PROAKTIV



Fantastisk sentrumsleilighet

Totaloppusset i 2022

KEISER WILHELMS GT. 62



Våre kontorer

TRØNDELAG

• **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• **Moholt**
Hans Baucks veg 1,
7033 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

• **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

• **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

• **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

• **Sogn**
Trolladalen 30, 6856 Sogndal
Tlf.: 90 56 45 25
sogn@proaktiv.no

ROGALAND

• **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

• **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

• **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

• **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

• **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

• **KRISTIANSAND**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

AKERSHUS

• **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

• **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

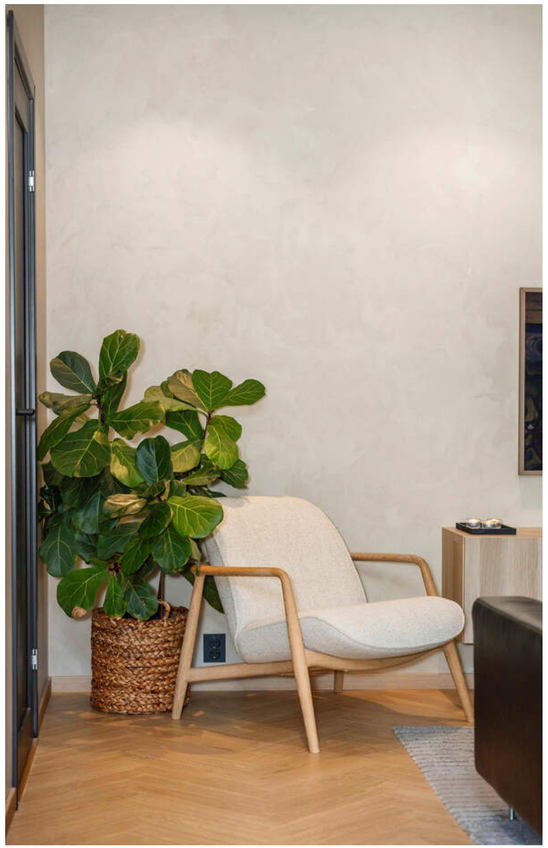
• **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

• **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



NØKKEL-INFORMASJON



Adresse: Keiser Wilhelms gate 62, 6003 ÅLESUND

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 201, bnr. 332, snr. 4 i Sameiet Keiser Wilhelms gate 62

Prisantydning: 3.800.000,-

Omkostninger: 109.390,-

Totalpris: 3.909.390,-

Boligtype: Eierseksjon

Byggeår: 1907

Rom/soverom: 3/2

BRA: 73 m²

BRA-i: 69 m²

Etasje: 2

Garasje/Parkering: Det er soneparkering og parkering mot avgift i området. Pris for soneparkering er kr. 850,- inkl mva. per år for bil nummer 1.

Tomt: 157 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 2.819,-

Felleskostnader inkl.: Kommunale avgifter, strøm i felles gang, bygningsforsikring, og internett (fiber).

Sameiet justerer opp felleskostnadene litt hvert år.

Energimerke: Energiklasse:E.

INNHOLD

2 Nøkkelinformasjon

5 Leder/megler

7 Kontorets side

8 Nærområdet

12 Informasjon om boligen

20 Boligen i bilder

38 Plantegninger

40 Kjerneinformasjon

47 Vedlegg

94 Budskjema

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

"Bunnsolid jobb"

Jon Kristian Røsok gjorde en bunnsolid jobb. Veldig ryddig prosess, med god dialog og bra informasjonsflyt underveis.

Pål Nordvik, 30. november 2023.

"Veldig ryddig og fin prosess"

Veldig ryddig og fin prosess utført av Jon Kristian og Proaktiv. Tett dialog gjennom hele prosessen, hvor man som kunde føler seg godt ivaretatt. Engasjert megler resulterte i stor interesse, med mange på visning og flere budgivere. Vil absolutt anbefale Proaktiv og Jon Kristian videre!

Sander Dahle, 12. oktober 2023.

"Uten tvil mitt førstevalg når det kommer til megler"

Dette er andre gang jeg selger bolig gjennom Proaktiv i Ålesund og Jon Kristian er uten tvil mitt førstevalg når det kommer til megler. Han var på fra første stund for å lage en best mulig opplevelse for meg som selger og holdt meg orientert underveis. Han hadde allerede tanker rundt mulighetene i boligen og tanke rundt potensielle kjøpere allerede før befaring, så dette er en megler som kan det han driver med. Han var på telefonen rett etter visning og veiledet godt under budrunde samt i tiden etterpå. Jeg anbefaler Jon Kristian på det varmeste.

Linda Mari E Hatmosøy, 12. oktober 2023.

"Jeg vil uten tvil anbefale ham til alle som trenger en pålitelig eiendomsmegler."

Fra start til slutt viste Jon Kristian seg som en svært dyktig og profesjonell fagperson. Hans ekspertise og grundige forståelse av markedet var tydelig, og jeg følte meg trygg i hans hender. Han gikk grundig gjennom alle trinnene i prosessen, fra markedsføringsmuligheter av boligen til visninger og forhandlinger med potensielle kjøpere. Jeg satte pris på hans ærlige tilbakemeldinger og råd som hjalp meg med å ta gode beslutninger. Han var alltid tilgjengelig når jeg hadde spørsmål eller bekymringer, og han responderte raskt og effektivt. Det er tydelig at han har en dyp lidenskap for sitt arbeid, og det gjenspeilet seg i hans engasjement for å oppnå best mulig resultat for meg som selger. Salgsprosessen gikk jevnt, og jeg følte meg godt ivaretatt gjennom hele prosessen. Samlet sett var min erfaring med Jon Kristian som eiendomsmegler utmerket. Hans faglige kompetanse, profesjonalitet og dedikasjon gjorde salget av min bolig til en vellykket opplevelse. Jeg vil uten tvil anbefale ham til alle som trenger en pålitelig eiendomsmegler! :-)

Adrian Stausland, 21. august 2023.

"De såg heimen vår"

God planlegging, forutsigbarhet i Proaktivs arbeid, alle aktører engasjerte og profesjonelle. De «såg» heimen vår, og det potensialet som låg i den. God oppfølging/kontakt i hele prosessen.

Ragnvald Sindre Roald, 14. august 2023.

"Strålende fornøyd med prosessen og resultatet"

Dette var en veldig ryddig og fin prosess. Megler bistått hele veien og kommet med gode råd og innspill, og har løpende informert meg om prosessen og fremgangen . Jeg føler han har ytt veldig god service og strakk seg langt for å finne riktig kjøper for min bolig. Jeg er strålende fornøyd med prosessen og resultatet.

Henriette Gjørtz Howden, 23. desember 2022.

"Snudde alle steiner for å hjelpe å selge min bolig."

Jeg fikk følelsen av at megler(e) snudde alle steiner for å hjelpe å selge min bolig. Ryddig og ikke minst veldig god på å holde kontakten, informere og være ærlig. Tusen takk til Jon Kristian og Andreas, heilt topp gjeng å samarbeide med. Jeg synes også at Boligprospektet dere presenterte på mitt hus var som ett hvilke som helst interiørblad. Plutselig var mitt hus ikke bare beboelige men også veldig lekkert.

Arild Ulvestad, 26. oktober 2022.

"God oppfølging"

God oppfølging, sjelden inne på kontoret, tyder på at meglerne er ute i marka der businessen skjer:-)

Michel Tollås Nation, 27. januar 2022.

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Daglig Leder/Eiendomsmegler:
Jon Kristian Røsok



Jon Kristian Røsok
Daglig Leder/Eiendomsmegler
Mobil: 91 73 83 52
E-post: jon@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Ålesund
Telefon:
Ålesund Bolig og Prosjektmegling AS
Org. nummer: 826 455 292

EN NY HVERDAG

Jon Kristian Valderhaug Røsok har oppparbeidet seg en bachelorgrad i Eiendomsmegling hos BI i Bergen og har jobbet i bransjen siden 2014.

Med mange års erfaring fra serviceyrker møter du en trygg megler med fokus på å ta de rette avgjørelsene til rett tid. Med stå på-vilje, tilgjengelighet og en skarp penn har Jon Kristian alle redskapene som skal til for å ta ditt boligsalg til nye høyder.

Du merker både planen og gjennomføringsevnen fra første møte. Ved å tenke riktig først, og handle riktig etterpå sitter du som kunde igjen med merverdi av å bruke Jon Kristian. Velkommen til et godt samarbeid

Den ideelle sentrumsleiligheten? Totaloppusset i 2022 med nytt el, rør og overflater. Veranda, 2 sov og fiskebeinsgulv.

Totaloppusset i 2022 med fiskebeinsgulv, nytt el-anlegg, nytt rør-opplegg og strøkne overflater. Her i Keiser Wilhelms gate bor du knappe firehundre meter fra bykjernen med et levende sentrum. Her er det korte avstander til Bybadet, Byparken og Storsenteret, og en rekke arbeidsplasser. Gode restauranter, gode barer og koselige kaféer. Når du da er ferdig med gåturen, handleturen eller svømmeturen er det svært godt å kunne senke skuldrene. Det kan du her.

Med egen sørvendt veranda, god takhøyde i leiligheten og strøkne overflater. Nytt bad, nytt kjøkken, åpen stue-/kjøkkenløsning og to soverom på hver sin side av leiligheten. Her er det spotter i taket, barøy til matlagningen, rullestein i dusjsonen og en generelt god følelse hvor enn du beveger deg.

Velkommen til visning, husk påmelding.

Jon Kristian V. Røsok

Daglig Leder/Eiendomsmegler
Jon Kristian Røsok

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Ålesund

Beliggenhet
Kontoret vårt finner du i Kongens gate 2. I den karakteristiske Gågata finner du ditt nye meglerkontor.

Omkranset av brostein og jugendstil står vi klare til å hjelpe akkurat deg.
Her er det gode parkeringsmuligheter på Sankten og i Aksla Parkering og kaffen står alltid klar.

Proaktiv Ålesund
Kongens gate 2, 6002 Ålesund
Tlf.:
E-post:

Høyt motiverte meglere med høy kompetanse, god lokalkunnskap og det beste materiellet er klare til å presenteredin bolig på best mulig måte.

I 2021 ble en av Ålesunds beste eiendomsmeglere en del av Proaktiv-kjeden. Jon Kristian Røsok valgte å forlate en meglerkjede som var tilknyttet bank, for å åpne et helt nytt kontor og rendyrke eiendomsmeglerfaget hos Proaktiv. Ønsket om å ha et rent fokus på den kvalitative delen av megling som skaper merverdi for kunden.

Det er nettopp denne tilnærmingen til faget som gjør at man har lykkes så godt. Det settes de strengeste krav til kvalitet, trygghet og effektivitet. Ved å unngå at tilfeldigheter får spillerom, blir bolighandelen trygg for både kjøper og selger.

I tillegg til sin svært gode lokalkunnskap i Ålesund har Jon Kristian gjort seg bemerket i kommunene og tettstedene utenfor de syv øyene. De tilbyr bruktboligsalg, prosjekterte boliger, fritidssalg og tomtesalg. Markedsføringen er svært omfattende og de er stolt av å ha markedets mest stilfulle og gjennom førte prospekter.

Flinke mennesker med det beste materiellet, de beste metodene, og den riktige motivasjonen skaper alltid det beste resultatet for kundene.
Ta kontakt hvis du ønsker en motivert megler med solid faglig kompetanse og svært god lokalkunnskap.



ÅLESUND SENTRUM

Kommune: *Ålesund /* ***Område:*** *Ålesund sentrum*

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet
Drømmer du om en sentrumsleilighet med nærhet til Ålesund beste spisesteder, utesteder og severdigheter? Da er dette absolut leiligheten for deg!

Leiligheten er beliggende i Keiser Wilhelms gate, midt i Ålesund sentrum som gjennom generasjoner har vært viden kjent for flott jugendstil, restauranter fra alle verdens hjørner og kaféer. Med en så sentral beliggenhet har du Ålesund for dine føtter - bare noen raske steg utenfor inngangsdøren. Racoon, Taj Mahal, Zuuma, Stuen, Baker Walderhaug, Long Cheng, XL og Milk er alle beligggende bare noen få minutters gange fra leiligheten og legger til rette for en ypperlig kveld ute - eller en like hyggelig aften innenfor husets fire vegger med take away.



OFFENTLIG TRANSPORT

Utstillingsplassen Linje 1, 4, 10, 11, 12, 18, 21, FB65	2 min 0.1 km
Ålesund Lufthavn, Vigra	16 min

DAGLIGVARE

Kiwi Sundgata	2 min
Eurospar Ålesund Storsenter	5 min

VARER/TJENESTER

Ålesund Storsenter	6 min
Vitusapotek Ålesund Storsenter	5 min

SPORT

Bybadet Badeland	3 min 0.2 km
Turnhallen Aktivitetshall	10 min 0.8 km
Sporty Ålesund Sundgata	3 min
Sporty Ålesund Skansegata	8 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Kipervika P-hus	2 min
Sankten P-hus, Ålesund	8 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Trenger du å benytte deg av kollektivtransport finnes det hurtigbåtforbindelser til Hareid, Valderøya, Nordøyane og Søvika kun få minutters gange unna leiligheten. Fra Skateflukaia går også flybussen til Ålesund Lufthavn Vigra på i underkant av 30 minutter. Skal du tidlig opp for å rekke forelesning på NTNU går bybussen fra Ålesund Rutebilstasjon mot Moa så ofte som hvert femtende minutt. Fra Rutebilstasjonen går også hurtigbåt til Langevåg og busser til Volda, Molde og Trondheim.

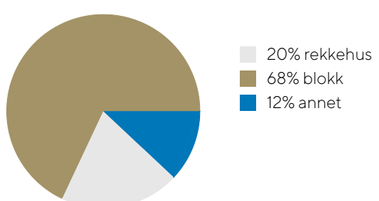
Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

Det nye Bybadet er blitt et yndet sted for å holde formen i gang, stupe fra nye høyder eller bare for å senke skuldrene. Alt selvsagt lett tilgjengelig, nesten tørrskodd via Aksla Parkering. Aksla Parkering er selvfølgelig døgnåpent og gir gode parkeringsmuligheter dag og natt. I området er det ellers soneparkering og gateparkering etter områdets bestemmelser.

Ønsker du å løfte vekter, ta kampsporttimer eller utfolde deg med yoga? I sentrum er det flere treningssenter, herunder Mudo Gym, Family Sports Club og Sprek365. Her kan man ta spinningtimer, løfte vekter eller lufte hodet på tredemøllene. Og om innetrening ikke er for deg har du heldigvis det beste av Ålesund rett utenfor inngangsdøren! På Aksla og Borgenes Veg er det kun fantasien som stopper deg. Her er det flere turløyper for enhver smak. Opp de 418 trappetrinnene, til Gangstøvika, til Rundskue eller opp Siemen til Aksla. Her finnes det løpebane og friidrettsbane med flott utsikt til Sunnmørsalpane. Sukkertoppen, Godøyfjellet, Signalen, Høgkubben og Høgenakken er også flotte turer i nærområdet med vakker utsikt!

Blir du anpusten av tanken kan rekreasjon i Byparken være noe for deg - hvor du kan kjøpe med deg en kaffe fra en av

BOLIGMASSE





byens gode tilbydere og nyte stillheten på en av de mange benkene. Dette kan også anbefales langs Skansekaia, i Brosundet og helt ut til Molja.

Dette er en perfekt beliggenhet for unge, urbane mennesker som liker å ha rask tilgang til alt!

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Bebyggelse
Omkringliggende bebyggelse består av boliger og sentrumsbebyggelse.

Adkomst
Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

SKOLER

Aspøy skole (1-7 kl.) 150 elever, 10 klasser	16 min 1.3 km
Volsdalen skole (1-7 kl.) 249 elever, 14 klasser	16 min 1.4 km
Akademiet Realfagsungdomsskole Ålesun... 29 elever, 3 klasser	14 min 1.2 km
Ålesund videregående skole 380 elever, 19 klasser	13 min 1 km
Akademiet videregående skole Ålesund 360 elever	14 min 1.2 km

BARNEHAGER

Midtbyen barnehage (1-6 år) 46 barn	6 min 0.6 km
Klipra barnehage (1-5 år) 30 barn	9 min 0.7 km
Jugendby barnehage (0-6 år) 38 barn	11 min 0.9 km





Barnehage/Skole/Fritid
Se punkt om beliggenhet og ellers mer informasjon på Ålesund kommune sine nettsider.

VELKOMMEN TIL KEISER WILHELMS GATE 62

Vi starter utendørs – boligen har egen veranda og det er felles uteplass i bakgården.

Parkering
Det er soneparkering og parkering mot avgift i området. Pris for soneparkering er kr. 850,- inkl mva. per år for bil nummer 1 og kr. 1 900,- inkl mva. per år for bil nummer 2 - i følge Ålesund parkerings hjemmesider.

Tomtestørrelse
157,00 m²

Beskrivelse av tomt
Dette er en lett skrånende sydvendt tomt som i stor grad er bebygd. Det er støpt dekke i bakgården med terrasse foran seksjon 1. I tillegg er det støpt fortau mot gaten.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte
Leiligheten ligger i et boligbygg fra 1907. Bygget ble renovert omkring 1987. Da ble vinduene mot nord byttet, oppført balkonger mot sør og det ble satt inn verandadører. Vinduene mot sør ble byttet i 1981. Dagens eier har fornyet leiligheten innvendig i 2022. Badet ble fornyet inkl. tettesjikt og sluk. Planløsningen ble endret og det ble montert nytt kjøkken. I tillegg ble el-anlegget fornyet, montert smart-styring for lys og varme, samt lagt nye vann- og avløpsrør. Alle innvendige overflater ble også fornyet, og innvendige dører byttet.

Ytterveggene er av mur, pusset og malt over terrenget. Vinduene har karmer av tre og isolerglass. Det er en hev/skyvedør mot en terrasse foran leiligheten mot sør som har dekke av terrassebord. Tak som saltak av rekonstruksjoner tekket med skifer.

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

TILSTANDSGRADER :
TG0: Ingen avvik.
TG1: Mindre avvik.
TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.
TG3: Store eller alvorlige avvik.
TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.

Det er registrert totalt 0 stk. TG3, 5 stk. TG2 og 0 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG2:
- Vinduer, og takvinduer/takluker/overlys: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.
- Ytterdører: Karmene i dører er værslitte utvendige og det er sprekker i trevirket.
- Andre utvendige forhold: Det er ikke utarbeidet tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i





bygget.
- Etasjeskiller og gulv på grunn: Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm. Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.
- Stue/kjøkken, avtrekk: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Manglende synlighet a vpipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Tekniske installasjoner:
- Fiberoptisk internettlinje
- Rør i rør system for tappevann
- Fordelingsskap med stoppekran
- Avløpsrør av plast
- Gulvvarme i alle rom
- Innfelte downlights i himlingene over stue/kjøkken, gang og bad
- Porttelefon
- Naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduskarmene
- Mekanisk avtrekk fra badet
- Varmtvannstank på ca. 120 liter
- Skjult elektrisk anlegg
- Automatsikringer o jordfeilbrytere
- Røykvarslere og håndslukker
- komfyrvakt og system for lekkasjesikring

Bygningssakskyndig
Henning Gartz (befaringsdato: Fredag, 6. november 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring
Selger har bodd i boligen hele eiertiden (fra juni 2022), og svarer følgende i sitt egenerklæringsskjema:

1.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
Ja. I 2022 ble badet totalrenovert. Badet ble revet til stenderverket og bygget opp igjen. Inkludert nytt avløp, rør, membran vegg og gulv, bereder, fordelerskap, sisterne og varmekabler. Dette ble utført av både faglært og ufaglært. Utfør av faglært (Domen og Sønner AS): Montering avløp, rør, dusj, bereder, sisterne og fordelerskap. Utført av faglært (Webjørn Svendsen AS): Bereder, ny stikk, bryter og spotter. Utført av ufaglært: Flislegging, montering av Litex membranplater og baderomsinnredning utført som egeninnsats. Membran gulv ble utført av faglært bekjent. Det foreligger dokumentasjon på arbeidet i form av faktura, pristilbud og bilder av lagt membran og flislegging.

2.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på utvendige eller innvendige vann- eller avløpsrør, inkludert private anlegg som brønn, septiktank eller lignende?
Ja. Utskifting av kobberrør, nye rør-i-rør, avløp og sluk ifm. totalrenovering. Dette ble utført av faglært (Dolmen og Sønner AS) i 2022. Det foreligger dokumentasjon i form av faktura, pristilbud, bilder av nye rør, avløp og sluk.

3.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på boligens ventilasjonsanlegg?
Ja. I 2022 ble det satt inn ny mekanisk vifte på bad ifm. totalrenovering. Dette ble utført av faglært (Webjørn Svendsen AS). Det foreligger dokumentasjon i form av faktura og pristilbud.

4.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på det elektriske anlegget?
Ja. I 2022 ble det installert nytt elektrisk anlegg og smartsystem ifm. totalrenovering. Det ble installert nye sikringer, spotter, stikk, brytere og varmekabler i alle rom. Fibaro Home Center. Dette ble utført av faglært (Webjørn Svendsen AS). Det foreligger dokumentasjon på arbeidet i form av samsvarserklæring, faktura og pristilbud.

4.3 Kjenner du til om det er eller har vært utført kontroll/tilsyn på det elektriske anlegget?
Ja. 28.05.2026 var det eltilsyn med resultat "ingen feil eller mangler".

4.4 Er det tegnet Norgespris på strøm?
Ja.

5.4 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på boligens varmeanlegg?
Ja. I 2022 ble det installert varmekabler i alle rom ifm. totalrenovering. Dette ble utført av faglært (Webjørn Svensen AS). Det foreligger dokumentasjon på arbeidet i form av faktura, pristilbud og bilder av montering av varmekabler og samsvarserklæring.

6.1 Kjenner du til om det er eller har vært tegn på setninger/bevegelser på eiendommen, enten i bygg eller terreng (for eksempel sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende)?
Ja. Måleavvik og skjeve gulv.

6.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller tiltak knyttet til setninger/bevegelser på eiendommen, enten i bygg eller terreng (f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende)?
Ja. I 2022 ble det avrettet gulv i stue, kjøkken, bad og gang ifm. totalrenovering. Dette ble utført av ufaglært.

8.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på yttervegg, fasade, veggkonstruksjon, vinduer eller dører?
Ja. Misfarging murvegg på nordsiden av fasaden.

11.1 Kjenner du til om boligen/eiendommen er eller har vært endret, innredet, ombygget eller utvidet etter opprinnelig byggeår, av deg eller tidligere eiere?
Ja. i 2022 ble det fjernet en lettvegg mellom opprinnelig soverom og stue, og kjøkken flyttet ifm. totalrenovering. Ny lettvegg på hovedsoverom. Riving av lettvegg ble utført av ufaglært.

13.1 Er boligen en del av et sameie, borettslag eller boligaksjeselskap?
Ja, sameie.

13.1.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader eller problemer med fukt, vannlekkasje, sopp, råte eller lignende i sameie/borettslaget /boligaksjeselskapet?
Ja. Tett avløp i bakgård.

13.1.4 Kjenner du til planer, vedtak, forslag eller andre forhold i sameiet /borettslaget/boligaksjeselskapet som kan medføre endringer eller økte kostnader for eiendommen?
Ja. Mulig engangskostnad på ca. 3.300,- per seksjon ifm. nye røykvarslere i felles trappegang.

14.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja. I 2022 ble det etablert lettvegg på hovedsoverom ifm. totalrenovering. Dette ble utført av ufaglært.

14.4 Kjenner du til om det er eller har vært skader eller feil på tilbehør som følger med eiendommen?
Ja. Kortslutning nattbordlampe hovedsoverom. Dette ble skiftet av elektriker november 2026.



SØRVENDT VERANDA

Verandaen har utgang fra hovedsoverommet og er på ca. 4 kvm. Denne er sydvendt med gode solforhold og er samtidig overbygd som gir muligheter til en luftepause også når det kommer noen dråper.



VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Innhold
Leiligheten:
2. etasje: Gang, stue/kjøkken, to soverom og bad.

Denne leiligheten disponerer en bod i trapperommet mellom 1 og 2. etasje, og en bod i bakgården. På oppdelingsbegjæringen tilhører den midterste boden i bakgården seksjon 4 (denne leiligheten), men i praksis benytter eier av denne leiligheten boden lengst mot øst. Bodene i bakgården er tilnærmet like.

Areal
Bruksareal:
1. etasje
BRA-e: 4 kvm
Total BRA: 4 kvm

2. etasje
BRA-i: 69 kvm
Total BRA: 69 kvm

Terrasse- og balkongareal:
2. etasje: 4 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Standard
Velkommen til Keiser Wilhelms gate 62 - en strøken nyoppusset sentrumsleilighet med veranda, god takhøyde, flotte overflater og nærhet til det urbane bylivet.

I et flott jugendbygg fra 1907 befinner denne flotte nyoppussede leiligheten seg. I andreetasje har du lite innsyn og perfekte overflater for livet som du ønsker å leve.

Leiligheten er totalfornyet i 2022 med nytt røropplegg, nytt el-anlegg og ikke minst nye overflater over hele linja. Leiligheten har også smarthus-styring som gjør at du enkelt styrer lys, varmekabler og varmeovner fra telefonen.

Du kommer opp trappen og rett inn til leiligheten. Her blir du minnet på sjarmen av teglsteinen som prydet bygårdene i gjenoppreisingsperioden etter bybrannen. Fiskebensgulvet som ønsker deg velkommen er kjærkomment og et møbel i seg selv.

I gangen er det opphengsmuligheter for både deg selv og gjestene, samt muligheter for å stue unna løpe- og danseskoene. Videre ledes du naturlig mot stuen og kjøkkenet som er utført i en åpen løsning. Her er det kjøkken fra HTH med takhøye fronter, stilrene materialvalg og integrerte hvitevarer. Den åpne løsningen sammen med den gode takhøyden gjør matlagingen til en drøm og sørger for at du kan ha venner og bekjente på besøk uten å la de være for seg selv. Spotter er innlagt i flere lag og kompletterer den allerede lyse leiligheten på en god måte.

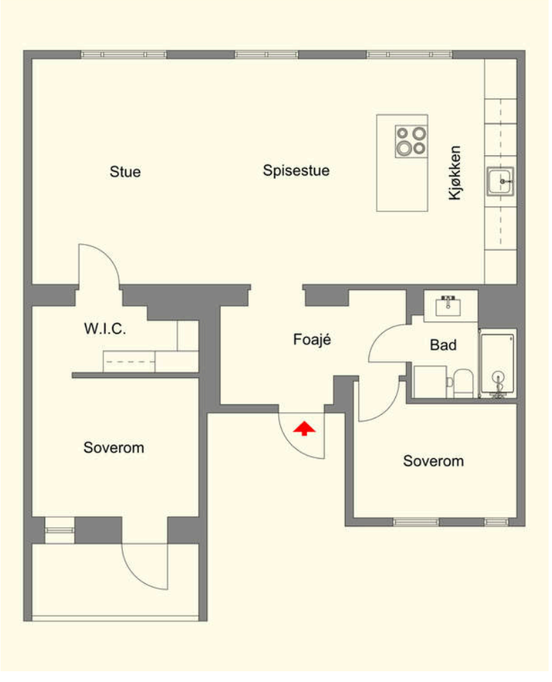
Stuen er ellers innbydende med fiskebensgulv, god takhøyde,





PAKTISK PLANLØSNING

Leiligheten inneholder åpen stue-/kjøkkenløsning, to soverom, gang, bad og walk-in-closet.



spotter i himlingen og store vindusflater som gir naturlig lys. Her er det god plass til rundt spisebord, romslig sofagruppe og når julebordssesongen kommer er det muligheter for å innrede med langbord. Det er innlagt fibernettverk i leiligheten som er inkludert i felleskostnadene.

Badet er også totalrenovert fra topp til tå og har rør i rør-system. Her er det helfliset med varmekabler i gulvet, som også ellers i leiligheten. Rullestein i dusjsonen gir en fin spa-følelse. Plass til vaskemaskin i høyden, over varmtvannstanken. Fin servant med oppbevaring, sminkespeil, vegghengt wc og innsparring i dusjsonen til såper og shampoo.

Det er to soverom i leiligheten i hver sin ende av leiligheten. Hovedsoverommet ligger vendt mot vest og har plass til romslig seng, nattbord på sidene og har også innsparring til oppbevaring over sengen. Hovedsoverommet har utgang til en sørvendt veranda som gir gode solforhold på sommerstid og gir gode muligheter til lufting, soling, klestørk og lignende. Hovedsoverommet har også walk in-garderobe med gode oppbevaringsmuligheter i garderobeskap fra PAX.

Det andre soverommet ligger mot øst og har plass til dobbelseng, kommode og lignende.

Videre er det to boder tilhørende leiligheten. En like utenfor ytterdøren og en i bakkant av bygget.

Vi ønsker hjertelig velkommen til visning - husk påmelding.

Oppvarming
Leiligheten varmes opp gjennom gulvvarme i alle rom, og ellers elektrisitet.

Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

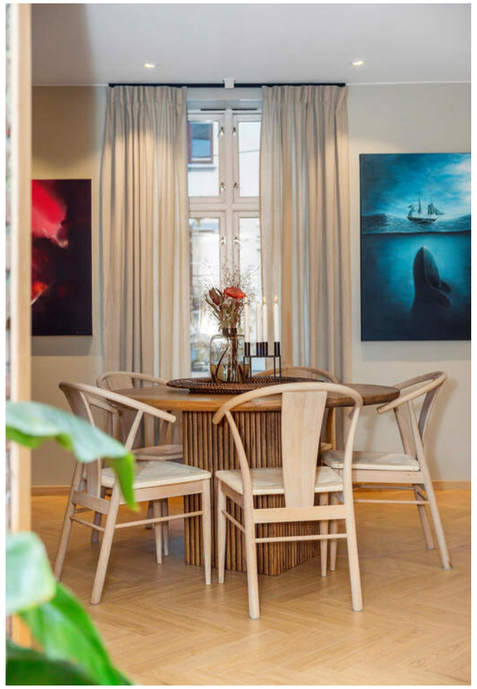
Info energiklasse
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se



www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.
Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven

Hvitevarer
Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen.
Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Modernisering og påkostninger
1987 - Huset ble ombygd og fornyet, oppført balkonger mot sør.
2022 - Leiligheten ble fornyet med endret planløsning, nytt bad og nytt kjøkken. Fornyet røropplegget og el-anlegg, nye innvendige overflater.





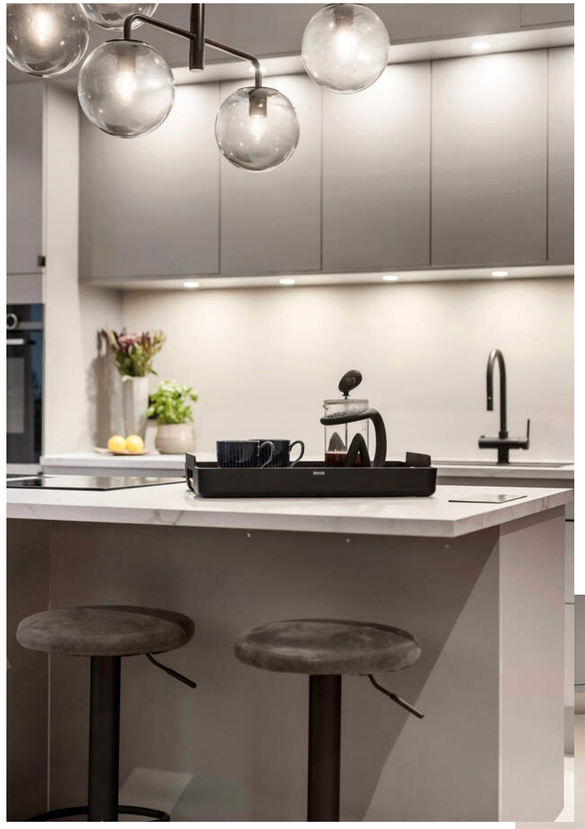
ÅPEN LØSNING

Leiligheten har åpen stue- og kjøkkenløsning med god plass til både sofaskesjon, spisebord og gode lenestoler.



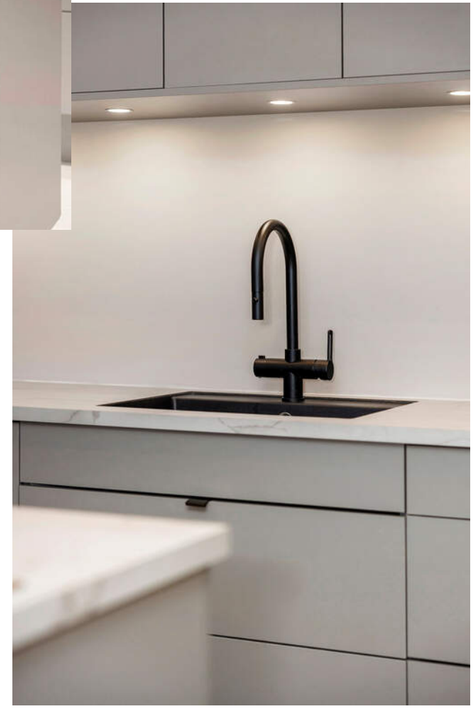




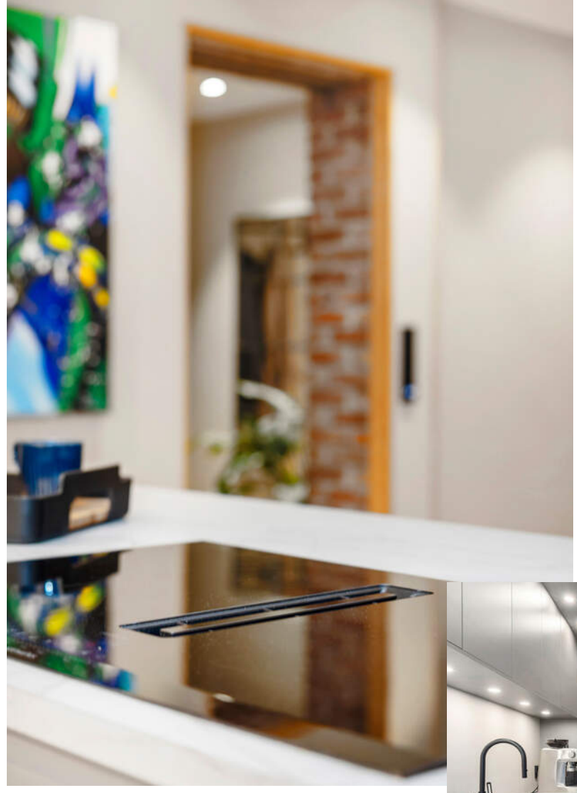


INNREDNING FRA HTH

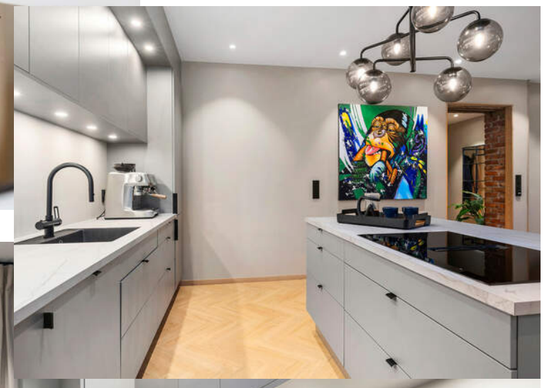
Kjøkkeninnredningen har malte fronter og laminerte benkeplater. Her er det integrerte hvitevarer, komfyrvakt, lekkasjesikring og en praktisk kjøkkenøy.















DET VIKTIGE FØRSTEINNTRYKKET

Entré og gang med muligheter for oppheng og oppbevaring av klær og sko.







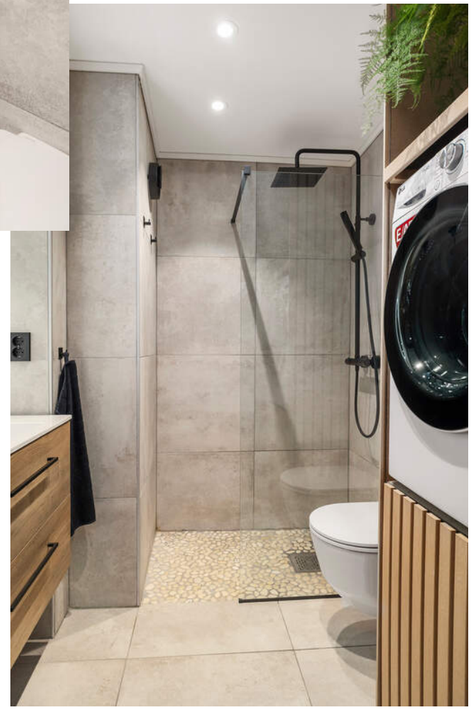
SMART NISJE

Innfelt i teglsteinen er det praktisk med en skohylle.



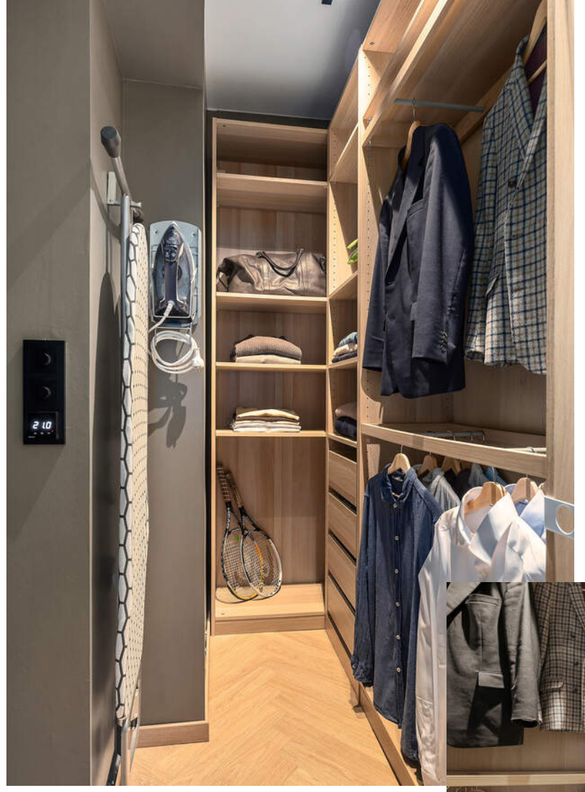
HELFLISET BAD

Bdet har servantinnredning med skuffer og heldekkende servant, dusjhjørne med glassvegg, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin.



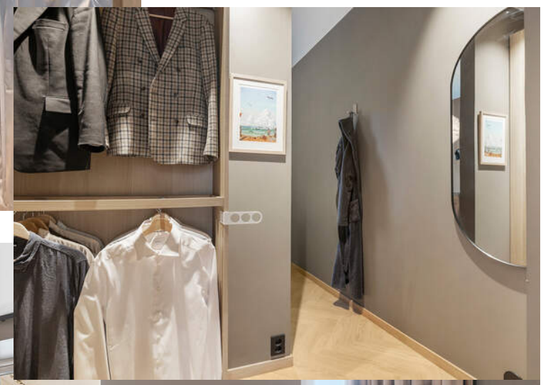




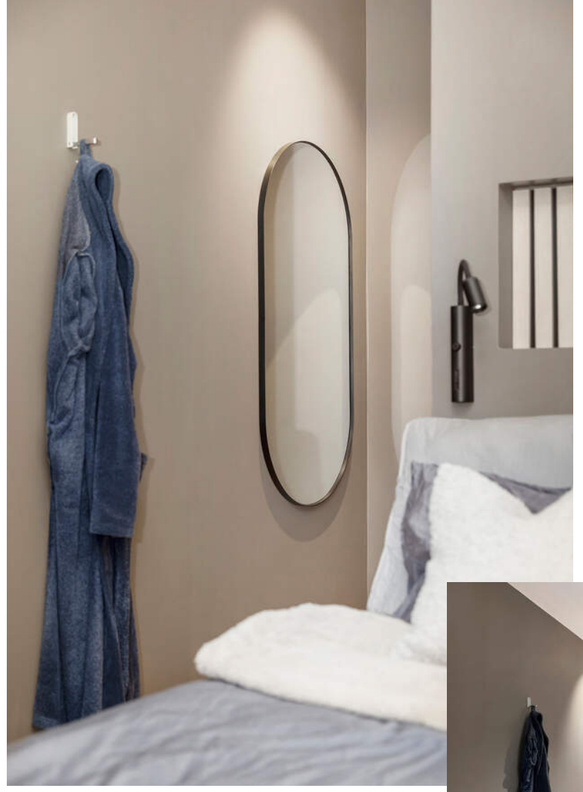


HOVEDSOVEROM MED WALK-IN

Hovedsoverommet har adkomst fra stuen inn til walk-in-garderoben som igjen fører inn til soverommet. Videre er det utgang til den sydvendte balkongen.



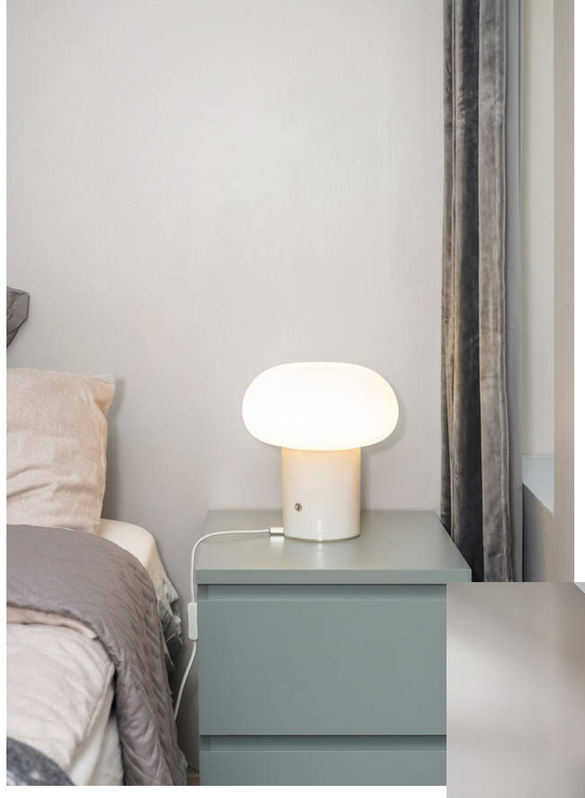






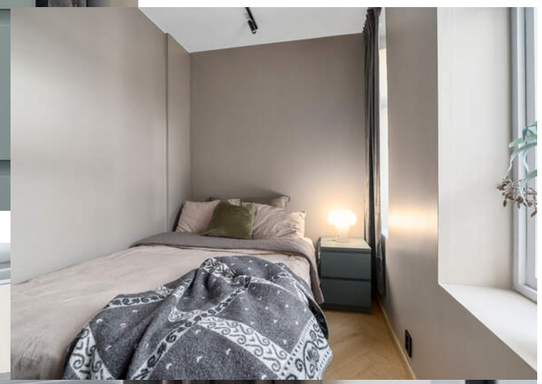






GJESTEROM

Det andre soverommet passer ypperlig som gjesterom, barnerom eller kontor.







GODE LYSFORHOLD

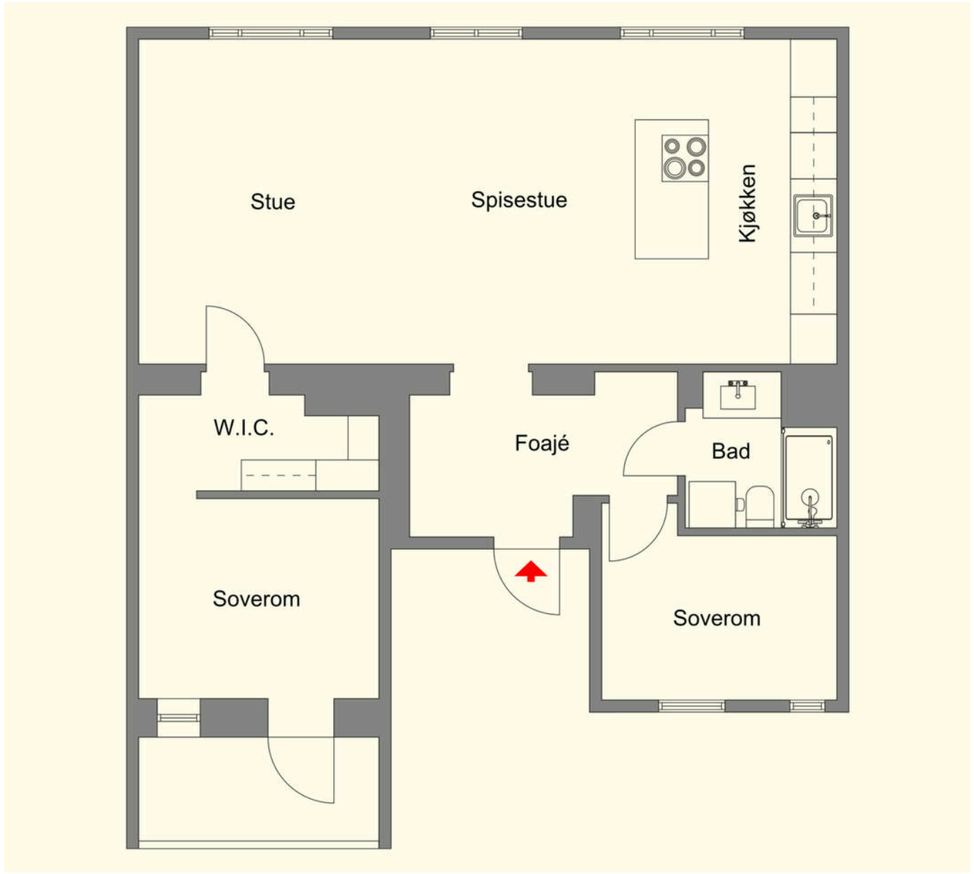
Dette rommet har store vindusflater som gir rikelig med nauturlig lysinnslipp.



PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER

I tillegg er det en bod i trappegangen og en bod i bakgården som tilhører denne leiligheten.



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
157,00 m²

Beskrivelse av tomt
Dette er en lett skrånende sydvendt tomt som i stor grad er bebygd. Det er støpt dekke i bakgården med terrasse foran seksjon 1. I tillegg er det støpt fortau mot gaten.

SAMEIET / ØKONOMI

Forretningsfører
Linda Merethe Lunheim

Om sameiet
Det ble gjennomført ordinært sameiemøte 29. april 2026 hvor følgende ble diskutert:

- Godkjenning av regnskap for 2025
- Verandaer: Innhente pris på murarbeid og smøring av Epoxy.
- Innstallering av brannpanel i gang og leiligheter: Montere seriekoblede røykvarslere for leiligheter og gang. Dette blir en kostande som alle seks boenhetene må dele på.
- Maling av rekkverk og verandaer: Hver enhet har ansvar for å vedlikeholde dette.
- Porttelefon: Blir satt opp på sakslisten til neste år, da det er på tide med nye.
- Råte på skillevegg på uteplass til seksjon 1: Sjekkes opp i.
- Valg av ny styreleder fom. 2027: Foreslått avklaring på et ekstraordinært møte på slutten av året.
- Eventuelt: Det vil bli en økning på felleskostnadene fra 2027. Hvor stor økningen blir vil de komme tilbake til mot slutten av året.

Felleskostnader pr. mnd
2.819,-

Felleskostnader inkluderer
Kommunale avgifter, strøm i felles gang, bygningsforsikring, og internett (fiber).

Sameiet justerer opp felleskostnadene litt hvert år. Neste oppjustering blir i januar 2027. Det er ikke kjent hva denne økningen blir på pr. 9. nov. 2026.

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2025 viser følgende:
Driftsinntekter til sammen kr. 209.230,-
Driftsutgifter til sammen kr. 170.840-.
Årsresultatet gir da et overskudd på kr. 38.390,-
Sameiet skriver i dokumentet for regnskap for året 2025 at de har mellom ca. 40-50.000,- på konto til enhver tid.

I eierseksjonssameier blir kjøper eier av en sameieandel i eiendommen og får enerett til bruk av sin eierseksjon med eget seksjonsnummer i bygget. Kjøper du en eierseksjon i et eierseksjonssameie, reguleres eierforholdet av lov om eierseksjoner samt vedtekter og husordensregler i sameiet. Vanligvis kan du kjøpe, selge, leie ut og belåne boligen helt fritt. Vedtektene kan inneholde rådighetsbegrensninger. I henhold til eierseksjonsloven er det forbud mot kortidsutleie av seksjonen i sin helhet mer enn 90 døgn i året.



Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling, f.eks. ved endringer i kostnadsnivå som økte offentlige avgifter, vedlikeholdsbehov, renteendringer ol.

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie i flg. eierseksjonsloven §23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30.

Styregodkjennelse
Kjøper av seksjonen må godkjennes av sameiets styre for å ta boligen i bruk. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny seksjonseier. Overtakelse, hjemmelsoverføring og oppgjør vil uansett bli gjennomført i henhold til kontrakt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Ingen kan eie mer enn to seksjoner i samme sameie. Boligen er ikke beheftet med forkjøpsrett.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt, under forutsetning av at det ikke er til sjenanse for andre beboere.

Formuesverdi primær
687.289,- for 2024

Formuesverdi sekundær
2.749.156,- for 2024

Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgiftene.

Eiendomsskatt
3.848,- for 2026

Info eiendomsskatt
Det er eiendomsskatt på boliger, fritidsboliger og øvrige eiendommer i kommunen. Beløpet faktureres av kommunen sammen med kommunale avgifter.

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

Info formuesverdi
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter
Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, kommunale avgifter og ellers løpende abonnement som TV/Internett.

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

Selger opplyser om at han har hatt et årlig strømforbruk på ca. 7.400 kWh i året.
Selger har bundet eiendommen opp i støtteordningen Norgespris. Denne avtalen har bindingstid ut 2026, og overtas av kjøper.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Eiendommen er oppført før 1998 og har ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Det er innført nye bestemmelser i plan- og bygningsloven om at ferdigattest ikke utstedes for bygg/endringer som ble omsøkt før 01.01.1998. Det vil dermed ikke være mulig å be om ferdigattest for slike tiltak. Dette betyr ikke at tiltak blir lovlige, men at saken ikke lenger kan avsluttes med ferdigattest.

Det foreligger godkjent bygningsanmeldelse for våningshus datert 23.09.1905. Bygningsanmeldelsen dokumenterer at oppføringen ble behandlet og godkjent etter datidens regelverk. Saken anses dermed som historisk byggesaksbehandlet og avsluttes uten krav om ytterligere dokumentasjon eller ferdigattest. Til denne saken foreligger det tegninger.

Det foreligger dokumentasjon på at det den 17.10.1940 ble godkjent en anmeldelse vedrørende oppføring av et toalettilbygg til boligen. Det foreligger også tilhørende tegninger som viser det omsøkte tiltaket. Godkjenningen dokumenterer at tiltaket ble behandlet og akseptert av daværende bygningsmyndighet. På bakgrunn av den historiske godkjenningen og tilhørende tegningsmateriale må toalettilbygget anses som lovlig oppført, forutsatt at utførelsen er i samsvar med de godkjente tegningene.

I 1987 ble det sendt inn søknad med nye tegninger for rehabilitering av boligen. Tiltaket ble behandlet og godkjent av daværende bygningsmyndighet, og det ble gitt byggetillatelse i 1988. Det ble videre utstedt ferdigattest for dette tiltaket datert 25.07.1988. Dette dokumenterer at rehabiliteringsarbeidene ble godkjent og formelt avsluttet i henhold til datidens regelverk. På bakgrunn av foreliggende dokumentasjon må tiltaket anses som lovlig omsøkt, godkjent og utført. De godkjente og byggemeldte tegningene har avvik fra dagens bruk: Det ene soverommet er slått sammen med stuen til nytt stue/kjøkken. Tidligere kjøkken ble da innredet til soverom. disse endringene vil i utgangspunktet ikke være søknadspliktige, såfremt brannskille mot naboleiligheter ikke er brutt. Det er den som til enhver tid er eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring av rommet til opprinnelig standard/bruksformål, med dertil tvangsmulkt frem til forholdet er brakt i orden, kfr. megler for ytterligere informasjon.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

1508/201/332/4:
08.11.1938 - Dokumentnr: 1404 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Knr:1508 Gnr:201 Bnr:216
Overført fra: Knr:1508 Gnr:201 Bnr:332
Gjelder denne registerenheten med flere

05.12.1938 - Dokumentnr: 1602 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:1508 Gnr:201 Bnr:332
Gjelder denne registerenheten med flere

29.12.1938 - Dokumentnr: 1703 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:1508 Gnr:201 Bnr:332
Gjelder denne registerenheten med flere

05.11.2026 - Dokumentnr: 1290102 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Ålesund Bolig Og Prosjektmegling AS
Org.nr: 826 455 292
Elektronisk innsendt

30.10.1997 - Dokumentnr: 13263 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 4
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 700/3212

01.01.2020 - Dokumentnr: 1189925 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1504 Gnr:201 Bnr:332 Snr:4

01.01.2024 - Dokumentnr: 43967 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1507 Gnr:201 Bnr:332 Snr:4

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boliger og bevaring av bygninger iht. reguleringsplan for Ålesund sentrum datert 17.03.2000 med tilhørende bestemmelser. Bevaring av bygninger (verneverdig bebyggelse - gjenreisningsperioden 1904-1915). Bygninger fra gjenreisningsperioden skal i den grad det er mulig bevares eller tilbakeføres til sitt opprinnelige uttrykk, iht. reguleringsplan.
Kart og bestemmelser ligger vedlagt bak i salgsoppgaven.

Vei/Vann/Avløp
Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Radonmåling
Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se http://www.nrpa.no for nærmere informasjon.

Adgang til utleie
Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se http://www.nrpa.no for nærmere informasjon.

Offentligrettslig pålegg
Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Grunnboksdato
Mandag, 9. november 2026

Verneklasse/SEFRAK
Ålesund kommune opplyser i matrikkelen at eiendommen er Sefrakminne. Matrikkelrapporten ligger vedlagt prospektet.

SEFRAK er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Navnet er en forkortelse for SEkretariatet For Registrering Av faste Kulturminner, som var navnet på den institusjonen som påbegynte arbeidet med registeret. Registreringen ble avsluttet tidlig på 1990-tallet, og det er kommunene og fylkeskommunene som har ansvar for bygningene i SEFRAK-registeret.

Registeret ble bygd opp gjennom et stort anlagt feltarbeid i åra 1975 til 1995. Alle bygninger fra før år 1900 ble registrert, foruten ruiner og en del andre kulturminner. Alle objekter ble kartfesta, oppmålt og fotografert. I dag inneholder SEFRAK ca. 500 000 objekter, hvorav nesten 400 000 er bygninger som fortsatt står. Det at et hus er registrert i SEFRAK gir det ikke automatisk vernesstatus, og legger heller ikke spesifikke restriksjoner på hva som kan gjøres med det. SEFRAK-registerert sier ikke noe om objektenes verneverdi.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse
3 800 000,00 (Prisantydning)

_____
3 800 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

13 300,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
95 000,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

_____
96 090,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
109 390,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

_____
3 896 090,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
3 909 390,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

_____

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkeltsaker er

forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse
Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret.

Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning
Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budskjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring
Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/.

Innbo og løsøre
Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier
Kasper Sjåvåg

Tilbud på lånefinansiering
Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglers vederlag
Dersom Oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand har Megler ikke krav på vederlag etter pkt. 5, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert vederlag er valgt. Ved timebasert vederlag vil Oppdragsgiver bli fakturert faktisk timeforbruk. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet har Megler ikke krav på vederlag etter pkt. 5, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert vederlag er valgt. Ved timebasert vederlag vil Oppdragsgiver bli fakturert faktisk timeforbruk. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom Oppdraget sies opp av Megler som følge av rettsregler Megler er pliktig til å følge, har Megler krav på rimelig vederlag for utført arbeid. Megleren skal skriftlig angi hvilket arbeid som er utført. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Meglers krav på vederlag og evt. utlegg etter dette punkt forfaller 14 dager etter at Oppdraget har utløpt eller er sagt opp.
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,10 % av salgssum. Estimert provisjon kr. 41 800 (beregnet av prisantydning inkl. evt. andel fellesgjeld, minimum kr. 40 000).
I tillegg er det avtalt følgende faste vederlag: Kredittkostnad kr 3 000, Markedspakke kr 17 900, Oppgjørshonorar kr 6 200, Spørring i grunnboken kr 500, Tilretteleggingsgebyr kr 15 000, Visninger og overtagelse totalpris kr 7 500
Utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 296, Utlegg fotograf kr 5 000, Utlegg kommunale opplysninger kr 6 938, Utlegg opplysninger forretningsfører, etter forbruk kr 0, Utlegg tilstandsrapport/takst kr 0, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545, Eierskiftegebyr, selger, etter forbruk kr 0, Tilstandsrapport (faktura fra takstmann) kr 12 000
Sum vederlag kr. 91 900
Sum utlegg og andre utgifter kr. 24 779

Kjerneinformasjon

Totalt kostnadsoverslag kr. 116 679
Hvis oppdragsgiver tegner boligselgerforsikring, kommer dette i tillegg til ovennevnte utlegg og andre utgifter. Avtalte vederlag, satser og utlegg kan variere mellom eiendommer.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven
Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på https://proaktiv.no/personvernerklæring

Hvitvaskingsreglene
Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Dato salgsoppgave
10.11.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Tilstandsrapport

Tre roms leilighet
Keiser Wilhelms gate 62 , 6003 ÅLESUND
ÅLESUND kommune
gnr. 201, bnr. 332, snr. 4

Markedsverdi

3 800 000

Sum areal alle bygg: BRA: 73 m² BRA-i: 69 m²



Befaringsdato: 06.11.2026 **Rapportdato:** 10.11.2026 **Oppdragsnr.:** 13707-1791 **Eiendomsverdi ref nr:** VJ1345

Autorisert foretak: Young AS **Vår ref:** HG

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 takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Young AS

Rapportansvarlig

Henning Gartz

henning@young.no
410 20 464

Keiser Wilhelms gate 62 , 6003 ÅLESUND
Gnr 201 - Bnr 332
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Keiser Wilhelms gate 62 , 6003 ÅLESUND
Gnr 201 - Bnr 332
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Keiser Wilhelms gate 62 , 6003 ÅLESUND
Gnr 201 - Bnr 332
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i boligbygg fra 1907.
Boligen er oppført iht regelverk og byggeskikk fra byggeåret, og kan avvike fra dagens standard.

Bygget ble renovert omkring 1987.
Vinduene mot nord ble byttet, det ble oppført balkonger mot sør og det ble satt inn verandadører.
Vinduene mot sør ble byttet i 1981.

Dagens eier har fornyet leiligheten innvendig i 2022.
Badet ble fornyet ink tettesjikt og sluk.
Planløsningen ble endret og det ble montert nytt kjøkken.
El - anlegget ble fornyet, montert smart - styring for lys og varme.
Det ble lagt nye vann og avløpsrør.
Alle innvendige overflater ble fornyet, innvendige dører byttet.

Vinduene er av eldre dato og har naturlig slitasje.
Beslagene under vinduene i fasade sør er lite fagmessig utført.
Det er begynnende slitasje på nedre del av dørbladet på verandadøren. Døren står foran overflatebehandling.

Pipene som går gjennom leiligheten er delvis innekledd, har ikke 4 synlige sider for inspeksjon.
Dette er ikke iht gjeldende regelverk. Pipene bør ikke tas i bruk med dagens tilstand.

Sammendraget er ikke en komplett beskrivelse.
Det henvises til de enkelte punktene i rapporten.

Tre roms leilighet - Byggeår: 1907

UTVENDIG Gå til side

Ytterveggene er av mur, pusset og malt over terrenget.
Vinduene har karmer av tre og isolerglass.
Hev / skyvedør mot en terrasse foran leiligheten mort sør, med dekke av terrassebord
Tak som saltak av rekonstruksjoner tekket med skifer

INNVENDIG Gå til side

Laminat på gulvene
Sparklede og malte plater på veggene og i himlingene
En vegg i gangen er av teglstein, uten platekledning.
De innvendige dørene har karmer av tre og slette, malte dørblad.

VÅTROM Gå til side

Badet har fliser på gulvet og på veggene.
Servantskap med finerte fronter og heldekkende servant.
Speil med lys på veggen over servanten.
Dusjnisje med glassvegg. Blandebatteri og dusjgarnityr på veggen.
Vegghengt wc
Opplegg for vaskemaskin.
Mekanisk avtrekk fra badet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken og stue med åpen løsning.
Kjøkkeninnredningen har malte fronter og laminerte benkeplater.
Planlimt oppvaskkum av kompositt og nedfelt koketopp.
Integrert stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl / fryseskap.
Komfyrvakt og system for lekkasjesikring.
Kjøkken - øy med koketopp og spiseplass mot stuen.
Avtrekksvifte med kullfilter integrert i koketoppen

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Fiberoptisk internettlinje
Rør i rør system for tappevann
Fordelingsskap med stoppekran er plassert i en vegg på badet
Avløpsrør av plast
Gulvvarme i alle rom
Innfelte downlights i himlingene over stue / kjøkken, gang og bad
Porttelefon
Boligen har naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduskarmene.
Mekanisk avtrekk fra badet.
Varmtvannstank ca 120 liter på badet
Skjult elektrisk anlegg. Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbrytere er plassert i gangen utenfor leiligheten.
Røykvarslere og håndslukker
Komfyrvakt og system for lekkasjesikring

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	73 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	73 m²
Totalpris	3 800 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 800 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tre roms leilighet

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

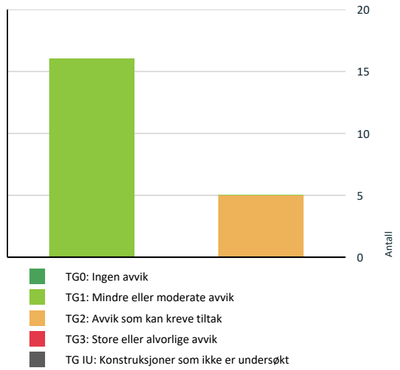
Det ene soverommet er slått sammen med stuen til nytt stue / kjøkken.
Tidligere kjøkken er innredet som soverom.
Endringene vil i utgangspunktet ikke være søknadspliktige, såfremt brannskille mot naboleiligheter ikke er brutt.

Keiser Wilhelms gate 62 , 6003 ÅLESUND
Gnr 201 - Bnr 332
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side
- Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

Oppsummering av avvik

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

Tre roms leilighet

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og gulv på grunn	Gå til side
Kjøkken > 2 etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Keiser Wilhelms gate 62 , 6003 ÅLESUND
Gnr 201 - Bnr 332
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

Tilstandsrapport

TRE ROMS LEILIGHET

Byggeår **Kommentar**
1907

Anvendelse
Bolig

Standard
Boligen fremstår med normalt god standard

Vedlikehold
Leiligheten er innvendig nyoppusset og fremstår som godt vedlikeholdt

Tilbygg / modernisering		
1987	Modernisering	Huset ble ombygd og fornyet, oppført balkonger mot sør
2022	Modernisering	Leiligheten ble fornyet med endret planløsning, nytt bad og nytt kjøkken. Fornyet røropplegg og el anlegg, nye innvendige overflater

UTVENDIG

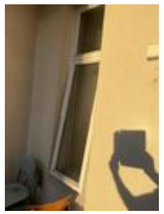
TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Vinduene har karmer av tre og to lag isolerglass.
Vinduer fra 1987 mot nord, fra 1981 mot sør

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak
• Avvik rundt innsettingsdetaljer kan føre til utettheter og risiko for fuktinntrenging og varmetap.
• Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.
• Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

Vinduene er av eldre dato og kan ikke forventes å ha den samme tetthet eller isolasjonsevne som nyere vinduer.
Eldre isolerglassruter har forhøyet risiko for punktering.
Beslagene under vinduene i fasade sør er lite fagmessig utført, de har ikke fall ut fra karmen.
Enkelte fuger er slitte.


Vindu med karmer av tre og isolerglass


Beslagene under vinduene i fasade sør har fall inn mot karmen


Slitt, stedvis manglende fugetetting


Slitte fuger

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse
Malt, profilert, lyd og brannbegrensende entredør mot trapperommet.
Verandadøren har karmer og dørblad av tre, vindusfelt med isolerglass.

Keiser Wilhelms gate 62 , 6003 ÅLESUND
Gnr 201 - Bnr 332
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

Tilstandsrapport

Årstall: 1987 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.

Nedre del av dørbladet på verandadøren har noe fuktopptrekk og sprekker.
Dørbladet står foran vask og maling.


Verandadør


Nedre del av dørbladet på verandadøren er slitt


Lyd og brannklassifisert entredør

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Utkraget balkong av lettbetong foran leiligheten mot sør.
Malt dekke.
Rekkverk av tre.

Årstall: 1987 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

Rekkverket er oppført iht krav fra byggeåret og er for lavt i forhold til dagens regelverk. Målt høyde ca 91 cm. Dagens krav til rekkverkshøyde er minst 100 cm.
Det er ikke krav om oppgradering av rekkverk til nytt regelverk


Balkong mot sør

TG 2 Andre utvendige forhold

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

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

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

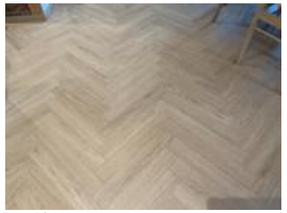
Beskrivelse
Laminat på gulvene

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Keiser Wilhelms gate 62 , 6003 ÅLESUND
Gnr 201 - Bnr 332
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

Tilstandsrapport



Laminatgulv med fiskebeinsmønster

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Sparklede og malte plater på veggene og i himlingene
En vegg i gangen er av teglstein, uten platekledning.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Teglsteinsvegg i gangen

TG 2 Etasjeskiller og gulv på grunn

Beskrivelse

Trebjelkelag mellom etasjene
Målt høydeforskjell inntil 15 mm over to meter målelengde, inntil 30 mm gjennom hele rommet, i stue / kjøkken

Vurdering av avvik:

• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

• Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.

Konsekvens/tiltak

• Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse.

• Dette kan indikere setninger, deformasjoner eller skjevheter i konstruksjonen. Forholdet kan påvirke funksjon, komfort og i enkelte tilfeller være tegn på underliggende konstruksjonsmessige forhold.

Avviket er noe større enn normale toleranser, men er ikke unormalt i forhold til alder og byggemåte.

Radon

Beskrivelse

Leiligheten ligger på byggets 3 plan over bakkenivå.
Radonmåling er derfor lite relevant, og er ikke utført.

⚠ Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det går to mursteinspiper gjennom leilighetene.
Pipene er ikke i bruk.
Det er ikke 4 synlige sider på pipene inne i leiligheten, de kan ikke tas i bruk med dagens tilstand

Vurdering av avvik:

• Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utetthetter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å tilrettelegge for inspeksjon av pipevanger, eventuelt ved nærmere undersøkelser utført av kvalifisert fagperson (feier/pipeinspektør), for å avklare tilstand og behov for tiltak.

Pipene er delvis innekledd, har ikke 4 synlige sider for inspeksjon.
Dette er ikke iht gjeldende regelverk.
Det er ikke kjent om det finnes ildsted i huset, men pipene bør ikke brukes med dagens tilstand.
Grunnet pipenes alder anbefales en inspeksjon fra feier 7 brannvesen før de evt tas i bruk.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

De innvendige dørene har karmer av tre og slette, malte dørblad.



Innvendig dør

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Eier er ikke kjent med skadedyr eller fuktkrevende innsekter i boligen

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Keiser Wilhelms gate 62 , 6003 ÅLESUND
Gnr 201 - Bnr 332
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

Tilstandsrapport

Flislagt bad fra 2022.
Det foreligger produktdokumentasjon for tetttesjikt, bilder av tettesjikt og FDV dokumentasjon fra rørlegger

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Badet har fliser på veggene, sparklede og malte bygningsplater i himlingen.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv.
Målt fall til sluk ca 1:50 i nedsenket dusjgrube, ca 1:100 på resten av gulvet.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

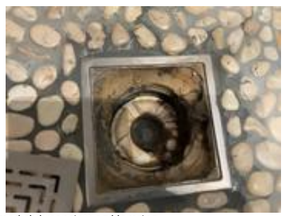
2 ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk i gulvet.
Påvist slukmansjett og smøremembran ved sluken.
Høydeforskjellen fra slukristen til overkant av gulvet foran døren ble målt til ca 50 mm.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier



Plastsluk med slukmansjett og klemring

2 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantskap med finerte fronter og heldekkende servant.
Speil med lys på veggen over servanten.
Dusjnisje med glassvegg. Blandebatteri og dusjgarnityr på veggen.
Vegghengt wc
Opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

2 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk fra badet
Tilluft via en spalte under døren

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

2 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Borret hull fra tilstøtende rom, soverom.
Målt i bunnsvill bak dusjen med motstandsmåler uten utslag.



Ingen indikasjon på fukt i veggen

KJØKKEN

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har malte fronter og laminerte benkeplater.
Planlimt oppvaskkum av kompositt og nedfelt koketopp.
Integrert stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl / fryseskap.
Komfyrvakt og system for lekkasjesikring.
Kjøkken - øy med koketopp og spiseplass mot stuen.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Keiser Wilhelms gate 62 , 6003 ÅLESUND
Gnr 201 - Bnr 332
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

Tilstandsrapport



Stue / kjøkken med åpen løsning

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekksvifte med kullfilter integrert i koketoppen

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

• Kun kullfilterventilator uten mekanisk avtrekk medfører at fukt, matos og fettpartikler ikke føres ut av boligen. Dette kan gi dårlig inneklima, økt fuktbelastning og opphopning av fett i rommet.

Avtrekk med kullfilter fungerer fint for dagens eier.
Opplevelsen kan variere med kokemønster.
For å gi TG 1 iht NS 3600 må avtrekksluften føres ut av huset.



Avtrekksvifte integrert i koketoppen

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Rør i rør system for tappevann
Fordelingsskap med stoppekran er plassert i en vegg på badet

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier



Fordelingsskap for tappevann, med stoppekran

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduskarmene.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannstank ca 120 liter på badet

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier



Varmtvannstank innebygd bak en plate på badet

Elektrisk anlegg

Keiser Wilhelms gate 62 , 6003 ÅLESUND
Gnr 201 - Bnr 332
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

Tilstandsrapport

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

Skjult elektrisk anlegg. Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbrytere er plassert i gangen utenfor leiligheten.
El anlegget ble fornyet i 2022.
Samsvarserklæring for "totalrenovering av leilighet" fra Webjørn Svedsen as, fra 2023.
Siste el - kontroll ble utført 28.05.2026 uten merknader



Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse



Siste el - kontroll i 2026

Brannteknisk forhold

Beskrivelse

Røykvarslere og håndslukker

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

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

• Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utetthetер kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Det anbefales å tilrettelegge for inspeksjon av pipevanger, eventuelt ved nærmere undersøkelser utført av kvalifisert fagperson (feier/pipeinspektør), for å avklare tilstand og behov for tiltak.

Keiser Wilhelms gate 62 , 6003 ÅLESUND
Gnr 201 - Bnr 332
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

73 m²/69 m²

Tre roms leilighet: Gang, Stue/kjøkken, 2 Soverom, Bad, 2 Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 800 000

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 bygninger, med tomteverdi

Kr 3 800 000

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	**3 800 000**
Konklusjon markedsverdi	**3 800 000**

Markedsvurdering
Tre roms leilighet med balkong.
Sentralt beliggende i østre del av Ålesund sentrum.
Gangavstand til bussholdeplass, dagligvarebutikk, butikksenter og alle sentrumsfunksjoner.
Ca 3 km til NTNU / NMK ved Nørvasundet.
Fine turmuligheter med Byparken og byfjellet Aksla i umiddelbar nærhet

Sammenlignbare salg

Keiser Wilhelms gate 62 , 6003 ÅLESUND
Gnr 201 - Bnr 332
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Kipervikgata 34B ,6003 ÅLESUND 53 m²	1940	1 sov	14-10-2026	2 900 000	**3 100 000**		3 100 000	**58 491**
2	Kipervikgata 30 ,6003 ÅLESUND 73 m²	1906	2 sov	24-09-2025	3 790 000	**3 600 000**		3 600 000	**47 368**
3	Gjerdegata 1 ,6003 ÅLESUND 73 m²	1938	2 sov	08-12-2025	3 100 000	**3 340 000**	10 664	3 350 664	**45 900**
4	Gjerdegata 1 ,6003 ÅLESUND 74 m²	1938	2 sov	05-11-2026	3 000 000	**3 375 000**	3 722	3 378 722	**45 658**
5	Kipervikgata 28 ,6003 ÅLESUND 63 m²	1939	1 sov	22-10-2025	2 700 000	**2 650 000**		2 650 000	**42 063**
6	Kipervikgata 23A ,6003 ÅLESUND 92 m²	1917	1 sov	10-06-2026	3 250 000	**3 650 000**	48 565	3 698 565	**40 202**
7	Keiser Wilhelms gate 43B ,6003 ÅLESUND 87 m²	1906	2 sov	24-06-2026	3 300 000	**3 300 000**		3 300 000	**37 931**
8	Kipervikgata 23B ,6003 ÅLESUND 97 m²	1917	1 sov	11-06-2026	2 990 000	**3 250 000**	48 565	3 298 565	**34 006**

Kilde :
Eiendomsverdi

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

Keiser Wilhelms gate 62 , 6003 ÅLESUND
Gnr 201 - Bnr 332
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

Beregninger

Årlige kostnader

Eiendomsskatt	Kr.	3 848
Felleskostnader	Kr.	33 830
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**	**37 500**

Teknisk verdi bygninger

Tre roms leilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		4 100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 500 000
Sum teknisk verdi - Tre roms leilighet	Kr.		**2 600 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**2 600 000**

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.	1 200 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**1 200 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**3 800 000**

Keiser Wilhelms gate 62 , 6003 ÅLESUND
Gnr 201 - Bnr 332
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

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

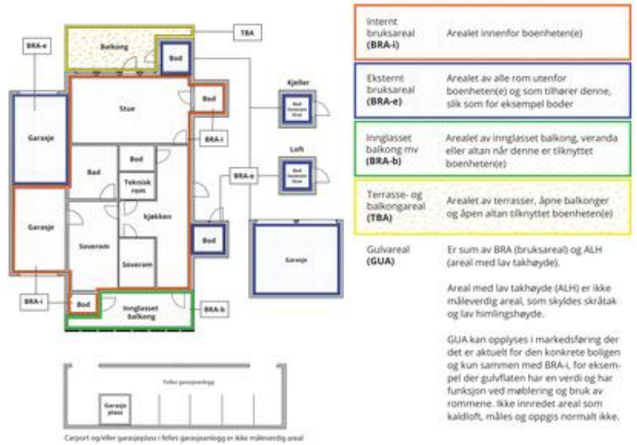
Hva er måleverdig areal?

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.



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.

Keiser Wilhelms gate 62 , 6003 ÅLESUND
Gnr 201 - Bnr 332
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

Arealer

Tre roms leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2 etasje	69			69	4
1 etasje		1		1	
Andre etasjer		3		3	
SUM	**69**	**4**			**4**
SUM BRA	**73**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 etasje	Gang, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, bad		
1 etasje		Bod i trapperommet	
Andre etasjer		Bod i bakgården	

Kommentar
Seksjon nr 4 disponerer en bod i trapperommet mellom 1 og 2 etg, og en bod i bakgården.
På oppdelingsbegjæringen tilhører den midterste boden i bakgården snr 4, men i praksis benytter eier av snr 4 boden lengst mot øst.
Bodene i bakgården er tilnærmet like.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Det ene soverommet er slått sammen med stuen til nytt stue / kjøkken.
Tidligere kjøkken er innredet som soverom.
Endringene vil i utgangspunktet ikke være søknadspliktige, såfremt brannskille mot naboleiligheter ikke er brutt.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Elektrisk arbeid, Webjørn Svendsen as, 2022
Rørleggerarbeid, Dolmen og sønner as, 2022

Keiser Wilhelms gate 62 , 6003 ÅLESUND
Gnr 201 - Bnr 332
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.11.2026	Henning Gartz	Takstingeniør
	Kasper Sjåvåg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	201	332		4	157 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Keiser Wilhelms gate 62

Hjemmelshaver
Sjåvåg Kasper

Eierandel
700 / 3212

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Eiendommen ligger sentralt i østre del av Ålesund sentrum.
Gangavstand til bussholdeplass, dagligvarebutikk, butikksenter og alle sentrumsfunksjoner.
Ca 3 km til NTNU / NMK ved Nørvasundet.
Fine turmuligheter med Byparken og byfjellet Aksla i umiddelbar nærhet

Adkomstvei
Adkomst fra kommunal vei frem til tomtegrensen

Tilknytning vann
Tilknyttet offentlig vannverk

Tilknytning avløp
Tilknyttet offentlig avløpsanlegg

Regulering
Eiendommen er regulert til bolig / forretning / kontor i "Reguleringsplan for Ålesund sentrum" fra 2000

Om tomten
Lett skrånende sydvendt tomt, i stor grad bebygd.
Støpt dekke i bakgården, med terrasse foran snr 1.
Støpt fortau mot gaten.
Det er ikke parkeringsplasser på eiendommen, men mulighet for både korttids- og soneparkering langs gaten i området.

Keiser Wilhelms gate 62 , 6003 ÅLESUND
Gnr 201 - Bnr 332
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	09.11.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	09.11.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	05.11.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	25.07.1987	Rehabilitering boligbygg	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	09.11.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	06.11.2026		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	09.11.2026		Gjennomgått		Nei
Oppdelingsbegjæring	20.10.1997		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	17.03.2000		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	09.11.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	19.10.1987		Gjennomgått		Nei
Byggekost.no	10.11.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.11.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Keiser Wilhelms gate 62 , 6003 ÅLESUND
Gnr 201 - Bnr 332
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og brannteknisk forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Egenerklæring for boligsalg

Gyldig til: 05.11.2027

Keiser Wilhelms gate 62, 6003 ÅLESUND

MEGLERAVDELING	EIENDOMSTYPE	OPPDRAGSNUMMER
Proaktiv Ålesund	Leilighet	1400260192
SKJEMAET ER UTFYLT AV	**OVERTATT**	**FORSIKRING**
Kasper Sjåvåg	06.2022	Ja, boligselgerforsikring

Opplysninger

Har du selv benyttet deg av eiendommen?	Ja, hele eiertiden.
Har du husforsikring?	Ja, felles bygningsforsikring
Forsikringsselskap	Gjensidige
Forsikringsnummer	88500375

Våtrom

1.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på bad, vaskerom eller toalettrom?	Nei, ikke som jeg kjenner til
1.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?	Ja
Hvilket bad/vaskerom/toalettrom?	Bad
Hva ble gjort og når?	2022 - Totalrenovering. Bad revet til stenderverket og bygget opp igjen. Inkluderer nytt avløp, rør, membran vegg og gulv, bereder, fordelerskap, sisterne og varmekabler.
Hvem utførte arbeidet	Faglært og Ufaglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	2022 - Dolmen & Sønner AS: Montering avløp, rør, dusj, bereder, sisterne og fordelerskap. 2022 - Webjørn Svendsen AS: Bereder, ny stikk, bryter og spotter.
Hva ble utført av ufaglært?	2022 - Flislegging, montering av Litex membranplater og baderomsinnredning utført som egeninnsats. Membran gulv utført av faglært bekjent.
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Ja
Hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?	Faktura, Pristilbud og Annet
Spesifiser så godt du kan hvilken dokumentasjon som foreligger.	Bilder av lagt membran og flislegging.

Rør

2.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på utvendige eller innvendige vann- eller avløpsrør, inkludert private anlegg som brønn, septiktank eller lignende?	Nei, ikke som jeg kjenner til
2.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på utvendige eller innvendige vann- eller avløpsrør, inkludert private anlegg som brønn, septiktank eller lignende?	Ja
Hva ble gjort og når?	2022 - Utskiftning kobberrør, nye rør-i-rør, avløp og sluk ifm. totalrenovering.
Hvem utførte arbeidet	Faglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	Dolmen & Sønner AS
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Ja
Hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?	Faktura, Pristilbud og Annet
Spesifiser så godt du kan hvilken dokumentasjon som foreligger.	Bilder av nye rør, avløp og sluk.

Ventilasjon

3.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil ved boligens ventilasjonsanlegg?	Nei, ikke som jeg kjenner til
3.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på boligens ventilasjonsanlegg?	Ja
Hva ble gjort og når?	2022 - Ny mekanisk vifte på bad ifm. totalrenovering.
Hvem utførte arbeidet	Faglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	Webjørn Svendsen AS
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Ja
Hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?	Faktura og Pristilbud
3.3 Kjenner du til om det er eller har vært utført måling/tiltak knyttet til radon i boligen, enten av deg eller tidligere eiere?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

4.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget?	Nei, ikke som jeg kjenner til
4.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på det elektriske anlegget?	Ja

Hva ble gjort og når?	2022 - Nytt elektrisk anlegg og installering av smartsystem ifm. totalrenovering. Installert nye sikringer, spotter, stikk, brytere og varmekabler i alle rom. Fibaro Home Center
Hvem utførte arbeidet	Faglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	Webjørn Svendsen
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Ja
Hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?	Faktura, Pristilbud og Annet
Spesifiser så godt du kan hvilken dokumentasjon som foreligger.	Samsvarserklæring
4.3 Kjenner du til om det er eller har vært utført kontroll/tilsyn på det elektriske anlegget?	Ja
Beskriv resultatet av kontrollen	28.05.2026 - Eltilsyn: Ingen feil eller mangler
4.4 Er det tegnet Norgespris på strøm?	Ja

Oppvarming

5.1 Kjenner du til om det er eller har vært nedgravd oljetank på eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
5.2 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader eller utført tilsyn /kontroll på ildsted, gassovn, bio-peis, skorstein, pipe eller lignende?	Nei, ikke som jeg kjenner til
5.3 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader, utført arbeid eller vedlikehold ved boligens varmeanlegg (for eksempel varmepumpe, radiatorer, varmekabler, vannbåren varme eller lignende)?	Nei, ikke som jeg kjenner til
5.4 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på boligens varmeanlegg?	Ja
Hva ble gjort og når?	2022 - Installering av varmekabler i alle rom ifm. totalrenovering.
Hvem utførte arbeidet	Faglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	Webjørn Svendsen AS
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Ja
Hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?	Faktura, Pristilbud og Annet
Spesifiser så godt du kan hvilken dokumentasjon som foreligger.	Bilder av montering av varmekabler og samsvarserklæring.

Skjevheter og sprekker

6.1 Kjenner du til om det er eller har vært tegn på setninger/bevegelser på eiendommen, enten i bygg eller terreng (for eksempel sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende)?	Ja

Gjensidige

Beskriv feilen eller omfanget	Måleavvik og skjeve gulv
6.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller tiltak knyttet til setninger/bevegelser på eiendommen, enten i bygg eller terreng (f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende)?	Ja
Hva ble gjort og når?	2022 - Gulv avrettet i stue, kjøkken, bad og gang ifm. totalrenovering.
Hvem utførte arbeidet	Ufaglært
Hva ble utført av ufaglært?	Avretting gulv

Tak

7.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader, vannlekkasje, fuktskader eller andre tegn på utettheter i takkonstruksjonen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
7.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på tak, taknedløp, takrenner eller beslag (for eksempel reparasjoner, vedlikehold eller utskiftninger)?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Yttervegg og fasade

8.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på yttervegg, fasade, veggkonstruksjon, vinduer eller dører?	Ja
Beskriv feilen/skaden og omfanget	Misfarging murvegg på nordsiden av fasaden.
8.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på yttervegg, fasade, veggkonstruksjon, vinduer eller dører?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

9.1 Kjenner du til om boligen/eiendommen har eller har hatt problemer med drenering, fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller, krypkjeller eller underetasje?	Nei, ikke som jeg kjenner til
9.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid ved boligens /eiendommens fuktsikring, drenering, kjeller, krypkjeller eller underetasje?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Skadedyr

10.1 Kjenner du til om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i boligen eller på eiendommen, inkludert tilhørende bygninger som bod, garasje eller nærliggende/tilknyttede enheter?	Nei, ikke som jeg kjenner til
10.2 Har konstruksjonen blitt åpnet opp for nærmere undersøkelser?	Nei, ikke som jeg kjenner til
10.3 Kjenner du til om det er har vært utført arbeid eller tiltak knyttet til skadedyr eller insekter?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Gjensidige

Planer og godkjenninger

11.1 Kjenner du til om boligen/eiendommen er eller har vært endret, innredet, ombygget eller utvidet etter opprinnelig byggeår,av deg eller tidligere eiere?	Ja
Hva ble gjort og når?	2022 - Lettvegg mellom opprinnelig soverom og stue fjernet, og kjøkken flytter ifm. totalrenovering. Ny lettvegg på hovedsoverom
Hvem utførte arbeidet	Ufaglært
Hva ble utført av ufaglært?	Riving lettvegg.
11.2 Kjenner du til om boligen eller andre bygninger mangler brukstillatelse eller ferdigattest?	Nei, ikke som jeg kjenner til
11.3 Har eiendommen en utleiedel?	Nei
11.4 Kjenner du til planer, vedtak, forslag eller andre forhold som kan medføre endringer eller økte kostnader for eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Omgivelsene

12.1 Kjenner du til om eiendommen er eller har vært utsatt for flom, ras, skred eller lignende, eller om den ligger i et område med slik fare?	Nei, ikke som jeg kjenner til
12.2 Kjenner du til andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Sameie, Borettslag og Boligaksjeselskap

13.1 Er boligen en del av et sameie, borettslag eller boligaksjeselskap?	Ja, sameie
13.1.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader eller problemer med fukt, vannlekkasje, sopp, råte eller lignende i sameie/borettslaget /boligaksjeselskapet?	Ja
Beskriv feilen/skaden og omfanget	Tett avløp i bakgård.
13.1.2 Kjenner du til uenigheter eller konflikter av noe slag, som du selv eller sameiet/borettslaget/boligaksjeselskapet er innblandet i?	Nei, ikke som jeg kjenner til
13.1.3 Kjenner du til om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i bygget eller fellesareal i sameiet/borettslaget /boligaksjeselskapet?	Nei, ikke som jeg kjenner til
13.1.4 Kjenner du til planer, vedtak, forslag eller andre forhold i sameiet /borettslaget/boligaksjeselskapet som kan medføre endringer eller økte kostnader for eiendommen?	Ja
Beskriv hvilke planer og hvor stor endring dette eventuelt vil medføre i kostnader og/eller gjeld	Mulig engangskost på ca. NOK 3 300 per seksjon ifm. nye røykvarslere i felles trappegang.
13.1.5 Kjenner du til om det er faste løpende kostnader som faktureres utenfor fellesutgifter i sameiet/borettslaget/boligaksjeselskapet?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Gjensidige

Andre opplysninger

14.1 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?	Ja
Hva ble gjort og når?	2022 - Etablering lettvegg på hovedsomerom ifm. totalrenovering.
Hvem utførte arbeidet	Ufaglært
Hva ble utført av ufaglært?	Etablering lettvegg
14.3 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger for boligen/eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.4 Kjenner du til om det er eller har vært skader eller feil på tilbehør som følger med eiendommen?	Ja
Beskriv feilen/skaden og omfanget	Kortslutning nattbordslampe hovedsoverom. Skiftet av elektriker november 2026.
14.5 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen som kan være relevante for kjøper, utover det du allerede har oppgitt?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Gjensidige

enova

Energiattest

Adresse	**Keiser Wilhelms gate 62, 6003 ÅLESUND**
Dato for energimerking	**10.11.2026**
Merkenummer	**Energiattest-2026-382386**
Bygningskategori	**Boligblokker**
Bygningsnummer	**178919687**
Gårdsnummer	**201**
Bruksnummer	**332**
Seksjonsnummer	**4**
Bruksenhetsnummer	**H0201**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår	Bygningstype
1907	**Leilighet**
Bruksareal	Oppvarmet bruksareal
73,0 m²	**69,0 m²**
Oppvarmet etasje	Bygningsmateriale
1	**MurTeglstein**
Oppvarming	
Elektrisitet	
Ventilasjon	
Periodisk avtrekk	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
222,17

Keiser Wilhelms gate 62, 6003 ÅLESUND

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
14 781,17	**214,22**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

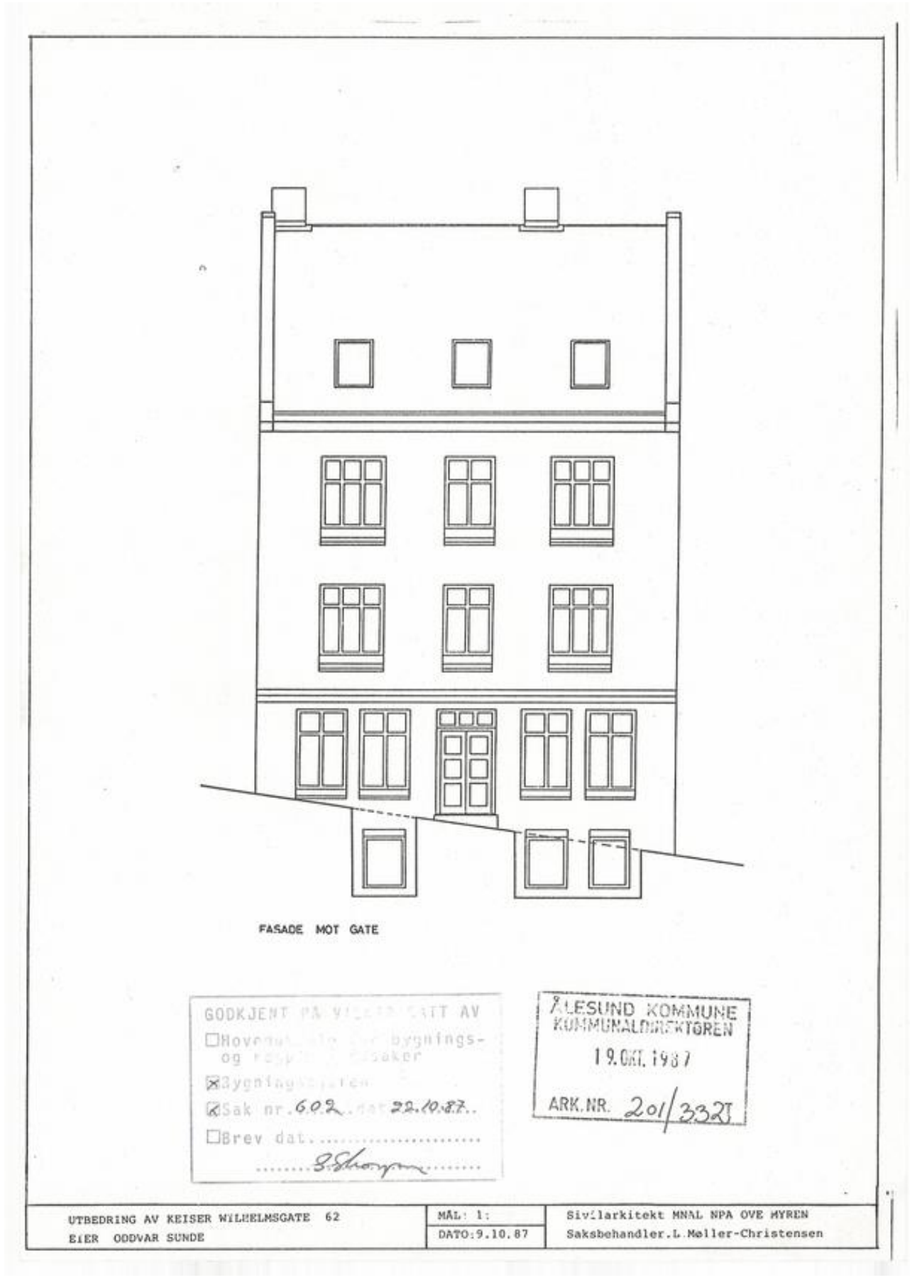
https://www.enova.no

Keiser Wilhelms gate 62, 6003 ÅLESUND

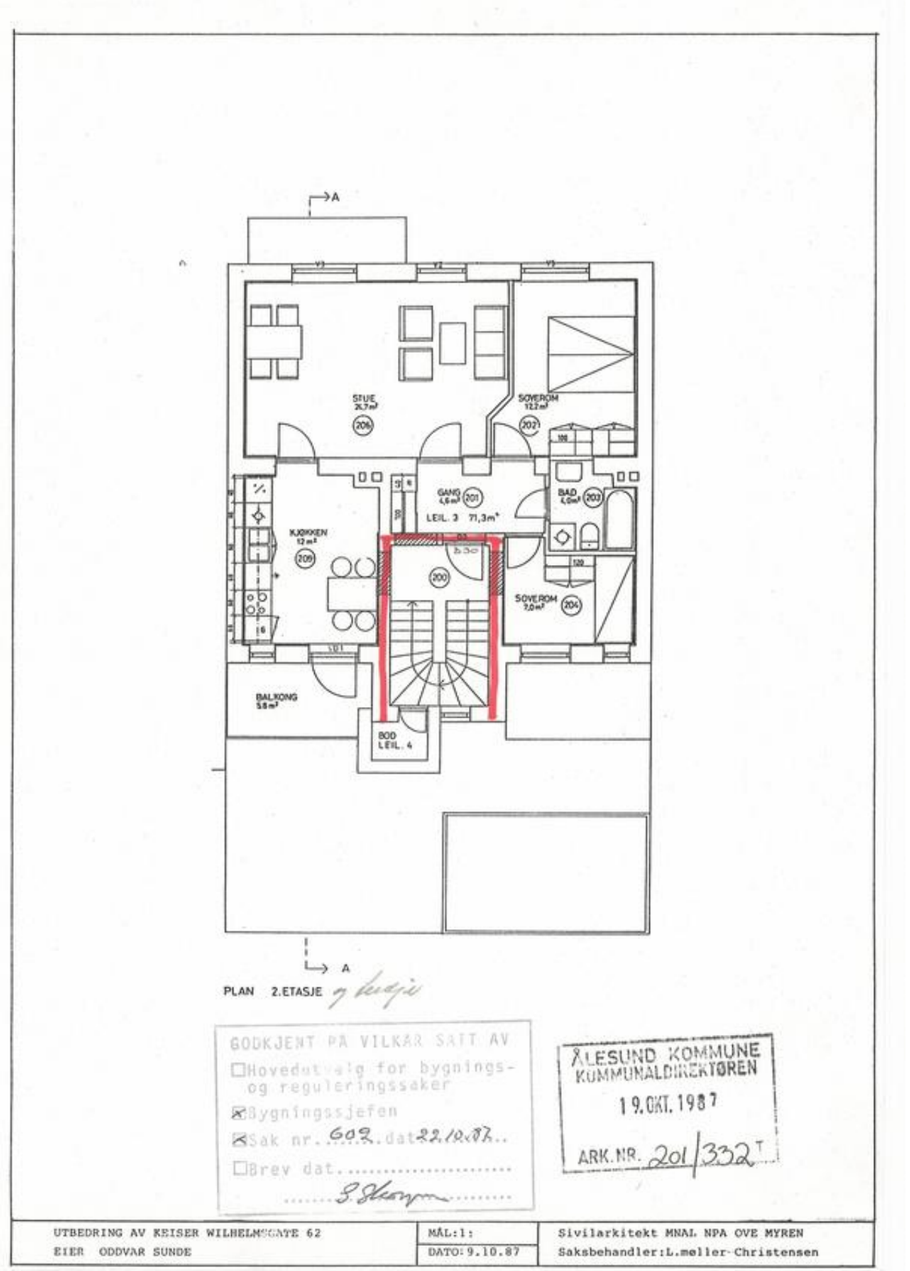
Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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




FASADE MOT BAKGÅRD
GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV
☐Hovedutvalg for bygnings- og reguleringssaker
☒Bygningssjefen
☒Sak nr. 602 dat 22.10.87
☐Brev dat.
ÅLESUND KOMMUNE
KUMMUNALDIREKTØREN
19.OKT.1987
ARK.NR. 201/332T
UTBEDRING AV KEISER WILHELMSGATE 62
EIER ODDVAR SUNDE
MÅL: 1:
DATO 9.10.87
Sivilarkitekt MNAL NPA OVE MYREN
Saksbehandler: L.Møller-Christensen


A
STUE 26,7m²
206
SOVEROM 12,2m²
202
GANG 4,6m²
201
LEIL. 3 71,3m²
BAD 4,6m²
203
KJØKKEN 12m²
209
200
SOVEROM 7,0m²
204
BALKONG 5,8m²
BOD LEIL. 4
A
PLAN 2.ETASJE
GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV
☐Hovedutvalg for bygnings- og reguleringssaker
☒Bygningssjefen
☒Sak nr. 602 dat 22.10.87
☐Brev dat.
ÅLESUND KOMMUNE
KUMMUNALDIREKTØREN
19.OKT.1987
ARK.NR. 201/332T
UTBEDRING AV KEISER WILHELMSGATE 62
EIER ODDVAR SUNDE
MÅL:1:
DATO:9.10.87
Sivilarkitekt MNAL NPA OVE MYREN
Saksbehandler:L.møller-Christensen

(Kommune)

Ålesund

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 1

Anmelder (navn, adresse)

Ove Myren
Kirkegt. 1,
6004 Ålesund

Byggherre (navn, adresse)

Oddvar Sunde
Øvregt. 16,
6004 Ålesund

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
K.Wilhelmsgt. 62	201	332		

Deres søknad	Dato 16/10-87		
Arbeidets art	Rehabilitering		
Byggets art	Boligbygg		
Behandling/ vedtak	Saksbeh: Arnvid Godøy	Vedtak dato 22/10-87	Saksnr. Del. 602/87

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med pbl. § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. pbl. § 93.

Merknader

Evt. merknader:

UNDERSKRIFT

Sted	Dato	Sign. / Stempel	
Ålesund	25/7-88	Kjell Fjærtoft bygn.sjef	Arnvid Godøy avd.ing.

		Navn	Adresse
KOPI SENDT	X ansvarshavende	Terje Brøute	6240 Sjøholt
	☐ andre		

K-blankett 6130 Forlag Sem & Stenersen A/S, Oslo 6-87

Kommunens arkivnøkkel: 511

Ålesund kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 201	Bnr: 332	Fnr: 0	Snr: 4
Adresse:	Keiser Wilhelms gate 62 6003 ÅLESUND			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



05.11.2026 09:41:33 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 1997/13263/58
Uthentet 2024-09-10 10:13

Returneres til
Kjell og Arthur Paulsen A/S
Parkgt. 1
6003 ÅLESUND

Begjæring[1] om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

REGISTRERT
30 OKT 1997
DAGBOKNR. 13263

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
1504	Ålesund	201	332	

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
958 845 448	Star Eiendom A/S	

Doknr: 13263 Tinglyst: 30.10.1997 Emb. 058
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner (jf. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik den fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1	B	645	11			21			31			41			51		
2	B	292	12			22			32			42			52		
3	B	292	13			23			33			43			53		
4	B	700	14			24			34			44			54		
5	B	700	15			25			35			45			55		
6	B	583	16			26			36			46			56		
7			17			27			37			47			57		
8			18			28			38			48			58		
9			19			29			39			49			59		
10			20			30			40			50			60		

Sum tellere: 3212 = nevner: 3212

4. Supplerende tekst [6]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

RETT GJENGIVELSE BEKREFTES

Nr. 3034 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 7-95

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 1997/13263/58
Uthentet 2024-09-10 10:13

5. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§7 i. f.). Godkjent av Kommunaldepartementet.

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt.
eller
☒ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealutnyttelse.
eller
☐ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.

b) ☒ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).

c) ☒ hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3).
eller
☐ ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før 22.4.1983. (§ 5 nr. 3, annet ledd)

d) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på: (§5 nr. 4, første ledd)

☒ bruksenhetens areal.
eller
☐ bruksenhetens innbyrdes verdi.

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

e)[7] ☐ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd).
eller
☐ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.
eller
☒ kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.

f)[8] ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).

g)[8] ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 93 jf. § 91 a).

h)[8] ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m.v.

Vedlegg:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

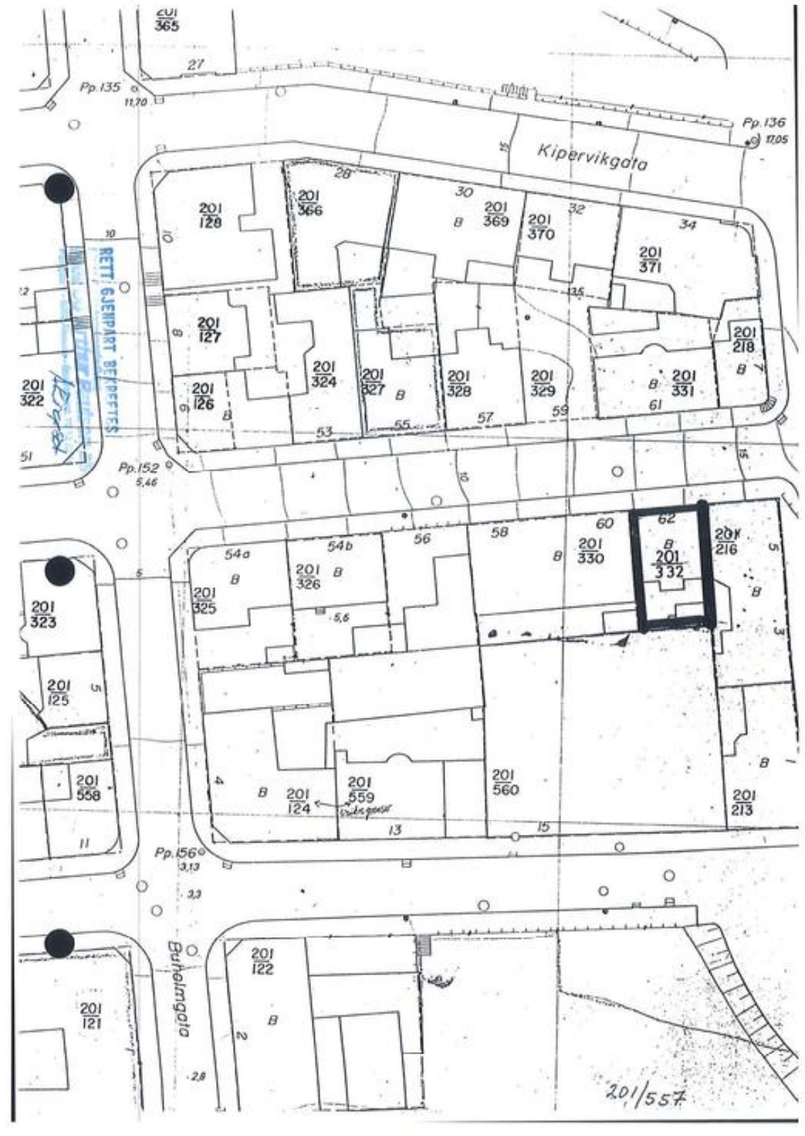
7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift(er)
Oslo 20.10.97	Star Eiendom A/S Lidvard Holmen

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 1997/13263/58
Uthentet 2024-09-10 10:13

Side 3 av 8

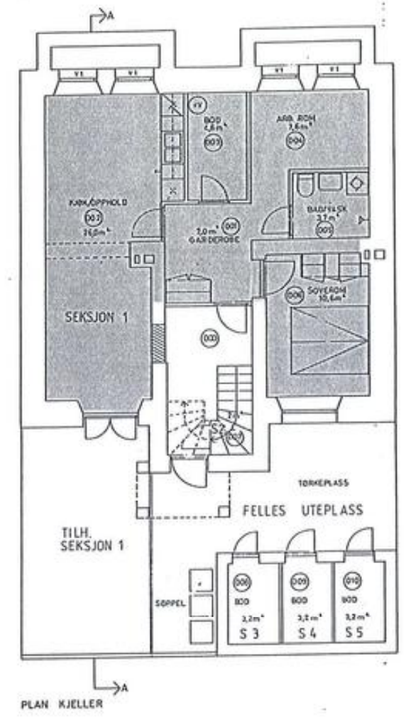


Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 1997/13263/58
Uthentet 2024-09-10 10:13

Side 4 av 8

2



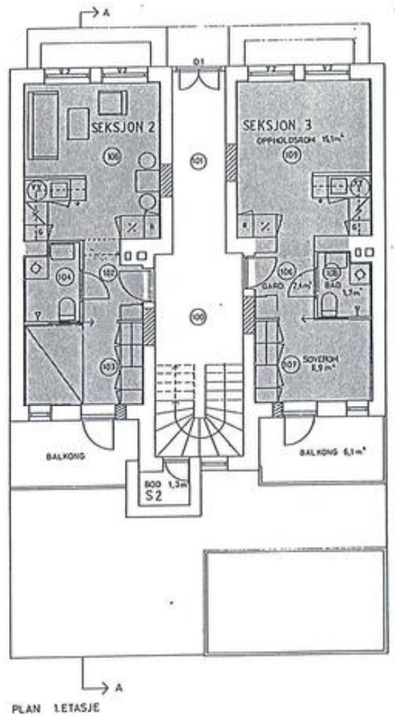
UTBEDRING AV KEISER WILHELMSGATE 62 EIER ODDVAR SUNDE	MÅL: 1:100 DATO: 8.12.87	Sivilarkitekt MNAL NPA Ove Myren Saksbehandler. L.Møller Christensen

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 1997/13263/58
Uthentet 2024-09-10 10:13

Side 5 av 8

3



PLAN 1.ETASJE

UTBEDRING AV KEISER WILHELMSGATE 62 EIER: ODDVAR SUNDE	MÅL: 1:100 DATO: 8.12.87	Sivilarkitekt MNAL NPA OVE MYREN Saksbehandler: L.Møller-Christensen

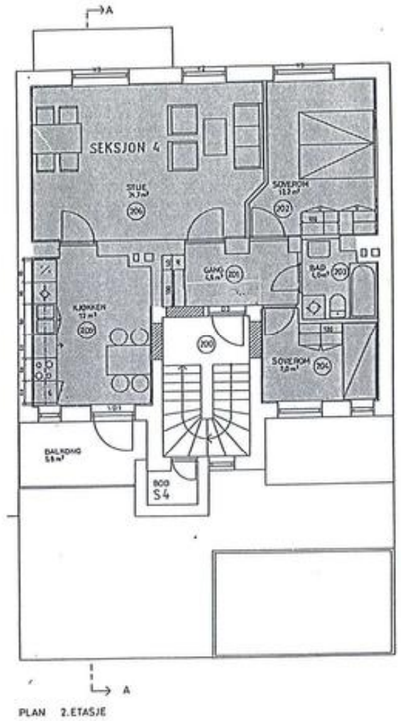
RETT GJENPART BEKREFTES
Hvam og Arntzen Eiendom AS

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 1997/13263/58
Uthentet 2024-09-10 10:13

Side 6 av 8

4



PLAN 2.ETASJE

UTBEDRING AV KEISER WILHELMSGATE 62 EIER ODDVAR SUNDE	MÅL:1:100 DATO: 8.12.87	Sivilarkitekt MNAL NPA OVE MYREN Saksbehandler:L.møller-Christensen

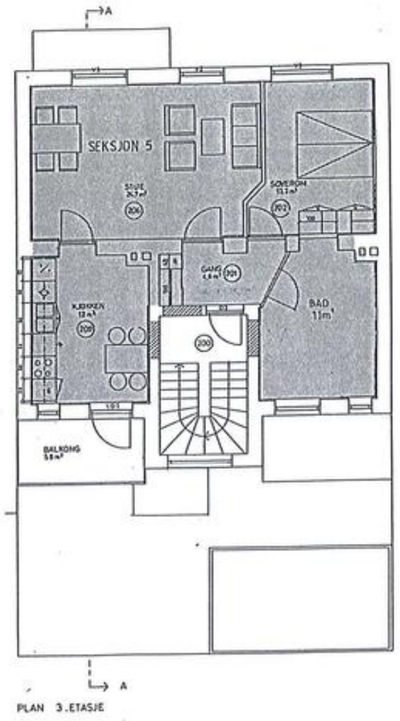
RETT GJENPART BEKREFTES
Hvam og Arntzen Eiendom AS

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 1997/13263/58
Uthentet 2024-09-10 10:13

Side 7 av 8

5



PLAN 3.ETASJE

UTBEDRING AV KEISER WILHELMSGATE 62 EIER ODDVAR SUNDE	MÅL:1:100 DATO:8.12.87	Sivilarkitekt MNAL NPA OVE MYREN Saksbehandler:L.meller-Christensen

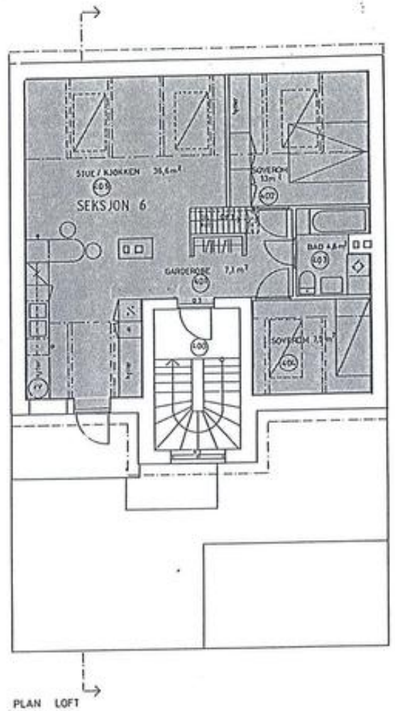
RETT GJENPART BEKREFTES
Hjelt og Andreassen Paulsen AS

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 1997/13263/58
Uthentet 2024-09-10 10:13

Side 8 av 8

6



PLAN LOFT

UTBEDRING AV KEISER WILHELMSGATE 62 EIER: ODDVAR SUNDE	MÅL: 1:100 DATO:8.12.87	Sivilarkitekt MNAL NPA OVE MYREN Saksbehandler:L.Meller-Christenson

RETT GJENPART BEKREFTES
Hjelt og Andreassen Paulsen AS

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstands-rapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon - da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visnings-dagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nærområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring
(eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

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



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

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

Få hjelpen du trenger!

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

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..
*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 13 300
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900

soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
Keiser Wilhelms gate 62, 6003 ÅLESUND. Gnr. 201, bnr. 332, snr. 4 i Sameiet Keiser Wilhelms gate 62, oppdragsnr.: 1400260192
Megler: Jon Kristian Røsok, mobil: 91738352, e-post: jon@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____
+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____	Navn: _____
Fødselsdato: _____	Fødselsdato: _____
Adr.: _____	Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____	Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____	Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____	E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____	Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

proaktiv.no



Jon Kristian Røsok
Daglig leder / Eiendomsmegler
917 38 352
jon@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Ålesund
Løvenvoldgata 7 , 6002 Ålesund, 917 38 352, jon@proaktiv.no