|---|---|
| Internt bruksareal **(BRA-i)** | Arealet innenfor boenheten(e) |
| Eksternt bruksareal **(BRA-e)** | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder |
| Innglasset balkong mv **(BRA-b)** | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e) |
| Terrasse- og balkongareal **(TBA)** | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e) |
| Gulvareal **(GUA)** | Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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 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

## Leilighet

### Ny arealstandard

| | Bruksareal BRA m² | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** | **Ikke måleverdig areal (ALH)** | **Gulvareal (GUA)** |
| Loftsetasje | 57 | | | 57 | | 4 | 61 |
| **SUM** | **57** | | | | | **4** | **61** |
| **SUM BRA** | **57** | | | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| Loftsetasje | Bad , Stue/kjøkken/hall , Soverom , Soverom | | |

### Lovlighet

**Byggetegninger**

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

*Kommentar:* På tegning er det mot øst angitt et større soverom mot syd og ei bod mot nord, synes som om vegg mellom rommene er forskjøvet noe slik at boden idag er et soverom.
Endring av tilleggsdel (bod) til hoveddel (soverom) er søknadspliktig tiltak.

**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

*Kommentar:* Jfr liste

**Krav for rom til varig opphold**

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

*Kommentar:* Begrenset lysinnslipp på ene soverommet. Det er i vedtak lagt til grunn; "Brannvesenet må godkjenne at brannvesenets stiger benyttes til rømningsveg nr. 2. Dette betinger at vindu kan åpnes og har bredde/høydeforhold i hht. byggeforskriftene kap. 3023221."

## Bod

### Ny arealstandard

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

Romfordeling

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

## 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) |
|---|---|---|
| **Leilighet** | 57 | 0 |
| **Bod** | 0 | 4 |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 19.9.2024 | Frode K. Mauren | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1508 ÅLESUND | 201 | 309 | | 0 | 199.3 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

**Adresse**
Keiser Wilhelms gate 38

**Hjemmelshaver**

**Kommentar**
Tomtearealet gjelder hele borettslaget. Boretttslaget eier snr 2 i dette bygget
Borettslaget bestårav to eiendommer til, i tillegg til bygget takstobjektet ligger i.

## Andelsobjekt

| Boligselskap | Org.nr. | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter |
|---|---|---|---|---|
| 11/BORETTSLAGET KEISER WILHGT 36/38/40 | 979509464 | 11 | OBOS | Eide Bjørn Are |

## Innskudd, pålydende mm

| Andelsnummer | Pålydende | Opprinnelig innskudd | Andel fellesformue | | Andel fellesgjeld | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 11 | 100 | 310 000 | 114 731 | *31.12.2023* | 148 000 | *01.09.2024* |

## Årsregnskap

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Regnskapsår | 2023 | | Samlet aksjekapital: | | 1 400 |
| Omløpsmidler: | | 2 035 628 | Samlet innskuddskapital: | | 4 278 000 |
| Kortsiktig gjeld (-) | - | 340 889 | Langsiktig gjeld (+): | + | 2 193 599 |
| Disponible midler: | | 1 694 739 | Langsiktig gjeld og innskuddskapital: | | 6 471 599 |

**Kommentar**
Sum annen EK er beløp på kr 6 284 740 ifm IN-ordning.

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

3-roms andelsleilighet som ligger i loftsetasje i bygård like ved Kiperviktorget i Ålesund sentrum. Kort avstand til alle sentrumsfunksjoner/butikk/buss etc.
Eiendommen ligger i bygård oppført i ca 1961 som ble renovert i 1997. Nærområdet består i hovedsak av bygårder som takstobjektet samt fengsel etc. Gangavstand til alle sentrumsfunksjoner.

**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**

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

**Om tomten**

Eiet tomt for borettslaget/sameiet. Tomten er opparbeidet med fortau mot Keiser Wilhelmsgt, hellelagt uteplass mot syd i bakgård. Tomten til borettslaget går over 3 bruksnummer, med 3 forskjellige bygårder.

## Siste hjemmelsovergang

**År**
1993

## Forsikring

| Selskap | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|---|---|---|---|---|
| Gjensidige Forsikring | | | | |

**Kommentar**

Sunnmøre Eiendom Takst AS
v/Frode Mauren, Trollhaugane 18
6050 VALDERØYA

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | 20.09.2024 | | Gjennomgått | | Nei |
| Eiendomsverdi.no | | | Gjennomgått | | Nei |
| Offentlige planer | | | Gjennomgått | | Nei |
| Infoland.no | | | Gjennomgått | | Nei |
| Bruksendring | | | Gjennomgått | | Nei |
| Situasjonskart | | | Gjennomgått | | Nei |
| Årsberetning/regnskap | | | Gjennomgått | | Nei |
| Tegninger | 21.03.1996 | Tegninger ifm ombygging | Gjennomgått | | Nei |
| Brukstillat./ferdigatt. | 22.06.1961 | Innflyttingstillatelse<br>Ferdigattest rehabilitering 12.08.1997. | Gjennomgått | | Nei |
| Norges Eiendommer | | | Gjennomgått | | Nei |
| Eier | | | Gjennomgått | | Nei |

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

### PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Sunnmøre Eiendom Takst AS
v/Frode Mauren, Trollhaugane 18
6050 VALDERØYA

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en 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

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

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

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/CV7129

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.nofor mer informasjon

**HUSORDENSREGLER BORETTSLAGET KEISER WILHELMSGATE 36/38/40.**

§1

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

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

Leiligheten må ikke brukes slik at det sjenerer andre.

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

§2

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

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

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

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

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

§3

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

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

§4

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

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

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

§5

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

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

# Vedtekter

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

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

## 1. Innledende bestemmelser

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

**1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold**

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

## 2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

## 4. Borett og bruksoverlating

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

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

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

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

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

**4-2 Bruksoverlating**

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

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

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

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

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

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

## 5. Vedlikehold

**5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

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

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

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

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

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

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

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

**5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

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

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

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

## 6. Pålegg om salg og fravikelse

**6-1 Mislighold**
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

**6-2 Pålegg om salg**
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

**6-3 Fravikelse**
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

## 7. Felleskostnader og pantesikkerhet

**7-1 Felleskostnader**
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

**7-2 Borettslagets pantesikkerhet**
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

## 8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 9. Generalforsamlingen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

## 10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

## 11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

# Protokoll til årsmøte 2024 for Brl Keiser Wilhelmsgt 36/38/40

**Organisasjonsnummer:** 979509464
Møtet ble avholdt 22. mai kl. 18:00, OBOS, Ystenesgata 6B.

Antall stemmeberettigede som deltok: 6
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Malin Stadsnes er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

## 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse utfylt frammøteliste og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt. Totalt 6 ved oppmøte.**

## 3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Protokollfører og protokollvitner velges i møtet.
>
> ✓ **Vedtatt. Malin Stadsnes velges som protokollfører. Bjørn Are Eide og Robert Vik velges som protokollvitner.**

## 4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

## 5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
>
> ✓ **Vedtatt.**

## 6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 45 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 45 000.
>
> ✓ **Vedtatt.**

## 7. Valg av tillitsvalgte

**Styreleder (2 år)**

Følgende ble valgt:
Bjørn Are Eide

Følgende stilte til valg:
Bjørn Are Eide

**Styremedlem (2 år)**

Følgende ble valgt:
Robert Auflem Vik
Vilde Farstad

Følgende stilte til valg:
Robert Auflem Vik
Vilde Farstad

**Varamedlem (1 år)**

Følgende ble valgt:
Mathea Indrevik
Anton Øvreberg

Følgende stilte til valg:
Mathea Indrevik
Anton Øvreberg

# Vedtekter

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

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

## 1. Innledende bestemmelser

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

**1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold**

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

## 2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

## 4. Borett og bruksoverlating

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

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

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

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

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

**4-2 Bruksoverlating**

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

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

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

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

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

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

## 5. Vedlikehold

**5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

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

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

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

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

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

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

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

**5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

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

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

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

## 6. Pålegg om salg og fravikelse

**6-1 Mislighold**
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

**6-2 Pålegg om salg**
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

**6-3 Fravikelse**
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

## 7. Felleskostnader og pantesikkerhet

**7-1 Felleskostnader**
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

**7-2 Borettslagets pantesikkerhet**
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

## 8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 9. Generalforsamlingen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

## 10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

## 11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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



# Ekstraordinært årsmøte 2023

Brl Keiser Wilhelmsgt 36/38/40

20. september 2023

Selskapsnummer: 6565

OBOS

# Velkommen til årsmøte i Brl Keiser Wilhelmsgt 36/38/40

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

**Dato for årsmøtet:**

20. september 2023 kl. 17:00, OBOS, Ystenesgata 6B.

**Hvem kan stemme på årsmøtet?**

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

**Saker til behandling**

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Låneopptak i forbindelse med renovering av fasade
6. Ekslusiv bruksrett til fellesareal i 5. etg. i nr 38

Med vennlig hilsen,
**Styret i Brl Keiser Wilhelmsgt 36/38/40**

Sak 1

## Valg av møteleder

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteleder velges i møtet.

---

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Det ble foreslått å anse utfylt frammøteliste og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

---

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

**Forslag til vedtak**

Protokollfører og protokollvitner velges i møtet.

---

Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 5

## Låneopptak i forbindelse med renovering av fasade

**Krav til flertall:**
To tredjedels (67%)

Torgeir Erdal AS er hyret inn av borettslaget for å renovere fasaden i bygg nr 40. Arbeidet som skal gjennomføres er å anse som nødvendig vedlikehold og det er gjort følgende avtale angående pris:

- Renovering, pussing og maling av mur i bakgård kr 500 000,-
- Restaurering vinduer og dører bakgård kr 308 125,-
- Renovering, pussing og maling av mur fasade mot gate kr 580 000,-
- Restaurering vinduer og dører fasade mot gate kr 497 100
- Gjennomgang takvindu og montering av pakninger kr 35 000,-
- Fargeundersøking av fasade 70 000,-
- Pussprøve inklusive prøvetaking kr 20 000,-

Totalt blir dette kr 2 010 225.

Styret har søkt fylkeskommunen om støtte til antikvarisk istandsetting av fasade, vinduer og dører, og det er innvilget støtte på inntil kr 1 320 000,- . Støtten utbetales etter at arbeidet er gjennomført så lenge forutsetningene for tilskuddet er overholdt. Det er derfor nødvendig å søke om byggelån for å finansiere prosjektet underveis.

**Forslag til vedtak**

I forbindelse med rehabiliteringsprosjektet gir generalforsamlingen styret fullmakt til å ta opp nytt lån med låneramme inntil kr 2 200 000 med prioritet foran borettsinnskuddene.

**Vedlegg**

1. Tilbud - estimert. Keiser Wilhelmsgata 20 - 25.10.2021.pdf
2. SKM_C22722101910160 (2).pdf
3. Prisoverslag KW40.pdf
4. Keiser Wilhelmsgate 40 - gate (2).pdf
5. vedtaksbrev 2022.pdf
6. vedtaksbrev 2023.pdf

---

Sak 6

## Ekslusiv bruksrett til fellesareal i 5. etg. i nr 38

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Andelseier i andelsnummer 11 ønsker eksklusiv bruksrett til fellesområde i gangen utenfor inngangen til hans andel i 5.etasje. Andelseier ønsker å sette opp et gitter/gjerde fra gulv til tak i dette området for å kunne oppbevare eiendeler der.

Det er ingen andre som har inngang til sin andel i denne etasjen, og arealet som andelseier ønsker å disponere er ikke brukt til noe annet i dag.

**Forslag til vedtak**

Generalforsamlingen godkjenner at andelseier i andelsnummer 11 kan disponere fellesområdet i 5 etasje i nr. 38 eksklusivt, og at andelseier kan sette opp et gitter/gjerde der for å oppbevare eiendeler. Tillatelsen kan trekkes tilbake gjennom vedtak i generalforsamling.  Dersom andelseier selger andelen må arealet settes tilbake til opprinnelig stand.

**Vedlegg**

7. 7162447731.jpg

---

## Dør og Vindusvern AS

v/Maria Stornes

**vedr. Keiser Wilhelmsgate 40 – Kostnader renovering fasade i bakgård**

- Oppsett av tung murerstillas innkledd med tett tak, og fiberduk under for oppsamling av maling.
- Nedvasking av maling til ren murpuss
- Registrering av detaljer som skal tilbakeføres
- Nedmeisling løs og skadet puss. Åpning av sprekker. Der sprekker går på tvers av teglstein blir denne skiftet ut for sammenmuring i forbandt.
- Der innmurt stål blir avdekket må det vurderes om rustbehandling av dette er godt nok. Ved evt. utskifting får dette konsekvens for kostnad.
- Ny puss påføres
- Ny maling påføres
- Rivningsmasser leveres godkjent deponi

Estimert pris eks. mva. 500 000,-
Vi kan tenke oss en gjennomgang med fylkeskonservator i forhold til materialer.

Mvh
*Torgeir Erdal – sign.25.10.2021*
For TORGEIR ERDAL AS

O.A.Devold-vegen 16 – Bygg 7
6030 LANGEVÅG
org.nr. 980 866 874
E-mail:
firmapost@murmesterErdal.no
Mobil: 918 51 310

**DØR & VINDUSVERN AS**
*v/ Maria Stornes*

**Vedr. fredet bygg; «Keiser Wilhelmsgate 40»**
**kostnader renovering fasade mot gate**

- Oppsetting tung stillas innkledd med tett tak / fiberduk under for oppsamling av maling og rivningsmasser
- Nedvasking av maling til ren murpuss
- Registrering av detaljer som skal tilbakeføres
- Produksjon av sjabloner til trekninger
- Nedmeisling av løs og skadet puss / åpning av sprekker. Om der er sprekker som går på tvers gjennom teglstein så blir denne skiftet ut for sammen muring i forbandt
- Der innmurt stål blir avdekket må det vurderes om rustbehandling av dette er godt nok. Ved evt. utskiftning får dette konsekvens for kostnad
- Ny puss påføres
- Ny maling påføres
- Rivningsmasser leveres til godkjent deponi

Pris eks. mva. kr 580 000,-

Mvh
*Torgeir Erdal – sign. 17.10.2022*
For TORGEIR ERDAL AS

O.A.Devold-vegen 16 – Bygg 7
6030 LANGEVÅG
org.nr. 980 866 874
E-mail:
firmapost@murmesterErdal.no
Mobil: 918 51 310

## Prisoverslag – restaurering av vindauge Keiser Wilhelmsgate 40

Dette overslaget inkluderer full restaurering av vindaugsrammene, med komplett overflatebehandling. Dette inneber at alt glass vert utteke, rammene impregnerte, grunna, glasset vert lagt innatt i linoljekitt og det vert måla to strøk med rein linoljemåling. Karmfals vert skrapa og måla.

Under synfaringa vart det avdekka roteskader i ein karm, samt skader på ein vannase. Det var også noko roteskade i ein karmfals. Det er medteke 25 timer til utbetring av roteskader/skader, roteskader/skader ut over dette vil bli fakturert etter medgått tid og materiell. Der er nytta ei type fugemasse i overgang mellom karm og mur, ein må ta atterhald om roteskader i karm på grunn av dette.

Dørene i fasaden er ikkje originale, dør i 2. etasje er nyleg måla, dør i 3. etasje treng vedlikehald. Der er smale overlys over dørene, desse må vedlikehaldast/stellast. Dersom det vert endring på dørfarge vil vi tilrå at begge dørene vert stelt og ommåla. Det er usikkert om det vert nødvendig å fjerne målinga på døra i andre etasje. Det er medrekna vanleg vedlikehald utvendig; fjerne laus måling, sliping og ny overflatebehandling av begge dørene med overlys.



4-rams krysspost



2-rams



3-rams t-post



Dør med overlys

Rammene vert restaurerte i verkstad, vindaugshola vert dekka av plater under arbeidet. Ved behov for å oppretthalde

muligheit for rømming ut vindauge ber vi huseigar ta kontakt og opplyse om dette før oppstart av arbeidet. Dette kan vi ta omsyn til.

Det er medrekna utskifting av 20 stk hjørnejern. Utskifting av beslag, ut over dette, og glass vil verte fakturert etter medgått tid og materiell etter avtale med huseigar og vernemyndigheit.

Uttak og innsetting av rammer er medrekna, 5 x t/r Vigra – Ålesund, samt sluttrapport etter utført oppdrag.

Det er ikkje medteke eigen stillas til arbeidet, arbeidet bør utførast i samband med øvrig arbeid på fasaden og vi vil då nytte stillasen som vert sett opp i samband med dette. Dersom vi må nytte eigen stillas vil dette verte fakturert som tillegg.

Keiser Wgt 40 er freda og vi vil utføre alt arbeid etter retningsliner frå Riksantikvaren og og ut i frå fredningsbestemmelsene som gjeld for bygget.

*Vi tek atterhald om forhold som ikkje var mogelege å avdekke under synfaringa. Vi må også ta atterhald om prisendring på materiell.*

Prisoverslag

| | |
|---|---|
| Restaurering m/sluttrapport, uttak/innsetting | 205 500,- |
| Utbetring av roteskader | 16 000,- |
| Uforutsett | 25 000,- |
| Mva | 61 625,- |
| Å betale | 308 125,- |

Vi takker for førespurnaden og ser fram i mot å høyre frå dykk. Tilbodet står ved lag 3 mnd frå dd.

Maria Karen Stornes
Snekkermester
Dør- og Vindusvern AS

Vigra 26.10.2021

Dør og Vindusvern as

**Keiser Wilhelmsgate 40 – nordfasade**



Byggeår: 1906
Vernestatus: freda
Arkitekt: Mathias Nicolai Brække

Maria Karen Stornes
Snekkermester
Dør- og Vindusvern AS

Vigra oktober 2022

Dør og Vindusvern as

**Tilstandsvurdering av vindauge og dører i fasade mot nord**

Viser til synfaring 4.oktober. Tilstade: Maria Stornes, Otto Stornes, Tuva Mugaas – Dør- og Vindusvern AS,

**Vindauge**

Vindauga i fasaden mot nord er 2- og 4-fags der øvre felt er inndelt i 4 med sprossekryss. Både karm, rammer og losholt har vannase. Der er profiler på rammer, anslagslist, losholt, post og sprosser. Ut i frå det vi kunne sjå på synfaringa er det mykje originalt glas i vindauga. I fasaden er der også eit butikkvindauge, dør inn til butikk og ei to-fløya dør inn til portrom.

Ved rehabilitering av fasaden vil vi tilrå at vindauga vert restaurert. Alle 2- og 4-fagsvindauge har hjørnejern og nær alle hjørnejern på bunnramme er rusta. Ut i frå vår erfaring vil vi anta at det er skader i trevirket grunna rusta festemateriell og rust bak hjørnejern, det same gjeld for hengslene; rusta skruer og rust bak. Vindauga har truleg vore måla i fleire omganger innvendig og det er truleg nytta moderne, tett, måling. Utvendig er det slitne målingsflater, spesielt i 2 og 3 høgda.







I bilete 1 ser ein eit opphaveleg hjørnejern med store rustskader.

I bilete 2 er det hjørnejern som har vore erstatta på eit tidspunkt, dette har også begynt å ruste. Ein kan også sjå at det er nytta svart fugemasse i kittfalsen.





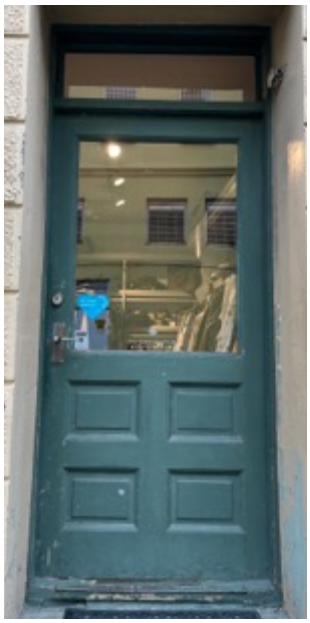





4-fags vindauge frå 1, 2 og 3 høgda. Ein ser tydeleg at hjørnejerna i 2 og 3 høgda har store rustskader. Sett vekk i frå rustskade på beslag ser vindauga ut til å vere i god stand og det er ikkje avdekka roteskader. Men vi må ta atterhald om skader som ikkje var mogelege å avdekke under synfaringa. Det er ikkje avdekka skader på glass.

**Dører**

Dørene til bygget har god funksjon og vi tilrår stell av overflatene på staden. Dør til portrom har skade på slaglist, denne må ein vurdere om ein skal erstatte eller spunse, vannasen er laus. Vridere i dørene er ikkje originale, ut i frå plakaten «Dører i Ålesund» kan ein sjå at det tidligere har vore ein variant av vrideren Christiania 22,i gangdøra til portrommet, dette er ein modell som framleis er i produksjon og vi tilrår denne modellen ved utskifting av vridere. *Dette er ein detalj som ikkje er inkludert i prisoverslaget.*








Dør til butikk og dør til portrom.

Avbroten slaglist.

Dørene har god funksjon og normal slitasje ut i frå alder.

Laus vannase.

Det er montert handløpere i aluminimum ved dør til butikk, sjå bilete øvst i dokumentet, ved renovering av fasaden tilrår vi at desse vert erstatta med smidde handløpere. Det er medrekna eit overslag på produksjon og montering av enkle handløpere frå smed Erling Ove Aas.

**Prisoverslag vindauge og dører**

Dette overslaget inkluderer full restaurering av vindaugsrammene, med komplett overflatebehandling. Dette inneber at alt glass vert utteke, rammene impregnerte, grunna, glasset vert lagt innatt i linoljekitt og det vert måla to strøk med rein linoljemåling. *Karmfals* vert skrapa og måla.

Rammene vert restaurerte i verkstad, vindaugshola vert dekka av plater under arbeidet. Ved behov for å oppretthalde muligheit for rømming ut vindauge ber vi huseigar ta kontakt og opplyse om dette før oppstart av arbeidet. Dette kan vi ta omsyn til.

Det er medrekna utskifting av 40 stk hjørnejern og 35 stk hengsler, utskifting av beslag ut over dette vil verte

fakturert etter medgått tid og materiell etter avtale med huseigar og vernemyndigheit.

Som nemnt er det ikkje avdekka roteskader, men der er truleg skader etter festemiddel bak hjørnejern, utbetring roteskader og skader etter rusta festemateriell vert fakturert etter medgått tid og materiell.

Uttak og innsetting av rammer er medrekna, 7 x t/r Vigra – Ålesund, samt sluttrapport etter utført oppdrag.

Det er ikkje medteke eigen stillas til arbeidet, arbeidet bør utførast i samband med øvrig arbeid på fasaden og vi vil då nytte stillasen som vert sett opp i samband med dette. Dersom vi må nytte eigen stillas vil dette verte fakturert som tillegg.

Dørene vert stelt på staden.

Keiser Wgt 40 er freda og vi vil utføre alt arbeid etter retningsliner frå Riksantikvaren og ut i frå fredningsvedtaket.

Prisoverslaget gjeld følgende vindauge og dører:
6 stk 4-rams
10 stk 2-rams
1 stk dør med overlys – til butikk
1 stk 2-fløya portromsdør
1 stk butikkvindu

*Vi tek atterhald om forhold som ikkje var mogelege å avdekke under synfaringa. Vi må også ta atterhald om prisendring på materiell.*

Prisoverslag

| | |
|---|---|
| Restaurering/stell dører/vindu m/sluttrapport, uttak/innsetting | 355 680,- |
| Hanløpere m/montering | 8 000,- |
| Uforutsett | 34 000,- |
| Mva | 99 420,- |
| Å betale | 497 100,- |

Dør og Vindusvern as

I tillegg til vindauga ein ser i fasaden er der støpejernsvindauge i loftsleiligheita. Her tilrår vi ein gjennomgang og montering av pakninger. Det er mykje slark i vindauget på baderom, her må ein undersøke hengsling. Prisoverslag for gjennomgang av takvindu og montering av pakninger kr 35 000,- inklusive mva.
Dersom der er utfordringer med hengsling eller det vert avdekka andre skader vil vi ta kontakt.

Som nemnt tidligere tilrår vi ei fargeundersøking av fasade, dører og vindauge, ei undersøking med rapport vil ha ein kostnad på mellom kr 30 000,- til 70 000,- inklusive mva, omfang av rapport må utførande handverkar, huseigar og vernemyndigheit avgjer.

I tillegg til fargeundersøking tilrår vi innsending av pussprøver. Prisoverslag for pussprøve inklusive prøvetaking kr 20 000,- inkl mva.

Vi takker for førespurnaden og ser fram i mot å høyre frå dykk. Tilbodet står ved lag 3 mnd frå dd.

Maria Karen Stornes
Snekkermester
Dør- og Vindusvern AS

Vigra 26.10.2022

Møre og Romsdal fylkeskommune

SAKSBEHANDLER
Anna Eline Eneberg

DIGISAK-ID
77212

VÅR DATO
25.04.2022

BORETTSLAGET KEISER WILHELMSGATE 36/38/40
v/ Rigmor Vestre
Keiser Wilhelmsgate 40
6003 Ålesund

Namn på Kulturminne: Keiser Wilhelmsgate 40
Kulturminne-ID: 87313-1

# 2022 – Freda kulturminne i privat eige – Vedtak om tilskot - Keiser Wilhelmsgate 40

Vi viser til søknad 77212 mottatt 31.10.2021 om tilskot frå statsbudsjettet 2022 kapittel 1429 post 71. Søknaden dykkar oppfyller gjeldande vilkår og er behandla.

Kultur-, næring- og folkehelseutvalet har i sak KNF-20/22 gitt eit tilsagn på 520 000 kroner for 2023. Tilsagnet er øyremerka antikvarisk istandsetting av fasade, vindauge og dører.

**Vedtak**
Møre og Romsdal fylkeskommune gireit tilsegn* på inntil **520 000 kroner**.

| Tiltak | 2022 | 2023 |
|---|---|---|
| Restaurering av fasade, dører og vinduer i Keiser Wilhelmsgate 40, ÅLESUND | 0 | 520 000 |
| **Total** | **0** | **520 000** |

*Tilsegn er tilskot som er lova for neste år. Det betyr at desse pengane først er tilgjengeleg for utbetaling frå og med 1. januar. 2023

Tilskotet er øyremerka tiltak nemnt ovanfor, jf. søknaden. Tilskotet forutsett ein eigeninnsats (dugnad + eigenkapital) på 156 000 kroner. Dette gir tilskotet ein dekningsgrad på 70 %.

**Dette skal tilskotet bli brukt til**
Tilsagnet skal nyttast til antikvarisk istandsetting av fasade, vindauge og dører.

**Vilkår for vedtaket**
Vi viser til forskrifta om tilskot til freda kulturminne i privat eige, der tilskotet skal dekke meirkostnadar som følge av krav til antikvarisk istandsetting og vedlikehald. Fylkeskommunen stiller krav til det antikvariske arbeidet i eigen dispensasjon. Det er også eit vilkår om eigenkapital på inntil 30% av tilsagnet.

**Grunngjeving for vedtaket**
Kultur-, næring- og folkehelseutvalet har i sak KNF-20/22, vedtatt et tilsagn for 2023 på 520 000 kroner for utbedring av fredet murbygning i Keiser Wilhelmsgate 40, Ålesund. Bygningen har stort behov for restaurering av fasade, dører og vinduer og har derfor blitt prioritert tilsagn fra statsbudsjettet.

**Dette må du gjere for å få tilskotet utbetalt**
Tilskot blir som hovudregel utbetalt etterskotsvis for dokumenterte utgifter.

**Du må informere oss om endringar i prosjektet**
Du plikter å:

a. informere oss om endringar som er av betydning for tiltaket, slik som endra tidsramme eller omfang
b. gjere eventuelle samarbeidspartnarare, som utførande handverkar, kjent med vilkåra for tilskotet
c. oppbevare rekneskap med bilag i 3 år etter siste utbetaling.

Tilskotet skal berre bli brukt til dei tiltaka som er angjevne i dette vedtaket.

**Du må sende sluttrapport seinest 3 månader etter at tiltaket er gjennomført**
Seinest tre månader etter at tiltaket er gjennomført, eller tilskotsmidlane er brukt opp, må du levere sluttrapport i Digisak. Denne skal innehalde:

a. rekneskapsoversikt over kostnader og vedtatt budsjett, der eventuelle avvik er forklart
b. orientering om tiltaket er gjennomført i samsvar med vilkår for tilskotet
c. gjere greie for heile prosjektet og rapport for utført arbeid
d. dokumentasjon (for eks. bilete og teikningar) av tiltaket fra før, under og etter arbeidet

Det kan gjøres unntak fra kravet om frist for sluttrapport dersom særlige grunner taler for det.

**Tilskotsforvaltar har rett til å føre kontroll**
Vi kan kontrollere at vilkåra for tilskotet er oppfylt, gjennom å

a. kreve ytterlegare opplysningar og dokumentasjon
b. innhente opplysningar frå andre etatar som har tilgang til å utlevere opplysningane
c. gjennomføre synfaring

Heile eller deler av tilskotet kan bli haldt tilbake fram til du har levert tilstrekkeleg informasjon som viser at tiltaket er gjennomført etter vilkåra.

**Du kan klage på vedtaket**
Du kan klage på vedtaket innan 3 veker etter at du har motatt dette brevet. Dette skal du gjere i Digisak. Vi ynskjer lykke til med prosjektet og oppfordrar til å ta kontakt om det dukkar opp spørsmål.

Venleg helsing

**Heidi-Iren Wedlog Olsen**
kulturdirektør

**Bjørn Ringstad**
fylkeskonservator

**Brevet er elektronisk godkjent utan underskrift**

Møre og Romsdal fylkeskommune

SAKSBEHANDLAR
Ola Hjelen

DIGISAK-ID
154577

VÅR DATO
26.06.2023

BORETTSLAGET KEISER WILHELMSGATE 36/38/40
v/ Rigmor Vestre
Keiser Wilhelmsgate 40
6003 Ålesund

Namn på Kulturminne: Keiser Wilhelms gate 40
Kulturminne-ID: 87313-1

# 2023 – Freda kulturminne i privat eige – Vedtak om tilskot – Keiser Wilhelms gate 40

Vi syner til søknad 154577 om tilskot som vi fekk 31.10.2022. Søknaden din oppfyller gjeldande vilkår og er behandla.

Kultur-, næring- og folkehelseutvalet har i sak KNF-32/23 gjort følgande tildeling:

**Vedtak**
Møre og Romsdal fylkeskommune gir eit tilskot på inntil **600 000 kroner**.

| **Tiltak** | **2023** |
|---|---|
| Restaurering av fasade, dører og vindauger mot nord | 600 000 |
| **Total** | **600 000** |

Tilskotet er gitt for **2023**, men er gyldig til og med **2025**. Da fell tilskotet automatisk bort, og også moglegheita til å be om utbetaling.

**Dette skal tilskotet brukast til**

Istandsetting av nordfasade, her under:

- istandsetting av murverk og puss (-inntil 300 000 kr).
- istandsetting av 17 vindauge, 1 dør med overlys og 1 port (-inntil 240 000 kr).
- fargeundersøkingar (-inntil 50 000 kr).
- pussundersøkingar (-inntil 10 000 kr).

Tilskotet forutsett ein eigeninnsats (dugnad + eigenkapital) som svarer til kr 702 100,-. Dette gir tilskotet ein dekningsgrad på 46 %.

**Vilkår for vedtaket**

- Puss- og fargeundersøkingane bør utførast i god tid før istandsettinga kjem i gong, og resultatet skal drøftast med seksjon for kulturarv. Det vil legge grunnlaget for val og planlegging i prosjektet, og for eit ev vedtak om dispensasjon frå fredinga.

- Du må sørge for at arbeidet på kulturminnet blir utført etter antikvariske prinsipp med tradisjonelle teknikkar, og med detaljar og materiale av rett kvalitet. Oppstår det faglege problemstillingar undervegs i arbeidet, skal du drøfte og avklare dette med seksjon for kulturarv før du held fram.

- Det er eit krav om at handverkarane som skal utføre arbeidet må ha studiepoeng eller fagskulepoeng innan praktisk bygningsvern, eller tilsvarande dokumentert realkompetanse. Du må kontrollere at handverkarane har ein slik kompetanse og at dei har gjennomført minimum tre tilsvarande prosjekt. Lærlingar eller andre som er under opplæring skal følgast opp kontinuerleg under arbeidet.

- Du er ansvarleg for at handverkarane er kjende med vilkåra, krava til materiale og arbeidsmetode, og at dei har den kompetansen det er krav om. Du er også ansvarleg for at dei er kjende med vilkåra i eit eventuelt dispensasjonsvedtak.

- I god tid før arbeida begynner skal du kalle inn til eit byggemøte/synfaring med seksjon for kulturarv og utførande handverkar, for å avklare metode, materialbruk og andre forhold.

- Du skal sjølv stå som oppdragsgivar. Det betyr at faktura for det utførte arbeidet blir adressert til deg som mottakar av tilskotet, som forskoterer utbetalinga. Unntak frå dette må avtalast.

- Tiltaket du skal begynne på krev dispensasjon frå fredinga. Denne må vere behandla før du begynner arbeidet. Vi behandlar dispensasjonen på bakgrunn av opplysningar som du har gitt i søknaden din om tilskot. Dette skjer vanlegvis etter at oppstartsmøtet er gjennomført. Dette for at viktige avklaringar som kjem fram i møtet blir inkludert i dispensasjonen. Dispensasjonsvedtaket kan innehalde eigne vilkår for korleis arbeida skal utførast.

- Handverkaren som har utført arbeidet skal i sluttrapporten opplyse om ny tilstandsgrad for bygningsdelskategoriane som det er utført tiltak på.

I tillegg til vilkåra som kan kome i eit dispensasjonsvedtak, skal vedlikehald og istandsetting skje etter kulturmiljøforvaltninga sine retningslinjer:

- *Vedlikehald og istandsetting skal skje så skånsamt som mogleg.*
- *Det skal brukast materiale, utføring og teknikkar både ved reparasjon og eventuell utskifting som samsvarar med formålet med fredinga av kulturminnet.*
- *Det er betre å reparere framfor å skifte ut.*
- *Det er betre å legge til element eller materiale enn å fjerne.*

**Grunngjeving for vedtaket**
Søknaden er prioritert då tiltaka vil sikre mot vidare forfall og få bygningen opp på eit ordinært vedlikehaldsnivå. Det er påvist fleire skader i dører, vindauge og murverk i nordfasaden. Det pågår allereie istandsetting av bakgårdsfasaden og fylkeskommunen ser verdien av kunnskapsoverføring, samt å få avslutta prosjekt som er i gong.

Jamfør forskrifta §7 skal tilskot som hovudregel ikkje overstige 50% av totalkostnaden. Keiser Wilhelms gate 40 er ein privat bygård med bueiningar og ein næringsdel. Vi vurderer at eigarane har større eigennytte av kulturminnet. I lys av dette dekker tilskotet opp mot 50% av prosjektet. I dispensasjonsvedtaket vil det bli satt vilkår som fordyrer prosjektet, noko som eigar no får delvis vederlag for jamfør kulturminnelova § 15a, 2. ledd (puss- og fargeundersøkingar).

Tiltaka oppfyller formålet med tilskotsposten om istandsetting etter antikvariske retningsliner. Vidare å sikre verdien til kulturminne som kjelde, samt å legge til rette for bærekraftig verdiskaping og bruk.

**Dette må du gjere for å få utbetaling**
Du kan få utbetalt frå tilskotet når det har komme på kostnader. For å få utbetalt midlar må du legge fram dokumentasjon på kostnadene. Du ber om utbetaling i Digisak, og dokumentasjonen skal lastast opp der.

**Vi har rett til å føre kontroll**
Vi kan kontrollere at vilkåra for tilskotet er oppfylte, gjennom å

a. krevje meir dokumentasjon og opplysningar
b. hente inn opplysningar frå andre styresmakter som har høve til å utlevere opplysningane
c. gjennomføre synfaring

Heile eller deler av tilskotet kan haldast attende fram til du har levert tilstrekkeleg informasjon som syner at tiltaket er gjennomført etter vilkåra.

**Du må informere oss om endringar i prosjektet**
Du må

a. informere oss om endringar som har innverknad på tiltaket, slik som endra tidsramme eller omfang
b. gjere eventuelle samarbeidspartnarar, som utførande handverkar, kjente med vilkåra for tilskotet
c. oppbevare rekneskap med bilag i 3 år etter siste utbetaling.

Tilskotet skal berre brukast til det som er gitt i dette vedtaket..

**Varigheit**
Tilskotet må brukast innan tre år. Midlane fell bort automatisk viss tilskotet ikkje er nytta før utgangen av det tredje kalenderåret.

**Du må sende sluttrapport seinest 3 månader etter at tiltaket er gjennomført**
Seinast tre månader etter at tiltaket er gjennomført, eller tilskotet er brukt opp, må du levere sluttrapport i Digisak. Denne skal innehalde

a. oversikt over kostnader og vedtatt budsjett, der eventuelle avvik blir forklarte
b. orientering om i kva grad vilkåra for tilskotet er oppfylte

c. utgreiing for heile prosjektet og rapport for utført arbeid
d. dokumentasjon (f.eks. bilete og teikningar) av tiltaket frå før, under og etter arbeidet

Det kan gjerast unntak frå kravet om frist for sluttrapport dersom det er særlege grunnar for det.

**Du kan klage på vedtaket**
Du kan klage på vedtaket innan 3 veker etter at du har fått dette brevet. Dette skal du gjere i Digisak. Vi ynskjer lukke til med prosjektet og oppmodar deg til å ta kontakt om du har spørsmål.

Venleg helsing

**Heidi-Iren Wedlog Olsen**
kulturdirektør

**Bjørn Ringstad**
fylkeskonservator

**Brevet er elektronisk godkjent utan underskrift**

| **Kopimottakarar** |
| --- |
| Ålesund kommune |

Vedlegg 7 til sak 6. Ekslusiv bruksrett til fellesareal i 5. etg. i nr 38



## Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 20.09.23
**Selskapsnummer:** 6565 **Selskapsnavn:** Brl Keiser Wilhelmsgt 36/38/40

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

**Signatur:** _____

## Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

**Fullmektigens navn:** _____



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

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

OBOS
Eiendomsforvaltning



# Årsmøte 2024

## Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 6565

Brl Keiser Wilhelmsgt 36/38/40

# Velkommen til årsmøte i Brl Keiser Wilhelmsgt 36/38/40

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

**Dato for årsmøtet:**

22. mai 2024 kl. 18:00, OBOS, Ystenesgata 6B.

**Hvem kan stemme på årsmøtet?**

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

**Saker til behandling**

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
**Styret i Brl Keiser Wilhelmsgt 36/38/40**

Sak 1

## Valg av møteleder

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Malin Stadsnes er valgt.

---

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Det ble foreslått å anse utfylt frammøteliste og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

---

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

**Forslag til vedtak**

Protokollfører og protokollvitner velges i møtet.

---

Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

**Vedlegg**

1. 6565 Årsrapport for 2023.pdf

---

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 45 000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 45 000.

---

Sak 7

## Valg av tillitsvalgte

**Roller og kandidater**

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Bjørn Are Eide

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Robert Auflem

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

---

# ÅRSRAPPORT FOR 2023

**Tillitsvalgte**
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

**Styret**

| | | |
|---|---|---|
| Leder | Bjørn Are Eide | Keiser Wilhelmsgate 38 |
| Styremedlem | Ole Christian Engkrog | Postboks 394 Sentrum |
| Styremedlem | Rigmor Vestre | Langmyrvegen 22 |
| Varamedlem | Ragnhild Bårdsnes | Keiser Wilhelms Gate 40 |
| Varamedlem | Mathea Indrevik | Keiser Wilhelms Gate 36 |

**Vibbo**
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

**Generelle opplysninger om Brl Keiser Wilhelmsgt 36/38/40**
Borettslaget består av 14 andelsleiligheter.
Brl Keiser Wilhelmsgt 36/38/40 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 979509464, og ligger i ÅLESUND kommune

Gårds- og bruksnummer:
201 307 309 311

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Brl Keiser Wilhelmsgt 36/38/40 har ingen ansatte.

**Forretningsførsel og revisjon**
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Borettslagets revisor er E&Y AS avd. Ålesund.

**Styrets arbeid**
Forfallende arbeid: låst opp dører, svart på div. henvendelser ang. salg, forkjøpsrett, behandling av klager, lest av strøm og vann, osv.

Styrets hovedoppgave i denne perioden har vært oppfølging av fasadeprosjektet i nr.40.

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

**Vesentlig avvik**
Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak utbetaling av tilskudd fra fylkeskommunen.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte kostnader til drift og vedlikehold i forbindelse med renovering, økte kommunale avgifter, og økte kostnader til tv/internett.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak nytt låneopptak.

**Resultat**
Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

**Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)**
I løpet av 2023 ble det ikke foretatt innbetalinger på IN-ordningen.

**Disponible midler**
Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Disponible midler per 31.12.2023 var kr 1 694 739.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 350 000 til større vedlikehold som omfatter renovering av fasade i nr 40.

### Kommunale avgifter i ÅLESUND kommune
Kommunale avgifter for 2024 er budsjettert med 10 % økning.

### Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing.
Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

### Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Brl Keiser Wilhelmsgt 36/38/40.

### Lån
Brl Keiser Wilhelmsgt 36/38/40 har lån i OBOS-banken.
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,95 %. Løpetiden er 30 år.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent
Forretningsførerhonoraret øker med 5,3% i 2024.

### Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Building a better working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Langelandsvegen 1, DaaeGården
6010 Ålesund

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

**UAVHENGIG REVISORS BERETNING**

Til generalforsamlingen i Borettslaget Keiser Wilhelmsgate 36/38/40

## Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Keiser Wilhelmsgate 36/38/40 som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

## Grunnlag for konklusjon

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

## Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

## Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Penneo document key: WOGT5-WFA8D-JC7GZ-ZFN6H-GOGCC-QJJ6E



A member firm of Ernst & Young Global Limited

Building a better working world

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

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Ålesund, 30. april 2024
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

Penneo document key: WOGT5-WFA8D-JC7GZ-ZFN6H-GOGCC-QJJ6E



A member firm of Ernst & Young Global Limited

PENNEO

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

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

**Nesslin, Truls**
**Statsautorisert revisor**
På vegne av: Ernst & Young AS
*Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-2263660*
*IP: 147.161.xxx.xxx*
*2024-04-30 13:47:19 UTC*

bankID

*Penneo Dokumentnøkkel: WOGT5-WFA8D-JC7GZ-ZFN6H-GOGCC-QJJ6E*

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

**Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?**
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

# BORETTSLAGET KEISER WILHELMSGATE 36/38/40
# ORG.NR. 979 509 464, KUNDENR. 6565

## INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

### DISPONIBLE MIDLER

| | Note | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|---|---|---|---|---|---|
| **A. DISP. MIDLER PR. 01.01.** | | **328 883** | **325 127** | **328 883** | **1 694 739** |
| *B. ENDRING I DISP. MIDLER:* | | | | | |
| Årets resultat (se res.regnskapet) | | -767 714 | 279 392 | 131 240 | -554 000 |
| Tillegg for nye langsiktige lån | 16 | 2 200 000 | 0 | 0 | 0 |
| Fradrag for avdrag på langs. lån | 16 | -66 431 | -253 124 | -120 000 | -28 000 |
| Ekstraord. nedbet. IN-ordningen | 15 | 0 | -22 512 | 0 | 0 |
| **B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER** | | **1 365 855** | **3 756** | **11 240** | **-582 000** |
| **C. DISP. MIDLER PR. 31.12.** | | **1 694 739** | **328 883** | **340 123** | **1 112 739** |

**SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:**

| | | |
|---|---|---|
| Omløpsmidler | 2 035 628 | 409 873 |
| Kortsiktig gjeld | -340 889 | -80 990 |
| **C. DISP. MIDLER PR. 31.12.** | **1 694 739** | **328 883** |

# BORETTSLAGET KEISER WILHELMSGATE 36/38/40
# ORG.NR. 979 509 464, KUNDENR. 6565

## RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|---|---|---|---|---|---|
| **DRIFTSINNTEKTER:** | | | | | |
| Kapitalkostnader | | 60 945 | 255 721 | 121 120 | 0 |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 648 869 | 503 904 | 590 880 | 852 000 |
| Andre inntekter | 3 | 312 500 | 0 | 0 | 770 000 |
| **SUM DRIFTSINNTEKTER** | | **1 022 314** | **759 625** | **712 000** | **1 622 000** |
| | | | | | |
| **DRIFTSKOSTNADER:** | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -6 345 | -5 640 | -5 640 | -7 000 |
| Styrehonorar | 5 | -45 000 | -40 000 | -40 000 | -50 000 |
| Revisjonshonorar | 6 | -7 680 | -7 111 | -7 500 | -8 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -43 528 | -41 848 | -43 000 | -46 000 |
| Konsulenthonorar | 7 | -16 556 | -1 663 | -6 000 | -6 000 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -907 048 | -5 884 | -50 000 | -1 350 000 |
| Forsikringer | | -77 645 | -73 090 | -80 000 | -86 000 |
| Kommunale avgifter | 9 | -435 107 | -180 116 | -193 500 | -278 000 |
| Energi/fyring | 10 | -33 046 | -27 667 | -24 000 | -36 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -127 611 | -64 250 | -68 000 | -108 000 |
| Andre driftskostnader | 11 | -62 216 | -54 339 | -64 500 | -68 500 |
| **SUM DRIFTSKOSTNADER** | | **-1 761 782** | **-501 607** | **-582 140** | **-2 043 500** |
| | | | | | |
| **DRIFTSRESULTAT FØR IN:** | | **-739 468** | **258 018** | **129 860** | **-421 500** |
| Innbetalt andel fellesgjeld | | 0 | 22 512 | 0 | 0 |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **-739 468** | **280 530** | **129 860** | **-421 500** |
| | | | | | |
| **FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:** | | | | | |
| Finansinntekter | 12 | 3 724 | 1 418 | 2 500 | 2 500 |
| Finanskostnader | 13 | -31 969 | -2 556 | -1 120 | -135 000 |
| **RES. FINANSINNT./-KOSTNADER** | | **-28 245** | **-1 138** | **1 380** | **-132 500** |
| | | | | | |
| **ÅRSRESULTAT** | | **-767 714** | **279 392** | **131 240** | **-554 000** |

Overføringer:

| | |
|---|---|
| Fra annen egenkapital | -767 714 |

# BORETTSLAGET KEISER WILHELMSGATE 36/38/40
# ORG.NR. 979 509 464, KUNDENR. 6565

## BALANSE

| | Note | 2023 | 2022 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **ANLEGGSMIDLER** | | | |
| Bygninger | 14 | 7 860 000 | 7 860 000 |
| Tomt | | 3 203 000 | 3 203 000 |
| **SUM ANLEGGSMIDLER** | | **11 063 000** | **11 063 000** |
| | | | |
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| Restanser på felleskostnader | | 4 666 | 80 |
| Andre kortsiktige fordringer | | 0 | 77 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 2 025 283 | 306 725 |
| Driftskonto OBOS-banken II | | 4 479 | 4 455 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 1 200 | 98 536 |
| **SUM OMLØPSMIDLER** | | **2 035 628** | **409 873** |
| **SUM EIENDELER** | | **13 098 628** | **11 472 873** |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **EGENKAPITAL** | | | |
| Innskutt egenkapital 14 * 100 | | 1 400 | 1 400 |
| Annen egenkapital | 15 | 6 284 740 | 7 052 453 |
| **SUM EGENKAPITAL** | | **6 286 140** | **7 053 853** |
| | | | |
| **GJELD** | | | |
| **LANGSIKTIG GJELD** | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 16 | 2 193 599 | 60 030 |
| Borettsinnskudd | 17 | 4 278 000 | 4 278 000 |
| **SUM LANGSIKTIG GJELD** | | **6 471 599** | **4 338 030** |
| | | | |
| **KORTSIKTIG GJELD** | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 4 424 | 0 |
| Leverandørgjeld | | 322 988 | 20 741 |
| Påløpte renter | | 11 452 | 486 |
| Påløpte avdrag | | 2 025 | 59 763 |
| **SUM KORTSIKTIG GJELD** | | **340 889** | **80 990** |
| | | | |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **13 098 628** | **11 472 873** |
| Pantstillelse | 18 | 6 478 000 | 11 063 000 |
| Garantiansvar | | | |

Ålesund, 29.04.2024
Styret i Borettslaget Keiser Wilhelmsgate 36/38/40

Bjørn Are Eide /s/ Ole Christian Engkrog /s/ Rigmor Vestre /s/

**NOTE: 1**

**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskaps-skikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKSKONTO**

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

**INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD**

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

**NOTE: 2**
**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Felleskostnader | 579 881 |
| Lokaler | 68 988 |
| Kapitalkostnader på IN-lån | 60 390 |
| Kapitalkostnader regulert på IN-lån | 555 |
| Overført til kapitalkostnader | -60 945 |
| **SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER** | **648 869** |

**NOTE: 3**
**ANDRE INNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Tilskudd | 312 500 |
| **SUM ANDRE INNTEKTER** | **312 500** |

**NOTE: 4**
**PERSONALKOSTNADER**

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

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

**NOTE: 5**
**STYREHONORAR**
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 45 000.

**NOTE: 6**
**REVISJONSHONORAR**
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 680.

**NOTE: 7**
**KONSULENTHONORAR**

| | |
|---|---|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -16 556 |
| **SUM KONSULENTHONORAR** | **-16 556** |

**NOTE: 8**
**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|---|---|
| Drift/vedlikehold bygninger | -170 299 |
| Drift/vedlikehold VVS | -69 363 |
| Drift/vedlikehold elektro | -70 979 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -596 408 |
| **SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD** | **-907 048** |

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

**NOTE: 9**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|---|---|
| Eiendomsskatt | -31 964 |
| Vann- og avløpsavgift | -337 341 |
| Renovasjonsavgift | -65 802 |
| **SUM KOMMUNALE AVGIFTER** | **-435 107** |

**NOTE: 10**

**ENERGI/FYRING**

| | |
|---|---|
| Elektrisk energi | -4 349 |
| Fjernvarme | -28 697 |
| **SUM ENERGI / FYRING** | **-33 046** |

**NOTE: 11**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Lokalleie | -1 500 |
| Vaktmestertjenester | -28 560 |
| Renhold ved firmaer | -22 605 |
| Snørydding | -175 |
| Andre fremmede tjenester | -212 |
| Møter, kurs, oppdateringer mv. | -5 250 |
| Andre kontorkostnader | -493 |
| Bank- og kortgebyr | -2 226 |
| Velferdskostnader | -1 196 |
| **SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER** | **-62 216** |

**NOTE: 12**

**FINANSINNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 2 958 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 664 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 102 |
| **SUM FINANSINNTEKTER** | **3 724** |

**NOTE: 13**

**FINANSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Renter og gebyr på lån i Husbanken | -915 |
| Renter og gebyr på lån i OBOS-banken | -30 954 |
| Renter på leverandørgjeld | -100 |
| **SUM FINANSKOSTNADER** | **-31 969** |

**NOTE: 14**

**BYGNINGER**

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

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

**NOTE: 15**

**ANNEN EGENKAPITAL**

| | |
|---|---|
| Opptjent egenkapital | 6 284 740 |
| Egenkapital fra IN tidligere | 1 022 887 |
| Egenkapital fra IN 2023 | 0 |
| Reduksjon EK fra IN | -1 022 887 |
| **SUM ANNEN EGENKAPITAL** | **6 284 740** |

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.
Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 16**

**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,95 %. Løpetiden er 30 år.

| | | |
|---|---|---|
| Opprinnelig 2023 | -2 200 000 | |
| Nedbetalt tidligere | 0 | |
| Nedbetalt i år | 6 401 | |
| | | -2 193 599 |

Husbanken
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 2,76 %. Løpetiden er 24 år.

| | | |
|---|---|---|
| Opprinnelig, 1998 | -6 785 000 | |
| Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag | 5 702 083 | |
| Nedbetalt i år, ordinære avdrag | 60 030 | |
| Nedbetalt tidligere, IN | 1 022 887 | |
| Nedbetalt i år, IN | 0 | |
| **SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** | | **-2 193 599** |

**NOTE: 17**
**BORETTSINNSKUDD**

| | |
|---|---|
| Opprinnelig 2001 | -4 278 000 |
| **SUM BORETTSINNSKUDD** | **-4 278 000** |

**NOTE: 18**
**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

| | |
|---|---|
| Borettsinnskudd | 4 278 000 |
| Pantelån | 2 193 599 |
| Påløpte avdrag | 2 025 |
| Beregnede IN-forpliktelser | 0 |
| **TOTALT** | **6 473 625** |

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

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

## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1120202. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.
Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### Garantert betaling av felleskostnader

Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.

## Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 22.05.24
**Selskapsnummer:** 6565 **Selskapsnavn:** Brl Keiser Wilhelmsgt 36/38/40

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

**Signatur:** _____

## Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

**Fullmektigens navn:** _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Ålesund kommune

# Eiendomsinformasjon

## MATRIKKELENHET

| Kommune | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Type | Bruksnavn | Tinglyst | Beregnet areal | Oppgitt areal | Arealkilde |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1508 - Ålesund kommune | **201** | **309** | **0** | **0** | Grunneiendom | | Ja | 199,3 | 199,3 | 1-Målebrev |

| Etablert dato | Utgått | Har aktive festegrunner | Er seksjonert | Antall seksjoner | Sameiebrøk | Representasjonspunkt |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 15.12.1904 | Nei | Nei | Ja | 2 | | Nord: 6929921.01 Øst: 353645.43 System: EPSG:25832 |

## FORRETNINGER

| Forretningstype | Forretningsdato | Matrikkelføringsdato | Komm.saksref | Rolle | Matrikkelenhet | Arealendring |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Omnummerering | 01.01.2024 | 01.01.2024 | | | 201/309 | 0 |
| | | | | | 201/309/0/1 | 0 |
| | | | | | 201/309/0/2 | 0 |
| Omnummerering | 01.01.2020 | 01.01.2020 | | | 201/309 | 0 |
| | | | | | 201/309/0/1 | 0 |
| | | | | | 201/309/0/2 | 0 |
| Kartforretning | 20.02.1961 | | 6/2608 | Mottaker | 201/309 | 199.3 |
| Nymatrikulering | 15.12.1904 | | B/037 | Mottaker | 201/309 | 440 |

## BYGNINGER

| Bygningsnummer | Bygningstype | Næringsgruppe | Bygningsstatus | Areal bolig | Areal annet | Areal totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 178918656 | Annen forretningsbygning | Varehandel, reparasjon av motorvogner | Tatt i bruk | 453 | 318 | 771 |

## ADRESSER

| Gatenavn | Husnummer | Bokstav | Seksjonsnummer | Representasjonspunkt | Adressetilleggsnavn | Kretser |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Keiser Wilhelms gate | 38 | | | Nord: 6929926.86<br>Øst: 353643.93<br>System: EPSG:25832 | | Tettsted 6025-Ålesund<br>SKOLEKRETS 3-Nørvøy vest<br>Stemmekrets 2-Sentrum<br>Grunnkrets 303-Kipervika<br>Kirkesokn 2-Ålesund og Volsdalen sokn<br>Postnummerområde 6003-ÅLESUND |

| KOMMUNAL TILLEGGSDEL | | |
|---|---|---|
| Bruk av grunn | Referanser | Kommentarer |
| V-Forretning/Sentrum | P-Målebrevsprotokoll: 6/2608 | |

| KULTURMINNER | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Lokalitetsnr | Art | Vernetype | Kategori | Matrikkelføringsdato | Tilknyttede matrikkelenheter |

| GRUNNFORURENSING | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Lokalitetsnr | Lokalitetsnavn | Påvirkningsgrad | Myndighet | Matrikkelføringsdato | Tilknyttede matrikkelenheter | Vedtak |

| TEIGER | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Areal | Representasjonspunkt | Hovedteig | Tvist | Har flere matrikkelenheter |
| 199,3 | Nord: 6929921,01005646 Øst: 353645,43000458 System: EPSG:32632 | Ja | Nei | Nei |

| ANLEGGSPROJEKSONSFLATER | | | |
|---|---|---|---|
| Areal | Representasjonspunkt | Hovedflate | Medium |

**Beregnet areal:** Areal som baseres på eiendommens registrerte eiendomsgrenser i Matrikkelen. Dersom eiendomsgrenser ikke har latt seg registrere nøyaktig i Matrikkelen, vil det beregnede arealet ikke være korrekt.

**Oppgitt areal:** For matrikkelenheter der det ikke er registrert eiendomsgrenser i Matrikkelen slik at areal ikke kan beregnes, angis Oppgitt areal dersom slike data er registrert. Oppgitt areal kan være hentet fra ulike forretningsdokumenter som f.eks. skylddelinger. Oppgitt areal oppdateres ikke når det f.eks. skjer delinger fra en matrikkelenhet.

**Areal og forretningshistorikk på seksjonerte eiendommer:** Dersom eiendommen er seksjonert vil eiendommens areal som oftest være registrert på hovedeiendommen og ikke på hver enkelt seksjon. Eiendomsrapporter for en spesifikk seksjon vil derfor som regel være oppført uten areal. Det samme gjelder historikk over forretninger.

**Bygninger:** Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Ålesund kommune

# Eierinformasjon

## MATRIKKELENHET

| Kommune | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
|---|---|---|---|---|
| 1508 - Ålesund kommune | **201** | **309** | **0** | **0** |

## EIER/KONTAKTINSTANS

| Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Rolle | Status | Fødelsdato/Org.nr. | Navn | Adresse | Andel |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 201 | 309 | 0 | 1 | | | | | | 97/460 |
| | | | | Hjemmelshaver | | 920596711 | BROSUNDET AS | Apotekergata 7<br>6004 ÅLESUND | 1/1 |
| 201 | 309 | 0 | 2 | | | | | | 363/460 |
| | | | | Hjemmelshaver | | 979509464 | BORETTSLAGET KEISER WILHELMSGATE 36/38/40 | c/o OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS, Postboks 6666 St. Olavs plass<br>0129 OSLO | 1/1 |

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler

Ålesund kommune

# Ledningskart

| Eiendom: | Gnr: 201 | Bnr: 309 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
|---|---|---|---|---|
| Adresse: | Keiser Wilhelms gate 38<br>6003 ÅLESUND | | | |
| Annen info: | | | | |

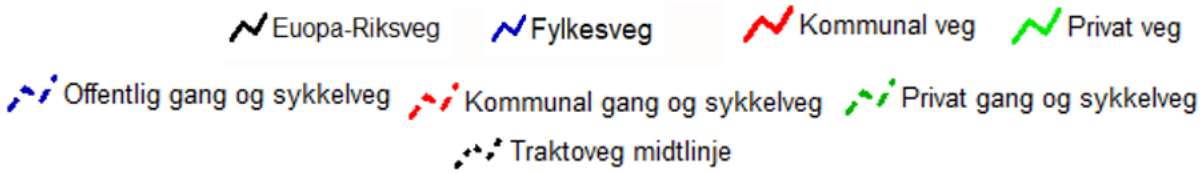
Målestokk
1:500



# Tegnforklaring

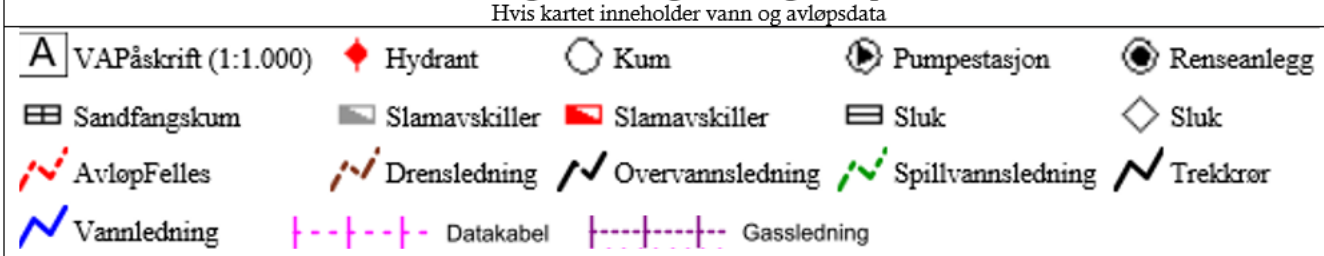
| | | |
|---|---|---|
| Europavegboks | Fylkesvegboks | Europaveg gatenavn. |
| Byggetiltak Ca. angivelse | Grensepunkt | Grenselinje nøyaktig måling |
| Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet | Hjelpelinje veg-/vannkant | Flaggstang |
| Frittstående mur | Gjerde | Loddrett mur |
| Bygningsdelelinje | Bygningslinje | Mønelinje |
| Takkant | Takoverbyggkant | Taksprang |
| Veranda | Annet vegareal avgrensning | Vegdekkekant |
| Takoverbygg | Bolig | Garasje, carport og uthus |
| Næring og carport | Sluk | Kumlokk |
| Trafikkøy | Gang- og sykkelveg | Veg |
| Tank | Trapp | Forsenkningskurve Ålesund |
| Høydekurve 1m Ålesund | Eiendomsteig | Kystkontur |
| Havflate | | |

## 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

# Bygningsinformasjon

## MATRIKKELENHET

| Kommune | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
|---|---|---|---|---|
| 1508 - Ålesund kommune | **201** | **309** | **0** | **0** |

## BYGNING

| Bygningstype | Bygningsnr | Tilbyggnr | Status | Næringsgruppe | Areal bolig | Areal bebygd | Areal annet | Areal totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Annen forretningsbygning | 178918656 | 0 | Tatt i bruk | Varehandel, reparasjon av motorvogner | 453 | 0 | 318 | 771 |

| Representasjonspunkt | Heis | Ant. boliger | Godkjentdato | Igangsettingstillatelse | Tatt i bruk |
|---|---|---|---|---|---|
| Nord: 6929924 Øst: 353645 System: EPSG:25832 | Nei | 7 | | | |

| Energikilder | Oppvarming |
|---|---|

| Bygningstatushistorikk | Dato | Registrertdato |
|---|---|---|
| RA-Rammetillatelse | 22.09.1959 | 14.04.1998 |
| TB-Tatt i bruk | 22.06.1961 | 14.04.1998 |

| Bolignr. | Type | Bruksaral | Antall rom | Kjøkken | Antall bad | Antall WC | Adresse | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H0101 | Annet enn bolig | 0 | 0 | | 0 | 0 | Keiser Wilhelms gate 38 | 201 | 309 | 0 | 1 |
| H0201 | Bolig | 70 | 2 | Kjøkken | 1 | 1 | Keiser Wilhelms gate 38 | 201 | 309 | 0 | 2 |
| H0202 | Bolig | 52 | 2 | Kjøkken | 1 | 1 | Keiser Wilhelms gate 38 | 201 | 309 | 0 | 2 |
| H0301 | Bolig | 70 | 2 | Kjøkken | 1 | 1 | Keiser Wilhelms gate 38 | 201 | 309 | 0 | 2 |
| H0302 | Bolig | 52 | 2 | Kjøkken | 1 | 1 | Keiser Wilhelms gate 38 | 201 | 309 | 0 | 2 |

| | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H0401 | Bolig | 70 | 2 | Kjøkken | 1 | 1 | Keiser Wilhelms gate 38 | 201 | 309 | 0 | 2 |
| Bolignr. | Type | Bruksaral | Antall rom | Kjøkken | Antall bad | Antall WC | Adresse | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
| H0402 | Bolig | 52 | 2 | Kjøkken | 1 | 1 | Keiser Wilhelms gate 38 | 201 | 309 | 0 | 2 |
| Bolignr. | Type | Bruksaral | Antall rom | Kjøkken | Antall bad | Antall WC | Adresse | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
| L0101 | Bolig | 59 | 3 | Kjøkken | 1 | 1 | Keiser Wilhelms gate 38 | 201 | 309 | 0 | 2 |

| Etasjenummer | Etasjeplan | Alt. areal | Alt. areal2 | Boenheter | Bruksareal bolig | Bruksareal annet | Bruksareal totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Hovedetasje | 0 | 0 | 0 | 0 | 128 | 128 |
| Etasjenummer | Etasjeplan | Alt. areal | Alt. areal2 | Boenheter | Bruksareal bolig | Bruksareal annet | Bruksareal totalt |
| 2 | Hovedetasje | 0 | 0 | 2 | 128 | 0 | 128 |
| Etasjenummer | Etasjeplan | Alt. areal | Alt. areal2 | Boenheter | Bruksareal bolig | Bruksareal annet | Bruksareal totalt |
| 3 | Hovedetasje | 0 | 0 | 2 | 128 | 0 | 128 |
| Etasjenummer | Etasjeplan | Alt. areal | Alt. areal2 | Boenheter | Bruksareal bolig | Bruksareal annet | Bruksareal totalt |
| 4 | Hovedetasje | 0 | 0 | 2 | 128 | 0 | 128 |
| Etasjenummer | Etasjeplan | Alt. areal | Alt. areal2 | Boenheter | Bruksareal bolig | Bruksareal annet | Bruksareal totalt |
| 1 | Loft | 0 | 0 | 1 | 69 | 0 | 69 |
| Etasjenummer | Etasjeplan | Alt. areal | Alt. areal2 | Boenheter | Bruksareal bolig | Bruksareal annet | Bruksareal totalt |
| 1 | Underetasje | 0 | 0 | 0 | 0 | 190 | 190 |

| Referanse |
|---|
| 1-Kommunal kode 1: J253/59 |
| Referanse |
| 2-Kommunal kode 2: UJV/98 |
| Referanse |
| 2-Kommunal kode 2: 23/96B |

**Bygninger:** Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Ålesund kommune

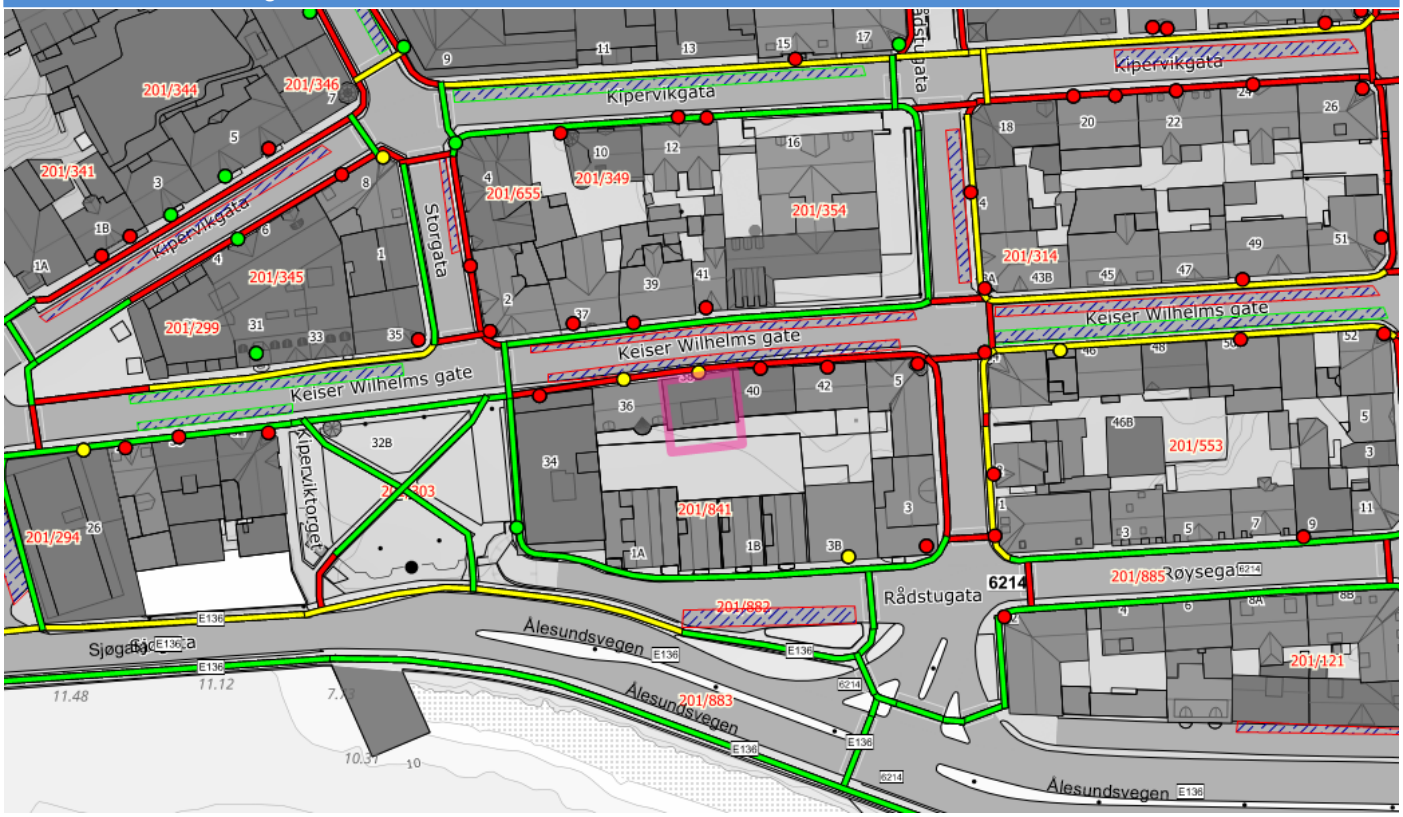
# Alle datasett (DOK)

## Analyserapport

| MATRIKKELENHET | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Kommune | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
| 1508 - Ålesund kommune | **201** | **309** | **0** | **0** |

Rapporten bygger på automatiserte geoanalyser mot et stort antall kartlag fra mange ulike kilder, og som sammen utgjør DOK = «det offentlige kartgrunnlaget». Lokale datasett og registreringer fra den enkelte kommunen er som regel ikke med i DOK og derfor heller ikke i rapporten, mens enkelte nasjonale datasett som per i dag ikke er med i DOK, er tatt med i rapporten likevel. Kartlagene er produsert i henhold til ulike nøyaktighetskrav, og blir oppdatert med ulik frekvens. Det gis derfor ingen garanti for at innholdet er oppdatert og korrekt til enhver tid. Vær oppmerksom på at begrepet 'Ikke registrert' i noen tilfeller betyr 'Ikke kartlagt'. I slike tilfeller kan tiltakshaver gis pålegg om kartlegging. Radon og geotekniske undersøkelser er eksempler på slike datasett. Kontakt geodataavdelingen dersom du er i tvil, vil vite mer om lokalt tilgjengelige data eller mener rapporten inneholder feil. Link til kart. (Gyldighet for link garanteres kun for rapportens produksjonstidspunkt.)

## Temadata - Befolkning


Kipervikgata
Storgata
Keiser Wilhelms gate
Kipervikgata
Keiser Wilhelms gate
Kipervikgata
Kipervikgata
Kipervikgata

 Vei - Tilgjengelig for elektrisk rullestol

 Vei - Delvis tilgjengelig for elektrisk rullestol

 Vei - Ikke tilgjengelig for elektrisk rullestol

 Inngang bygg - Tilgjengelig for synshemmede

 Inngang bygg - Delvis tilgjengelig for synshemmede

 Vei - Tilgjengelig for synshemmede

 Vei - Delvis tilgjengelig for synshemmede

 Vei - Ikke tilgjengelig for synshemmede

Sittegruppe - Tilgjengelig for rullestol

Ingen treff i temadatabasen.

**Tema uten treff:**

| | | |
|---|---|---|
| Inngang bygg - Tilgjengelig for rullestol | Inngang bygg - Delvis tilgjengelig for rullestol | Inngang bygg - Ikke tilgjengelig for rullestol |
| Inngang bygg - Ikke vurdert for rullestol | Handicap parkering tettsted - Tilgjengelig for rullestol | Handicap parkering tettsted - Delvis tilgjengelig for rullestol |
| Handicap parkering tettsted - Ikke tilgjengelig for rullestol | Handicap parkering tettsted - Ikke vurdert for rullestol | Vei - Tilgjengelig for rullestol |
| Vei - Delvis tilgjengelig for rullestol | Vei - Ikke tilgjengelig for rullestol | Vei - Ikke vurdert for rullestol |
| Parkeringsområde tettsted - Tilgjengelig for rullestol | Parkeringsområde tettsted - Delvis tilgjengelig for rullestol | Parkeringsområde tettsted - Ikke tilgjengelig for rullestol |
| Parkeringsområde tettsted - Ikke vurdert for rullestol | Inngang bygg - Tilgjengelig for elektrisk rullestol | Inngang bygg - Delvis tilgjengelig for elektrisk rullestol |
| Inngang bygg - Ikke tilgjengelig for elektrisk rullestol | Inngang bygg - Ikke vurdert for elektrisk rullestol | Vei - Tilgjengelig for elektrisk rullestol |
| Vei - Delvis tilgjengelig for elektrisk rullestol | Vei - Ikke tilgjengelig for elektrisk rullestol | Vei - Ikke vurdert for elektrisk rullestol |
| Inngang bygg - Tilgjengelig for synshemmede | Inngang bygg - Delvis tilgjengelig for synshemmede | Inngang bygg - Ikke tilgjengelig for synshemmede |
| Inngang bygg - Ikke vurdert for synshemmede | Vei - Tilgjengelig for synshemmede | Vei - Delvis tilgjengelig for synshemmede |
| Vei - Ikke tilgjengelig for synshemmede | Vei - Ikke vurdert for synshemmede | Baderampe - Tilgjengelig for rullestol |
| Baderampe - Delvis tilgjengelig for rullestol | Baderampe - Ikke tilgjengelig for rullestol | Baderampe - Ikke vurdert for rullestol |
| Fiskeplass - Tilgjengelig for rullestol | Fiskeplass - Delvis tilgjengelig for rullestol | Fiskeplass - Ikke tilgjengelig for rullestol |
| Fiskeplass - Ikke vurdert for rullestol | Gapahuk - Tilgjengelig for rullestol | Gapahuk - Delvis tilgjengelig for rullestol |
| Gapahuk - Ikke tilgjengelig for rullestol | Gapahuk - Ikke vurdert for rullestol | Grill-/bålplass - Tilgjengelig for rullestol |
| Grill-/bålplass - Delvis tilgjengelig for rullestol | Grill-/bålplass - Ikke tilgjengelig for rullestol | Grill-/bålplass - Ikke vurdert for rullestol |
| Handicap parkering friluft - Tilgjengelig for rullestol | Handicap parkering friluft - Delvis tilgjengelig for rullestol | Handicap parkering friluft - Ikke tilgjengelig for rullestol |
| Handicap parkering friluft - Ikke vurdert for rullestol | Turistihytter - Tilrettelagt for rullestol | Skiløype - Tilgjengelig for rullestol |
| Skiløype - Delvis tilgjengelig for rullestol | Skiløype - Ikke tilgjengelig for rullestol | Skiløype - Ikke vurdert for rullestol |
| Toalett - Tilgjengelig for rullestol | Toalett - Delvis tilgjengelig for rullestol | Toalett - Ikke tilgjengelig for rullestol |
| Toalett - Ikke vurdert for rullestol | Turvei - Tilgjengelig for rullestol | Turvei - Delvis tilgjengelig for rullestol |
| Turvei - Ikke tilgjengelig for rullestol | Turvei - Ikke vurdert for rullestol | Parkeringsområde friluft - Tilgjengelig for rullestol |
| Parkeringsområde friluft - Delvis tilgjengelig for rullestol | Parkeringsområde friluft - Ikke tilgjengelig for rullestol | Parkeringsområde friluft - Ikke vurdert for rullestol |
| Fiskeplass - Tilgjengelig for elektrisk rullestol | Fiskeplass - Delvis tilgjengelig for elektrisk rullestol | Fiskeplass - Ikke tilgjengelig for elektrisk rullestol |
| Fiskeplass - Ikke vurdert for elektrisk rullestol | Gapahuk - Tilgjengelig for elektrisk rullestol | Gapahuk - Delvis tilgjengelig for elektrisk rullestol |
| Gapahuk - Ikke tilgjengelig for elektrisk rullestol | Gapahuk - Ikke vurdert for elektrisk rullestol | Toalett - Tilgjengelig for elektrisk rullestol |
| Toalett - Delvis tilgjengelig for elektrisk | Toalett - Ikke tilgjengelig for elektrisk | Toalett - Ikke vurdert for elektrisk rullestol |

| | | |
|---|---|---|
| rullestol | rullestol | |
| Turvei - Tilgjengelig for elektrisk rullestol | Turvei - Delvis tilgjengelig for elektrisk rullestol | Turvei - Ikke tilgjengelig for elektrisk rullestol |
| Turvei - Ikke vurdert for elektrisk rullestol | Baderampe - Tilgjengelig for synshemmede | Baderampe - Delvis tilgjengelig for synshemmede |
| Baderampe - Ikke tilgjengelig for synshemmede | Baderampe - Ikke vurdert for synshemmede | Fiskeplass - Tilgjengelig for synshemmede |
| Fiskeplass - Delvis tilgjengelig for synshemmede | Fiskeplass - Ikke tilgjengelig for synshemmede | Fiskeplass - Ikke vurdert for synshemmede |
| Gapahuk - Tilgjengelig for synshemmede | Gapahuk - Delvis tilgjengelig for synshemmede | Gapahuk - Ikke tilgjengelig for synshemmede |
| Gapahuk - Ikke vurdert for synshemmede | Skiløype - Tilgjengelig for synshemmede | Skiløype - Delvis tilgjengelig for synshemmede |
| Skiløype - Ikke tilgjengelig for synshemmede | Skiløype - Ikke vurdert for synshemmede | Toalett - Tilgjengelig for synshemmede |
| Toalett - Delvis tilgjengelig for synshemmede | Toalett - Ikke tilgjengelig for synshemmede | Toalett - Ikke vurdert for synshemmede |
| Turvei - Tilgjengelig for synshemmede | Turvei - Delvis tilgjengelig for synshemmede | Turvei - Ikke tilgjengelig for synshemmede |
| Turvei - Ikke vurdert for synshemmede | Sittegruppe - Tilgjengelig for rullestol | Sittegruppe - Delvis tilgjengelig for rullestol |
| Sittegruppe - Ikke tilgjengelig for rullestol | Sittegruppe - Ikke vurdert for rullestol | |

## Temadata - Barnetråkk




Ingen treff i temadatabasen.

Du mangler tilgang til ett eller flere datasett. Disse datasettene er dermed utelatt fra analysen og vil kreve en manuell kontroll.

## Temadata - Dreneringslinjer - Tette stikkrenner




Dreneringslinjer tette stikkrenner

Flomareal tette stikkrenner

| Analysetema | Antall | Registrert | Ikke registrert | Areal |
|---|---|---|---|---|
| Flomareal tette stikkrenner | 1 | x | | 63.03m$^2$ |

**Tema uten treff:**

Dreneringslinjer tette stikkrenner

## Temadata - Dreneringslinjer - Tette stikkrenner




Dreneringslinjer åpne stikkrenner

Flomareal åpne stikkrenner

| Analysetema | Antall | Registrert | Ikke registrert | Areal |
|---|---|---|---|---|
| Flomareal åpne stikkrenner | 1 | x | | 63.03m$^2$ |

**Tema uten treff:**

Dreneringslinjer åpne stikkrenner

## Temadata - Energi




Ingen treff i temadatabasen.

**Tema uten treff:**

| | | |
|---|---|---|
| Utbygd Vannkraftverk > 10 MW | Utbygd Kraftverk med pumpe | Utbygd Pumpe |
| Utbygd Vannkraftverk 1-10 MW | Utbygd Vannkraftverk < 1 MW | Utbygd dam (punkt) |
| Utbygd dam (linje) | Utbygd inntak | Utbygd kanal |
| Utbygd rørgate | Utbygd kraftverkstunnel | Innsjø oppdemt til andre formål |
| Innsjø oppdemt til kraftproduksjon | Reguleringsmagasin til andre formål | Reguleringsmagasin til kraftproduksjon |
| Delfelt | Ikke utbygd Vannkraftverk - Under bygging | Ikke utbygd Vannkraftverk - Gitt konsesjon |
| Ikke utbygd Vannkraftverk - Under klagebehandling i OED | Ikke utbygd Vannkraftverk - Konsesjon avslått | Ikke utbygd Vannkraftverk - Under konsesjonsbehandling > 10 MW |
| Ikke utbygd Vannkraftverk - Under konsesjonsbehandling < 10 MW | Ikke utbygd Vannkraftverk - Konsesjonspliktig | Ikke utbygd Vannkraftverk - Konsesjonsfritt |
| Ikke utbygd Vannkraftverk - Rest - samlet plan | Ikke utbygd Magasin - Under bygging | Ikke utbygd Magasin - Gitt konsesjon |
| Ikke utbygd Magasin - Avslått | Ikke utbygd Magasin - Under konsesjonsbehandling | Ikke utbygd Magasin - Rest - samlet plan |
| Ikke utbygd Dam - Under bygging | Ikke utbygd Dam - Gitt konsesjon | Ikke utbygd Dam - Avslått |
| Ikke utbygd Dam - Under konsesjonsbehandling | Ikke utbygd Inntakspunkt - Under bygging | Ikke utbygd Inntakspunkt - Gitt konsesjon |
| Ikke utbygd Inntakspunkt - Avslått | Ikke utbygd Inntakspunkt - Under konsesjonsbehandling | Ikke utbygd Inntakspunkt - Konsesjonspliktig |
| Ikke utbygd Inntakspunkt - Konsesjonsfritt | Ikke utbygd Inntakspunkt - Rest - samlet plan | Ikke utbygd vannvei - Under bygging |
| Ikke utbygd vannvei - Gitt konsesjon | Ikke utbygd vannvei - Avslått | Ikke utbygd vannvei - Under konsesjonsbehandling |
| Ikke utbygd vannvei - Konsesjonspliktig | Ikke utbygd vannvei - Konsesjonsfritt | Ikke utbygd vannvei - Rest - samlet plan |
| Byggeforbudssoner kraftledninger | | |

## Temadata - Fjernvarme




Fjernvarme konsesjonsområde

| Analysetema | Antall | Registrert | Ikke registrert | Areal |
|---|---|---|---|---|
| Fjernvarme konsesjonsområde | 1 | x | | 199.25m$^2$ |

## Temadata - Forurensning - Støy og grunn




Forurenset grunn - Ikke akseptabel forurensning

Støy rød sone veg (over 65 dBA)

Støy gul sone veg (55-65 dBA)

Ingen treff i temadatabasen.

**Tema uten treff:**

| | | |
|---|---|---|
| Forurenset grunn - Ikke akseptabel forurensning | Forurenset grunn - Akseptabel forurensning med dagens bruk | Forurenset grunn - Lite/ikke forurenset |
| Forurenset grunn - Mistanke om forurensning | Rød støy sone lufthavn | Gul støy sone lufthavn |
| Støy rød sone veg (over 65 dBA) | Støy gul sone veg (55-65 dBA) | Støy rød sone Forsvarets flyplasser |
| Støy gul sone Forsvarets flyplasser | Støy rød sone Forsvarets skyte- og øvingsfelt | Støy gul sone Forsvarets skyte- og øvingsfelt |
| Støy rød sone jernbanenett | Støy gul sone jernbanenett | Støy grønn sone jernbanenett (stille område) |
| Støy jernbanenett ikke kartlagt | | |

## Temadata - Forurensning - Bybrannen og bromerte flammehemmere




Mulig grunnforurensing fra bybrannen 1904

| Analysetema | Antall | Registrert | Ikke registrert | Areal |
|---|---|---|---|---|
| Mulig grunnforurensing fra bybrannen 1904 | 1 | x | | 199.25m$^2$ |

**Tema uten treff:**

Næring med potensiale for utslipp av bromerte flammehemmere

## Temadata - Friluftsliv




Ingen treff i temadatabasen.

**Tema uten treff:**

| | | |
|---|---|---|
| Statlig sikra friluftslivsområde | Fotrute | Sykkelrute |
| AnnenRute | Skiløype | Nærturterreng |
| Leke- og rekreasjonsområde | Grønnkorridor | Marka |
| Strandsone med tilhørende sjø og vassdrag | Jordbrukslandskap | Utfartsområde |
| Store turområder med tilrettelegging | Store turområder uten tilrettelegging | Særlige kvalitetsområder |
| Andre friluftslivsområder | Bestemmelsesområde marka | |

## Temadata - Geologi - Bergrettigheter, marin grense, grunnvann, grus-, pukk-, og mineralressurser

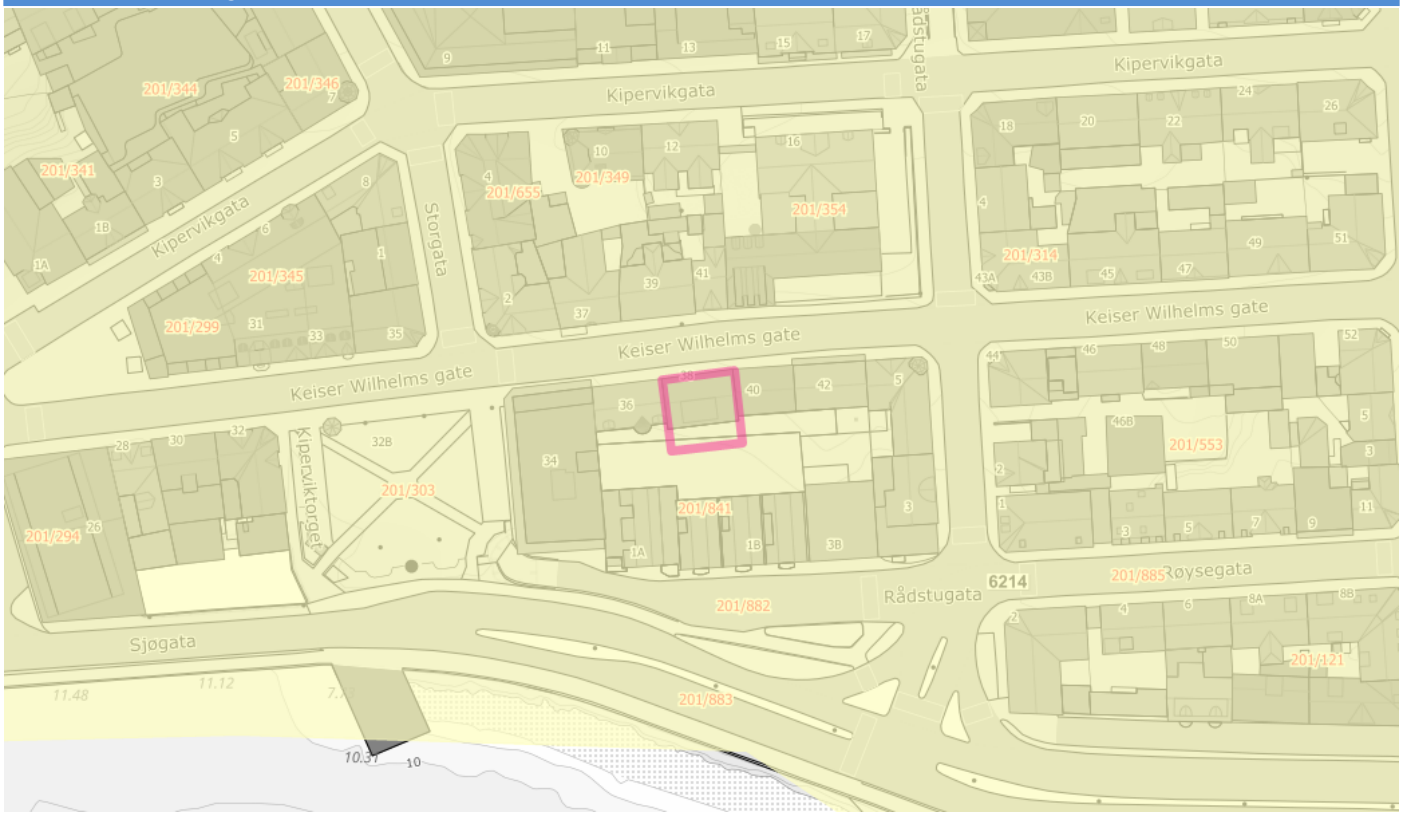



Ingen treff i temadatabasen.

**Tema uten treff:**

| | | |
|---|---|---|
| Grusressurser - Massetak | Grusressurser - Prøvepunkt | Grusressurser - Sikker avgrensning |
| Grusressurser - Usikker avgrensning | Pukkressurser - Pukkverk | Pukkressurser - Prøvepunkt |
| Pukkressurser - Ressursområde | Grunnvannbrønn, Løsmasse | Grunnvannbrønn, Fjell |
| Energibrønn, Løsmasse | Energibrønn, Fjell | LGNbrønn, Løsmasse |
| LGNbrønn, Fjell | LGNOmråde ref punkt, Løsmasse | LGNOmråde ref punkt, Fjell |
| Grunnvann oppkomme, Løsmasse | Grunnvann oppkomme, Fjell | LGN grunnvann oppkomme, Løsmasse |
| LGN grunnvann oppkomme, Fjell | Brønnpark, Løsmasse | Brønnpark, Fjell |
| Sonderboring | Bergrettigheter - Undersøkelsesrett | Bergrettigheter - Utvinningsrett |
| Mineralressurser - Naturstein forekomst (punkt) | Mineralressurser - Industrimineraler forekomst (punkt) | Mineralressurser - Metaller forekomst (punkt) |
| Mineralressurser - Naturstein forekomst (flate) | Mineralressurser - Industrimineraler forekomst (flate) | Mineralressurser - Metaller forekomst (flate) |
| Mineralressurser - Naturstein prospekt (punkt) | Mineralressurser - Industrimineraler prospekt (punkt) | Mineralressurser - Metaller prospekt (punkt) |
| Mineralressurser - Naturstein prospekt (flate) | Mineralressurser - Industrimineraler prospekt (flate) | Mineralressurser - Metaller prospekt (flate) |
| Mineralressurser - Naturstein registrering (punkt) | Mineralressurser - Industrimineraler registrering (punkt) | Mineralressurser - Metaller registrering (punkt) |
| Mineralressurser - Naturstein registrering (flate) | Mineralressurser - Industrimineraler registrering (flate) | Mineralressurser - Metaller registrering (flate) |
| Marin grense, høyde | Marin grense, modellert | Areal over marin grense |
| Areal med lite eller ingen marin påvirkning | | |

## Temadata - Geologi - Radon




Radon aktsomhet - Moderat til lav

| Analysetema | Antall | Registrert | Ikke registrert | Areal |
|---|---|---|---|---|
| Radon aktsomhet - Moderat til lav | 1 | x | | 199.25m$^2$ |

**Tema uten treff:**

| | | |
|---|---|---|
| Radon aktsomhet - Særlig høy | Radon aktsomhet - Høy | Radon aktsomhet - Usikker |

## Temadata - Geologi - Løsmasser



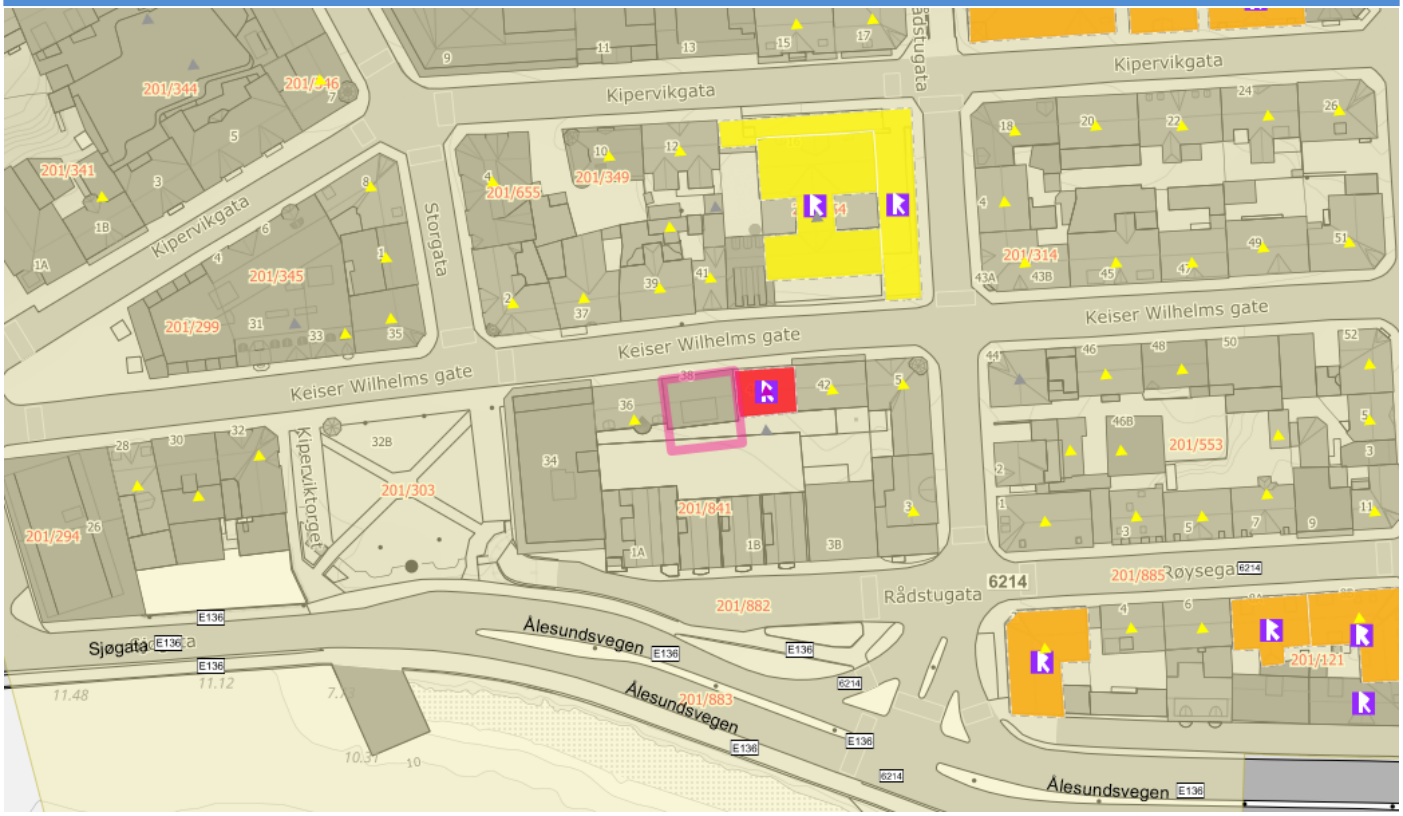

Løsmasser - Fyllmasse (antropogent materiale)

| Analysetema | Antall | Registrert | Ikke registrert | Areal |
|---|---|---|---|---|
| Løsmasser - Fyllmasse (antropogent materiale) | 1 | x | | 199.25m$^2$ |

**Tema uten treff:**

| | | |
|---|---|---|
| Løsmasser - Morenemateriale, uspesifisert | Løsmasser - Tykk morene | Løsmasser - Tynn morene |
| Løsmasser - Randmorene | Løsmasser - Breelvavsetning | Løsmasser - Bresjø- / innsjøavsetning |
| Løsmasser - Hav- og fjordavsetning, tykt dekke | Løsmasser - Marin strandavsetning | Løsmasser - Hav- og fjordavsetning, strandavsetning, tynt dekke |
| Løsmasser - Elveavsetning | Løsmasser - Vindavsetning | Løsmasser - Forvitringsmateriale |
| Løsmasser - Skredmateriale | Løsmasser - Steinbreavsetning | Løsmasser - Torv og myr (organisk materiale) |
| Løsmasser - Humusdekke/ tynt torvdekke over berggrunn | Løsmasser - Bart fjell / fjell med tynt torvdekke, uspesifisert | |

## Temadata - Kulturminner




| | | |
|---|---|---|
| SEFRAK-bygg, ruin eller fjernet objekt | Annet SEFRAK-bygg | Fredete bygninger |
| Enkeltminner - Kommunalt vernet/ statlig listeført/ listeført kirke | Enkeltminner - Vernet | Enkeltminner - Automatisk fredet/ forskriftsfredet /fredningssak pågår/ midlertidig fredet/ vedtaksfredet |
| Lokalitet - Fredet | Lokalitet - Vernet el. uavklart | Kulturmiljøer |

| Analysetema | Antall | Registrert | Ikke registrert | Areal |
|---|---|---|---|---|
| Kulturmiljøer | 1 | x | | 199.25m$^2$ |

**Tema uten treff:**

| | | |
|---|---|---|
| SEFRAK-bygg, ruin eller fjernet objekt | Annet SEFRAK-bygg | SEFRAK-bygg, meldepliktig iht. Kulturminnelova §25 |
| Fredete bygninger | Enkeltminner - Fjernet/ opphevet/ uavklart fredning | Enkeltminner - Kommunalt vernet/ statlig listeført/ listeført kirke |
| Enkeltminner - Ikke fredet | Enkeltminner - Vernet | Enkeltminner - Automatisk fredet/ forskriftsfredet /fredningssak pågår/ midlertidig fredet/ vedtaksfredet |
| Lokalitet - Fredet | Lokalitet - Vernet el. uavklart | Lokalitet - Tidligere frede |
| Lokalitet - Ikke fredet | Kulturminner - Sikringssoner | Brannsmitteområder |
| Verneverdige tette trehusmiljøer | | |

## Temadata - Kyst og fiskeri




Ingen treff i temadatabasen.

**Tema uten treff:**

| | | |
|---|---|---|
| Korallrev | Akvakulturlokaliteter - alle | Fiskeriplasser - Aktive redskap |
| Fiskeriplasser - Passive redskap | Gyteområder | Oppvekst - beiteområder |
| Låssettingsplasser | | |

## Landbruk - Vernskog, jordkvalitet og dyrkbar jord

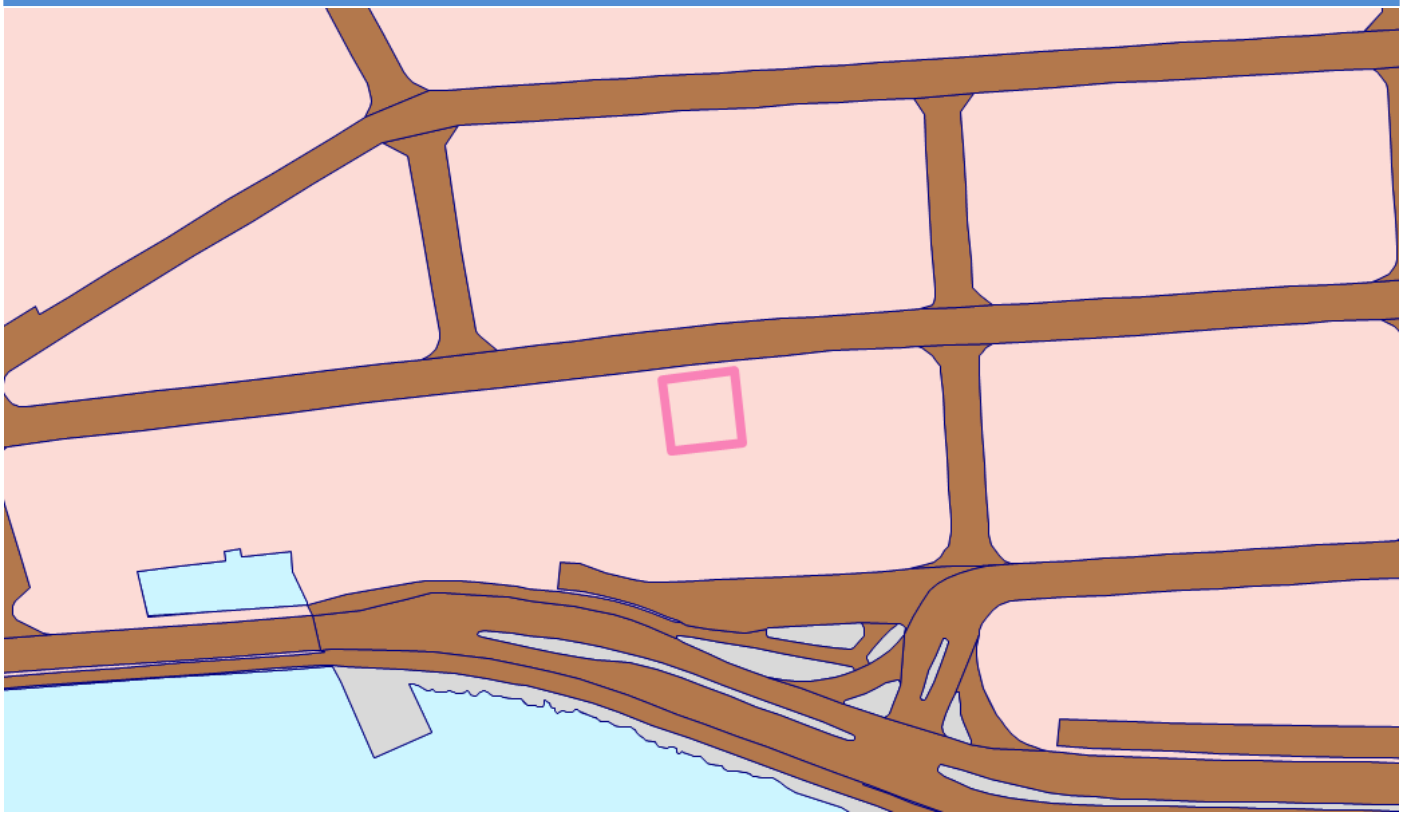



Ingen treff i temadatabasen.

**Tema uten treff:**

| | | |
|---|---|---|
| Vernskog | Dyrkbar jord | Dyrkbar jord - Endret etter 2008 |
| Dyrkbar jord - Ikke endret | Svært god jordkvalitet | God jordkvalitet |
| Mindre god jordkvalitet | | |

## Temadata - Landbruk - ar5



Bebygd
Samferdsel
Åpen fastmark
Vann

| Analysetema | Antall | Registrert | Ikke registrert | Areal |
|---|---|---|---|---|
| Bebygd | 1 | x | | 199.25m$^2$ |

**Tema uten treff:**

| | | |
|---|---|---|
| Samferdsel | Fulldyrka jord | Overflatedyrka jord |
| Innmarksbeite | Skog | Åpen fastmark |
| Myr | Snø/isbre | Vann |

## Temadata - Landbruk - Reindrift




Ingen treff i temadatabasen.

**Tema uten treff:**

| | | |
|---|---|---|
| Reindrift - Sperregjerde, permanent | Reindrift - Sperregjerde, midlertidig | Reindrift - Beitehagegjerde |
| Reindrift - Fangarm | Reindrift - Bro | Reindrift - Trasé for motorisert ferdsel |
| Reindrift - Båttransport for rein | Reindriftsanlegg generelt | Reindrift - Merkegjerde |
| Reindrift - Skille/opplastingsgjerde rein | Reindrift - Kombinert gjerde (merke/slakt) | Reindrift - Feltslakteanlegg |
| Reindrift - Mobilt arbeidsgjerde | Reindrift - Gjeterbu / -hytte, varmestue | Reindrift - Mye brukt teltplass |
| Reindrift - Gamme | Reindrift - Naust/lager | Reindrift - Trekklei |
| Reindrift - Beitehage | Reindrift - Siidagrense | Reindrift - Reinbeiteområde |
| Reindrift - Reinbeitedistrikt | Reindrift - Reinkonsesjonsområde | Reindrift - Restriksjonsområde |
| Reindrift - Konvensjonsområde | Reindrift - Primærområde | Reindrift - Sekundærområde |
| Reindrift - Ekspropriasjonsområde | Reindrift - Flyttelei | Reindrift - Oppsamlingområde |
| Reindrift - Årstidsbeite - Vårbeite I | Reindrift - Årstidsbeite - Vårbeite II | Reindrift - Årstidsbeite - Vinterbeite I |
| Reindrift - Årstidsbeite - Vinterbeite II | Reindrift - Årstidsbeite - Sommerbeite I | Reindrift - Årstidsbeite - Sommerbeite II |
| Reindrift - Årstidsbeite - Høstvinterbeite I | Reindrift - Årstidsbeite - Høstvinterbeite II | Reindrift - Årstidsbeite - Høstbeite I |
| Reindrift - Årstidsbeite - Høstbeite II | | |

## Temadata - Natur - Villreinområder, naturvernområder, foreslåtte naturvernområder, artsdata og kulturlandskap




Ingen treff i temadatabasen.

**Tema uten treff:**

| | | |
|---|---|---|
| Nasjonalt og regionalt viktige kulturlandskap | Naturvernområder - Nasjonalpark | Naturvernområder - Naturreservat |
| Naturvernområder - Landskapsvernområde | Naturvernområder - Marint verneområde | Naturvernområder - Artsfredning |
| Naturvernområder - Annen fredning | Foreslåtte naturvernområder | Artsforekomster |
| Villreinområder | | |

## Temadata - Natur - Forvaltningsinteresse




Alle arter av stor forvaltningsinteresse (punkt)

Ingen treff i temadatabasen.

**Tema uten treff:**

| | | |
|---|---|---|
| Alle fremmede arter (punkt) | Alle arter av stor forvaltningsinteresse (punkt) | Alle fremmede arter (flate) |
| Alle arter av stor forvaltningsinteresse (flate) | Ansvarsarter (punkt) | Trua arter (punkt) |
| Andre spesielt hensynskrevende arter (punkt) | Spesielle økologiske artsformer (punkt) | Prioriterte arter (punkt) |
| Fredete arter (punkt) | Alle arter av særlig stor forvaltningsinteresse (punkt) | Ansvarsarter (flate) |
| Trua arter (flate) | Andre spesielt hensynskrevende arter (flate) | Spesielle økologiske artsformer (flate) |
| Prioriterte arter (flate) | Fredete arter (flate) | Alle arter av særlig stor forvaltningsinteresse (flate) |

## Temadata - Natur - Vassdrag




Vassdragsområde

| Analysetema | Antall | Registrert | Ikke registrert | Areal |
|---|---|---|---|---|
| Vassdragsområde | 1 | x | | 199.25m$^2$ |

**Tema uten treff:**

Verneplanområde for vassdrag

## Temadata-natur-Nedbørfelt




Ingen treff i temadatabasen.

**Tema uten treff:**

| Sidenedbørfelt | Nedbørfelt |
|---|---|

## Temadata - natur - Natyrtyper




Kystlandskap

| Analysetema | Antall | Registrert | Ikke registrert | Areal |
|---|---|---|---|---|
| Kystlandskap | 1 | x | | 199.25m$^2$ |

**Tema uten treff:**

| | | |
|---|---|---|
| Naturtyper - Svært viktig og viktig | Naturtyper - Lokalt viktig | Naturtyper - Kystlynghei |
| Naturtyper - Kalklindeskog | Naturtyper - Kalksjø | Naturtyper - Hule eiker |
| Naturtyper - Slåttemyr | Naturtyper - Slåttemark | Innenlandslandskap |
| Marine landskap | | |

## Temadata-natur-Inngrepsfrie Naturområder




Ingen treff i temadatabasen.

**Tema uten treff:**

| | | |
|---|---|---|
| INON - >=5 km fra inngrep | INON - 3 - 5 km fra inngrep | INON - 1 - 3 km fra inngrep |

## Temadata - Plan




100 metersbelte langs sjøen

| Analysetema | Antall | Registrert | Ikke registrert | Areal |
|---|---|---|---|---|
| 100 metersbelte langs sjøen | 1 | x | | 199.25m$^2$ |

**Tema uten treff:**

Markagrensen

## Temadata - Plan - Grønt/blått temakart 2016/2017




Grøntkorridor  Andre friluftsområder  Gangveg

Ingen treff i temadatabasen.

**Tema uten treff:**

| | | |
|---|---|---|
| Leike- og rekreasjonsområder | Grøntkorridor | Nærturterreng |
| Marka | Utfartsområder | Parkering for turområde |
| Kulturlandskap | Andre friluftsområder | Barnehage, skolegård, idrettsbane, gravsted |
| Badeplass | Turveg/turdrag | Gangveg |
| Markagrense i arealplanen | Viktige barnetråkkregistreringer i konflikt med vedtatt arealbruk | Friluftsinteresser i konflikt med vedtatt arealbruk |
| Naturvernområde | Utvalgt naturtype - slåttemark | Utvalgt naturtype - kystlynghei |
| Prioriterte naturtyper | Viktige områder vilt | Gyteområder |

## Temadata - Plan - Kulturminner - Temaplan 2016/2017


Kipervikgata
Storgata
Keiser Wilhelms gate
Kipervikgata
Keiser Wilhelms gate
Kipervikgata
Kipervikgata
Keiser Wilhelms gate
Kipervikgata
Kipervikgata
Kipervikgata

## Temadata - Plan - Fortettingsstrategi - Temaplan 2017/2017




Sone 1 - Urban fortetting

| Analysetema | Antall | Registrert | Ikke registrert | Areal |
|---|---|---|---|---|
| Sone 1 - Urban fortetting | 1 | x | | 199.25m$^2$ |

**Tema uten treff:**

| | | |
|---|---|---|
| Sone 2 - Boligfortetting i randsonene | Sone 3 - Fortetting kollektivakse og bydels-/nærsenter | Sone 3 - Fortetting kollektivakse og bydels-/nærsenter |
| Bydels-/nærsenter | | |

## Temadata - Samferdsel




Ingen treff i temadatabasen.

**Tema uten treff:**

| | | |
|---|---|---|
| Jernbane - i drift | Jernbane - midlertidig ute av drift | Jernbane - nedlagt |
| Jernbane - planlagt/under bygging | Jernbane - fjernet | Hovedled |
| Biled | Farled - Forvaltningsareal | |

## Temadata - Samfunnssikkerhet - Skredfare og aktsomhetsområder




Ingen treff i temadatabasen.

**Tema uten treff:**

| | | |
|---|---|---|
| Utsatt for 100-årsskred | Utsatt for 1000-årsskred | Utsatt for 5000-årsskred |
| Skred analyseområde | Aktsomhetsområde for snø- og steinskred | Område ikke vurdert for skred |
| Jord- og flomskred - Potensiell skredfare | | |

## Temadata - Samfunnssikkerhet - Flomsoner




Ingen treff i temadatabasen.

**Tema uten treff:**

| | | |
|---|---|---|
| Flomsoner Analyseomrade | Flomsone 10 år | Flomsone 20 år |
| Flomsone 50 år | Flomsone 100 år | Flomsone 200 år |
| Flomsone 500 år | Flomsone 1000 år | Flomsoner - Elv og vann |

## Temadata - Samfunnssikkerhet - Flomsoner Åknes




Ingen treff i temadatabasen.

## Temadata - Samfunnssikkerhet - Flom aktsomhet




Grundig kartlagt med funn
(Flom aktsomhetsdekning)

| Analysetema | Antall | Registrert | Ikke registrert | Areal |
|---|---|---|---|---|
| Grundig kartlagt med funn (Flom aktsomhetsdekning) | 1 | x | | 199.25m$^2$ |

**Tema uten treff:**

| | | |
|---|---|---|
| Maksimal vannstandstigning <= 2,5 m | Maksimal vannstandstigning 2-3 m | Maksimal vannstandstigning 3-4 m |
| Maksimal vannstandstigning 4-5 m | Maksimal vannstandstigning 5-6 m | Maksimal vannstandstigning 6-7 m |
| Maksimal vannstandstigning 7-8 m | Flom aktsomhetsområde | Ikke kartlagt (Flom aktsomhetdekning) |

## Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2017




Middelhøyvann 2017

Stormflo, intervall 20 år, 2017

Stormflo, intervall 200 år, 2017

Stormflo, intervall 1000 år, 2017

Ingen treff i temadatabasen.

**Tema uten treff:**

Middelhøyvann 2017

Stormflo, intervall 20 år, 2017

Stormflo, intervall 200 år, 2017

Stormflo, intervall 1000 år, 2017

## Temadata - Samfunnssikkerhet - Forsvaret




Ingen treff i temadatabasen.

**Tema uten treff:**

Forsvarets skyte- og øvingsfelt

## Temadata - Samfunnssikkerhet - Skredhendelser og kvikkleire




Ingen treff i temadatabasen.

**Tema uten treff:**

| | | |
|---|---|---|
| Skredhendelse - Utglidning | Skredhendelse - Isnedfall | Skredhendelse - Flomskred |
| Skredhendelse - Jordskred | Skredhendelse - Leirskred | Skredhendelse - Løsmasseskred, uspes. |
| Skredhendelse - Snøskred | Skredhendelse - Undervannskred | Skredhendelse - Steinskred |
| Skredhendelse - Ikke angitt | Kvikkleire - Risikoklasse 5 | Kvikkleire - Risikoklasse 4 |
| Kvikkleire - Risikoklasse 3 | Kvikkleire - Risikoklasse 2 | Kvikkleire - Risikoklasse 1 |

## Temadata - Samfunnssikkerhet - Snø aktsomhet




Ingen treff i temadatabasen.

**Tema uten treff:**

| | |
|---|---|
| Snøskred - Utløsningsområde | Snøskred - Utløpsområde |

## Temadata - Samfunnssikkerhet - Steinsprang aktsomhet




Ingen treff i temadatabasen.

**Tema uten treff:**

| | |
|---|---|
| Steinsprang - Utløsningsområde | Steinsprang - Utløpsområde |

## Eiendommer innenfor analyseområdet

| Kommune | Gårdsnummer | Bruksnummer | Festenummer | Seksjonsnummer | Antall | Areal |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1508 | 201 | 309 | 0 | 0 | 1 | 199.25m$^2$ |

## Bygninger innenfor analyseområdet

| Byggtype | Antall | Areal |
|---|---|---|
| Annen forretningsbygning | 1 | 142.35m$^2$ |
| Store sammenbygde boligbygg på 5 el mer | 1 | 0.61m$^2$ |

## Gjeldende arealformål i kommuneplaner/kommunedelplaner som berører analyseområdet

| Formål | Status | Areal |
|---|---|---|
| Sentrumsformål | Nåværende | 199.25m$^2$ |

## Arealplaner innenfor analyseområdet

| Plan id | Plannavn | Plantype | Status | Areal |
|---|---|---|---|---|
| 1504446 | Ålesund sentrum | Eldre reguleringsplan | Endelig vedtatt arealplan | 199.25m$^2$ |

## Gjeldende reguleringsformål i reguleringsplaner som berører analyseområdet

| Formål | Areal |
|---|---|
| Annet byggeområde | 199.25m$^2$ |

Ålesund kommune

# Situasjonskart

| Eiendom: | Gnr: 201 | Bnr: 309 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
|---|---|---|---|---|
| Adresse: | Keiser Wilhelms gate 38<br>6003 ÅLESUND | | | |
| Annen info: | | | | |

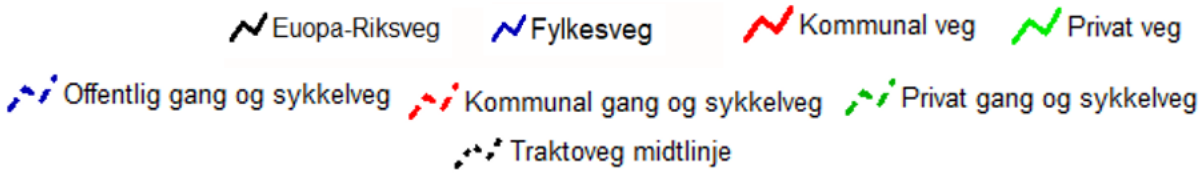
Målestokk
1:1000



# Tegnforklaring

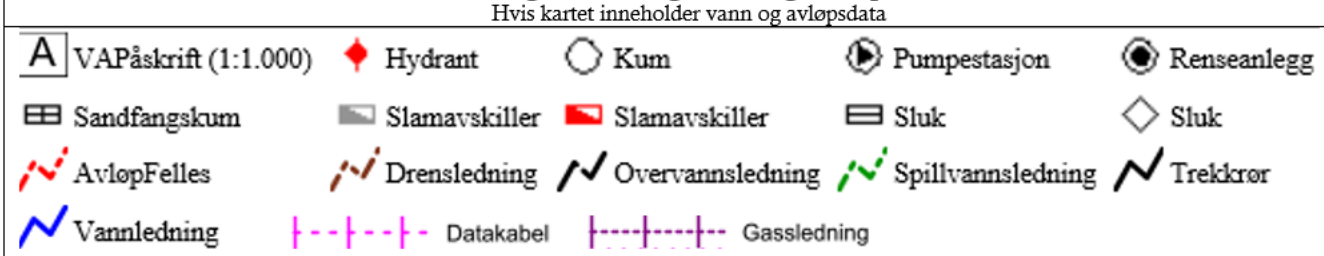
- Europavegboks
- Fylkesvegboks
- Europaveg gatenavn.
- Bygningspunkt
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Grenselinje nøyaktig måling
- Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet
- Hjelpelinje veg-/vannkant
- Flaggstang
- Fiktiv avgrensning for anlegg
- Kai- og bryggekant
- Hekk
- Frittstående mur
- Gjerde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

## 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

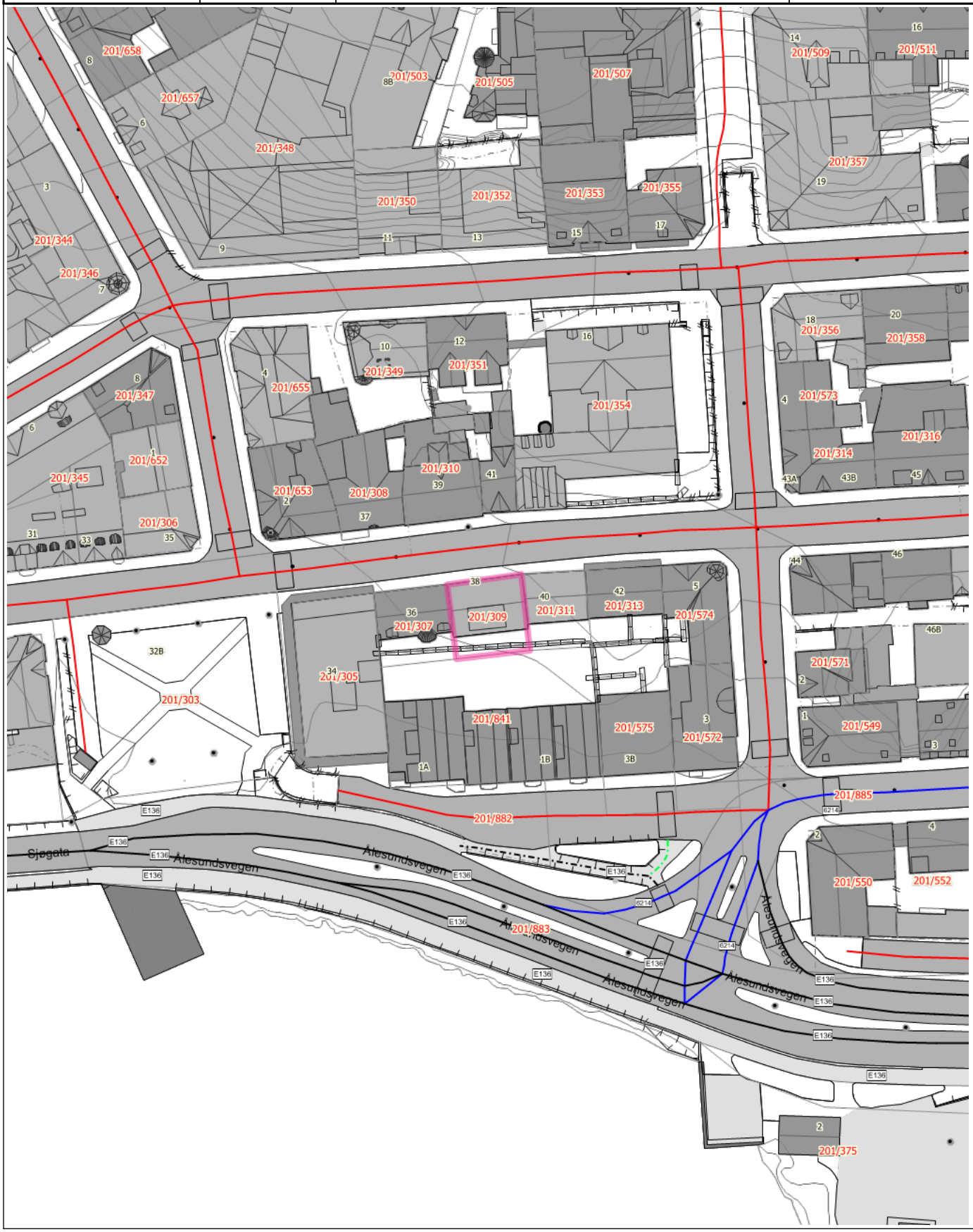
| | |
|---|---|
| **B** Barnehage | **N** Næring / Håndverk / Lager |
| **BS** Brannstasjon | **PF** Plasskrevende varer |
| **O** Deponi | **P** Parkering |
| **G** Gravsted | **O** Omsorgssenter |
| **H** Sykehus | **S** Skole |
| **K** Kontor | **T** Terminal |
| **F** Forretning | |

Ålesund kommune

# VEGADKOMST

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

Målestokk
1:1000



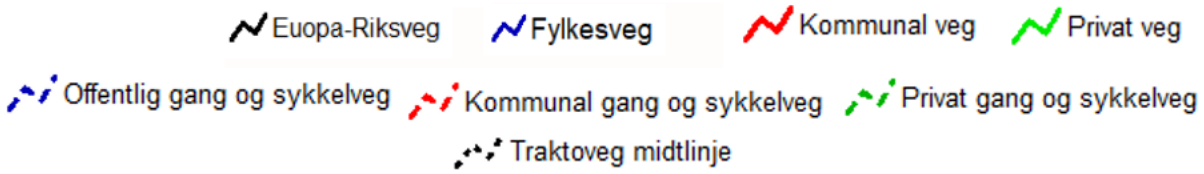
# Tegnforklaring

- Europavegboks
- Kjøreveg
- Kjøreveg
- Eiendomsteig
- Mast
- Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet
- Mønelinje
- Taksprang
- Fiktiv avgrensning for anlegg
- MurLoddrett
- Frittstående mur
- Vegdekkekant
- AnnetVegarealAvgrensning
- Høydekurve 1m Ålesund
- Takoverbygg
- Garasje, carport og uthus
- Gang- og sykkelveg
- Parkdetalj
- Trapp

- Fylkesvegboks
- Gang- og sykkelveg
- Gang- og sykkelveg
- Gatelys (belysningspunkt)
- Skap
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Hekk
- Gjerde
- Loddrett mur
- VegAnnenAvgrensning
- VegAnnenAvgrensning
- Kystkontur tekniske anlegg
- Udefinerte bygg
- Næring og carport
- Veg
- Tank
- Havflate

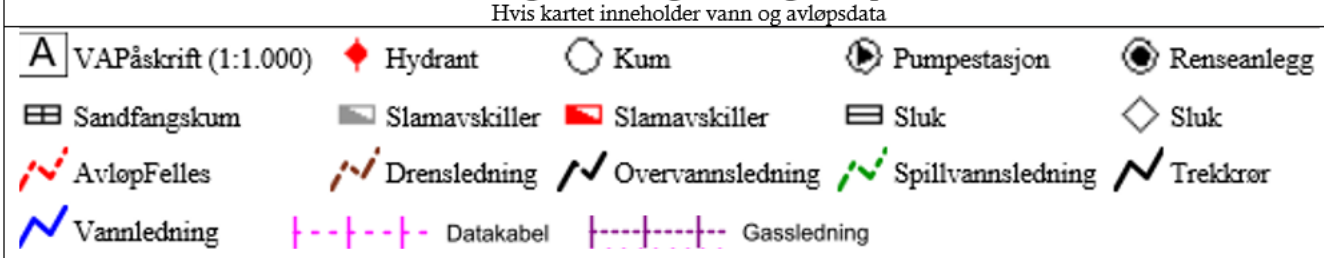
- Europaveg gatenavn.
- Kjøreveg
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Gatelys (Lysarmaturt)
- Grenselinje nøyaktig måling
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- MurFrittstående
- Kai- og bryggekant
- Annet vegareal avgrensning
- GangfeltAvgrensning
- Forsenkningskurve Ålesund
- Kystkontur
- Bolig
- Trafikkøy
- Parkeringsområde
- Kai og brygge

## 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 | |

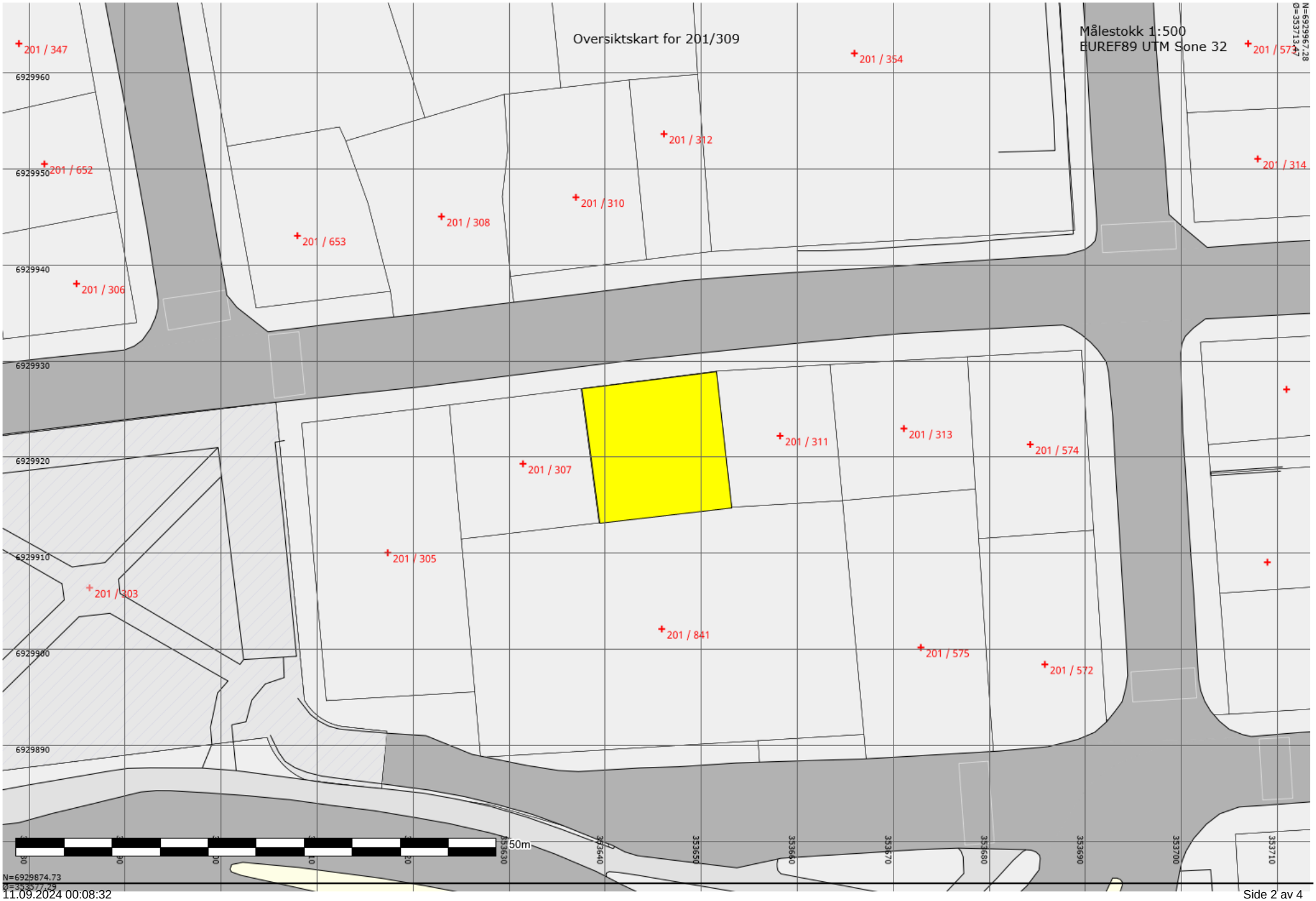
Ålesund kommune

# Matrikkelkart

| MATRIKKELENHET | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Kommune | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
| 1508 - Ålesund kommune | **201** | **309** | **0** | **0** |

## Orientering om matrikkelkart

Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Matrikkelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpelinjer. Fargene på grensene i kartet forteller hvilken nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfra blir de gradvis mer unøyaktige mot rød, som er skissenøyaktighet.


Oversiktskart for 201/309
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
N=6929967.28
Ø=353713.47
201 / 347
201 / 354
201 / 574
201 / 312
201 / 652
201 / 314
201 / 310
201 / 308
201 / 653
201 / 306
201 / 311
201 / 313
201 / 574
201 / 307
201 / 305
201 / 303
201 / 841
201 / 575
201 / 572
6929960
6929950
6929940
6929930
6929920
6929910
6929900
6929890
50m
353630
353640
353650
353660
353670
353680
353690
353700
353710
N=6929874.73
Ø=353577.29


201/309 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
N=6929967.28
Ø=353713.47
201 / 347
201 / 354
201 / 574
201 / 312
201 / 652
201 / 314
201 / 310
201 / 308
201 / 653
201 / 306
201 / 311
201 / 313
201 / 574
201 / 309
201 / 307
201 / 305
201 / 303
201 / 841
201 / 575
201 / 572
1
2
3
4
14,20
14,26
14,10
13,90
6929960
6929950
6929940
6929930
6929920
6929910
6929900
6929890
353630
353640
353650
353660
353670
353680
353690
353700
353710
50m
N=6929874.73
Ø=353577.29

## Areal og koordinater

Areal: 199,30 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6929921,01 Øst: 353645,43

### Ytre avgrensning

| Grensepunkt/Grenselinje | | | Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/ | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Løpenr | Nord | Øst | Lengde | Hjelpelinjetype | Målemetode | Nøyaktighet | Radius |
| 1 | 6929913,11 | 353639,41 | Ikke spesifisert | Umerket | 10 Terrengmålt | 14 | |
| | | | 14,10 | Ikke hjelpelinje | | 14 | |
| 2 | 6929927,09 | 353637,54 | Ikke spesifisert | Umerket | 10 Terrengmålt | 14 | |
| | | | 14,20 | Ikke hjelpelinje | | 14 | |
| 3 | 6929928,90 | 353651,62 | Ikke spesifisert | Umerket | 10 Terrengmålt | 14 | |
| | | | 14,26 | Ikke hjelpelinje | | 14 | |
| 4 | 6929914,73 | 353653,22 | Ikke spesifisert | Umerket | 10 Terrengmålt | 14 | |
| | | | 13,90 | Ikke hjelpelinje | | 14 | |

Ålesund kommune

# Planstatus

## MATRIKKELENHET

| Kommune | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Adresse |
|---|---|---|---|---|---|
| 1508 - Ålesund kommune | **201** | **309** | **0** | **0** | Keiser Wilhelms gate 38, 6003 ÅLESUND |

## KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

| Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til | Plan (vedtaksdato) | Areal |
|---|---|---|
| Sentrumsformål - Nåværende | Kommunedelplan - Kommunedelplan for Ålesund 2016 - 2028 (9.3.2017) | 199.25m$^2$ |

## GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

| PLANID | Plannavn (vedtaksdato) | Reguleringsformål | Areal |
|---|---|---|---|
| Ja | | | |
| 1508 1504446 | Ålesund sentrum (17.3.2000) | Annet byggeområde | 199.25m$^2$ |

## BEBYGGELSESPLAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

| PLANID | Plannavn |
|---|---|
| Nei | |

## REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

| PLANID | Plannavn |
|---|---|
| Nei | |

## PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

| PLANID | Plannavn |
|---|---|
| Nei | |

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

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**

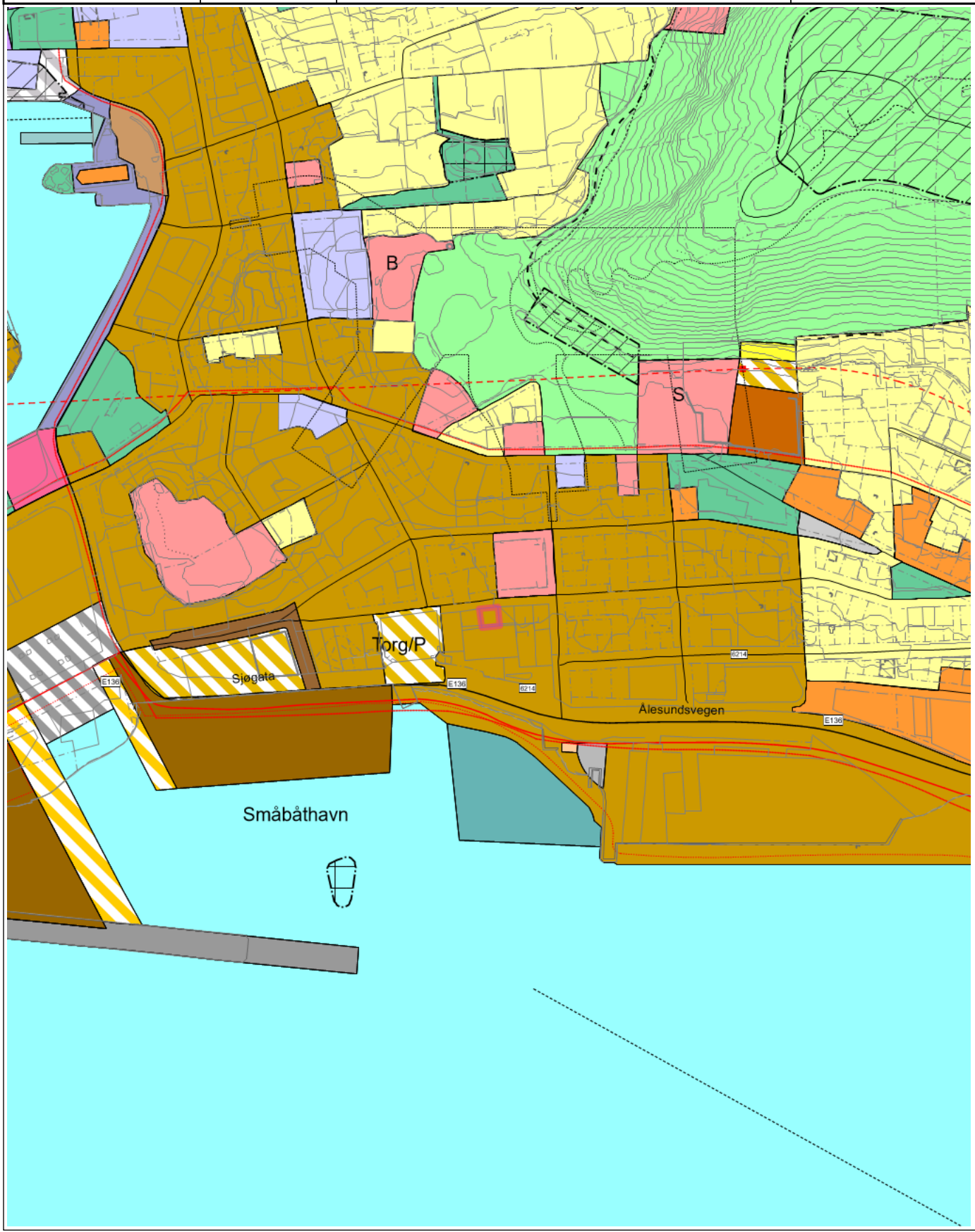
Kåre Ivar Melbøe

Ålesund kommune

# Kommunedelplan

| Eiendom: | Gnr: 201 | Bnr: 309 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
|---|---|---|---|---|
| Adresse: | Keiser Wilhelms gate 38<br>6003 ÅLESUND | | | |
| Annen info: | | | | |

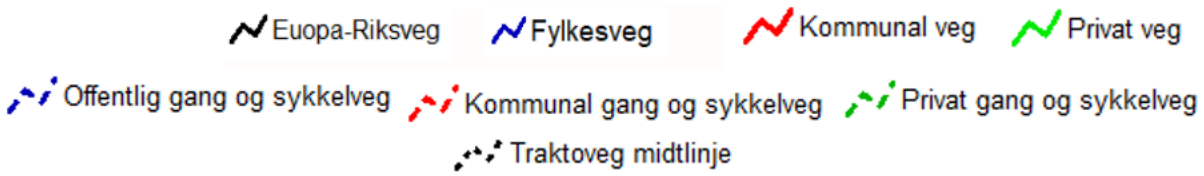
Målestokk
1:4000



# Tegnforklaring

- Europavegboks
- Fylkesvegboks
- Europaveg gatenavn..
- Sti
- Traktorveg
- Vegbom
- Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
- Eiendomsgrense fiktiv
- Fiktiv avgrensning for anlegg
- Kai- og bryggekant
- Frittstående mur
- Loddrett mur
- Byggetiltak Stikningsberegnet
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Forsenkningskurve Ålesund
- Høydekurve 5m Ålesund
- Kystkontur tekniske anlegg
- Kystkontur
- Innsjøkant
- Takkant
- Byggetiltak Stikningsberegnet
- Byggetiltak Ca. angivelse
- KpOmråde kommunedelplan gjeldende
- KpBestemmelseGrense
- Fjernveg - På bakken - Nåværende
- Fjernveg - På bakken - Fremtidig
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Hovedveg - Tunnel - Fremtidig
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Atkomstveg - På bakken - Nåværende
- Atkomstveg - Tunnel - Nåværende
- Sykkelveg - På bakken - Fremtidig
- Gangveg - På bakken - 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
- Fritids- og turistformål
- Næringsvirksomhet
- Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg
- Uteoppholdsareal
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Boligbebyggelse
- Sentrumsformål
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg
- Kombinert bebyggelse og anlegg
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)
- Havn
- Kollektivknutepunkt
- Parkering
- Trase for teknisk infrastruktur
- Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)
- Kollektivknutepunkt
- Friområde
- Friluftsområde
- Småbåthavn
- Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur

## 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

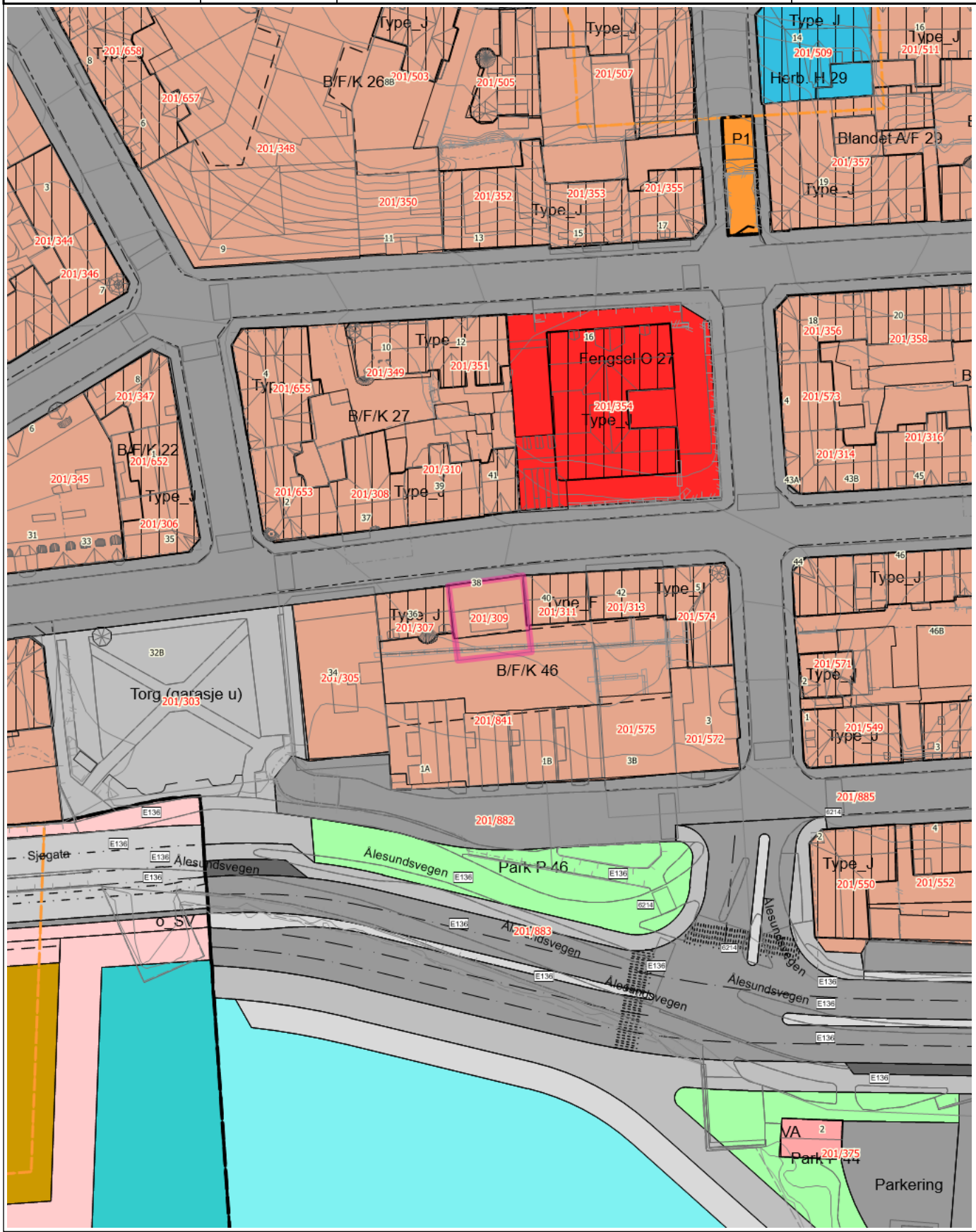
| | |
|---|---|
| **B** Barnehage | **N** Næring / Håndverk / Lager |
| **BS** Brannstasjon | **PF** Plasskrevende varer |
| **O** Deponi | **P** Parkering |
| **G** Gravsted | **O** Omsorgssenter |
| **H** Sykehus | **S** Skole |
| **K** Kontor | **T** Terminal |
| **F** Forretning | |

Ålesund kommune

# Reguleringsplan

| Eiendom: | Gnr: 201 | Bnr: 309 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
|---|---|---|---|---|
| Adresse: | Keiser Wilhelms gate 38<br>6003 ÅLESUND | | | |
| Annen info: | | | | |

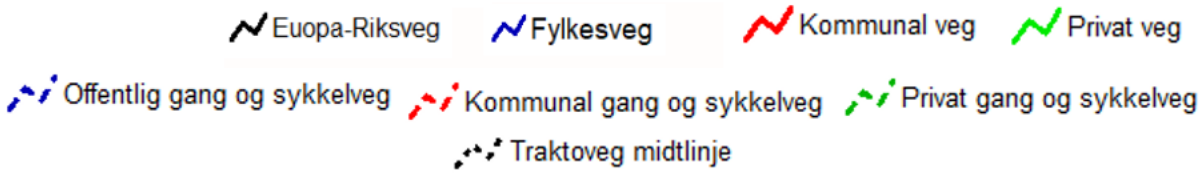
Målestokk
1:1000



# Tegnforklaring

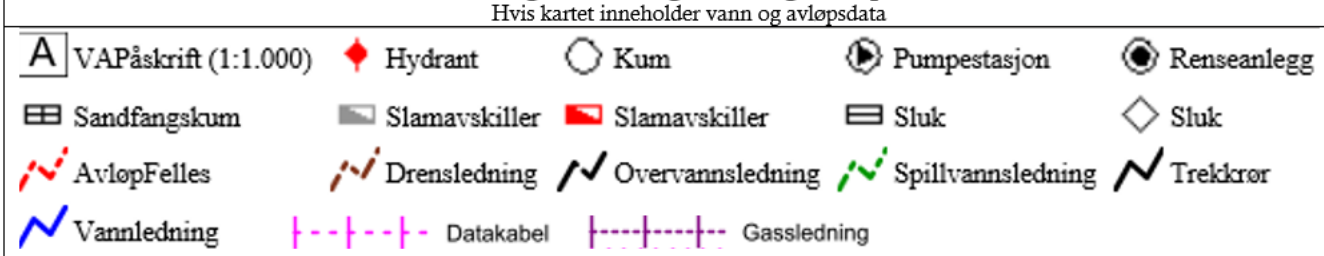
- Europavegboks
- Fylkesvegboks
- Europaveg gatenavn.
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
- Eiendomsgrense fiktiv
- VeggFrittstående
- Fiktiv avgrensning for anlegg
- Hekk
- MurFrittstående
- MurLoddrett
- Gjerde
- Kai- og bryggekant
- Frittstående mur
- Loddrett mur
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- VegAnnenAvgrensning
- GangfeltAvgrensning
- AnnetVegarealAvgrensning
- Vegdekkekant
- VegAnnenAvgrensning
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Forsenkningskurve Ålesund
- Høydekurve 1m Ålesund
- Kystkontur tekniske anlegg
- Kystkontur
- RpOmråde vedtatt linje - på grunnen
- RpOmråde vedtatt linje - under grunnen
- RpOmråde vedtatt - på grunnen
- RpOmråde vedtatt - under grunnen
- RpGrense
- RpFormålgrense
- RpSikringGrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert kjørefelt
- Regulert fotgjengerfelt
- Bevaring av bygninger
- Offentlig bebyggelse
- Herberge og bevertningssted
- Annet byggeområde
- Kjøreveg
- Gate m/fortau
- Annen veggrunn
- Gangveg
- Torg
- Parkeringsplass
- Bussholdeplass
- Trafikkområde i sjø og vassdrag
- Park
- Vann- og avløpsanlegg
- Frisikt
- Sentrumsformål
- Øvrige kommunaltekniske anlegg
- Kjøreveg
- Fortau
- Gangveg/gangareal/gågate
- Sykkelanlegg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Havneområde i sjø
- RPvedtatt_pbl2008 Maskeringslag
- Reguleringsplaner Raster Ålesund (tif)
- RpFormålGrense
- RpGrense
- RpSikringGrense
- Byggegrense
- Andre sikringssoner
- Parkering
- Parkeringshus/-anlegg

## Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST




## Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata




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

***Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.***

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

## Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

ÅLESUND KOMMUNE

**Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler:**

Ålesund kommune tar forbehold om at utlevert informasjon kan inneholde feil og/eller mangler.

Det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med.

Registreres det avvik mellom informasjonen utlevert fra kommunen og den faktiske situasjon for eiendom eller bygninger, ber vi om at kommunen blir kontaktet.

**Ålesund Kommune**
**Adresse** Postboks 1521, 6025
**Telefon**

Utskriftsdato: 11.09.2024

# Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Restanser og legalpant Kilde: Ålesund Kommune

## Gjelder eiendom

**Kommunenr.:** 1508 **Gårdsnr.:** 201 **Bruksnr.:** 309
**Adresse:** Keiser Wilhelms gate 38, 6003 ÅLESUND
**Referanse:** 41240062

## Ubetalte gebyrer og eiendomsskatt

Det finnes ingen ubetalte gebyrer eller skyldig eiendomsskatt.

## Inkasso/legalpant

Det finnes ikke inkassokrav/legalpant på eiendommen.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Side

Sak nr. 653/70

Saken behandles av Ingebr./jg1

# Ålesund bygningsråd, møte 23 / 7 19 70

G.nr. B.nr. Keiser Wilh.gt. 38

Ark. G. Høydalsvik
Keiser Wilhgt. 38

6000 ÅLESUND

VEDR: ANMELDT OMINNREDNING AV LOFTSETASJE I KEISER WILH.GATE 38 FOR KARL JOHAN STANDAL

Ark. G. Høydalsvik har tidligere i brev av 2.6.70, på vegne av Karl Johan Standal, anmeldt innredning av to enkle soverom på loft, samt et kombinert dusj- og klosettrom på ovennevnte eiendom.

Bygningsrådet behandlet søknaden i møte den 18.6. - sak nr. 576/70 der vedtaket ble som følger:

> "Bygningsrådet finner ikke å kunne godkjenne den anm. ominnredning. Jfr. f.skr. kap. 55:512, 55:1 og 55:5246."

Saken har vært forelagt brannsjefen som med påtegning av 4.7.70 anfører:

> "Tegningene er nå rettet, og viser atkomst for stiger til husets sydside. En har derfor ikke lenger noen innvendinger mot byggemeldingen."

Under henvisning til ovennevnte, vil bygningssjefen overfor bygningsrådet gi følgende

TILRÅDING:

> Bygningsrådet finner å kunne godkjenne den anm. ominnredning.
>
> Bygningskontrollen varsles for påbudte kontroller.

VEDTAK:

Overstående tilråding ble vedtatt av bygningsrådet i møte 23/7 19 70

Ålesund bygningsråd
Bygningssjefen

Kyttjeuhm

Elisp 28/7-70

ARKITEKT
G. HØYDALSVIK
Keiser Wilh. gt. 38
Telef. 4773

ÅLESUND, DEN 22. 5. 1962

Vedr. Keiser Wilhelms gt. 38. - Tilleggsanmeldelse.

I tillegg til tidligere anmelte bygg, anmeldes nå følgende forandringer som en søker om å få utført:

2 dre. etg. Her ønskes innredet 2 stk. hybler, istedet for de før anmelte kontorer.
Innredningene for dette er vist i vedlagte tegninger.

For byggherren
G. Høydalsvik.

Godkjent 22.5 1962
Ålesund byarkitektkontor

Delegasjonssak nr 149/74

# ÅLESUND KOMMUNE

TEKNISKE ETATER

Kontor, Nørvesund
Postboks 410 - 6001 Ålesund
Telefon 45 766

Ark Georg Høydalsvik
Keiser Wilhelmsgt. 38

6000 ÅLESUND

Ved svar gi opp:
DB/bs-h

Dato
2.4.74.

ANMELDELSE AV ENDRINGER PÅ KEISER WILHELMSGT. 38.

En viser til Deres brev av 15.3.74 ang. ovenfornevnte, bilagt tegning sist korrigert 15.3.74.

Med hjemmel i bygningslovens §14, delegasjon, har bygningssjefen fattet følgende vedtak:

Anmeldelsen godkjennes.
Før arbeidet tillates satt igang må følgende være ordnet:

1. Ansvarshavende må være godkjent av bygningssjefen
2. Statiske beregninger må foreligge.

Gjeldende lover og forskrifter forøvrig må følges.

Det må varsles for påbudte kontroller.

Vedtaket kan påklages til bygningsrådet.

Bygningssjefen i Ålesund

Kjell Fjærtoft

Dagnar Brekke

Ekesp. 5/4-74
AVS

TB/RA

Herr Karl Standal,
Keiser Wilhelmsgt. 38,
h e r.

Innflyttingstillatelse Keiser Wilhelmsgate, 38.

De gies herved innflyttingstillatelse i Deres nybygg Keiser Wilhelmsgate 38.

Bygningssjefen i Ålesund den, 22. ju

Knut Siem Knudsen
bygn. sjef

Skjema E

# BYGGETILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

| Byggeplass (adresse) | Matr.nr. | G.nr. | B.nr. | Parsell nr. |
|---|---|---|---|---|
| Keiser Wilhelmsgt.38, 6000 Ålesund. | | | | |

| Arbeidets art | Byggets art | Søknadens dato | Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak |
|---|---|---|---|
| Ominnredning | Butikk | 7.5.76 | dato 20.5.76 sak 181/76 |

| Byggherrens navn | Adresse | Telefon |
|---|---|---|
| Karl Johan Standal | Keiser Wilhelmsgt. 38 | 22753 |

| Anmelderens navn | Adresse | Telefon |
|---|---|---|
| Georg Høydalsvik | " " | |

| Ansvarshavendes navn | Adresse | Telefon |
|---|---|---|
| Ivar Isaksen | Sørneset, 6000 Ålesund | 37074 |

**Merknader:**

a. Byggesøknaden og godkjente tegninger samt denne byggetillatelse skal alltid være tilstede på byggeplassen.

b. Denne byggetillatelse faller bort dersom arbeidet ikke er satt igang om senest 1 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 1 år, jfr. § 96.

c. Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt, jfr. § 99.

d. Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i denne tillatelse, jfr. § 93.

e. Etter § 97 skal det føres kontroll med byggearbeidet, jfr. instruks for ansvarshavende. Ansvarshavendes plikter og ansvar følger av § 98.

Ålesund, den 18.8.76

bygningssjef
Kjell Fjærtoft

**Sendes:**

- ☒ byggherren
- ☒ anmelderen
- ☒ ansvarshavende
- ☒ arbeidstilsynet
- ☒ byggeløyvemyndighet
- ☒ Oppmålingsvesenet
- ☒ Arkivet

Dagnar Brekke
Avd.ing.

Etterstrykk forbudt.
Norsk Kommunalteknisk Forening. Rich. Andvord. Bl. 677.

DELEGASJONSSAK 181/76

Georg Høydalsvik
K. Wilhelmsgt. 38

6000 ÅLESUND

20.5.76

SL/sb/Ark. 503.1

ANM. OMINNREDNING AV 1. ETASJE PÅ EIENDOMMEN KEISER WILHELMSGT. 38
FOR KARL JOHAN STANDAL.

En viser til Deres brev dat. 7.5.76 ang. ovenfornevnte.

Med hjemmel i bygningslovens § 14, delegasjon, har bygningssjefen fattet følgende vedtak:

Anmeldelsen godkjennes.

Gjeldende lover og forskrifter må overholdes

Det varsles for påbudte kontroller.

Før byggetillatelse kan utstedes må følgende være ordnet.

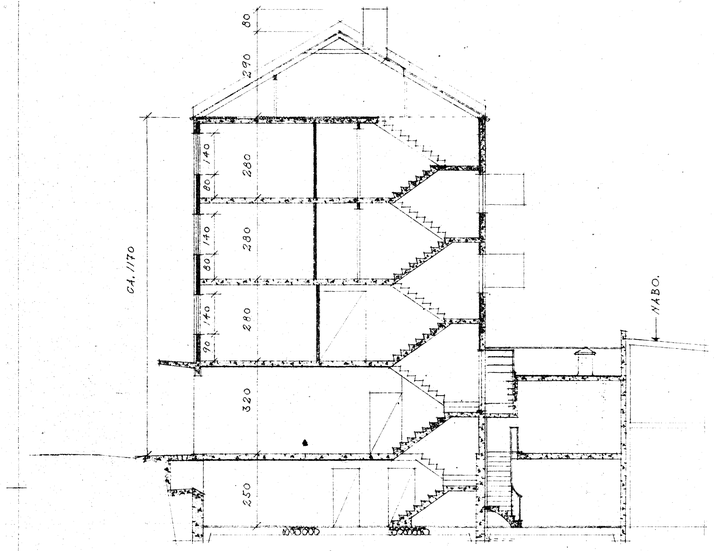
1. Statiske beregninger og tegninger må være innkommet til bygn.kontrollen.
2. Ansvarshavende må være godkjent av bygningssjefen.
3. Helserådet (næringsmiddelkontrollen) må ha godkjent endringene.
4. Arbeidstilsynet må ha godkjent planene.

sak 55/76 i Helserådet!

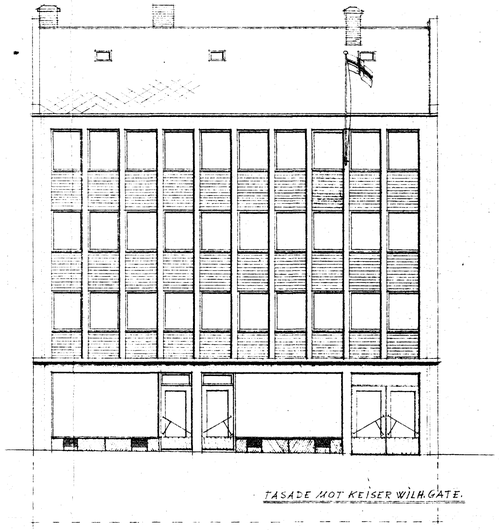
Bygningssjefen i Ålesund

Kjell Kjærtoft

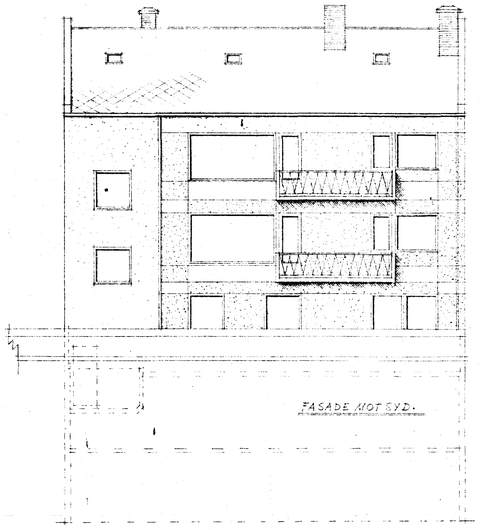
Svein Langeland
ing.



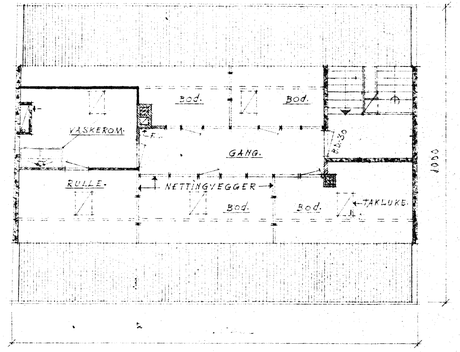

TVERRSNITT.



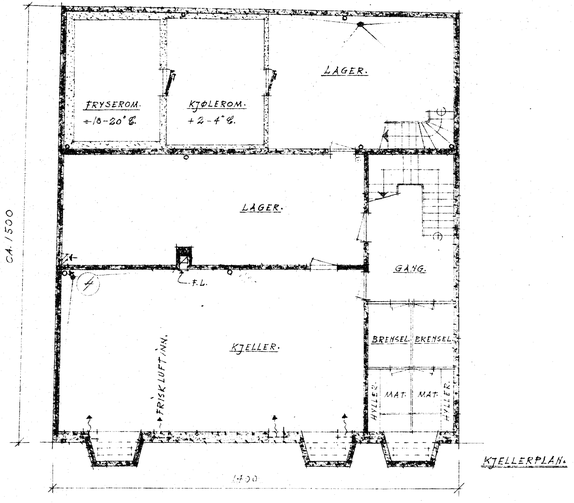
FASADE MOT KEISER WILH. GATE.



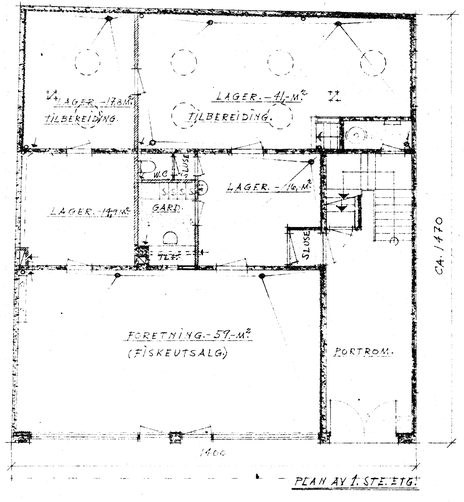
FASADE MOT SYD.



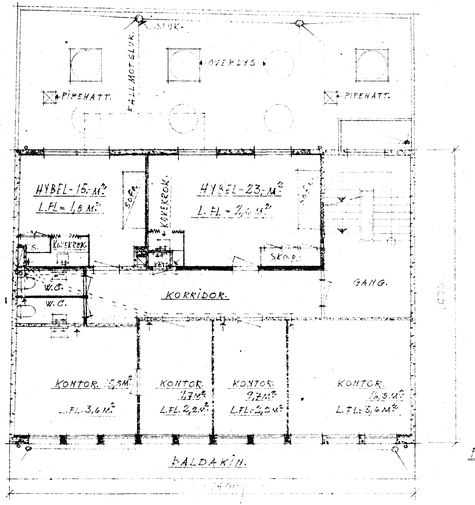

LOFTSPLAN.




KJELLERPLAN.




PLAN AV 1. STE. ETG.


SKYR.
OVERLYS
PIPENATT.
PIPENATT.
FALL MOT GLIKK
HYBEL - 15 M²
L.FL. - 1,8 M²
HYBEL - 23 M²
L.FL. - 2,6 M²
KOKEROK.
SKAP
SKAP
SKAP

**ÅLESUND KOMMUNE**
**TEKNISK SEKTOR**

ARKIV

HP-SAK NR.: 23/96 B

Arkiv: L 42 96/1347
Mappe: 201/841
Dato: 01.03.96
Saksbehandler: J. Hansen

HOVEDUTVALGET FOR PLANSAKER Møtedato: 21.03.96

**GNR.: 201 BNR.: 307, 309, 311 - ADRESSE: KEISER WILHELMSGATE NR. 36,38,40**
**EIER: REITANGRUPPEN A/S**
**SØKNAD OM REHABILITERING, PLANENDRING/OMBYGGING M.V.**

Vedlegg:
1) Oversiktskart i M = 1 : 3000
2) Fotografi av bygningene
3) Fasaderekke mot nord datert 10.01.96
4) Situasjonsplan i M = 1: 500

**Bakgrunn:**

Søknad om byggetillatelse for rehabilitering av eksisterende boligmasse mot Keiser Wilhelmsgate er en del av byggeprosjektet som ble behandlet i hovedutvalget i møte den 16.02.95. (HBR-sak nr. 13/95 B) og som også omfatter riving av bensinstasjon mot Røysegata ,- oppføring av 7 etasjers bygning bestående av en parkeringsetasje, en forretnings/boligetasje og 5 boligetasjer. Denne delen av prosjektet er under utførelse og forventes å være fullført i løpet av mai d.å. En vesentlig forutsetning for godkjenning av prosjektet var at intensjonene i sentrumsplanen ble lagt til grunn når det gjelder indre byggelinje og coterte/reguleringsbestemte høyder, volum og form. Tilsvarende gjelder for rehabilitering/ombygging av bygningene mot Keiser Wilhelmsgate som det nå søkes byggetillatelse for etter diverse revisjoner av plan- og fasadetegningene.

**Saksopplysninger:**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Beliggenhet: | Bydelnr.: 03 | Grunnkrets: | 0305 |
| Søknad av: | 10.11.95 ( 15.01.96) | | |
| Arbeidets/byggets art: | Rehabilitering/bolig og forretningsbygg | | |
| Byggherre: | Reitangruppen A/S | | |
| Anmelder: | Bygg-Tek A/S | | |

For området gjelder reguleringsplan for Ålesund sentrum med bestemmelser, stadfestet den 10.04.86, samt arealdel av kommuneplanen for Hessøy, Aspøy og Nørvøy vedtatt av bystyret den 03.02.94. Bygningene er i planen regulert til boliger, forretninger m.v. som er i samsvar med søknaden. Det vil for de tre bygningene bli foretatt planendringer i alle etasjer. Det etableres forretning i 1 etasje og bolig i de resterende etasjer.

Skjematisk oversikt over planendringene:

| | | | | **Eldre bebyggelse** | **Ny bebyggelse** |
|---|---|---|---|---|---|
| Antall | bruksenheter | K.W.gt. | 36: | 1 forretn. 4 hybler, 3 leil. | 1forr. 4 leil. |
| « | « | « | 38: | 1 forretn. 4 hybler, 2 kont. 2 leil. | 1forr. 7 leil. |
| « | « | « | 40: | 1 forretn. 3 leil. | 1 forr. 3 leil. |

I Keiser Wilhelmsgate 36 blir de eksisterende vinduer, som er husmor-vinduer, skiftet til t-post -vindu med sidehengsling som opprinnelig, mens det blir foretatt omfattende fasadendring av nr.38. Når det gjelder Keiser Wilhelmsgate 40 har Riksantikvaren foreslått at denne skal fredes for å kunne bevare en bygning som representerer den mer alminnelige leiegårdsbebyggelse i Ålesund sentrum med arkitektonisk og kulturhistorisk tilknytning til gjenreisningsperioden etter brannen. Både hovedstrukturen i det arkitektoniske uttrykket og detaljering som dekor, eldre vinduer og dører, overflater og materialbruk forutsettes opprettholdt. Utarbeiding av planene har derfor foregått i samarbeid og forståelse med Riksantikvaren.

**Vurderinger:**

I h.h.t. plan- og bygningslovens § 87 gjelder det som er bestemt i eller i medhold til loven ved ombygging av denne kategori av bestående bygninger.

Kommunen kan imidlertid i h.h.t. PBL § 88 dispensere fra de arbeider som er nevnt i § 87 når det finnes forsvarlig ut fra helsemessige og brann- og bygningstekniske hensyn. Kommunen kan sette vilkår for dispensasjonen.

Ålesund kommune har utarbeidet retningslinjer ved behandling av dispensasjon i forbindelse med ombygging, bruksendring og rehabilitering av eldre bygninger.

Vi finner at forholdene i dette tilfelle er tilstede til å kunne dispensere med grunnlag i de utarbeidende retningslinjene noe som innebærer følgende:

Branntekniske og lydmessige forhold:

- Hver bruksenhet og trapperom skal utgjøre egne brannceller. Branncellebegrensende vegger skal ha branntekniske klasse minst B 60. Eventuelle brennbare materialer under trappeløp og i trapperom skal kles med kledning K1A og overflate In1.
- Samtlige etasjeskillere skal ha en etasjeskiller skal ha en himling av minst klasse B 30 og en salmet gjennombrenningstid på minst 60 min.
- Dør mellom trapperom og boenhet må være B 30 og lydklasse 38 dB. Dytt mellom dørkarm og tilstøtende vegg skal være av ubrennbar isolasjonsmateriale. For særlig verdifulle bestående dører vil modifiserte krav kunne settes.
- Bruksenhetene utstyres med brannslange og tilstrekkelig antall røykvarslere

Rømningsforhold:

Brannvesenet må godkjenne at brannvesenets stiger benyttes til rømningsveg nr. 2. Dette betinger at vindu kan åpnes og har bredde/høydeforhold i h.h.t. byggeforskriftene kap. 30:3221.

Varmeisolering og tetthet:

- Hvor det kan være bygningsmessig uheldig eller hvor gevinsten er liten aksepteres nåværende varmeisolering.

Arkitektoniske forhold

Keiser Wilhelmsgate 40 er både interiør- og og eksteriørmessige intakt, mens Keiser Wilelmsgate 36 har hatt store innvendige endringer. Begge bygningene inngår i Kipervikens kvartalstruktur med tett randbebyggelse og skiferbelagte saltak. Når det gjelder Keiser Wilhelmsgate 38 er denne bygningen oppført i 60-åra og er et markant brudd i fasaderekka. Den valgte løsningen gir derimot et godt tilpasset fasadeuttrykk. Vi finner det prisverdig at utbygger er villig til å foreta en slik forbedring. For et samlet arkitektonisk hele forutsettes at skjemmende baldakiner både på nr. 36 og 38 blir fjernet. Videre forutsettes at tak på nr. 38 får skiferbelegg tilsvarende de andre byggene. Dette er sentrumsbebyggelsens "femte" og viktige fasade og er en del av byens karakteristiske hele.

Skilt og annen reklame skal i h.h.t. reguleringsbestemmelsene gis en utforming som harmonerer med strøkets karakter. Søknad om reklameskilt på fasadene skal anmeldes på vanlig måte, jfr. Plan- og bygningslovens § 107.

Krav til rom:

Samtlige boenheter skal ha oppbevaringsplass (bod) for sykler, barnevogner og diverse utstyr på minst 5 m2, kfr. Byggeforskriftene kap. 41:52.

Parkeringsforhold:

I h.h.t. plan-og bygningslovens § 69 skal forretningsbebyggelsen ha en oppstillingsplass for en bil pr. 50 m2 golvflate. Boligbebyggelsen skal ha biloppstillingsplass for en bil pr. bolig pluss 0,25 bil pr. bolig for besøkende. For hybelbygg, hybler og ettroms leiligheter kreves tilsvarende for hverannen boenhet.Det kreves ikke nye parkeringsplasser for eksisterende bygninger når antallet nye boliger ikke øker.

Antall nye leiligheter etter utbyggingen blir 6. Antall hybler i eksisterende bygninger som ikke blir erstattet er 8.

Eksisterende bebyggelse har alle forretning i 1.etasje som blir uendret etter utbyggingen. Det økte bruksareal som følge av utbyggingen sees bl.a. i sammenheng med bruksareal for kontorer i nr. 38 som bortfaller og tas dermed ikke med i vurderingen av nye parkeringsplasser.

En får følgende forhold:

| | | |
|---|---|---|
| Nye p-plasser: | 6 leil. x 1.25 | = 7,50 p -plasser |
| Til fratrekk: | 8 hybl. x 1.25 x 0,5 | = 5,00 « |
| Differanse: | | = 2,50 p- plasser |

Dette innebærer at det må skaffes til veie 2 parkeringsplasser. Det søkes om fritak fra dette med følgende begrunnelse:

"Som det fremgår av fasadetegningene har vi lagt vekt på integrere fasaden i nr.38 i miljøet slik at denne er tilpasset uttrykket på nr. 36 og nr. 40. Denne fasaden er pr. dato relativt markant brudd i fasaderekken og vi ser det derfor som betydningsfullt at denne gjennomgår en total utbedring

En slik utbedring vil imidlertid være kostnadsdrivende for prosjektet. Vi har fått opplyst at det i tilsvarende saker i Ålesund kommune tidligere er lempet på parkeringskravet. Et evt. parkeringskrav vil her kunne fordyre prosjektet mer enn det kan tåle, og derfor kunne gjøre realiseringen i overkant risikabel.

Vi mener at det beste resultatet for prosjektet ligger i å bruke ressursene på Keiser Wilhelmsgate 38`s fasade, og søker derfor med dette om fritak fra parkeringskravet "

**Konklusjon:**

Vurderer man prosjektet opp mot intensjonene som er nedfelt i sentrumsplanen og verne- og byformingsplanen, er det positivt at fasaden på Keiser Wilhelmsgate 38 blir endret slik at den får et uttrykk ved bruk av materialer, vindustyper- og størrelse, farver etc. som er i slektskap med nabobygningene. Vi mener derfor at grunnlaget i dette tilfelle er tilstede for å gi fritak fra fremskaffelse av parkeringsplasser i likhet med hva som har vært gitt i tilsvarende prosjekter. En må også ta med i vurderinger at planene viser småleiligheter ned til 50 m2 som dermed grenser til det en kan betrakte som ett-roms leiligheter.

En forutsetning for fritaket bør imidlertid være, i tillegg til den anmeldte fasadeendring, at baldakinene på nr.36 og 38 fjernes som en begynnelse på den planlagte motiveringen ovenfor huseierne i Ålesund sentrum for å få fjernet lignende konstruksjoner og at taket tekkes med skifer.

I h.h.t. gitt fullmakt anbefaler sektorsjefen følgende forslag

**V e d t a k :**

Forutsatt at nedenforstående vilkår nr. 1- 6 kan oppfylles godkjenner hovedutvalget for plansaker for sin del søknaden om byggetillatelse datert 15.01.96 idet utvalget dispenserer fra kravene i parkeringsvedtektene til plan- og bygningslovens § 69 nr. 3 og 4 ved at hovedutvalget gir fritak fra parkeringkravet som omsøkt. Videre dispenserer utvalget fra plan - og bygningslovens § 87 vedr. endring og reparasjon av bestående bygning med hjemmel i lovens § 88.

1. Foranstående merknader/betingelser må tas tilfølge.

2. Korrigerte/supplerende tegninger bl.a. av sydfasadene og hvor tilstrekkelig antall boder er inntegnet må innsendes, kfr. det foranstående.

3. Eiendommene må sammenføyes, kfr. plan- og bygningslovens § 95, nr.3.

4. Ansvarshavende må være godkjent kfr. plan- og bygningslovens § 98.

5. Utrusting/atkomst til pipe må være forskriftsmessig, kfr. byggeforskriftene kap. 49.3 og Arbeidstilsynets forskrifter.

6. Skillekonstruksjonen mellom boenhetene må lydisoleres etter byggeforskriftene, kfr. kap. 52.

Tekniske installasjoner skal vare utført slik at det fremmer god energiøkonom og er lett å regulere og vedlikeholde, kfr. byggeforskriftenes kap. 47.2. Det vises her til Tafjord kraftselskaps- og Ålesund og Sula El-verks tilbud om ENØK-service.

Utvalget gjør oppmerksom på at i tillegg til ovenforstående vilkår må det også foreligge:

A. Kvittering for betalt behandlingsgebyr for saker behandlet av kommunens bygningsmyndigheter (plan- og bygningslovens § 109). Faktura blir utsendt separat.

B. Kvittering for betalt tilknytningsavgift i samsvar med reg. 6.312 pkt. nr. 7 i forskriftene for vann- og kloakkavgift for Ålesund kommune.

C. Arbeidstilsynets godkjennelse av planene, kfr. plan- og bygningslovens § 95.

Når ovenstående vilkår nr. 2-4 og pkt. A - C er oppfylt/ foreligger, vil særskilt igangsettingstillatelse bli utstedt etter anmodning fra søker, jfr. plan- og bygningslovens § 95 nr 9 -1 siste ledd.

**Før arbeidet starter må igangsettingstillatelsen foreligge.**

Videre må bygningsmyndighetene ha kontrollert de stedlige forhold.

Dette vedtak forutsetter at situasjonsplanen vedlagt søknaden er riktig.

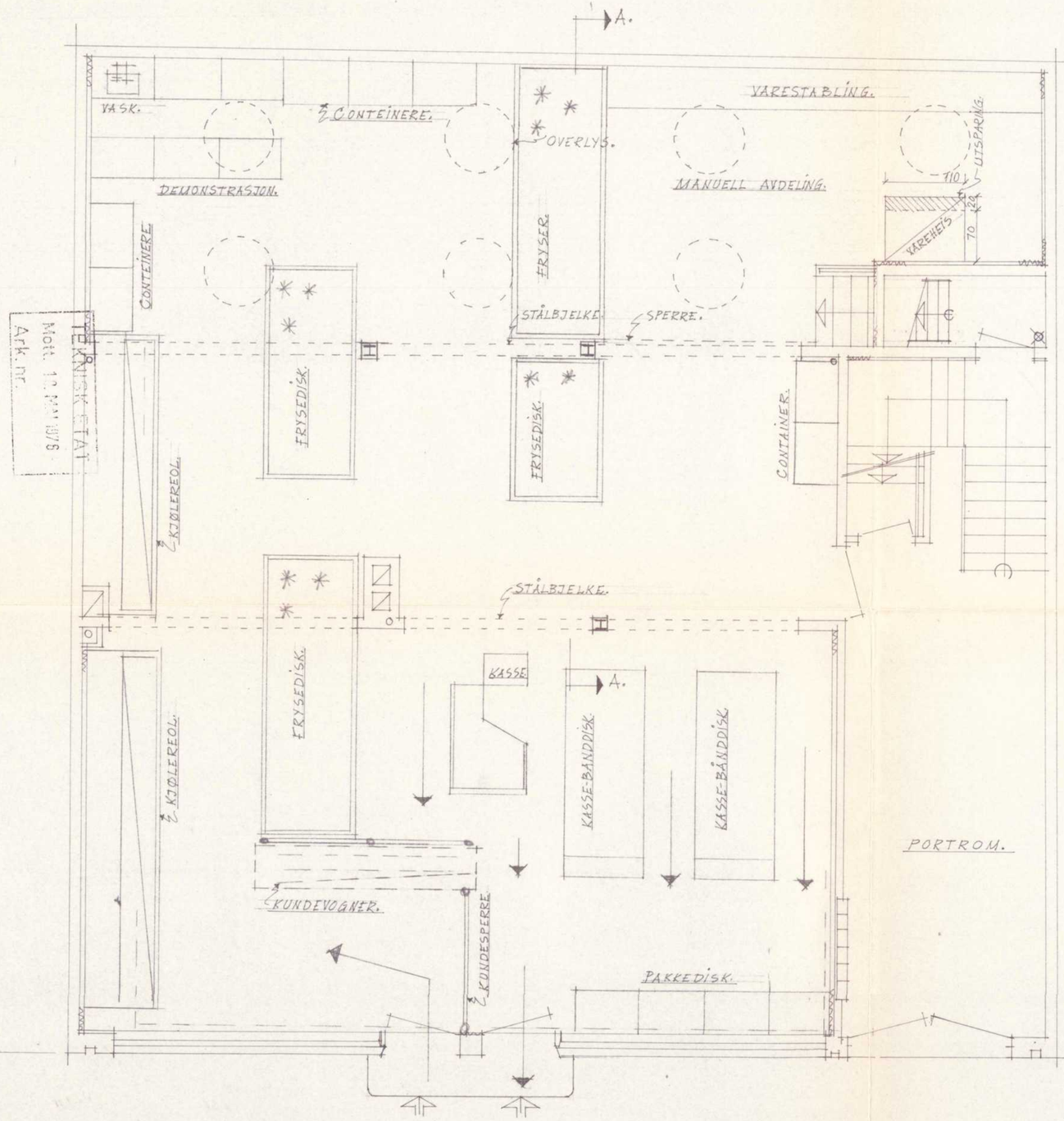
Gjeldende lover, forskrifter, vedtekter og reguleringsbestemmelser skal følges såfremt ikke særskilt dispensasjon er gitt.

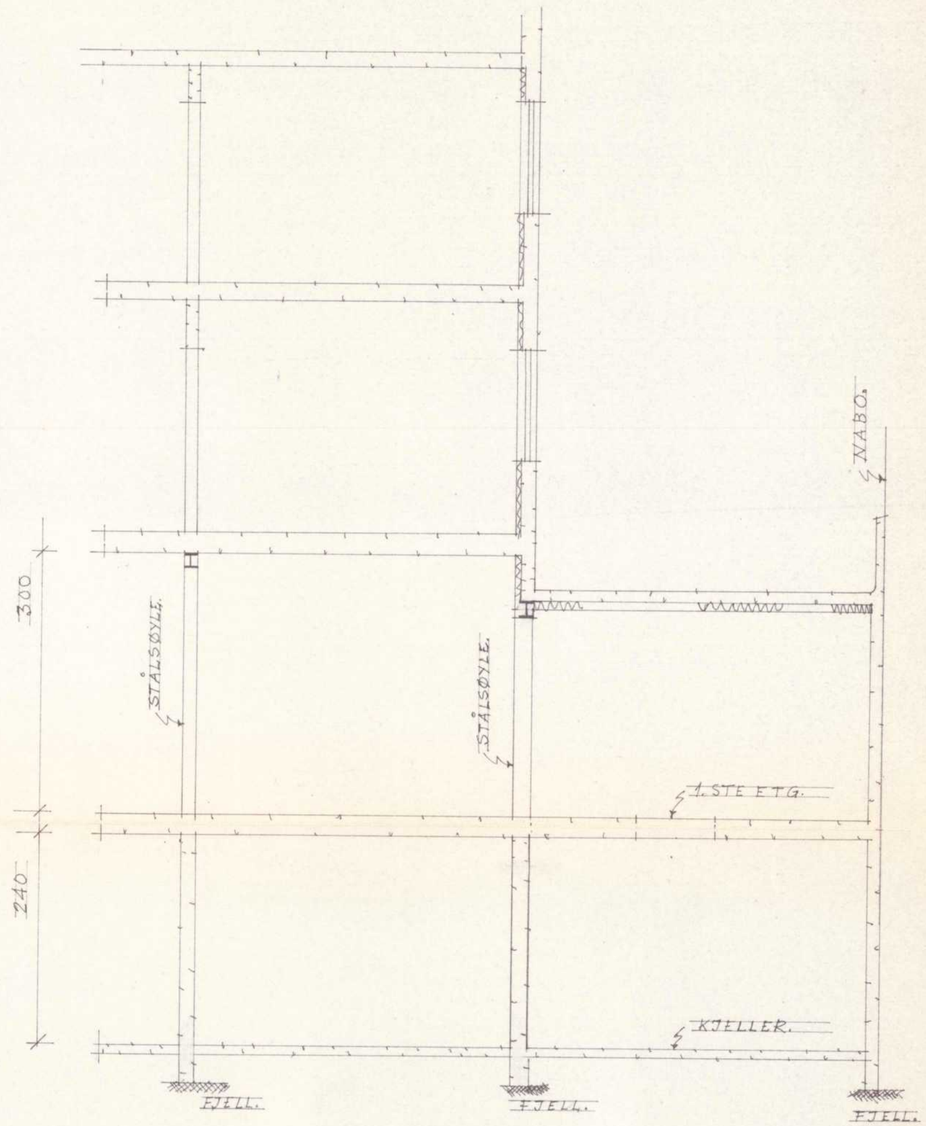
Saken oversendes: Avd. for vann- avløp og renovasjon, kfr. pkt.B.

Berørte parter underrettes om vedtaket.

Kjell Fjærtoft
sektorsjef

Lars Vartdal
avd.sjef




SNITT A-A.

TEKNISK ETAT
Mott. 10 MAI 1976
Ark. nr.

GODKJENT
Bygningssjefen i Ålesund
~~Brev~~/Del. sak nr. 181
20/5 1976

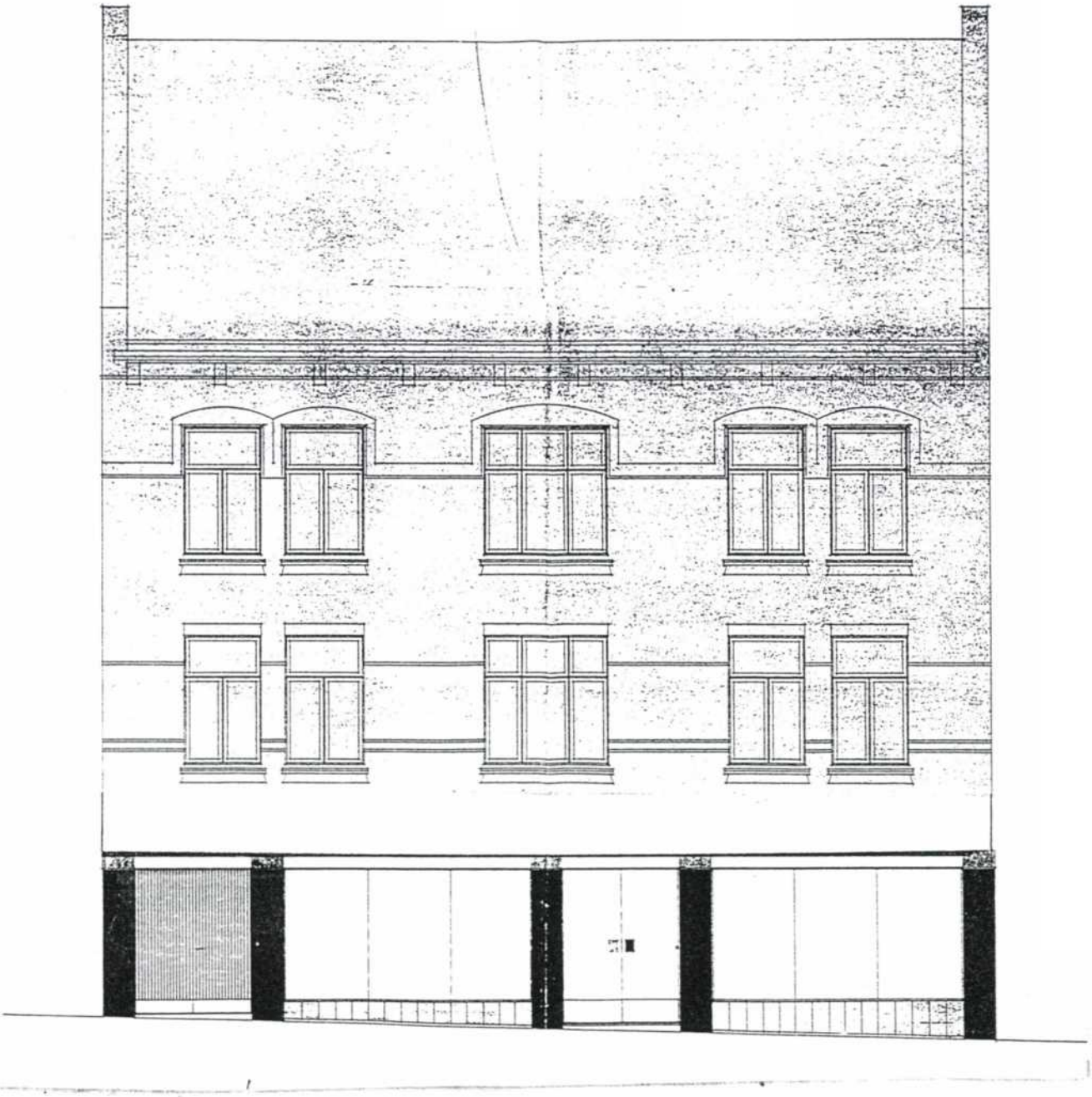
ANMELDELSESTEGNINGER
KFR. BETINGELSER SATT
I ÅLESUND BYGNINGSRÅD
Sak dd/81 Dat. 20/5-76

℄ FORTAUKANT.

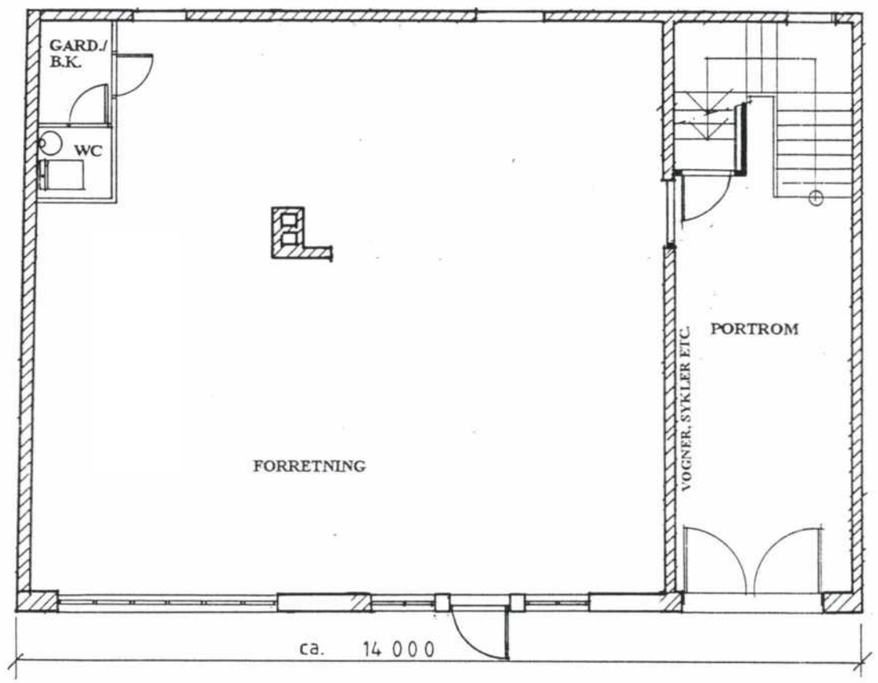
PLAN AV 1. STE ETG. - MÅL 1:50.

KEISER WILHELMS GT. 38. ÅLESUND.
EIER KARL-JOHAN STANDAL.
KORRIGERT. 27-4-76.
ARKITEKT G. HØYDALSVIK.

ÅLESUND KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
JNR. 29.05.96
MAPPE NR. 201/84
ARK.NR. 242

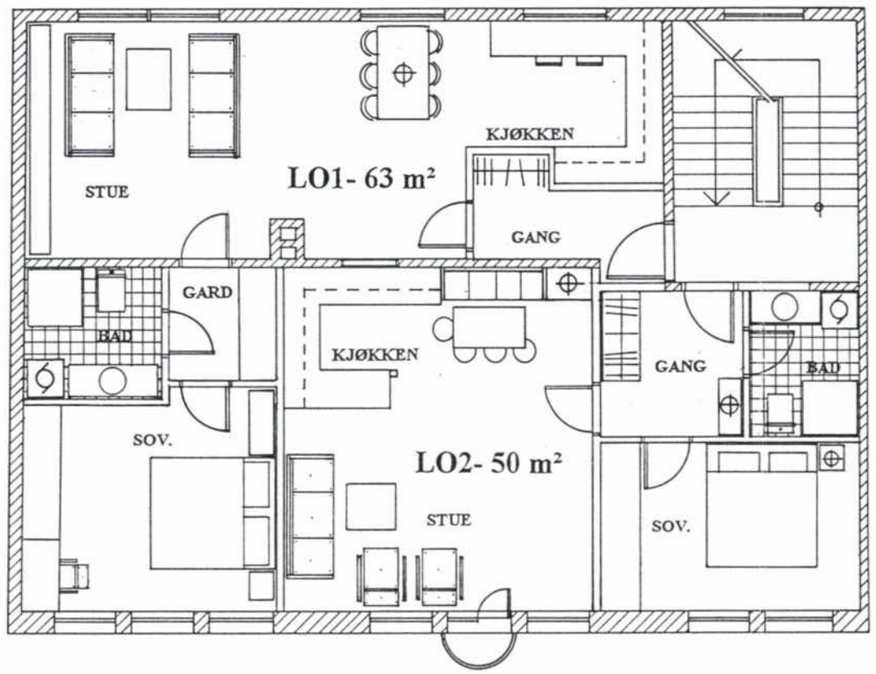


GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV
☒ HOVEDUTVALGET FOR PLANSAKER
☐ AVDELINGSSJEFEN
☒ SAK NR. 23/96 B DAT. 21/3-96
☐ BREV DAT.
J. Hansen



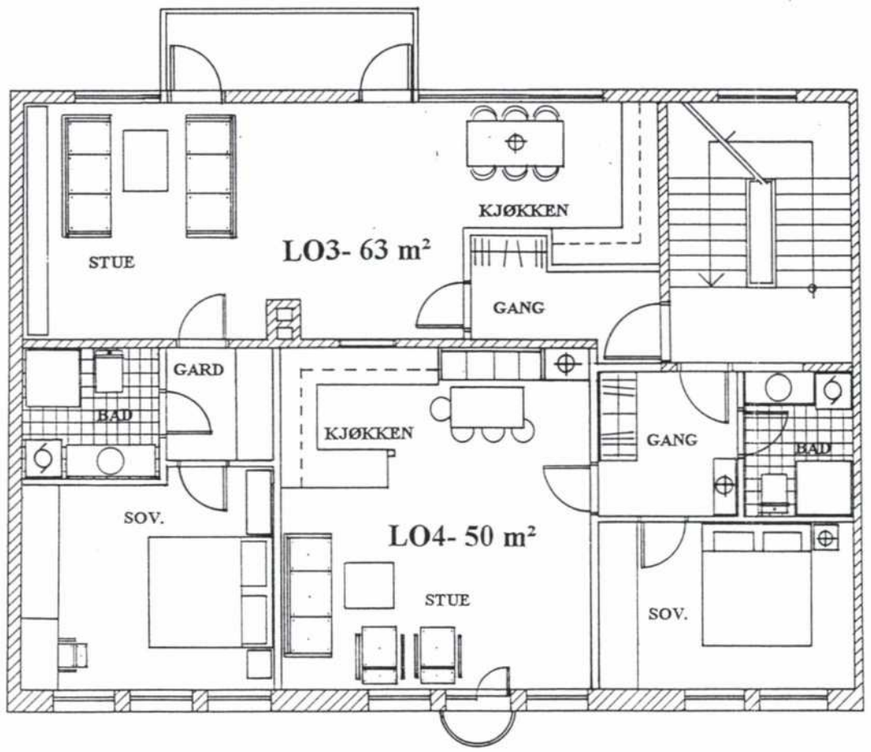

GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV
☒ HOVEDUTVALGET FOR PLANSAKER
☐ AVDELINGSSJEFEN
☒ SAK NR. 27/96 B DAT. 21/6-96
☐ BREV DAT.
J. Hansen

| | | | |
|---|---|---|---|
| KEISER WILHELMSGT.38, rehab. | | | |
| PLAN 1. ETASJE | | | |
| 'M 1 : 100 | | | Rev. |
| 29.05.95 | G.K.M. | | 03.01.95 |
| SJØVEIEN UTB.SELSKAP | | BYGG-TEK AS | |



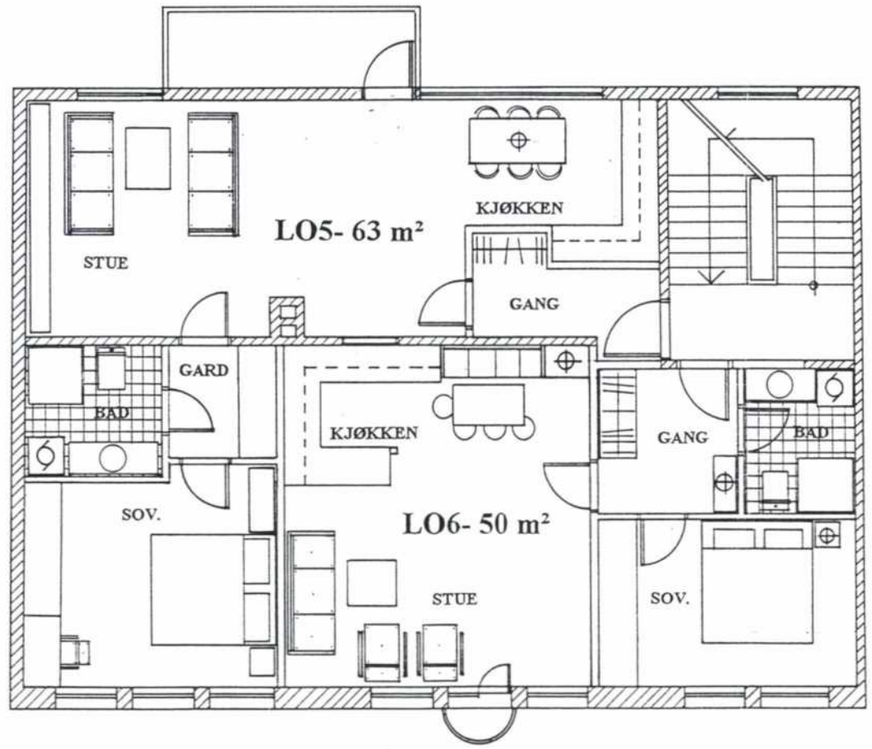

GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV
☒ HOVEDUTVALGET FOR PLANSAKER
☐ AVDELINGSSJEFEN
☒ SAK NR. 23/96 B DAT. 21/3-96
☐ BREV DAT.
J. Hansen

| | | | |
|---|---|---|---|
| KEISER WILHELMSGT.38, rehab. | | | |
| PLAN 2. ETASJE: L01, L02 | | | |
| 'M 1 : 100 | | | Rev. |
| 29.05.95 | G.K.M. | | 03.01.95 |
| SJØVEIEN UTB.SELSKAP | | BYGG-TEK AS | |



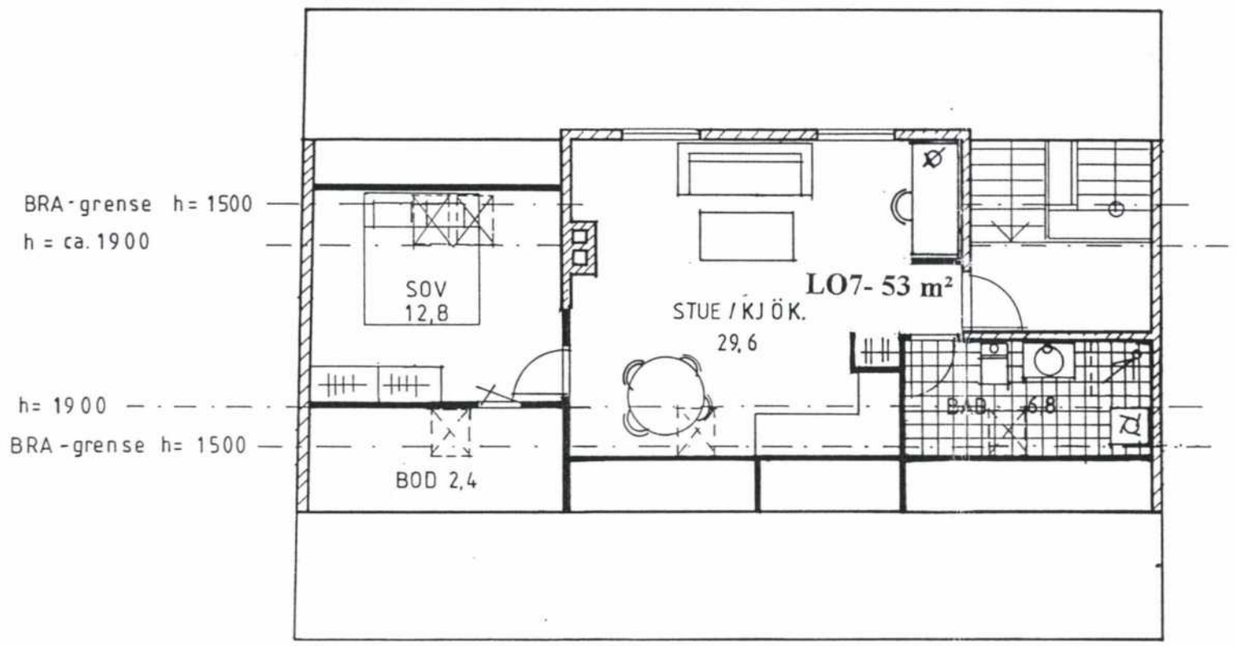

GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV
☒ HOVEDUTVALGET FOR PLANSAKER
☐ AVDELINGSSJEFEN
☒ SAK NR. 23/96 B DAT. 21/8-96
☐ BREV DAT.....
J. Hansen

| | | | |
|---|---|---|---|
| KEISER WILHELMSGT.38, rehab. | | | |
| PLAN 3. ETASJE: L03, L04 | | | |
| 'M 1 : 100 | | | Rev. |
| 29.05.95 | G.K.M. | | 03.01.95 |
| SJØVEIEN UTB.SELSKAP | | BYGG-TEK AS | |




GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV
☒ HOVEDUTVALGET FOR PLANSAKER
☐ AVDELINGSSJEFEN
☒ SAK NR. 23/96 B DAT. 21/3-96
☐ BREV DAT.
J. Hansen

| | | | |
|---|---|---|---|
| KEISER WILHELMSGT.38, rehab. | | | |
| PLAN 4. ETASJE: L05, L06 | | | |
| 'M 1 : 100 | | | Rev. |
| 29.05.95 | G.K.M. | | 03.01.95 |
| SJØVEIEN UTB.SELSKAP | | BYGG-TEK AS | |




GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV

☒ HOVEDUTVALGET FOR PLANSAKER

☐ AVDELINGSSJEFEN

☒ SAK NR 23/96 D DAT. 21/3-96

☐ BREV DAT.....

J. Hansen

| | | | |
|---|---|---|---|
| KEISER WILHELMSGT.38, rehab. | | | |
| PLAN LOFT: L07 | | | |
| 'M 1 : 100 | | | Rev. |
| 29.05.95 | G.K.M. | | 03.01.95 |
| SJØVEIEN UTB.SELSKAP | | BYGG-TEK AS | |

B. A. CA. 1395 415 CA. 980 CA. 425 CA. 1425 400 567 33 CA. 305 100 430 CA. 1405 570 140 60 248 122 105 240 115 82 88 30 120 65 497 30 497 30 231 65 1415

4" SLUK. BENK. SALGSDISK. OVERLYS. TAKNEDLØP 3" D. 4" STIGELEDNING. SEKSJON. SEKSJON. DRAGER. BENK. 102 99/209 T. 107 W.O. 106 69/209 73 1. 2. 3. 4. 82 83 105 GARDEROBE OG SPISEROM. 79/209 99/209 122 99/209 103 C DRAGER. 7½ CM. LEKA. TILBEREDING. FISK.- 109. UTSPARING 70X110 2½"-SLUK. STIGEBØYLER 16 M/M. Ø JERN. 85/205 F. 88 104/5012 30 2½" SLUK. TAKNEDLØP 3" D. LAGER. 104. 82 X 105/6012 79/209 99/209 106 50:12 GANG. 101. 7½ CM. LEKA HYLLER. DISK. KASSE. BUTIKK. 102 /50120 101 /50120 VOGNER. VOGNER. FESTEKASSER. UTSPARING: 140X43 CM. PORTROM. FALL - 1:100 TAKNEDLØP 3"x4" TAKNEDLØP 3"x4"

PLAN AV 1.STE ETG. – MÅL. 1:50.

DEKKE OVER 1.STE ETG. VETTINGARMERING. HENGJERN 4 M/M. GALV. 1.50 X 50 CM. RUTER. 5 M/M. STÅL. 8 M/M-KAMSTÅL. RABIZPUSS. GULV I 1.STE ETG.

DETALJ AV NEDFORET TAK I 1.STE ETG. – MÅL. 1:10.

AVRETTET OG PUSSET DEKKE. 2" PLANKER. JERNPLATE - 1 M/M. – GÅR 2 CM. NEDPÅ SIDENE - SKRUES. 2"x3" 3/8 LÅSSKRUER. VINKELJERN 50X50X5 M/M. VINKELJERN 30X30X3 M/M.

DETALJ AV LUKE I TILBEREDINGSROM NR 109. – MÅL. 1:10.

HENGSLER SVEISES PÅ VINKELJERNSRAMMEN. – FOR HEVING NEDFELT ØYERING. – TOPPLATEN FESTES TIL TREVERKET MED FORSENKEDE TRESKRUER – FLATHODET.

GODKJENT
Ålesund. bygningsråd
2/4-74 Sak nr del 149

ANMELDELSESTEGNINGER
KFR. BETINGELSER SATT I ÅLESUND BYGNINGSRÅD
Sak del 149 Dat. 2/4-74
aus

" 15-3-74.
" 22-2-1960.
" 16-1-1960.
KORRIGERT. 9-11-1959.

FISKEHANDLER KARL JOHAN STANDAL.

KEISER WILH. GT. 38. – ÅLESUND. – TEGN. NR. 140/3.

MAUSEIDVÅG. – 5-11-1959. – G. HØYDALSVIK, ARK.

ÅLESUND KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR

ARKIV

Bygg-Tek A/S
Nygata 10

7014 TRONDHEIM

Saksbehandler
Svein Langeland
Tlf. 70112354

| Deres ref: | Vår ref: | Dato: |
|---|---|---|
| G.K.M. | SLA/97/14004/201/307,309 | 12.08.97 |

# FERDIGATTEST

etter plan- og bygningslovens § 99 nr.1

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

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

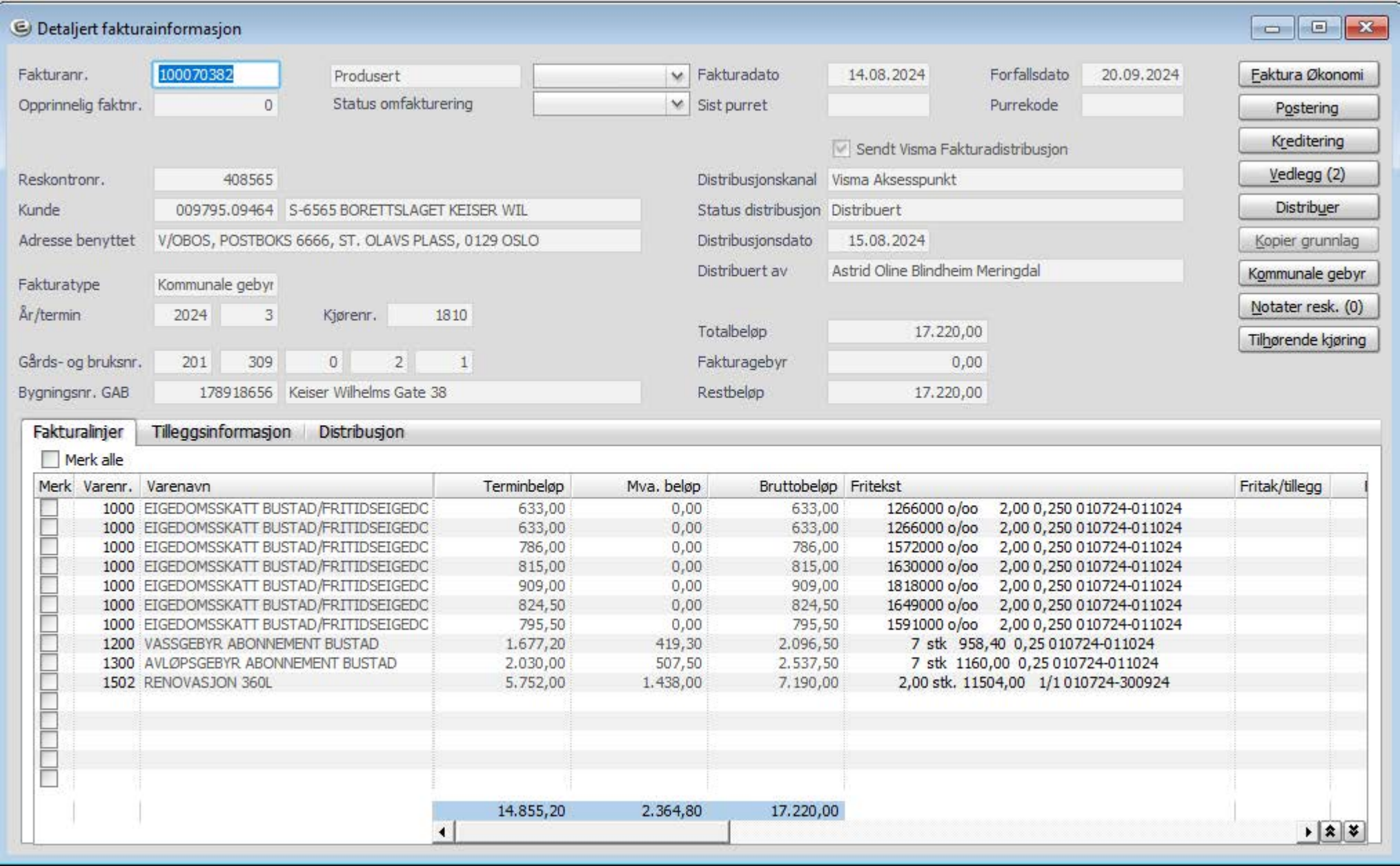
Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med plan- og bygningslovens § 99. Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller gjeldene bestemmelser i plan- og bygningslovgivningen.

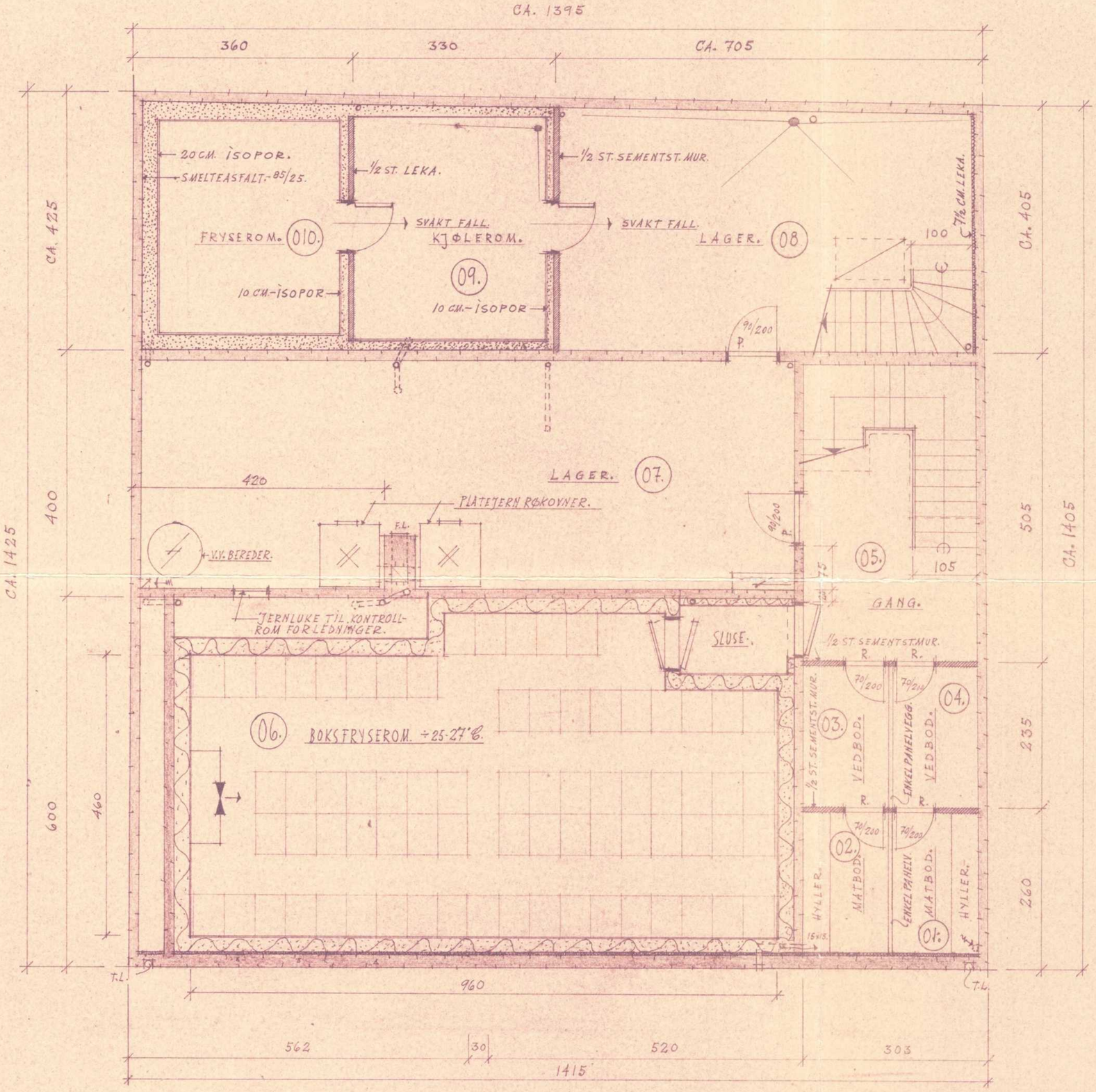
Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse. Kfr. plan- og bygningslovens § 93.

Med hilsen
plan- og bygningsavdelingen

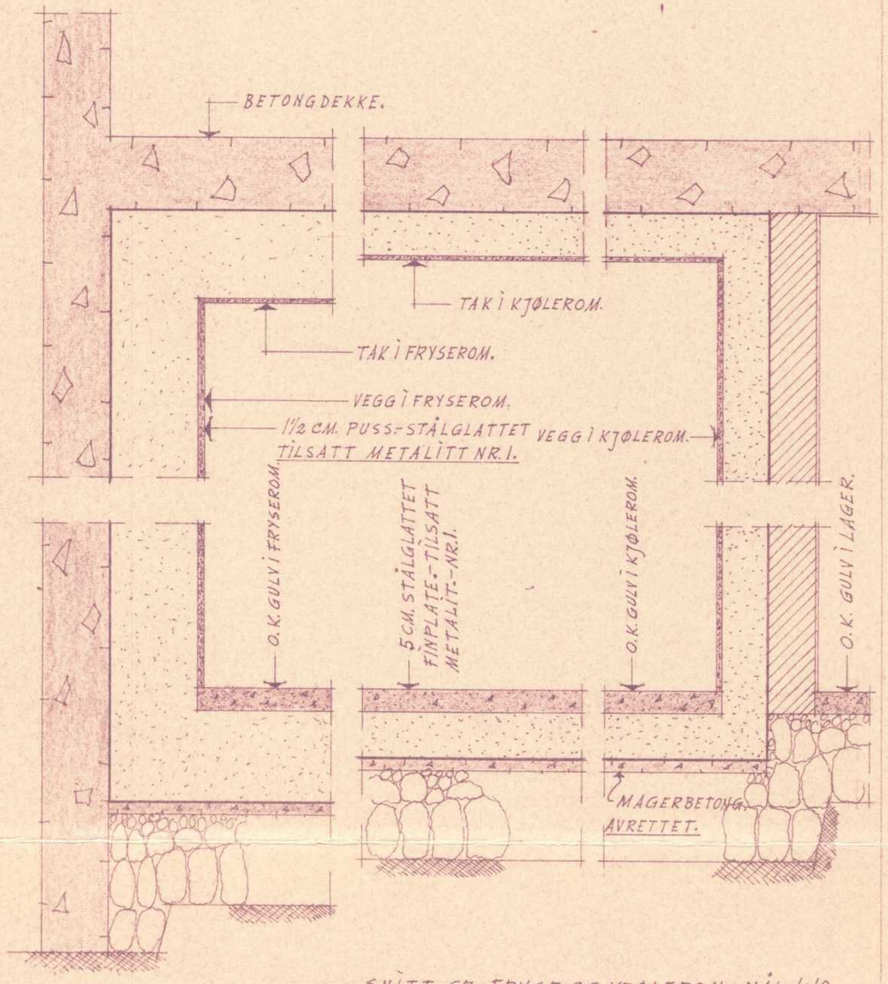
Svein Langeland.
fung.seksjonsleder

Gjenpart til: Berørte parter


Detaljert fakturainformasjon
Fakturanr. 100070382
Produsert
Fakturadato 14.08.2024
Forfallsdato 20.09.2024
Opprinnelig faktnr. 0
Status omfakturering
Sist purret
Purrekode
Sendt Visma Fakturadistribusjon
Reskontronr. 408565
Distribusjonskanal Visma Aksesspunkt
Kunde 009795.09464 S-6565 BORETTSLAGET KEISER WIL
Status distribusjon Distribuert
Adresse benyttet V/OBOS, POSTBOKS 6666, ST. OLAVS PLASS, 0129 OSLO
Distribusjonsdato 15.08.2024
Distribuert av Astrid Oline Blindheim Meringdal
Fakturatype Kommunale gebyr
År/termin 2024 3
Kjørenr. 1810
Totalbeløp 17.220,00
Gårds- og bruksnr. 201 309 0 2 1
Fakturagebyr 0,00
Bygningsnr. GAB 178918656 Keiser Wilhelms Gate 38
Restbeløp 17.220,00
Faktura Økonomi
Postering
Kreditering
Vedlegg (2)
Distribuer
Kopier grunnlag
Kommunale gebyr
Notater resk. (0)
Tilhørende kjøring
Fakturalinjer
Tilleggsinformasjon
Distribusjon
Merk alle
Merk Varenr. Varenavn Terminbeløp Mva. beløp Bruttobeløp Fritekst Fritak/tillegg
1000 EIGEDOMSSKATT BUSTAD/FRITIDSEIGEDC 633,00 0,00 633,00 1266000 o/oo 2,00 0,250 010724-011024
1000 EIGEDOMSSKATT BUSTAD/FRITIDSEIGEDC 633,00 0,00 633,00 1266000 o/oo 2,00 0,250 010724-011024
1000 EIGEDOMSSKATT BUSTAD/FRITIDSEIGEDC 786,00 0,00 786,00 1572000 o/oo 2,00 0,250 010724-011024
1000 EIGEDOMSSKATT BUSTAD/FRITIDSEIGEDC 815,00 0,00 815,00 1630000 o/oo 2,00 0,250 010724-011024
1000 EIGEDOMSSKATT BUSTAD/FRITIDSEIGEDC 909,00 0,00 909,00 1818000 o/oo 2,00 0,250 010724-011024
1000 EIGEDOMSSKATT BUSTAD/FRITIDSEIGEDC 824,50 0,00 824,50 1649000 o/oo 2,00 0,250 010724-011024
1000 EIGEDOMSSKATT BUSTAD/FRITIDSEIGEDC 795,50 0,00 795,50 1591000 o/oo 2,00 0,250 010724-011024
1200 VASSGEBYR ABONNEMENT BUSTAD 1.677,20 419,30 2.096,50 7 stk 958,40 0,25 010724-011024
1300 AVLØPSGEBYR ABONNEMENT BUSTAD 2.030,00 507,50 2.537,50 7 stk 1160,00 0,25 010724-011024
1502 RENOVASJON 360L 5.752,00 1.438,00 7.190,00 2,00 stk. 11504,00 1/1 010724-300924
14.855,20 2.364,80 17.220,00




KJELLERPLAN.-MÅL-1:50.




SNITT GJ. FRYSE OG KJØLEROM.-MÅL. 1:10.

VEDR. UTFØRELSEN AV ISOLASJON I FRYSE OG KJØLEROM. MÅ FABRIKANTENS ANVISNING FØLGES NØYE.

10.

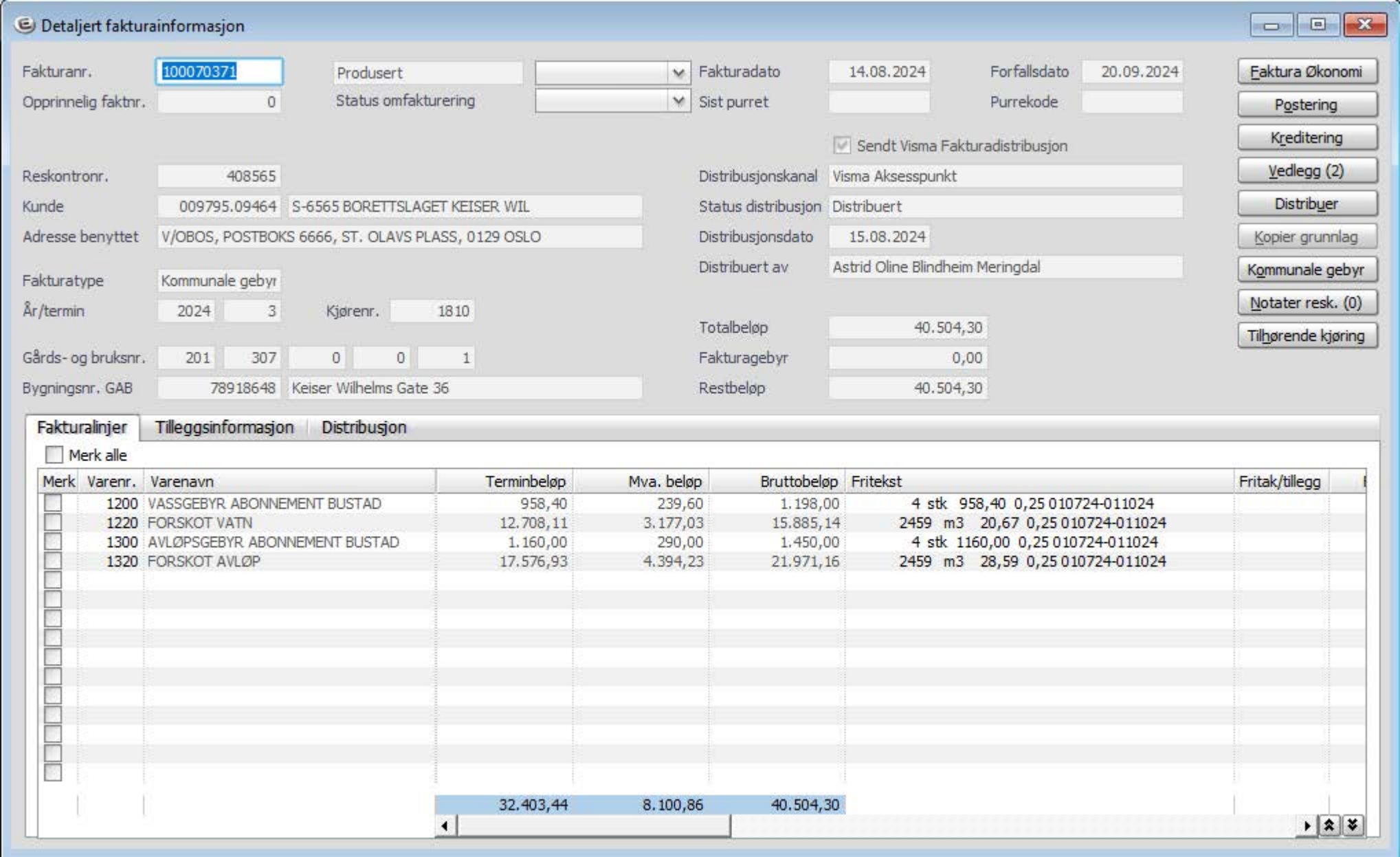
Ålesunds bygningsråd
Jnr. 5516/ fremlagt i møte.

" 25-2-1961.
" 22-2-1960.
KORRIGERT. 9-11-1959.

FISKEHANDLER KARL JOHAN STANDAL.

KEISER WILH. GT. 38.-ÅLESUND.-TEGN. NR. 140/2.

MAUSEIDVÅG.-5-11-1959.-G. HØYDALSVIK, ARK.


Detaljert fakturainformasjon
Fakturanr.
100070371
Produsert
Fakturadato
14.08.2024
Forfallsdato
20.09.2024
Opprinnelig faktnr.
0
Status omfakturering
Sist purret
Purrekode
Sendt Visma Fakturadistribusjon
Reskontronr.
408565
Distribusjonskanal
Visma Aksesspunkt
Kunde
009795.09464
S-6565 BORETTSLAGET KEISER WIL
Status distribusjon
Distribuert
Adresse benyttet
V/OBOS, POSTBOKS 6666, ST. OLAVS PLASS, 0129 OSLO
Distribusjonsdato
15.08.2024
Distribuert av
Astrid Oline Blindheim Meringdal
Fakturatype
Kommunale gebyr
År/termin
2024
3
Kjørenr.
1810
Totalbeløp
40.504,30
Gårds- og bruksnr.
201
307
0
0
1
Fakturagebyr
0,00
Bygningsnr. GAB
78918648
Keiser Wilhelms Gate 36
Restbeløp
40.504,30
Faktura Økonomi
Postering
Kreditering
Vedlegg (2)
Distribuer
Kopier grunnlag
Kommunale gebyr
Notater resk. (0)
Tilhørende kjøring
Fakturalinjer
Tilleggsinformasjon
Distribusjon
Merk alle
Merk
Varenr.
Varenavn
Terminbeløp
Mva. beløp
Bruttobeløp
Fritekst
Fritak/tillegg
1200 VASSGEBYR ABONNEMENT BUSTAD 958,40 239,60 1.198,00 4 stk 958,40 0,25 010724-011024
1220 FORSKOT VATN 12.708,11 3.177,03 15.885,14 2459 m3 20,67 0,25 010724-011024
1300 AVLØPSGEBYR ABONNEMENT BUSTAD 1.160,00 290,00 1.450,00 4 stk 1160,00 0,25 010724-011024
1320 FORSKOT AVLØP 17.576,93 4.394,23 21.971,16 2459 m3 28,59 0,25 010724-011024
32.403,44 8.100,86 40.504,30

# OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR

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 særlig 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 parabolantennene, 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.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og lignende 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 eiers 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, garasjeportåpnerel. 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
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

| | |
|---|---|
| Andelsbolig/aksjeleilighet: | 8 800**Kr** |
| Selveierleilighet/rekkehus: | 12 600**Kr** |
| Ene-/tomannsbolig, tomt: | 18 000**Kr** |

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

## Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



## PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

**PLUSS** gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 700/6 600/7 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.