

PROAKTIV

Toppleilighet i sentrum med utsikt og sol

Sørvendt veranda, 2 soverom,
nyere laminatgolv og ildsted.

KIPERVIKGATA 34B





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**
Brøsetveien 168,
7069 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
- **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@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

OSLO

- **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@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

TELEMARK

- **Skien**
Prinsessegata 14, 3724 Skien
Tlf.: 35 53 05 50
skien@proaktiv.no



ÅLESUND SENTRUM

Nydelig toppleilighet over to plan med veranda, mye sol og fantastisk utsikt. To soverom, nyere laminatgulv og ildsted.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Kipervikgata 34B, 6003
ÅLESUND

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 201, bnr. 371, snr. 7 i
Sameiet Kipervikgata 34

Prisantydning: 3.950.000,-

Omkostninger: 112.910,-

Andel fellesgjeld: 7.500,-

Totalpris: 4.070.410,-

Boligtype: Eierseksjon

Byggeår: 1940

Rom/soverom: 3/2

BRA: 87 m²

BRA-i: 84 m²

Etasje: 4

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 og kr. 1 900,- inkl mva. per år for bil nummer 2 - i følge Ålesund parkerings hjemmesider.

Tomt: 220 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 2.177,-

Felleskostnader inkl.: Kommunale avgifter, TV/internett, bygningsforsikring, drift/vedlikehold, styregodtgjørelse etc. Det skal komme ny sats for fellesutgifter i 2026, men satsen er ikke vedtatt pr. 18.02.2026.

Energimerke: Energiklasse: Rød G.

INNHold

2	4	5	6
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
10	18	40	42
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
47	138		
Vedlegg	Budskjema		

”

"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."

Eiendomsmegler / Partner:
Inge-André Godø



Inge-André Godø
Eiendomsmegler / Salgsleder
Mobil: 46 41 31 90
E-post: inge@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Ålesund
Telefon: 91 73 83 52
Ålesund Bolig og Prosjektmegling AS
Org. nummer: 826 455 292

EN NY HVERDAG

Inge-André Godø har opparbeidet 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 Inge 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 Inge. Velkommen til et godt samarbeid!

Fra den sørvendte balkongen har du utsikt vestover, gode solforhold og et utmerket tilholdssted for late dager og sene kvelder på sommerhalvåret. Inne i leiligheten er du sikret god bokvalitet, smarte løsninger, og et utmerket utgangspunkt for livet som venter. Her er det to store soverom, nyere laminatgulv, ildsted og behagelig boklima.

Fra leiligheten er det kort vei til bademuligheter på Bybadet, muligens byens beste pizza på Steinovnen og Byparken med muligheter til å forsere trappene til Fjellstua. Videre er det gode parkeringsmuligheter i Aksla eller på Utstillingsplassen. Kort er det også til shopping, kaféer, spesialforretninger og gode spisesteder.

Sameiet er veldrevet og det medfølger samtidig bod i kjelleren. Velkommen til visning - husk påmelding.

Eiendomsmegler / Partner
Inge-André Godø



«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 lyktes 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 gjennomførte 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 absolutt leiligheten for deg!

Leiligheten er beliggende i Kipervikgata, svært sentralt 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. Happy elefante, Racoon, Taj Mahal, Dråpe, Zuuma, Stuen, Baker Walderhaug, HK, Long Cheng, XL og Milk er alle beliggende 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	1 min 🚶 0.1 km
✈️ Ålesund Lufthavn, Vigra	15 min 🚗

DAGLIGVARE

Kiwi Sundgata	3 min 🚶
Eurospar Ålesund Storsenter	4 min 🚶

VARER/TJENESTER

📮 Ålesund Storsenter	6 min 🚶
🏪 Vitusapotek Ålesund Storsenter	5 min 🚶

SPORT

🏊 Bybadet Badeland	2 min 🚶 0.2 km
🏊 Turnhallen Aktivitetsshall	10 min 🚶 0.8 km
🏊 Family Sports Club Ålesund	3 min 🚶
🏊 Mudo Gym Ålesund	8 min 🚶

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Kipervika P-hus	3 min 🚶
🚗 Sankten P-hus, Ålesund	7 min 🚶



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.

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

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 Spret365. Her kan man ta spinningtimer, løfte vekter eller luften hodet på tredemøllene. Og om innetrening ikke er for deg har du heldigvis det beste av Ålesund rett utenfor inngangsdøren! På Aksla og Borgegenes 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!

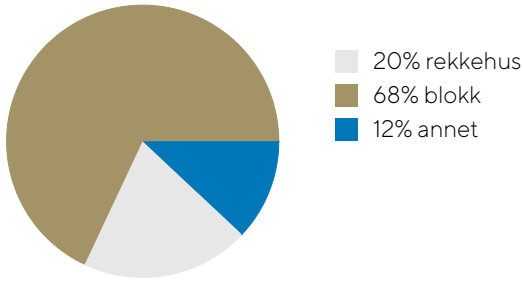


Blir du anpusten av tanken kan rekreasjon i Byparken være noe for deg - hvor du kan kjøpe med deg en kaffe fra en av byens gode tilbydere og nyte stillheten på en av de mange benkene. Dette kan også anbefales langs Skansekaia, i Brosundet og helt ut til Molja.

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
Sentrumsbebyggelse med kombinasjon næring og bolig.



SKOLER

Aspøy skole (1-7 kl.) 165 elever, 12 klasser	17 min 1.3 km
Volsdalen skole (1-7 kl.) 251 elever, 14 klasser	16 min 1.4 km
Akademiet Realfagsungdomsskole Ålesun... 14 elever, 2 klasser	15 min 1.2 km
Ålesund videregående skole 380 elever, 19 klasser	13 min 1 km
Akademiet videregående skole Ålesund 360 elever	15 min 1.2 km

BARNEHAGER

Midtbyen barnehage (1-5 år) 44 barn	6 min 0.5 km
Klipra barnehage (1-5 år) 30 barn	9 min 0.7 km
Jugendby barnehage (0-5 år) 37 barn	11 min 0.9 km



Adkomst
Det vil bli skiltet med Proaktiv visningsskilt under annonserte visninger.
Se forøvrig kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse.

Barnehage/Skole/Fritid
Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, må interessenter selv sjekke dette med skolesjefens kontor.

VELKOMMEN TIL KIPERVIKGATA 34B

Vi starter utendørs – boligen har uteplass og det er pent opparbeidede fellesarealer.

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

220 m²

Beskrivelse av tomt

Dette er en lett skrånende sørvendt tomt som i stor grad er bebygd. Den har støpt fortau mot gaten.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Leiligheten ligger i et bolig- og næringsbygg fra 1940. Utvendig har bygget yttervegger av mur som er pusset og malt over terrenget. Vinduene har karmen av tre og isolerglass. Tak som saltak av trekonstruksjoner tekket med skifer. Foran leilighetene mot sør er det verandaer. 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:

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, og lignende.

Det er registrert totalt 1 stk. TG3, 10 stk. TG2 og 0 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG3:

- Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele stue/kjøkken (TG2). Det er målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter i det største soverommet på stuen (TG3). Det er målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele det største soverommet (TG3).

Boligen har fått følgende TG2:

- Vindu ved badet og ved trappen: Vinduene er vanskelig tilgjengelig, men fra verandaen er det observert at vinduene er av eldre dato, og er slitte på utsiden.

- Takvinduer: En del av utforingen på det ene takvinduer har en fuktskade. Trolig årsak er lufting i regnvær.

- Andre utvendige forhold: Det er ikke utarbeidet tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

- Innvendige trapper: Det er liten fri høyde over deler av trappen. Målt ned mot ca. 1,75 m.

- Bad (4. etasje), overflater gulv: Gulvet på badet har fall til sluk, men for lite fall iht. gjeldende regelverk. Høydeforskjellen fra slukristen til gulvet foran døren ble målt til ca. 12 mm. Denne bør være minst 25 mm.

- Bad (4. etasje), sluk/membran/tettesjikt: Tettesjiktet er ca. 19 år gammelt og har oppnådd mer enn halvparten av sin forventede levetid. Det er ikke montert rørmansjetter ved gjennomføringer i vegg under servanten. Dette området er definert som våtsone selv om her skjelden søles vann.

- Bad (4. etasje), sanitærutstyr og innredning:

GJENNOMGANG AV BOLIGEN

Husk å lese grundig gjennom den tekniske informasjonen - en bolig er mer enn fine fargevalg og møblement.



Det er ikke etablert åpning for synliggjøring av evt. lekkasje fra innebygd systerne.

- Vaskerom med toalett (loft), overflater gulv: Gulvet på vaskerom/wc på loftet har ikke fall til sluk.

- Vaskerom med toalett (loft), sanitærutstyr og innredning: Det er ikke etablert åpning for synliggjøring av evt. lekkasje fra innebygd systerne.

- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er ca. 27 år gammel og nærmer seg sin anbefalte brukstid. Varmtvannstanken er tilkoblet strømmettet via stikkontakt. Dette er ikke lenger tillatt.

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

- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.

- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

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 bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Tekniske installasjoner:

- Rør i rør system for tappevann
- Fordelingsskap med stoppekran
- Synlige avløpsrør av plast
- Naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduskarmene
- Periodisk avtrekk fra kjøkken og våtrom.
- Varmtvannstank på ca. 116 liter
- Skjult elektrisk anlegg
- Automatsikringer
- Innfelte downlights i himlingene over badet, stue/kjøkken, gangene i 4. etasje og på loftet
- Røykvarslere
- Opplegg for fiberoptisk internettlinje
- Porttelefon med døråpner

Bygningssakskyndig

Henning Gartz (befaringsdato: Fredag, 16. januar 2026)



SØRVENDT VERANDA

Superkjekk veranda med svært gode solforhold og fantastisk utsikt!





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:
4. etasje: Gang, stue/kjøkken og bad.
Loft: Gang, to soverom, soverom/bod og vaskerom med toalett.

I tillegg er det en bod i kjelleren som tilhører denne seksjonen.

Areal

Bruksareal:
Kjeller
BRA-e: 3 kvm
Total BRA: 3 kvm

4. etasje
BRA-i: 55 kvm
Total BRA: 55 kvm

5. etasje
BRA-i: 29 kvm
Total BRA: 29 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 7 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 Kipervikgata 34B - en fantastisk leilighet med en utsikt som slår pusten ut av deg!

Her bor man som kongen på haugen med to store soverom, god standard og en praktfull utsikt.

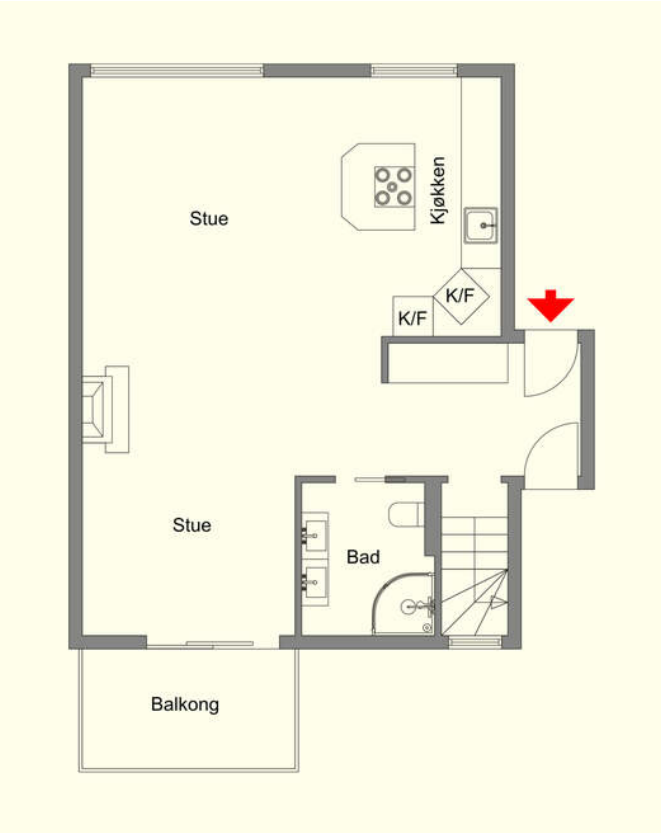
Fra du kommer opp trappen blir du møtt av den tiltalende standarden. Her får du laminatgulv, malte plater på veggene og fantastisk utsikt mot både sør og vest.

Leiligheten har blitt overflateoppusset siste årene, og optimalisert planløsningen.

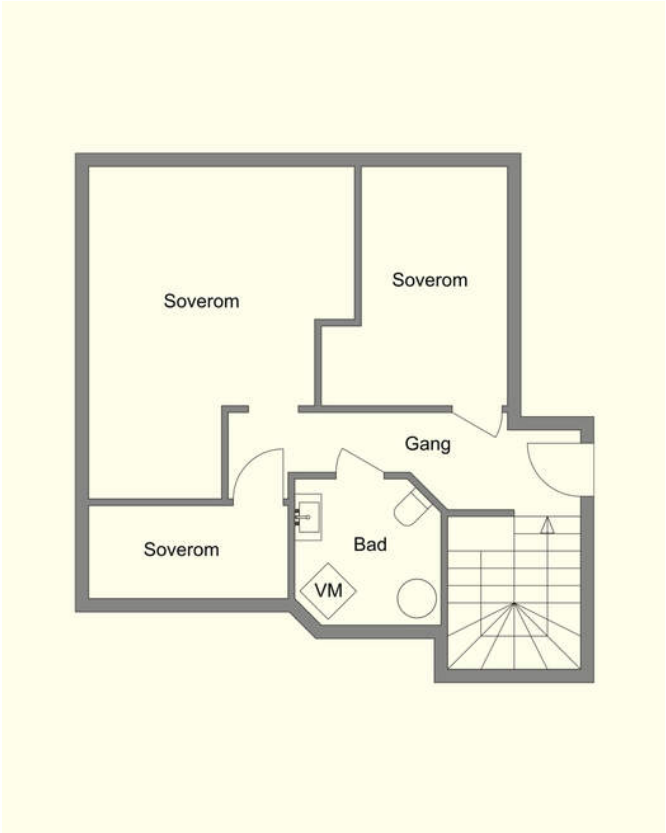
Badet i fjerde etasje fremstår strøkent med fliser og gulvvarme. Det er innredet med dusjkabinett, vegghengt wc og servant med innredning. Mekanisk avtrekk i rommet. På loftet er det vaskerom/toalettrom, med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel og toalett så man slipper å gå ned en etasje.

Kjøkkenet har delvis laminerte fronter og delvis fronter av kirsebærtre. Her får man godt med arbeids- og oppbevaringsplass. Integrerte hvitevarer følger også leiligheten. Mot stuen er det en praktisk kjøkkenøy med tilhørende spiseplass.

Stuen er romslig og har vindusflater som sørger for mye naturlig lysinnslipp fra både sør og nord. Videre er det god plass til sofagruppe med tilhørende TV-møblement. Det er laget til med spisestue i der sørlige delen av stuen, her kan venner og familie inviteres på en bedre middag.



Planløsning





De to soverommene på loftet har godt med plass til både dobbeltseng, garderobeløsning og nattbord. Begge soverommene har skyvedørgarderobe allerede.

Velkommen til visning - husk påmelding.

Oppvarming

Leiligheten varmes opp gjennom peis i stue/kjøkken i 4. etasje, varmekabler i gulv på bad og ellers elektrisitet.

Energimerke

Rød G

Info strømforbruk

Selger opplyser om at de har hatt et årlig strømforbruk på ca. 13.750 kWh.

Info energiklasse

Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven



DET VIKTIGE FØRSTEINTRYKKET

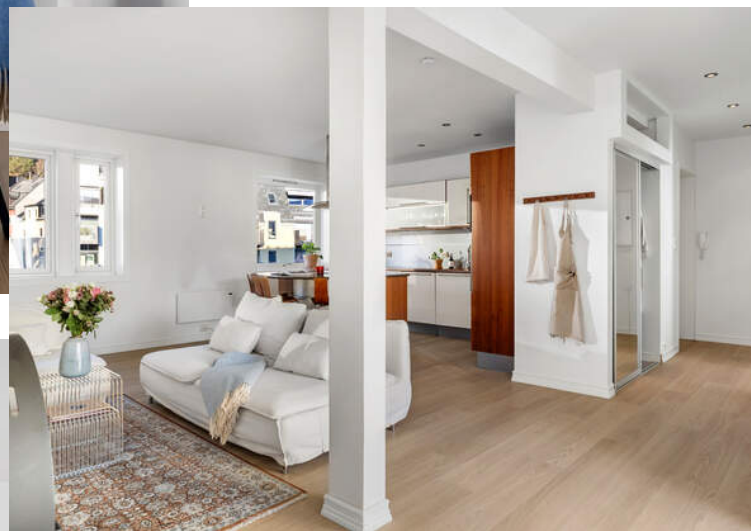
Entré og gang med gode muligheter for oppheng og oppbevaring.





STUE I ÅPEN LØSNING

Lys og åpen stue med flotte overflater. Åpen løsning med kjøkkenet sørger for optimal utnyttelse av rommet. Vindusflater mot både sør og nord som sørger for lysinnslipp.



STOR SPISESTUE







KJØKKEN

Praktisk utformet kjøkken, med kjøkkenøy mot stuen. Kjøkkenet har mye skap- og benkeplass og integrerte hvitevarer som medfølger handelen.

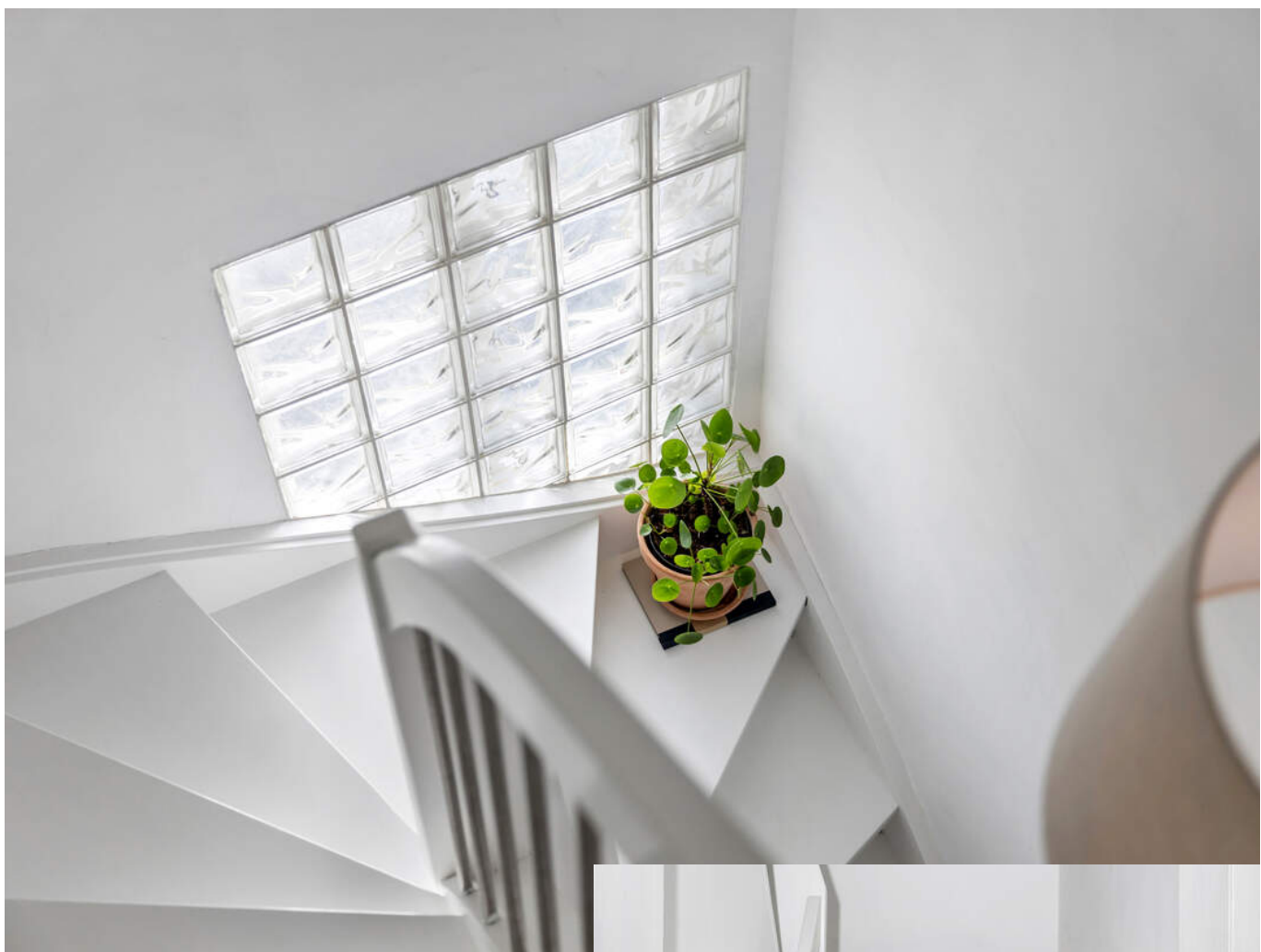




HELFLISET BAD

Badet har varmekabler i gulvet og er innredet med dusjkabinett, dobbel servant og vegghengt wc.



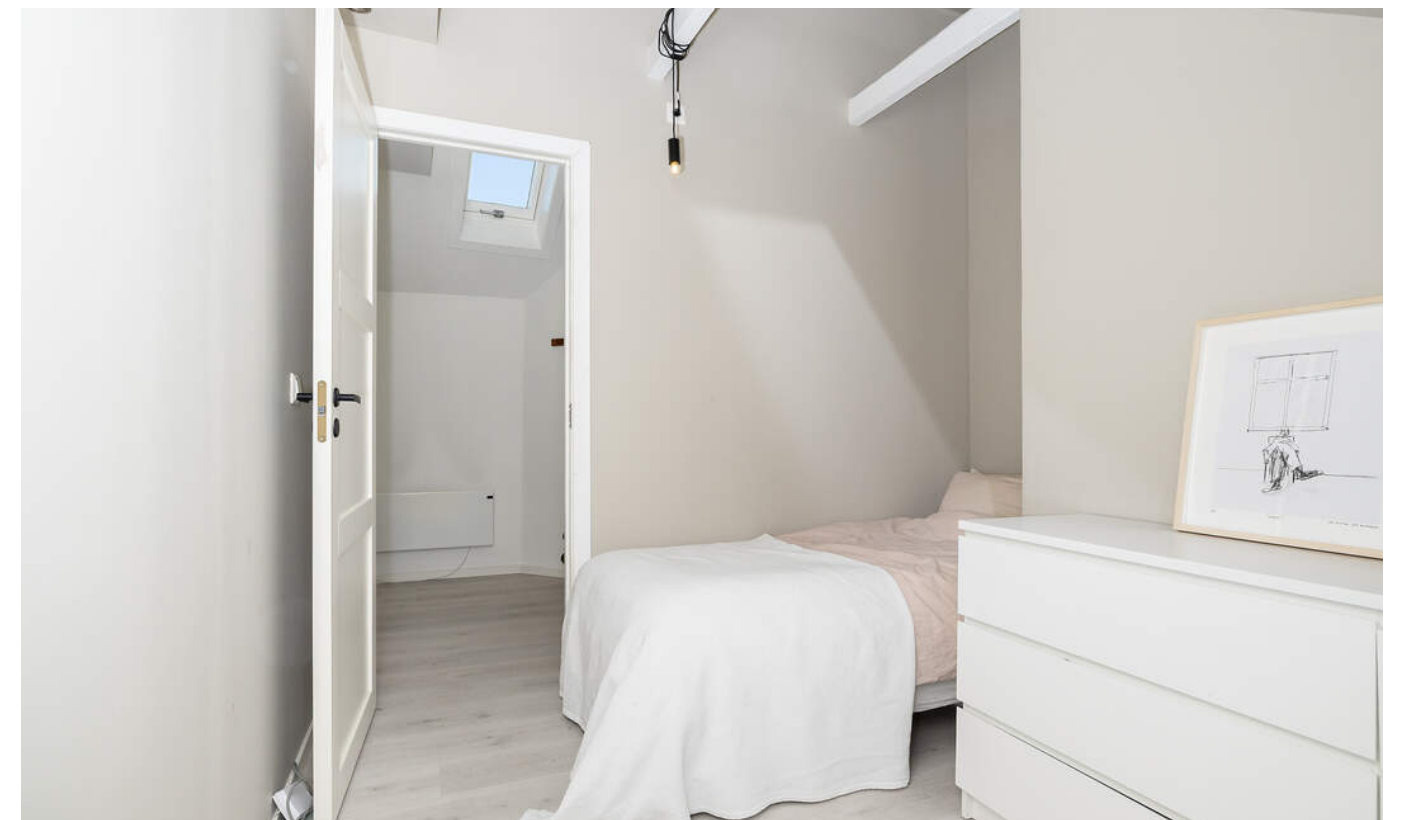


VI BEVEGER OSS VIDERE
OPPTIL LOFTET



SOVEROM

Det er to soverom i leiligheten, begge er på loftet. Soverommene er av god størrelse med plass til både dobbeltseng, nattbord og garderobeløsning.



VASKE- OG TOALETTROM

I denne etasjen er vaskerom med opplegg for både vaskemaskin og tørketrommel. Det er også innredet med vegghengt wc og servant.



PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER



KJERNEINFORMASJON

SAMEIET / ØKONOMI

Forretningsfører
Øyvind Rønneberg Gåsemyr

Felleskostnader pr. mnd
2.177,-

Felleskostnader inkluderer
Kommunale avgifter, TV/internett, bygningsforsikring, drift/vedlikehold, styregodtgjørelse etc.

Det skal komme ny sats for fellesutgifter i 2026, men satsen er ikke vedtatt pr. 18.02.2026. Dette kommer på årsmøte som skal avholdes.

Andel fellesgjeld
7.500,-

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2024 viser følgende:
Driftsinntekter til sammen kr. 214 437,-
Driftsutgifter til sammen kr. 201 131,-
Årsresultatet gir da et overskudd på kr. 13 306,-
Sameiet har ca. kr. 60.000,- på konto pr. 18.02.2026.

Styregodkjennelse
Det kreves ikke styregodkjennelse av kjøper, men sameiet skal underrettes skriftlig om eierskiftet.

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

Forsikring
Forsikringsselskap Gjensidige
Polisenummer82793453

Eiendomsskatt
3.114,- for 2026

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

Info formuesverdi
Grunnlaget for beregning av eiendommens formuesverdi er for skatteåret 2026 endret. Beregningsmodellen vil nå ta utgangspunkt i eiendommens grunnkrets og ikke kommune som tidligere. Dette kan medføre at enkelte eiendommer vil få en betydelig høyere formuesverdi(spesielt for boliger med verdi over kr. 10.000.000,-) og derav høyere skattebelastning. Oppgitte formuesverdi er basert på den gamle beregningsmodellen og det tas forbehold om at formuesverdien kan øke ved endelig fastsettelse av formuesverdien i skatteåret.

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



Diverse
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 samarbeidspartere 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.

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 på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest for oppføring av balkonger datert 24.02.2011, ferdigattest for bruksendring av loftet (seksjon 6 og 7) datert 02.09.2013, ferdigattest for rehabilitering av skorstein datert 14.09.2023 og ferdigattest for bruksendring fra tilleggsdel (bod på loft til soverom og fjerning av vegg/soverom til større stue i 4. etasje) datert 22.04.2024.

De godkjente og byggemeldte tegningene fra MS arkitektur av denne leiligheten i forbindelse med bruksendringen i 2024 stemmer overens med dagens bruk. Tegningen vedlagt i oppdelingsbegjæringen fra 2005 er ikke lik. Iht. seksjoneringen ligger trappen mellom 4. etasje og loft i fellesareal. For å bringe dette formelt i orden må bygget reseksjoneres.

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

1508/201/371/7:
17.04.1956 - Dokumentnr: 431 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:1508 Gnr:201 Bnr:331 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:1508 Gnr:201 Bnr:331 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:1508 Gnr:201 Bnr:331 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:1508 Gnr:201 Bnr:331 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:1508 Gnr:201 Bnr:331 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:1508 Gnr:201 Bnr:331 Snr:6
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra: Knr:1508 Gnr:201 Bnr:371
Gjelder denne registerenheten med flere

12.10.2005 - Dokumentnr: 14956 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 7
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 56/603
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 1-7

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til annet byggeområde og bevaring av bygninger (verneverdig bebyggelse - gjenreisningsperioden 1904-1915) iht. reguleringsplan for Ålesund sentrum datert 17.03.200 med tilhørende reguleringsbestemmelser. Bygninger fra gjenreisningsperioden skal i den grad det er mulig bevares eller tilbakeføres til sitt opprinnelige uttrykk.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei frem til tomtegrensen. 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.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER**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.

Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

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. 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.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. 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.

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 budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ikke nøl med å ta kontakt dersom det er behov for bistand for å gi 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 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

Håkon Engen Avseth

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår mer enn gjerne med kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse da vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe. Vi kan således ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne den banken som tilbyr deg best vilkår.

Meglers vederlag

(Flett frase "meglers vederlag" her)

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 samarbeidspartere er: Söderberg & 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
19.2.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Tilstandsrapport

Tre roms leilighet

Kipervikgata 34 B, 6003 ÅLESUND

ÅLESUND kommune

gnr. 201, bnr. 371, snr. 7

Norsk takst

Markedsverdi

3 950 000

Sum areal alle bygg: BRA: 87 m² BRA-i: 84 m²



Befaringsdato: 16.02.2026

Rapportdato: 19.02.2026

Oppdragsnr.: 13707-1677

Referansenummer: RN1614

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



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

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

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

Sivilingeniør Patrick Young AS

Rapportansvarlig

Henning Gartz
Uavhengig Takstingeniør
henning@young.no
410 20 464



Kipervikgata 34 B, 6003 ÅLESUND
Gnr 201 - Bnr 371
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 13707-1677

Befaringsdato: 16.02.2026

Side: 3 av 24

Kipervikgata 34 B, 6003 ÅLESUND
Gnr 201 - Bnr 371
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 13707-1677

Befaringsdato: 16.02.2026

Side: 4 av 24

Kipervikgata 34 B, 6003 ÅLESUND
Gnr 201 - Bnr 371
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i bolig- og næringsbygg fra 1940.
Boligen er oppført iht regelverk og byggeskikk fra byggeåret, og kan avvike fra dagens standard.

Leiligheten ble oppusset og fornyet i perioden 2005 - 2007 med nye takvinduer, nye vinduer mot nord, nytt kjøkken og nytt bad. I 2011 ble det montert verandaer på bygget. Montert ny verandadør og et nytt vindu mot sør.

I 2013 ble loftet bruksendret til bolig.
Det antas at vaskerom / wc ble etablert i forbindelse med dette.

Verandadekket ble fornyet i 2022.

I 2023 ble planløsningene i både 4 etg og på loftet endret. Det ble søkt om bruksendring fra bod til soverom på loftet. Det ble montert nytt røykrør i pipen og ildstedet ble flyttet. Leiligheten ble generelt overflateoppusset. Den innvendige trappen til loftet ble malt i 2024.

Taktekkingen er fra byggeåret, ca 86 år gammel og har noe slitasje.
Rustne beslag og luftehatter.
Fasaden mot sør er slitt og har en del riss og sprekker.

Ti vinduer, ikke tilgjengelige fra innsiden, er slitte.
Minst ett av vinduene står foran utskifting i løpet av få år.

Tettesjiktet i badet har oppnådd mer enn halvparten av sin forventede levetid.
Gulvet på badet har ikke tilstrekkelig fall til sluk iht gjeldende regelverk.

Gulvet på vaskerom / wc på loftet har ikke fall til sluk.

Det er ikke dreneringsåpninger fra innebygde toalettsisterner.

Det er liten fri høyde over den interne trappen til loftet.
Det er påvist planhetsavvik på gulv, ut over normale toleranser.

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

Tre roms leilighet - Byggeår: 1940

UTVENDIG [Gå til side](#)
Ytterveggene er av mur, pusset og malt over terrenget.
Vinduene har karmer av tre og isolerglass.
Tak som saltak av trekonstruksjoner tekket med skifer
Verandaer foran leilighetene mot sør.

INNSENDIG [Gå til side](#)
Laminat på gulvene
Sparklede og malte plater på veggene og i himlingene
Vedovn av nyere type i stuen i 4 etasje.
Innvendig trapp som 1/4 tett svingtrapp av tre mellom etasjene.
Malte vanger, malte trinn, malt rekkverk.
De innvendige dørene har karmer av tre og både slette og profilerte,

malte dørblad.
Skyvedørsgarderobe i gangen i 4 etg, garderobeskap på det ene soverommet på loftet

VÅTROM [Gå til side](#)
Badet har fliser på gulvet og på veggene.
Servantskap med laminerte fronter og dobbel heldekkende servant.
Overskap, speil og lys på veggen over servantene.
Dusjkabinett
Vegghengt wc
Mekanisk avtrekk fra badet

Vaskerom / wc har fliser på gulvet og på veggene
Skrå himling med malt glassfiberstrie
Fliser på underlag av betong / støpemasse med smøremembran.
Servantskap med laminerte fronter og heldekkende servant.
Speil med lys på veggen over servanten.
Vegghengt wc
Opplegg for vaskemaskin.
Mekanisk avtrekk fra vaskerom / wc

KJØKKEN [Gå til side](#)
Kjøkken og stue med åpen løsning.
Kjøkkeninnredningen har delvis laminerte fronter og delvis fronter av kirsebærtre.
Stavlimt benkeplate. Benkeplate av granitt på kjøkken - øya.
Planlimt oppvaskkum av rustfritt stål. Nedfelt koketopp med gassbluss på siden.
Integrert stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjølehjørne.
Kjøkkenøy med spiseplass mot stuen.
Avtrekksvifte over koketoppen

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)
Rør i rør system for tappevann
Fordelingsskap med stoppekran er plassert i en vegg på badet.
Synlige avløpsrør av plast i leiligheten
Boligen har naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduskarmene.
I tillegg periodisk mekanisk avtrekk fra kjøkken og våtrom
Varmtvannstank, ca 116 liter på vaskerom / wc på loftet
Skjult elektrisk anlegg.
Sikringsskap med automatsikringer er plassert i gangen i 4 etg
Varmekabel i badegulvet
Innfelte downlights i himlingene over badet, stue / kjøkken og gangene i 4 etg og på loftet
Røykvarslere
Opplegg for fiberoptisk internettlinje.
Porttelefon med døråpner

Markedsvurdering
Totalt Bruksareal 87 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel 87 m²
Totalpris 3 950 000

Arealer [Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger [Gå til side](#)
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 950 000

Kipervikgata 34 B, 6003 ÅLESUND
Gnr 201 - Bnr 371
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Tre roms leilighet
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Planløsningen stemmer med tegninger fra MS arkitektur datert 15.01.24.
Tegningen vedlagt oppdelingsbegjæringen fra 2005 er ikke lik.
Iht seksjoneringen ligger trappen mellom 4 etg og loft i fellesareal.
For å bringe dette formelt i orden må bygget reseksjoneres.

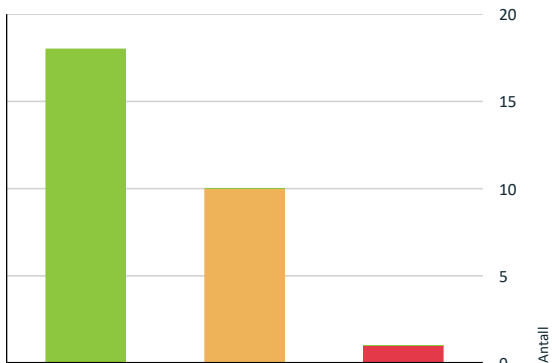
Kipervikgata 34 B, 6003 ÅLESUND
Gnr 201 - Bnr 371
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



	Våtrom > 4 etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
	Våtrom > 4 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
	Våtrom > 4 etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
	Våtrom > Loft > Vaskerom med wc > Overflater Gulv	Gå til side
	Våtrom > Loft > Vaskerom med wc > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

	Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.	Gå til side
	Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.	
	Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	

Oppsummering av avvik

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

Tre roms leilighet

	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK	
	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
	Utvendig > Vindu ved badet og ved trappen	Gå til side
	Utvendig > Takvinduer	Gå til side
	Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

Oppdragsnr.: 13707-1677

Befaringsdato: 16.02.2026

Side: 7 av 24

Kipervikgata 34 B, 6003 ÅLESUND
Gnr 201 - Bnr 371
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport

TRE ROMS LEILIGHET

Byggeår

1940

Anvendelse

Bolig

Standard

Boligen fremstår med normalt god standard

Vedlikehold

Eiendommen fremstår som normalt godt vedlikeholdt

Tilbygg / modernisering

2005	Modernisering	Byttet takvinduene
2006	Modernisering	Byttet vinduene mot nord
2007	Modernisering	Ny kjøkkeninnredning
2007	Modernisering	Fornyet badet i 4 etg
2011	Modernisering	Oppført verandaer mot sør. Montert verandadør, byttet vinduet ved verandadøren
2013	Modernisering	Bruksendret loftet fra tørkeloft til bolig. Det antas at vaskerom / wc på loftet er fra samme periode
2022	Modernisering	Lagt nytt dekke på verandaen
2023	Modernisering	Endret planløsning i 4 etg, åpnet opp mellom stuen og et tidligere soverom. Bruksendret en bod på loftet til boligrom, flyttet vegger og justert planløsningen på loftet
2023	Modernisering	Montert nytt røykrør i pipen. Flyttet vedovnen fra loftet til 4 etg
2023	Modernisering	Generell overflateoppussing med nye laminatgulv, lister, malt innvendige overflater
2024	Modernisering	Malt trappen

UTVENDIG

Vinduer

Vinduene har karmen av tre og to lag isolerglass, fra 2006 og 2011.

Vindu ved badet og ved trappen

Vindu av eldre dato, trolig fra byggeåret, ved trappen til loftet. Det er oppført glassbyggesteiner på innsiden av vinduet.

Vindu av eldre dato, antar fra 80 tallet, ved badet i 4 etg. Vinduet er kledd tett på innsiden.

Vurdering av avvik:

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

Vinduene er vanskelig tilgjengelig, men fra verandaen er det observert at vinduene er av eldre dato, og slitte på utsiden.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Vinduet ved trappen til loftet er slitt og nærmer seg tid for utskifting. Vinduet er vanskelig tilgjengelig for vedlikehold, kan ikke åpnes og males fra innsiden, men det kan delvis nås fra en naboveranda.

Vinduet ved badet er slitt og står foran vedlikehold. Dette vinduet er vanskelig tilgjengelig uten stillas og bør vurderes fjernet.

Utskifting av vinduer vil normalt være et felles anliggende for sameiet. Det anbefales å drøfte saken med styret i sameiet.



Eldre vindu ved badet



Eldre vindu ved trappen til loftet (ca midt på bildet)

Takvinduer

Takvinduer over loftet med karmen av tre og to lag isolerglass. Utvendig aluminiumskledning. Kontrollerte takvinduer er fra 2005.

Årstall: 2005 Kilde: Produksjonsår på produkt

Oppdragsnr.: 13707-1677

Befaringsdato: 16.02.2026

Side: 8 av 24

Kipervikgata 34 B, 6003 ÅLESUND
Gnr 201 - Bnr 371
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

En del av utforingen på det ene takvinduet har en fuktskade.
Trolig årsak er lufting i regnvær.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skaden kan forsøkes flikket og malt, men for fullgod utbedring må utforingen byttes.



Takvinduer over loftet



Utforingen på det ene takvinduet har en fuktskade

TG 1 Dører

Slett, malt, lyd og brannbegrensende entredør mot hoved - trapperommet.
Tette, malte, uklassifiserte ytterdører mot baktrappen og mot en felles gang på loftet.
Verandadør som skyvedør med karmen og dørblad av tre, vindusfelt med isolerglass.



Skyvedør mot verandaen

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Understøttet veranda med ramme av metall foran 4 etg mot sør.
Spaltegulv av terrassebord. Rekkverk av stål.

Årstall: 2011 Kilde: Eier

TG 2 Andre utvendige forhold

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Laminat på gulvene
Sparklede og malte plater på veggene og i himlingene

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebelkelag mellom etasjene
Målt høydeforskjell inntil 15 mm gjennom hele rommet, i stue / kjøkken
Målt høydeforskjell inntil 35 mm / 2 meter målelengde og inntil 40 mm gjennom hele rommet, i det største soverommet på loftet.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Kipervikgata 34 B, 6003 ÅLESUND
Gnr 201 - Bnr 371
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

Avvikene er en del større enn normale toleranser, men er ikke unormale i forhold til alder og byggemåte.

Ved fremtidig oppussing bør det likevel vurderes å rette opp gulvene

TG 1 Pipe og ildsted

Mursteinspipe fra byggeåret med røykrør fra 2023.
Heldekkende trekk av metall over taket.
Synlige sider er pusset og delvis malt inne i huset.
Vedovn av nyere type i stuen i 4 etasje.
Inspeksjons / feieluke på loftet. Sotluke i kjelleren



Vedovn på stuen



Inspeksjons / feieluke

TG 2 Innvendige trapper

Innvendig trapp som 1/4 tett svingtrapp av tre mellom etasjene.
Malte vanger, malte trinn, malt rekkverk.

Årstall: 2013 Kilde: Andre opplysninger: Omtrentlig alder, i flg eier

Vurdering av avvik:

- Det er liten frihøyde i trappeløp

Det er liten fri høyde over deler av trappen. Målt ned mot ca 1,75 meter

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det vil være vanskelig og uforholdsmessig dyrt å endre høyden over trappen.
Det anbefales å være oppmerksom på forholdet og evt å bøye hodet litt der høyden er minst.



Innvendig trapp av tre mellom etasjene.

TG 1 Innvendige dører

De innvendige dørene har karmen av tre og både slette og profilerte, malte dørblad.

VÅTROM

4 ETASJE > BAD

Generell

Flislagt bad fra 2007.
Det foreligger ikke dokumentasjon for produkter eller utførelse.
Byggereglene fra 1997 er lagt til grunn for vurderingen

Årstall: 2007 Kilde: Eier

4 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

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

Årstall: 2007 Kilde: Eier

4 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på underlag av betong / støpemasse med smøremembran.
Målt fall til sluk, i underkant av 1:200.
Høydeforskjellen fra slukristen til gulvet foran døren ble målt til ca 12 mm.

Årstall: 2007 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Kipervikgata 34 B, 6003 ÅLESUND
Gnr 201 - Bnr 371
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Gulvet på badet har fall til sluk, men for lite fall iht gjeldende regelverk. Høydeforskjellen fra slukristen til gulvet foran døren ble målt til ca 12 mm. Denne bør være minst 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Badet fungerer med dagens bruk.
Det dusjes i tett dusjkabinett.
Vær oppmerksom ved bruk og rengjør sluken regelmessig.

4 ETASJE > BAD

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Påvist slukmansjett og smøremembran ved sluken.
Det foreligger ikke dokumentasjon for produkter eller for utførelsen.

Årstall: 2007 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Tettesjiktet er ca 19 år gammelt og har oppnådd mer enn halvparten av sin forventede levetid.

Det er ikke montert rørmansjetter ved gjennomføringer i veggen under servanten.

Dette området er definert som våt sone selv om her sjelden søles vann.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det er ingen indikasjon på svikt i tettesjiktet i dag men gjenværende levetid er vanskelig å fastsette nøyaktig.
Bruk av et tett dusjkabinett reduserer fuktpåkjenningen på både gulv og vegger, og kan forlenge badets levetid.
Det bør tettes ved rørgjennomføringer i veggen under servanten.



Plastsluk med mansjett og klemring



Utettheter ved gjennomføring i vegg, våt sone

4 ETASJE > BAD

TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med laminerte fronter og dobbel heldekkende servant.
Overskap, speil og lys på veggen over servantene.
Dusjkabinett
Vegghengt wc

Årstall: 2007 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Det er ikke etablert åpning for synliggjøring av evt lekkasje fra innebygd sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Det var ikke tydelig krav til dreneringsåpning fra innebygde sisterner i byggeåret.

4 ETASJE > BAD

TO 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk fra badet

Årstall: 2022 Kilde: Eier

4 ETASJE > BAD

TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Borret hull fra tilstøtende rom, gang.
Målt i bunnsvill bak dusjen med motstandsmåler uten unormale utslag. (7,9 %)
Dusjen er plassert mot yttervegg og murvegg.
Hulltaking ble derfor utført i en annen vegg, ikke bak dusjen.

Årstall: 2007 Kilde: Eier



Ingen indikasjon på unormal fukt i veggen

LOFT > VASKEROM MED WC

Generell

Flislagt vaskerom fra ca 2013.
Det foreligger ikke dokumentasjon for produkter eller utførelse.
Byggereglene fra 2010 er lagt til grunn for vurderingen.

Årstall: 2013 Kilde: Andre opplysninger: Alder på vaskerommet er antatt på bakgrunn av årstall for bruksendring av loftet.

LOFT > VASKEROM MED WC

TO 1 Overflater vegger og himling

Vaskerom / wc har fliser på veggene, sparklede og malte bygningsplater i himlingen.
Skrå himling har malt glassfiberstrie

Årstall: 2013 Kilde: Andre opplysninger

LOFT > VASKEROM MED WC

TO 2 Overflater Gulv

Fliser på underlag av betong / støpemasse med smøremembran.
Membranen i gulvet er ført et stykke opp på skrå himling, og tapetsert / malt over.
Gulvet har midre planhetsavvik, men er i stor grad flatt, har ikke fall til sluk.
Gulvet foran døren ligger ca 5 mm lavere enn slukristen.

Årstall: 2013 Kilde: Andre opplysninger

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulvet på vaskerom / wc på loftet har ikke fall til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Ved mye vannsøl eller en større lekkasje vil vann kunne renne ut av rommet.

For fullgod utbedring må det legges nytt gulv med fall.
Etablering av en tett oppkant foran døren vil kunne redusere risikoen for lekkasje ut fra rommet.

LOFT > VASKEROM MED WC

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Påvist slukmansjett og smøremembran ved sluken.
Det foreligger ikke dokumentasjon for produkter eller for utførelsen.

Årstall: 2013 Kilde: Andre opplysninger



Plastsluk med mansjett og klemring

LOFT > VASKEROM MED WC

TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med laminerte fronter og heldekkende servant.
Speil med lys på veggen over servanten.
Vegghengt wc
Opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2013 Kilde: Andre opplysninger

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Det er ikke etablert åpning for synliggjøring av evt lekkasje fra innebygd sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Det er usikkert hvorvidt det er vanntett kasse bak innebygd toalettsisterner.
Dersom kassen er vanntett kan det borres dreneringshull i nedre kant.

Om kassen ikke er vanntett bør det borres hull, evt settes inn inspeksjonsluke, og monteres system for lekkasjesikring.

LOFT > VASKEROM MED WC

Oppdragsnr.: 13707-1677

Befaringsdato: 16.02.2026

Side: 11 av 24

Oppdragsnr.: 13707-1677

Befaringsdato: 16.02.2026

Side: 12 av 24

Kipervikgata 34 B, 6003 ÅLESUND
Gnr 201 - Bnr 371
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk fra vaskerom / wc

Årstall: 2022 Kilde: Eier

LOFT > VASKEROM MED WC

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Borret hull fra tilstøtende rom, lite soverom / bod sørvest.
Målt i bunnsvill med motstandsmåler uten unormale utslag. (8 %)

Årstall: 2013 Kilde: Andre opplysninger



Ingen indikasjon på unormal fukt i veggen

KJØKKEN

4 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen har delvis laminerte fronter og delvis fronter av kirsebærtre.
Stavlimt benkeplate. Benkeplate av granitt på kjøkken - øya.
Planlimt oppvaskum av rustfritt stål. Nedfelt koketopp med gassbluss på siden.
Integrert stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjølehjørne.
Kjøkkenøy med spiseplass mot stuen.

Årstall: 2007 Kilde: Eier

4 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekksvifte over koketoppen

Årstall: 2007 Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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



Fordelingskap for tappevann

TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast i leiligheten

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduskarmene.
I tillegg periodisk mekanisk avtrekk fra kjøkken og våtrom

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstank, ca 116 liter på vaskerom / wc på loftet

Årstall: 1999 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Varmtvannstanken er ca 27 år gammel og nærmer seg sin anbefalte brukstid.

Varmtvannstanken er tilkoblet strømnettet via stikkontakt.

Dette er ikke lenger tillatt.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Varmtvannstanken fungerte på befaringsdagen men eldre tanker kan plutselig slutte å fungere.

Når tanken skal byttes neste gang må det etableres ny el - tilkobling iht nytt regelverk.

Kipervikgata 34 B, 6003 ÅLESUND
Gnr 201 - Bnr 371
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport



Varmtvannstank

Elektrisk anlegg

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

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

Skjult elektrisk anlegg.

Sikringskap med automatsikringer er plassert i gangen i 4 etg

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1940 El anlegget har vært fornyet og oppgradert, men det foreligger ikke dokumentasjon på komplett utskifting på hele anlegget fra inntakssikring
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
Eier har samsvarserklæringer for el arbeider utført i hans tid som eier.
Det foreligger ikke samsvarserklæringer for eldre el arbeider
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jæmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Det ble ikke observert åpenbare feil ved det elektriske anlegget utover manglende samsvarserklæringer.
Det understrekes at dette er basert på enkle visuelle observasjoner, og at takstmannen ikke har elektrofaglig kompetanse.



Sikringskap med automatsikringer og kursfortegnelse

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

Helse, miljø og sikkerhet

Kipervikgata 34 B, 6003 ÅLESUND
Gnr 201 - Bnr 371
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport

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.

Vurdering av avvik:

- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

To av dørene inn til leiligheten er ikke brannklassifiserte. Dette er ikke iht gjeldende regelverk.

Rekkverket rundt verandaen er ca 95 cm høyt. Gjeldene krav til rekkverkshøyde er 100 cm.

Det er ikke håndrekke på veggen langs trappen til loftet. Dette var et krav da det ble søkt om bruksendring for etasjen.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

De to uklassifiserte entredørene må byttes.

Rekkverket rundt verandaen må forhøyes for å oppfylle krav fra byggeåret

Det må monteres håndrekke langs trappen til loftet for å oppfylle gjeldende krav fra byggeåret.

Kipervikgata 34 B, 6003 ÅLESUND
Gnr 201 - Bnr 371
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

87 m²/84 m²

Tre roms leilighet: 2 Gang, Stue/kjøkken, Bad, 3 Soverom, Vaskerom, Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 950 000

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 3 950 000

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

3 950 000

Konklusjon markedsverdi

3 950 000

Markedsvurdering

Tre roms leilighet over to plan, med veranda.

Sentralt beliggende i østre del av Ålesund sentrum.

Gangavstand til bussholdeplass, dagligvarebutikk, butikkssenter og alle sentrumsfunksjoner.

Ca 3 km til NTNU / NMK ved Nørvasundet.

Fine turmuligheter med Byparken og byfjellet Aksla i umiddelbar nærhet

Sammenlignbare salg

Kipervikgata 34 B, 6003 ÅLESUND
Gnr 201 - Bnr 371
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Kipervikgata 30 ,6003 ÅLESUND 73 m² 1906 2 sov	24-09-2025	3 790 000	3 600 000	10 664	3 600 000	47 368
2 Gjerdegata 1 ,6003 ÅLESUND 73 m² 1938 2 sov	08-12-2025	3 100 000	3 340 000		3 350 664	45 900
3 Keiser Wilhelms gate 61 ,6003 ÅLESUND 78 m² 1906 2 sov	27-02-2025	3 600 000	3 500 000		3 500 000	44 872
4 Parkgata 26 ,6003 ÅLESUND 73 m² 1929 1 sov	13-05-2025	2 750 000	3 200 000		3 200 000	43 836
5 Parkgata 19 ,6003 ÅLESUND 97 m² 1929 2 sov	11-03-2025	4 150 000	4 210 000		4 210 000	42 525
6 Kipervikgata 28 ,6003 ÅLESUND 63 m² 1939 1 sov	22-10-2025	2 700 000	2 650 000		2 650 000	42 063
7 Keiser Wilhelms gate 60 ,6003 ÅLESUND 86 m² 1940 2 sov	07-08-2025	3 200 000	3 420 000		3 420 000	39 767
8 Borgundvegen 11 ,6003 ÅLESUND 81 m² 1907 3 sov	11-03-2025	2 850 000	3 050 000		3 050 000	37 654

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.

Kipervikgata 34 B, 6003 ÅLESUND
Gnr 201 - Bnr 371
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Beregninger

Årlige kostnader		
Felleskostnader	Kr.	26 124
Eiendomsskatt	Kr.	3 114
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	29 000

Teknisk verdi bygninger		
Tre roms leilighet		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 900 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 850 000
Sum teknisk verdi - Tre roms leilighet	Kr.	3 050 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 050 000
-----------------------------	-----	-----------

Tomteverdi		
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtetekstnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtetekstnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.		
Normal tomteverdi	Kr.	900 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	900 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 950 000

Kipervikgata 34 B, 6003 ÅLESUND
Gnr 201 - Bnr 371
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick 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

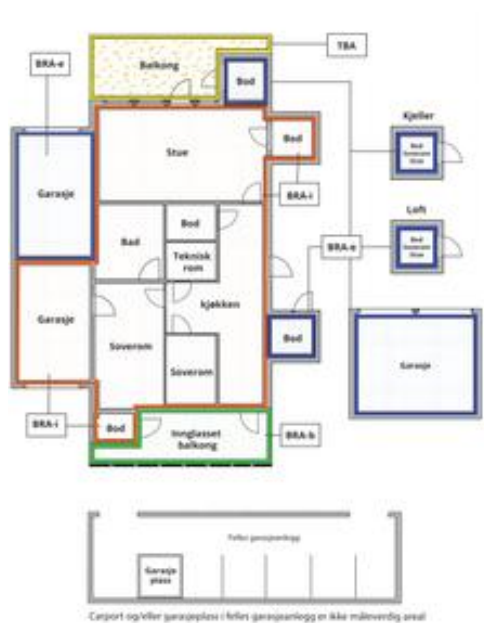
Hva er måleverdig areal?

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.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Oppdragsnr.: 13707-1677

Befaringsdato: 16.02.2026

Side: 19 av 24

Kipervikgata 34 B, 6003 ÅLESUND
Gnr 201 - Bnr 371
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Arealer

Tre roms leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4 etasje	55			55	7
Loft	29			29	
Kjeller		3		3	
SUM	84	3			7
SUM BRA	87				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4 etasje	Gang, stue/kjøkken, bad		
Loft	Gang, soverom, soverom 2, soverom/bod, vaskerom med wc		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Det minste rommet, her kalt "soverom / bod" på loftet er for lite til å være godkjent som oppholdsrom. Rommet er beskrevet som bod på tegningen. Grunnet liten romhøyde har ikke dette rommet målbart areal. Innredet som boligrom med laminatgulv, malte vegger og malt himling, takvindu. Rommene på loftet har bare takvinduer, ikke vinduer i fasade.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Planløsningen stemmer med tegninger fra MS arkitektur datert 15.01.24. Tegningen vedlagt oppdelingsbegjæringen fra 2005 er ikke lik. Iht seksjoneringen ligger trappen mellom 4 etg og loft i fellesareal. For å bringe dette formelt i orden må bygget reseksjoneres.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja

☐ Nei

Kommentar: Montert nytt røykrør i pipen og flyttet vedovn fra loft til 4 etg, PD Stavseth as 2023
Mindre elektriske arbeider, Møre elektroservice as, 2022

Oppdragsnr.: 13707-1677

Befaringsdato: 16.02.2026

Side: 20 av 24

Kipervikgata 34 B, 6003 ÅLESUND
Gnr 201 - Bnr 371
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.2.2026	Henning Gartz	Takstingeniør
	Håkon Engen Avseth	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	201	371		7	220 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet
Adresse							
Kipervikgata 34 B							
Hjemmelshaver							
Avseth Håkon Engen							
Eierandel							
56 / 603							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt i østre del av Ålesund sentrum.
Gangavstand til bussholdeplass, dagligvarebutikk, butikkssenter 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 og kontor i "Reguleringsplan for Ålesund sentrum" fra 2000

Om tomten

Lett skrånende sydvendt tomt, i stor grad bebygd.
Støpt fortau mot gaten.
Det er ikke parkeringsplasser på eiendommen, men mulighet for både korttids- og soneparkering langs gaten i området.

Kipervikgata 34 B, 6003 ÅLESUND
Gnr 201 - Bnr 371
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	14.02.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	02.12.1940	Opprinnelig bygg	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	19.02.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	16.02.2026		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	19.02.2026		Gjennomgått		Nei
Oppdelingsbegjæring	22.09.2005		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	17.03.2000		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	19.02.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	23.02.2006	Plan 4 og 5 etg	Gjennomgått		Nei
Vedtekter	11.01.2016		Gjennomgått		Nei
Styreleder	17.02.2026		Gjennomgått		Nei
Byggekost.no	19.02.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	14.09.2023	Nytt røykrør i pipen	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	22.04.2024	Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	24.02.2011	Balkonger	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	02.09.2013	Bruksendring loft, fra tørkeloft til bolig	Gjennomgått		Nei
Tegninger	15.01.2024	Nye plantegninger i fbm siste bruksendring	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Kipervikgata 34 B, 6003 ÅLESUND
Gnr 201 - Bnr 371
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Oppdragsnr.: 13707-1677

Befaringsdato: 16.02.2026

Side: 23 av 24

Kipervikgata 34 B, 6003 ÅLESUND
Gnr 201 - Bnr 371
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

Oppdragsnr.: 13707-1677

Befaringsdato: 16.02.2026

Side: 24 av 24

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/RN1614>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



Egenerklæring

Kipervikgata 34B, 6003 ÅLESUND

14 Feb 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Kipervikgata 34B

Kipervikgata 34B

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☒ Ja☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Juni 2022

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja☐ Nei

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

Siden juni 2022.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Avseth, Håkon Engen

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1

Våtrom

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6

Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☐ Ja☒ Nei

8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2

Årstall

Side 2



2024

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Montering av stikk 1 etasje. Montering av nye brytere i begge etasjer. Montering av vegglampe bod i 2 etasje. Frakobling av 2 stk downlights i 2 etasje. Fjerning av ubrukte ledninger/kurser. Alt arbeid gjort i sammenheng med fjerning av lettvegg i 1 etasje og nye vegger satt opp i 2 etasje.

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?
ABD Elektro

10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?
☒ Ja ☐ Nei

Rør

11

Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17

Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til



Beskriv feilen eller endringen
Det var ikke frie vegger til pipe og den var ikke godkjent for fyring da jeg kjøpte leiligheten. Det ble gjennomført piperehabilitering i sameiet i 2023 av PD Stafseth.
- Det ble satt inn ny godkjent inspektorluke i 2 etasje.
- Jeg fikk ildsted flyttet ned til 1 etasje, montert av PD Stafseth.
- Åpnet opp til frie vegger rundt pipe.
- Ny murpuss på pipe i 1 etasje, Moldskred Mur og puss.

Ildsted og pipe er nå godkjent for fyring.

Sopp og skadedyr

19

Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21

Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23

Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?
☐ Ja ☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?
☐ Ja ☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

Er det andre forhold av betydning eller sjananse for eiendommen eller nærområdet?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30

Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Andre opplysninger

31

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Godkjent bruksendring til 2 soverom, foreligger ferdigattest datert april 2024.
Godkjent bruksendring loft, foreligger ferdigattest datert 2013.
Nytt dekke på veranda (royal riller) ble lagt sommeren 2022, egeninnsats.
Satt inn Leba skyvedørgarderobe med speilfront i gang sommeren 2022.
Nytt garderobeskap fra 2022 på hovedsoverom.
Åpnet planløsning, nytt laminatgulv og nye lister, 2023-2024, 1 etasje, egeninnsats.
Nye vegger og endring til 2 soverom, 2023-2024, 2 etasje, egeninnsats.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 66369753

Egenerklæringsskjema

Name

Avseth, Håkon Engen

Date

2026-02-14

Identification

Avseth, Håkon Engen

Vedtekter for Sameiet Kipervikgt 34

Vedtatt på årsmøte/generalforsamling, den 11.01.2016

§ 1 Sameiets navn

Sameiets navn er Sameiet Kipervikgata 34 og har gårdsnummer 201 og bruksnummer 371 i Ålesund kommune. Sameiet består av 8 seksjoner.

§ 2 Selskapsform

Sameiet Kipervikgata er et andelslag med begrenset ansvar. Seksjonseierne er overfor tredjemann ikke personlig ansvarlig for sameiets forpliktelser, men svarer bare for sin andel.

§ 3 Formål

Sameiets formål er å forestå opparbeiding og drift av sameits eiendom(er), som er fellesareal for seksjonseierne, har dessuten til formål å forvalte og vedlikeholde de private felles veier og vann- og avløpsledninger som er anlagt av [utbygger] for boligfeltet. Anleggene fremgår av eget kartbilag.

§ 4 Medlemskap

Alle huseiere innen boligfeltet Sameiet Kipervikgt 34, har rett og plikt til medlemskap i sameiet.

Andelen kan bare overdras sammen med eiendomsrett til boligeiendom innen boligfeltet.

§ 5 Sameiets vedtak

Sameiets medlemmer er bundet av de vedtak som treffes av lagets generalforsamling og styre innenfor sameiets vedtekter.

§ 6 Styret

Lagets styre skal bestå av 4-8 medlemmer som velges av blant seksjonseierne. Styret og styrets leder velges av generalforsamling for 2 år om gangen. Styret er beslutningsdyktig når minst halvparten av medlemmene er tilstede. Ved stemmelikhet har styrets leder dobbeltstemme.

§ 7 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttet av sameiermøtet. Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Avseth, Håkon Engen

14/02-2026
12:42:17

BANKID

§ 8 Generalforsamling

Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utløpet av april måned etter skriftlig innkalling som sendes alle andelseiere hvis adresse er kjent, senest 14 dager før generalforsamling avholdes.

Saker som seksjonseierne ønsker behandlet på ordinær generalforsamling, må være styret i hende senest 4 uker før generalforsamlingen.

Ekstraordinær generalforsamling innkalles når styret eller minst 3 seksjonseierne skriftlig forlanger det og oppgir hvilke saker som ønskes behandlet. Den innkalles på samme måte som ordinær generalforsamling, men med 8 dagers varsel.

Bare de saker som er nevnt i innkallelsen kan behandles.

§ 9 Saker for ordinær generalforsamling

På ordinær generalforsamling skal behandles:

1. Årsberetning og revidert regnskap
2. Anvendelse av overskudd eller dekning av tap
3. Meddelelse av ansvarsfrihet for styre.
4. Budsjettforslag og fastsettelse av medlemskontingent
5. Valg av styre og styrets leder jfr. §6.
6. Andre eventuelle saker som uttrykkelig er nevnt i innkallelsen.

§ 10 Stemmerett

På generalforsamlingen har hver andelseier/seksjonseier en stemme.

Andelseierne/seksjonseierne kan møte personlig eller ved skriftlig fullmakt la seg representere av en annen andelseier/seksjonseier.

Andelseier/seksjonseier kan bare møte med en fullmakt.

Alle valg og avgjørelser på generalforsamlingen treffes ved alminnelig flertall, med de unntak som fremgår av § 11 og § 12.

Ved stemmelikhet har leder dobbelt stemme. Votering skal skje skriftlig hvis en eller flere stemmeberettigede forlanger det.

§ 11 Generalforsamlingens flertallsbeslutninger

Generalforsamlingen kan også med vanlig flertallsbeslutning fastsette et nærmere beløp, begrenset oppad til 2 ganger kontingenten pr. år, som skal betales av medlemmene når det er nødvendig for å dekke ekstraordinære utgifter til tiltak innenfor formålets ramme.

Generalforsamlingen kan videre med 2/3 flertall vedta låneopptak og pantsettelse/salg av lagets eiendom, samt pålegge andelseierne økonomiske forpliktelser ut over det beløp som er nevnt ovenfor.

§ 12 Signatur

Sameiet forpliktet ved underskrifter av samtlige eiere.

Se forøvrig § 11

§ 13 Prokura

Styrets leder og ett av de øvrige styremedlemmene er i fellesskap meddelt prokura.

§ 14 Kontingent m.v.

Seksjonseierne betaler lik årlig kontingent og deltar i nødvendig finansiering av lagets oppgaver. Kontingentens størrelse fastsettes av generalforsamlingen.

§ 15 Fellesutgifter

Fellesutgifter som ikke er knyttet til den enkelte brukerenhet fordeles mellom sameierne

§ 16 Endring av vedtektene

Endringer i vedtektene kan bare vedtas på generalforsamling og krever 2/3 flertall.

§ 17 Oppløsning

Laget kan ikke oppløses uten at det på grunn av endret regulering eller av andre grunner ikke er istand til å oppfylle sitt formål.

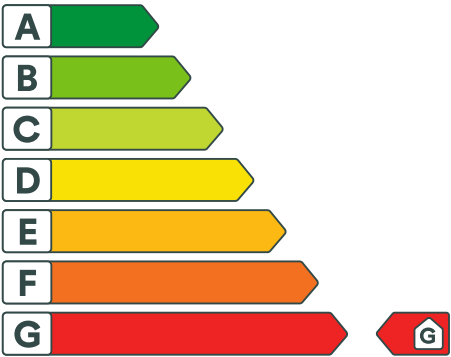
Vedtak om oppløsning kan bare fattes av to på hverandre følgende generalforsamlinger med minst 14 dagers mellomrom. Den ene skal være en ordinær generalforsamling. På begge generalforsamlinger kreves at minst to tredjedeler av de avgitte stemmer er for oppløsning.



Energiattest



Adresse Kipervikgata 34B, 6003 ÅLESUND	
Dato for energimerking 19.02.2026	Merkenummer Energiattest-2026-261439
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 178920251
Gårdsnummer 201	Bruksnummer 371
Seksjonsnummer 7	Bruksenhetsnummer H0402



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 1940	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 87,0 m²	Oppvarmet bruksareal 87,0 m²
Oppvarmet etasje 4	Bygningsmateriale MurTeglstein
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Mekanisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år 430,87 kWh/m²
--

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 413,13 kWh/m²	Totalt levert pr. år 38 240 kWh
--	---



Kipervikgata 34B, 6003 ÅLESUND



Detaljering

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

Resultatregnskap			
Navn:		Sameiet Kipervikgata 34 B	
Org.nr:			
Tidsperiode:		2024	
DRIFTSINNTEKTER		Budsjettert	Reelle
Innkrevde felleskostnader		207 821.00	207 821.00
Din Sol AS		19 080.00	19 080.00
Bjørn Rønneberg		25 134.00	25 134.00
Ine Svoren		25 134.00	25 134.00
Sissel Skår Humberset		30 468.00	30 468.00
Geir Brigt Hoff		30 468.00	30 468.00
Håkon Aveseth		25 134.00	25 134.00
Øyvind Gåsemyr		30 468.00	30 468.00
Inger Marie L. Dråbøl		21 935.00	21 935.00
Annet (kundeutbytte Gjensidige)		5 000.00	6 616.00
SUM DRIFTSINNTEKTER			kr 214 437
DRIFTSKOSTNADER			
Forsikringer		65 822.00	
Kun en månedlig faktura for 2023 (avtalegiro)		65 822.00	(det blir 12 for 2024)
Drift og vedlikehold		-	
Drift/vedl.hold bygninger			
Drift/vedl.hold VVS/spinkling			
Drift/vedl.hold elektro			
Drift/vedl.hold utvendig anlegg			
Drift/vedl.hold brannsikring			
Drift/vedl.hold ventilasjonsanlegg			
Drift/vedl.hold fyringsanlegg			
Kommunale avgifter		75 904.01	
1. termin		19 163.42	
2. termin		18 913.53	
3. termin		18 913.53	
4. termin		18 913.53	
Gebyr		-	
Internett		50 316.00	
1. termin		12 579.00	
2. termin		12 579.00	
3. termin		12 579.00	
4. termin		12 579.00	
Andre driftskostnader		9 089.00	
Driftsmaterialer		1 083.00	pizza styremøte og lyspærer / batterier
Medlemskap i Huseiernes Landsforbund		2 130.00	
Lønn Styreleder		5 000.00	
Renhold			
Snørydding/issikring			
Andre kontorkostnader		-	
Egenandel forsikring			
Bank og kortgebyr		876.00	Omkostninger, Nettbedrift, Avtalegiro, etc
Forretningsførerhonorar		-	
Revisorhonorar		-	
Kabel-TV og internett		-	
Styrehonorar		-	
Konsulenthonorar (vedlikeholdsplan)		-	
SUM DRIFTSKOSTNADER			kr 201 131
DRIFTSRESULTAT			kr 13 306



Art Arkitekter Og Ingeniører As
Langelandsvegen 17
6010 ÅLESUND

Dykkar referanse: Vår referanse: Arkivkode: Dato:
22/15213, 23/114975 L42 201/371 14.09.2023

Gbnr. 201/371 - Ferdigattest - Kipervikgata 34A - Rehabilitering av skorstein

Tiltak: Rehabilitering av skorstein
Byggested: Gbnr. 201 / 371 Kipervikgata 34A
Tiltakshaver: Sameiet Kipervikgata 34
Ansvarlig søker: Art Arkitekter Og Ingeniører As
Søknad komplett: 05.09.2023
Byggetillatelse: 031/23, datert 06.01.2023

Ut fra innsendt dokumentasjon gir vi ferdigattest jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Gjennomføringsplan ☒
Sluttrapport for avfall ☐

Om deler av tiltaket skal brukes på annen måte enn godkjent, kan det være søknadspliktig.

Med helsing
Anne Merete Olsøy Haram
rådgjevar
Byggesak og oppmåling

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Postadresse: Postboks 1521 6025 ÅLESUND E-post: postmottak@alesund.kommune.no	Telefon: Sentralbord: 70 16 20 00 Direkte: 46 91 74 33	Nettside: alesund.kommune.no Organisasjonsnummer: 920 415 288
---	--	--



Art Arkitekter Og Ingeniører As
Langelandsvegen 17
6010 ÅLESUND

Dykkar referanse: Vår referanse: Arkivkode: Dato:
22/15213, 23/1949 L42 201/371 06.01.2023

Gbnr. 201/371 - Vedtak - Kipervikgata 34A - Rehabilitering av skorstein

Behandling:	
Delegert sak nummer: 031/23	Dato: 06.01.2023

Tiltak: Rehabilitering av skorstein
Byggested: Gbnr. 201 / 371 Kipervikgata 34A
Tiltakshaver: Sameiet Kipervikgata 34
Ansvarlig søker: Art Arkitekter Og Ingeniører As
Søknad komplett: 21.12.2022

Delegert vedtak:

Vi godkjenner søknad om rehabilitering av skorstein.

Vurderinger

Saken gjelder:
Vi viser til søknad i ett trinn mottatt hos oss 21.12.2022 . Søknaden var komplett 21.12.2022.

Du har søkt om rehabilitering av skorstein som beskrevet i søknaden.

Ansvar og uavhengig kontroll:
Vi har lagt til grunn at relevante funksjoner og ansvarsområder i tiltaket er dekket med nødvendige ansvarsretter.

Postadresse: Postboks 1521 6025 ÅLESUND E-post: postmottak@alesund.kommune.no	Telefon: Sentralbord: 70 16 20 00 Direkte: 90 21 36 84	Nettside: alesund.kommune.no Organisasjonsnummer: 920 415 288
---	--	--

Konklusjon
Søknaden godkjennes.

Andre opplysninger:
Du har rett til å klage på vedtaket, se vedlegg for mer informasjon om klagerett i byggesaker.
Aktuelle parter blir orientert om vedtaket.

Gebyr blir fakturert i samsvar med satser fastsatt i bystyret, og faktura blir sendt til tiltakshaver senere.

Denne tillatelsen skal alltid være tilgjengelig på byggeplassen. Hvis ikke byggearbeidet er startet opp innen tre år, eller hvis arbeidet innstilles i mer enn to år, må du søke på nytt, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

Du kan ikke bruke tiltaket før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest er gitt. Husk å legge ved opplysninger om tiltakets plassering slik det er utført. Opplysningene sendes til postmottak@alesund.kommune.no sammen med søknad om brukstillatelse / ferdigattest.

Vi gjør oppmerksom på at tiltaket blir registrert i Statens kartverk (Matrikkelen). Kommunale vann- og avløpsgebyr kan blir beregnet med grunnlag i areal ført i Matrikkelen. **Eventuell installasjon av ildsted skal meldes til brannvesenet.**

Gjeldende lover, forskrifter, vedtekter og reguleringsplaner skal følges, med mindre du har fått uttrykkelig dispensasjon.

Ved all videre kontakt i denne saken, vennligst referer til «Arkivsaksnummer 22/15213» og gbnr. 201/371.

Ved å gå inn på lenken under kan du søke på arkivsaksnummer eller gbnr. og finne dokumentene som er registrert i saken.
<https://alesund.kommune.no/politikk/innsyn/sok-etter-arkivsak/>

Dokument fra før 2020 finner du her <https://alesund.kommune.no/politikk/innsyn/innsyn-fra-dei-gamle-kommunane/>

Med hilsen
Espen Aker
seniorrådgiver

Trine Røkke Hammerås
byggesaksbehandler
Byggesak og oppmåling

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Orientering om klagerett i byggesaker - Ålesund kommune -- Byggesak og oppmåling - Bokmål

		Lovheimel:
Hvem har rett til å klage?	Den som er part i saken, eller som har rettslig klageinteresse, kan klage på vedtak i byggesak.	Forvaltningsloven (Fvl.) § 28
Hva kan du klage på?	Enkeltvedtak, dvs. vedtak som er bestemmende for rettigheter eller plikter til en eller flere bestemte personer. Du har ikke rett til å klage på forhold som er avgjort i bindende reguleringsplan eller dispensasjon, etter at fristen for å klage på de vedtakene er gått ut.	Fvl. § 28, jf. § 2.
Klagefrist	Klaga må være postlagt innen tre (3) uker etter at du fikk melding om vedtaket. Det vil si at du må sende klagen innen tre uker fra den dagen melding om vedtaket ble lagt i din postkasse, postboks eller ble levert på annen måte. Om du ikke har fått melding, er klagefristen tre veker fra du fikk eller burde skaffet deg kjennskap til vedtaket. Selv om klagen blir sendt for sent kan kommunen behandle klaga dersom a) du ikke kan lastes for at fristen ikke ble overholdt eller for å ha drøyd med å klage etterpå, eller b) det er «særlige grunner» til at det er rimelig at klagen blir prøvd.	Fvl. §§ 29 og 30 Fvl. § 31
Hva må du ta med i klagen?	Klagen må: - være signert - angi kva vedtak det klages på - angi kva endringer du ønsker - eventuelt gi opplysninger om oppfylling av klagefrist (om det er tvil om klagen er sendt til rett tid). I tillegg bør klagen være begrunnet, og gi eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for kommunen sin vurdering. Om det er feil eller mangler ved klagen, får du en kort frist for å rette eller utfylle klaga.	Fvl. § 32
Hvem kan du klage til?	Klaga skal sendes til: Ålesund kommune v/Byggesak og oppmåling Postboks 1521 6025 Ålesund	Fvl. § 28

	Eller på e-post: postmottak@alesund.kommune.no .	
Videre saksgang:	Klagen blir først vurdert av den instansen som har gjort vedtaket. Om virksomheten ikke finner grunn til å endre sitt vedtak blir saka behandla i Planutvalet (PU). Om PU held fast ved det opprinnelige vedtaket, vil saken bli sendt til Statsforvalteren i Møre og Romsdal for endelig avgjørelse.	Fvl. § 33
Når blir klagen behandlet:	Innen åtte – 8 – veker	SAK § 7 – 1, jf. § 7 – 2 fjerde avsnitt.
Hva skjer med byggearbeidet i mellomtida?	Selv om det er klaga over vedtaket, kan en gjennomføre vedtaket straks det er gjort. Det betyr at byggearbeidet kan starte så snart det er gitt igangsettingstillatelse. Kommunen kan bestemme at arbeidet ikke kan starte opp før klaga er avgjort, hvis kommunen finner grunn til det.	Fvl. § 42
Rett til innsyn og veiledning:	Part i saka har rett til veiledning. Partene har normalt også rett til å gjøre seg kjent med dokumenta i saka. Du finner de fleste saker og dokument på kommunen sine heimesider: https://alesund.kommune.no/politikk/innsyn Om du ikke finner dokumentene der, kan du rette spørsmål om innsyn til kommunen på e-post: postmottak@alesund.kommune.no .	Fvl. § 11 og § 18.
Rett til å kreve begrunnelse:	Om vedtaket ikke er begrunnet, har du som er part i saka rett til å få særskilt begrunnelse for vedtaket. Klagefristen blir utsatt til etter at du har fått begrunnelsen.	Fvl. § 24 og § 25
Kostnader ved å klage	Du kan søke om å få dekt utgifter til nødvendig advokathjelp. Det gjelder visse grenser for inntekt og formue. For mer informasjon om dette ta kontakt med Statsforvalteren i Møre og Romsdal eller advokat. Om du får medhold i klagen kan du i noen tilfeller kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendig for å endre vedtaket til din fordel.	Fvl. § 36



Håkon Engen Avseth
Kipervikgata 34b
6003 ÅLESUND

Deres referanse:	Vår referanse:	Arkivkode:	Dato:
	23/7014, 24/34662	L42	19.04.2024

Gbnr. 201/371 - Vedtak - Kipervikgata 34B - Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel

Behandling:	
Delegert sak nummer: 309/24	Dato: 19.04.2024

Tiltak:	Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel
Byggested:	Gbnr. 201/371 Kipervikgata 34B
Tiltakshaver:	Håkon Engen Avseth
Søknad komplett:	15.01.2024

Delegert vedtak:
Vi godkjenner søknad i ett-trinn uten ansvarsrett om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Tiltaket er godkjent som vist på tegninger.

Saksopplysninger
Vi viser til søknad i ett-trinn uten ansvarsrett mottatt hos oss 15.08.2023 . Søknaden var komplett 15.01.2024.

Gjeldende areal- og reguleringsplaner:
Reguleringsplan for Ålesund sentrum med bestemmer, gjeldende fra 17.03.2000.
Arealdelen av kommuneplan for Ålesund 2016-2028 med bestemmelser, gjeldende fra 09.03.2017.

Eiendommen er regulert til Bolig/forretning/kontor og er verneverdig bebyggelse av nyere dato.

Eiendommen er knyttet til offentlig veg og VA-anlegg. Tiltaket forutsetter ingen endringer.

Tiltaket er ikke nabovarslet. Vi anser tiltaket å ikke berøre interesser til naboer og gjenboere, og nabovarsling kan derfor unnlates, jf. Plan- og bygningsloven (heretter pbl.) §21-3, andre ledd.

Postadresse:	Telefon:	Nettside:
Postboks 1521	Sentralbord: 70 16 20 00	alesund.kommune.no
6025 ÅLESUND	Direkte: 90 50 76 29	Organisasjonsnummer:
E-post: postmottak@alesund.kommune.no		929 911 709

Vurderinger

Saken gjelder:

Vi viser til søknad i ett-trinn uten ansvarsrett mottatt hos oss 15.08.2023, om bruksendring fra tilleggsdel(bod) til hoveddel(soverom). Det skal rives deler av en vegg og oppføres nye lettvegger med dører for å lage flere rom i 5. etasje. I tillegg skal det rives en vegg i 4. etasje.

Estetikk:

Vår vurdering er at tiltaket har tilstrekkelig gode visuelle kvaliteter i seg selv, og i forhold til sin funksjon. Videre mener vi at tiltaket er tilstrekkelig godt tilpasset bygde og naturlige omgivelser, jf. plan- og bygningslova § 29-2.

Konklusjon

Tiltaket godkjennes som omsøkt.

Andre opplysninger:

Du har rett til å klage på vedtaket. Se vedlegg for mer informasjon om klagerett i byggesaker.

Aktuelle parter blir orientert om vedtaket.

Gebyr blir fakturert i samsvar med satser fastsatt av bystyret, og blir sendt til deg seinere. Du kan ikke bruke tiltaket før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest er gitt. Husk å legge ved opplysninger om tiltakets plassering slik det er utført. Opplysningene sendes til postmottak@alesund.kommune.no sammen med søknad om brukstillatelse / ferdigattest.

Tillatelsen skal alltid være tilgjengelig på byggeplassen. Vi gjør oppmerksom på at du må søke på nytt om byggearbeidet ikke er satt i gang innen tre år. Du må også søke på nytt om arbeidet blir innstilt i mer enn to år, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

Vi gjør også oppmerksom på at tiltaket blir registrert i Statens kartverk (Matrikkelen), og at kommunale vann- og avløpsgebyr kan bli regnet ut fra det areal som er ført i der.

Gjeldende lover, forskrifter og reguleringsplaner skal følges, med mindre du har fått uttrykkelig dispensasjon.

Ved all videre kontakt i denne saken, vennligst referer til «Arkivsaksnummer 23/7014» og gbnr. 201/371.

Ved å gå inn på lenken under kan du søke på arkivsaksnummer eller gbnr. og finne dokumentene som er registrert i saken.
<https://alesund.kommune.no/politikk/innsyn/>

Med hilsen
Lis Vikse
Seniorrådgiver

Mathilde Grindland Bergersen
arkitekt
Plan og bygning

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:
23-34 Snitt og Fasade
23-34 Plan 4 og 5 etg

Orientering om klagerett i byggesaker - Ålesund kommune -- Plan og bygning - Bokmål

		Lovheimel:
Hvem har rett til å klage?	Den som er part i saken, eller som har rettslig klageinteresse, kan klage på vedtak i byggesak.	Forvaltningsloven (Fvl.) § 28
Hva kan du klage på?	Enkeltvedtak, dvs. vedtak som er bestemmende for rettigheter eller plikter til en eller flere bestemte personer. Du har ikke rett til å klage på forhold som er avgjort i bindende reguleringsplan eller dispensasjon, etter at fristen for å klage på de vedtakene er gått ut.	Fvl. § 28, jf. § 2.
Klagefrist	Klaga må være postlagt innen tre (3) uker etter at du fikk melding om vedtaket. Det vil si at du må sende klagen innen tre uker fra den dagen melding om vedtaket ble lagt i din postkasse, postboks eller ble levert på annen måte. Om du ikke har fått melding, er klagefristen tre uker fra du fikk eller burde skaffet deg kjennskap til vedtaket. Selv om klagen blir sendt for sent kan kommunen behandle klaga dersom a) du ikke kan lastes for at fristen ikke ble overholdt eller for å ha drøyd med å klage etterpå, eller b) det er «særlige grunner» til at det er rimelig at klagen blir prøvd.	Fvl. §§ 29 og 30 Fvl. § 31
Hva må du ta med i klagen?	Klagen må: - være signert - angi kva vedtak det klages på - angi kva endringer du ønsker - eventuelt gi opplysninger om oppfylling av klagefrist (om det er tvil om klagen er sendt til rett tid). I tillegg bør klagen være begrunnet, og gi eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for kommunen sin vurdering. Om det er feil eller mangler ved klagen, får du en kort frist for å rette eller utfylle klaga.	Fvl. § 32
Hvem kan du klage til?	Klaga skal sendes til: Ålesund kommune v/Plan og bygning Postboks 1521 6025 Ålesund	Fvl. § 28

	Eller på e-post: postmottak@alesund.kommune.no .	
Videre saksgang:	Klagen blir først vurdert av den instansen som har gjort vedtaket. Om virksomheten ikke finner grunn til å endre sitt vedtak blir saka behandla i Planutvalet (PU). Om PU held fast ved det opprinnelige vedtaket, vil saken bli sendt til Statsforvalteren i Møre og Romsdal for endelig avgjørelse.	Fvl. § 33
Når blir klagen behandlet:	Innen åtte – 8 – uker	SAK § 7 – 1, jf. § 7 – 2 fjerde avsnitt.
Hva skjer med byggearbeidet i mellomtida?	Selv om det er klaga over vedtaket, kan en gjennomføre vedtaket straks det er gjort. Det betyr at byggearbeidet kan starte så snart det er gitt igangsettingstillatelse. Kommunen kan bestemme at arbeidet ikke kan starte opp før klaga er avgjort, hvis kommunen finner grunn til det.	Fvl. § 42
Rett til innsyn og veiledning:	Part i saka har rett til veiledning. Partene har normalt også rett til å gjøre seg kjent med dokumenta i saka. Du finner de fleste saker og dokument på kommunen sine heimesider: https://alesund.kommune.no/politikk/innsyn Om du ikke finner dokumentene der, kan du rette spørsmål om innsyn til kommunen på e-post: postmottak@alesund.kommune.no .	Fvl. § 11 og § 18.
Rett til å kreve begrunnelse:	Om vedtaket ikke er begrunnet, har du som er part i saka rett til å få særskilt begrunnelse for vedtaket. Klagefristen blir utsatt til etter at du har fått begrunnelsen.	Fvl. § 24 og § 25
Kostnader ved å klage	Du kan søke om å få dekt utgifter til nødvendig advokathjelp. Det gjelder visse grenser for inntekt og formue. For mer informasjon om dette ta kontakt med Statsforvalteren i Møre og Romsdal eller advokat. Om du får medhold i klagen kan du i noen tilfeller kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendig for å endre vedtaket til din fordel.	Fvl. § 36



Håkon Engen Avseth
Kipervikgata 34b
6003 ÅLESUND

Deres referanse:	Vår referanse:	Arkivkode:	Dato:
	23/7014, 24/35412	L42	22.04.2024

Gbnr. 201/371 - Ferdigattest - Kipervikgata 34B - Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel

Tiltak:	Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel
Byggested:	Gbnr. 201 / 371 Kipervikgata 34B
Tiltakshaver:	Håkon Avseth
Søknad komplett:	19.04.2024
Byggetillatelse:	delegert saksnummer: 309/24 datert 19.04.2024
Bygningsnummer:	178920251

Ut fra innsendt dokumentasjon gir vi ferdigattest jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Om deler av tiltaket skal brukes på annen måte enn godkjent, kan det være søknadspliktig.

Med hilsen
Mathilde Grindland Bergersen
Arkitekt
Plan og bygning

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Postadresse:	Telefon:	Nettside:
Postboks 1521	Sentralbord: 70 16 20 00	alesund.kommune.no
6025 ÅLESUND	Direkte: 90 50 76 29	Organisasjonsnummer:
E-post: postmottak@alesund.kommune.no		929 911 709



28/FEB/2011

Olset AS
Høgvollvegen 8

6018 ÅLESUND

Saksbehandler
Anne Laura Rasch Haugen
Tlf 70 16 26 27

Deres ref.	Vår ref.	Dato:
	ARIU/08/815-21/ 201/371	24.02.2011

FERDIGATTEST
etter plan- og bygningslovens § 99 nr. 1

Beliggenhet:	Bydel nr.: 03	Grunnkrets nr.: 303
Adresse:	Gnr. 201 Bnr. 371	Kipervikgata 34
Søknad av:	22.01.2008 med senere tillegg	
Tiltakets art:	Balkonger	
Tiltakshaver:	Sameiet Kipervikgata 34	
Ansvarlig søker:	Sivinilingeniør Rolf Olset AS	
Byggetillatelse:	24.09.2008, BYDE-sak nr. 118/08	
Igangsettingstillatelse	31.08.2009	

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

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

Med hilsen
Virksomhet for plan og bygning

Lars Røge Lundanes
fagleder

Anne Laura Rasch Haugen
overarkitekt

Postadresse:	Sentralbord	Besøksadresse:	Tlf	70 16 20 00	Bakgrunns:	6550.05.05200
Postboks 1521	Tlf 70 16 20 00	Keiser Wilhelmsgate 11	Faks	70 16 20 01	Org.nr.:	942.953.119
6025 ÅLESUND						
E-post: postmottak@alesund.kommune.no						

Matr.nr. 34 gate Kippervik-

I hoved-
I vånings-bygning tilhørende: Kipo. Tjmes.
I bak-

er besigtiget 2 stk. piper

" "

" "

" alm. ovner.

" komfurer.

1 " vaskepanne

1 " Kuppelbunden

"

Som samtlige er fundet i lovlig og forsvarlig orden.

Ålesund den 16/8 1940

H. Pedersen
Feiermester.

Er besigtiget 1 stk. takstiger (bygnl. § 97, vedt. § 16)

0 " brandstiger (brandl. § 21)

8 " brandslanger (kgl. res. 9/5-24) x/

Vann og kloakarbeider i h.t. jnr. 121/39

som samtlige er fundet i lovlig og forsvarlig orden.

Ålesund den 26/8 1940.

Brandmester
Brandmester.

Den på ovennevnte eiendom bebyggede flate er d.d. i henhold til bygningslovens § 142,1 opmålt og indtegnet på målebrevet.

Ålesund den 193

Under henvisning til bygningsl. § 142,4 erklæres herved intet til hinder for meddelelse av færdigattest for ovennevnte

Ålesunds helseråd 193

Ordfører.

Færdigattest utstedt 2/12 1940

Bygningschef
Bygningschef.



Olset AS
Høgevollen 8

6018 ÅLESUND

Saksbehandler
Randi Mordal Hessen
Tlf 70 16 26 25

Deres ref.

Vår ref.
RMH/13/390-7/ 201/371

Dato:
02.09.2013

GNR. 201 BNR. 371 SNR. 6 OG 7 FERDIGATTEST - SPJELKAVIKRUTEN EIENDOM AS
etter plan- og bygningslovens § 21-10

Beliggenhet:

Bydel nr.: 03

Grunnkrets nr.: 0303

Adresse:

Gnr. 201 Bnr. 371

Kippervikgata 34

Søknad av:

27.04.2006 og 08.01.2013

Tiltakets art:

Bruksendring loft

Tiltakshaver:

Spjelkavikruten Eiendom AS

Ansvarlig søker:

Olset AS

Byggetillatelse:

11.03.2013, del.sak nr. 191/13

Igangsettingstillatelse:

29.08.2013

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

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

Med hilsen

Randi Mordal Hessen
avdelingsingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.

Postadresse:	Sentralbord	Besøksadresse:			
«Soa_Adr»	Tlf 70 16 20 00	«Soa_Adr2»	Tlf	«Soa_Tlf»	Bankgiro: 4200.49.49999
«Soa_Postnr»	Faks 70 16 20 01		Faks	«Soa_Fax»	Org.nr.: 942.953.119
«Soa_Poststed»					
postmottak@alesund.kommune.no					



ÅLESUND KOMMUNE
KOMMUNALDIREKTØREN
TEKNISKE SEKTORER

ARKIV

Oddbjørg Tynes Skaar
Boks 455

6001 ÅLESUND

DEL.SAK NR. 392/87.

Saksbehandler:
A. Godøy

Deres ref.	Vår ref.	Dato
	AGo/bfl	14. juli 1987

GNR. 201 BNR. 371 EIER ODDBJØRG SKAAR.
SØKNAD OM BYGGETILLATELSE FOR OMINNREDNIGN SAMT INNREDNING
AV LOFT.

Viser til Deres søknad datert 4.7.87 vedr. ovennevnte.

For området er det stadfestet reguleringsplan.

Bygningssjefens merknader:

Bygget har 4 etg. + loft. Det søkes om å montere intern trapp fra stue i fjerde etg. til loft hvor det innredes soverom og bad. Loftsetasjen har adgang til to trapper. Tørkeloft - boder må fradeles med vegg i brannklasse B-60 og dør B-30. Dører til hovedtrapp og bitrapp må også være B-30. Forøvrig må rehabiliteringsbestemmelsene for Ålesund kommune overholdes.

VEDTAK:

Forutsatt at nedenforstående vilkår nr. 1 - 2 kan oppfylles godkjenner bygningssjefen for sin del søknaden om byggetillatelse datert 4.7.87.

1. Merknader fra bygningssjefen må tas tilfølge.
2. Ansvarshavende må være godkjent av bygningssjefen, kfr. plan- og bygningslovens § 98.

Bygningssjefen gjør oppmerksom på at i tillegg til ovenforstående vilkår må det også foreligge:

- A. Kvittering for betalt vann- og kloakkavgift i samsvar med pkt. 7.3 i forskriftene for vann- og kloakkavgift for Ålesund kommune.

Ålesund kommune, Rådhuset, 6025 Ålesund
Telefon 071 - 21 919



2

Når ovenstående vilkår nr. 1 - 2 og pkt. A er oppfylt, vil særskilt byggetillatelse bli utstedt av bygningssjefen etter anmodning fra søker.

Før arbeidet settes igang må særskilt byggetillatelse foreligge. Videre må bygningsmyndighetene ha kontrollert de stedlige forhold.

Gjeldende lover, forskrifter, vedtekter og reguleringsbestemmelser skal følges såfremt ikke særskilt dispensasjon er gitt.

Saken oversendes: Driftssjefen, kfr. pt. A.

Denne godkjennelsen er gitt av bygningssjefen i h.h.t. delegasjon etter plan- og bygningslovens § 11-1 nr. 2 og kan påklages. Kfr. eget vedlegg.

Med hilsen

Kjell Fjærtøft
bygningssjef

Arnvid Godøy
avd.ing.

Vedlegg: Orientering om klageadgang.

Anmeldelsesskema som foreskrevet av
ÅLESUNDS BYGNINGSRÅD
må utfærdiges for ethvert byggeføretagende.

ÅLESUNDS BRANDSTYRE
JNR. 5 139 SAK NR. 8/39

Tilsetts hos Alb. Ojertz
31
J.nr. 59

Bygningsanmeldelsen innsendes in duplo, med 2 sett tegninger. I tilfelle anmeldelsen ledsages av dispensasjons-
andragende (§ 7 og 8) skal dette innsendes i 3 eksemplarer med 3 sett tegninger, men selve bygningsanmeldelsen
fremdeles kun in duplo. Målebrev på tomten må vedlegges (§ 57).

BYGNINGSANMELDELSE

til Ålesunds bygningsråd.

I henhold til bygningslovens § 131 anmeldes herved, at der på ~~X Kipperviksgt. X Nr. X 24~~

matr. no. Kipperviksgt. gate 34

gnr. brnr.

skal utføres byggearbeider overensstemmende med vedlagte 9 blade tegninger, visende: tegninger
I:50, samt kart I:100 og I:1000

Byggearbeidets art og bygningens anvendelse. (§ 132,1b.)
(Nybygning, ombygning, reparasjoner, tilbygning)

Videre opplyses: Tomtens størrelse 273 + 6 279 kvm.
(§ 132,1a) Eldre bebyggelses areal
Nye bygningers areal 175

Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning og fundamentering. (§§ 60.1, 132.1c.) dept
forskrifter kap. XXII.) Hård leire. Fundamentene vil bli ført ned til
fast grunn, godkjendt av byggeinnspeksjonen.

Drenering, hovedkloakk og vanntilførsel. (§§ 60.2, 60.3, 61, 81, 111, 132.1d.) Kloak aktes
ført gjennom eiendommen Kaiser Wilhelmsgt. nr. 6 og til off. kloak
i Kaiser Wilhelmsgt. Vanntilførsel fra off. ledning i K. Wilhelms-
gt.

Fasadenes forhold til nabobygninger. (§ 132.1e.) i.f.g. vedl. tegninger.

Særlige konstruksjoner. (§ 132.2.) Hjørnet aktes utført som teningen viser, og de
statiske beregninger blir senere innsendt.

Naboforhold. (§ 132.3. Attest om varsel til nabo vedlegges.) -----

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

Illdfarlige eller sundhetsfarlige anlegg. (Dep. forskrifter kap. XIV, XV, XVII.) -----

Bygningens høide. (§ 71, 114.3 og 117.) i.f.g. vedl. tegn.

Fremspring eller tilbaketrekning av fasaden. (§ 66.2.) Hjørnet fra 2 den etage aktes
utført med fremspring som tegn. viser. De statiske beregninger vil
bli innsendt senere.

Sokkelfremspring. (§ 66.3.) -----

Balkonger, baldakiner og hengende karnapper. (§ 67.1.) -----

Utvendige trapper, kjellernedganger, lys- og luftgraver. (§ 68 og 105.) Fra portrum og til
gårds plass aktes opført en betongtrapp. X
Lysgraver efter tegn. med prismeglass i fortåg.

Arker og andre opbygg over hovedgesims. (§ 73.) Hjørnet aktes opført over hovedgesims
efter vedl. tegning.

Bygningens forhold til oparbeidet gate eller godkjendt adkomst. (§ 48 og 62.) Adkomst fra
Kipperviksgt.

Naboavstand, brandgavler. (§§ 75, 76, 83, 84, 115, 127.) Foruten branngavle mot nabo-
eiendom, blir minste avstand 4 m.

Byggematerialer (mur, tre etc.). Grunnmur (§ 79), yttervegge (§§ 83, 84, 104), gulve (§ 88) og
bjelkebærende mellomvegge (§§ 82, 85). Se desuten dept forskifter kap. II, III, IV, V, VI, VII, VIII,
IX og X. Ytterv. aktes opført i lovlig Ålesundsmur. Grunnmur støpes i
betong 0.50 cm. tykk i lovlig blanding. Gulve i butikker arm. i jernbe-
betong. i 2 den 3 dje og 4 de bjelkelag 9"x 3" bjelker i lovlig avst-
3/4" mellomgulv og 6 cm Kiselguhr som isolasjon. 5/4" gulvbord. Loftet
utføres på samme måte. Bjelkebærende vægge utf. i jernarmering med 8
nemgående pillarer. Mellmvegg på loft aktes utført som utmuret binding-
verksamur. Forøvrig vil det hele arbeid bli utført efter lovens forlan-
gende.

Isolasjon. (§ 81.) Mure under terreng smøres 2 gange med varm goudron.

Takvinkel (§ 72). i.f.g. tegning Taktekning. (§ 87, dep. forskr. kap. XI)
Skifer

Takluker (antall og størrelse), takstiger og snefangere. (§ 97.)

På taket annbringes 6 stk. 6 ruters og 4 fire ruters malmtakvinduer
Snefangere opsettes.

Heis (§ 94). ---- Lysgård (§ 78). ---- Lyssjakt (§ 96). ----

Hovedinngangsdør, innkjørsel. (§ 95.) i.f.g. tegn. Trappehus. (§ 90.) i.f.g. tegn.

Trappeantall, trappebredde (åpning måles mellem håndlister, §§ 89, 91, 92), høide og dybde av
trin, hovedtrapp og bitrapp. Komf. tegn.

Antall og størrelse av piper (§§ 99, 100, 101, 102, 103 med tilhørende ildsteder, trukne rør, ven-
tilasjoner. Dep. forskr. kap. XII, XIII, XIV). Centralopvarmning. Der aktes montert cen-
tralvarmeanlegg, og hvor det hele anlegg blir utført efter loven.
2 stk 9" piper, hvor av den ene benyttes som ventil og

Etasjehøider, rummenes gulvflate og lysareal. (§§ 104, 105, 106, 107, 114.2 og 117.)

Kjellerhoide	2	m. eksclus. bjelkelag.	Lager 2.50
1ste etg.	2.90	"	under gårds plass 2.50
2nen	2.60	"	"
3dje	2.60	"	"
4de	2.60	"	"
Loft	2.50	"	til hanebjelke

Rum for vask og tørring av klær. Rum for klær, matvarer og brensel. (§ 108.)

Boer og vaskebod utf. efter loven.

Klosetter. (Vannklosett, bøtteklosett, antall, § 100.)7 stk. w.c.

Innhegning. (§ 148.)Under arbeidets gang blir efter forlangende tomten innhegnet.

Stall, fjøs, grisehus, uthus eller lignende. -----

Yderligere opplysninger. Vedr. omregulering av det tidl. innsendte hjørne av Kipperviksgt. og Gjerdegaten, vedl. en spesiell skrivelse til Bygningsrådet.

Gjeldende servituter.

Ålesund, den 21. I 1939

Lage Eyrer
eier

Olav Solheim
Arkitekt
anmelder.

Tiltredes:

ansvarshavende.

Gebyrberegning (utfylles av bygningsrådet).

For anmeldelse kr.

" dispensasjonsandragende

" Tilsyn

Kr.

Idet forøvrig henvises til bygningsloven bemerkes:

Ingen gravnings- eller bygningsarbeider forøvrig må påbegynnes før bygningsrådets tilladelse er innhentet (§ 131.1). Dette gjelder også reparasjoner. Er sådan tilladelse innhentet skal bygningsrådet skriftlig varsles (§ 136) minst 2 dage før, når:

1) Gravningsarbeider påbegynnes.

2) Fundamenter skal anlegges.

3) Isolasjonsskiktet skal legges, efterat murflaten er avglattet.

4) Hvert enkelt bjelkelag er lagt, og arbeidet skal fortsettes. Ved murhus må bjelkehodene ligge synlige for inspeksjon.

5) Drænsledningen er lagt utenom huset — før nogen del av grøften er gjenkastet.

6) Puss og innredningsarbeider påbegynnes i murhus (§ 136).

7) Gulvbord skal legges over stubbeloftstyll.

8) Dytting av døre og vinduer er foretatt, før innklædning.

9) Piper og ildsteder er ferdige.

NB. Alle rørleggerarbeider anmeldes og besiktiges serskilt efter regler utfærdiget av stadsingeniøren.

Enhvert skur — selv om det er uten vegge — er undergitt anmeldelsesplikt (§§ 119, 120, 131). Likeså forstøttningsmur og innhegning mot gate.

Der skal oppgis en person som alltid har å være tilstede på bygget når byggherre eller ansvarshavende er fraværende, og som kan motta bygningsrådets eller inspektorens meddelelser (§ 138).

Ingen bygning eller del derav må taes i bruk før man har fått ferdigattest (§ 142.1). Før sådan meddeles skal den bebyggede flate være inntegnet på målebrevet, likesom samtykke må foreligge fra helserådets ordfører, samt fra feiermester om at alle piper og ildsteder er lovlig utført. Er der — inner arbeidets gang — på lovlig vis foretatt forandringer fra den oprindelig anmeldelse skal der innleveres fullstendige tegninger over bygningen i dens endelige, godkjendte skikkelse før ferdigattest meddeles (§ 143). Tegningerne skal være tydelig, ordentlig og fagmessig utført med tusch på holdbart papir eller lerret (eller godkjente kopier), undertegnet og dateret.

Den som påbegynner eller lar påbegynne et arbeide uten erholdt tilladelse straffes med bøter (§ 152). Samme straff rammer den som tar i bruk eller lar ta i bruk bygning eller del av bygning, ildsted eller anden innretning uten ferdigattest, eller som benytter eller lar benytte bygning på annen måte enn tillatt.

Påbegynnes et arbeide uten tilladelse eller på annen måte enn tillatt kan det stanses av bygningschefen — i fornødent fall ved politiets hjelp (§ 153). Et ulovlig arbeide skal fjernes eller det ulovlige rettes innen en av politiet nærmere fastsatt frist, med derefter løpende dagmulkt.

Nærværende bygningsanmeldelse fremlagt i lovlig møte i ÅLESUNDS BYGNINGS-

RÅD 30/1/39 hvor da saken besluttet oversendt Brannstyre og helseråd av hensyn til den overbyggede gårds plass.

Jnr. 5/39. Oversendes Ålesunds helseråd til uttalelse. og retur.

Ålesunds brandstyre den 1/2-1939.

Ålesund

f.t.formann.

Sendes Ålesund brannstyre.

Fremlagt i lovlig møte i Ålesund helseråd d.d.som sak 9/39.

Vedtak: Helserådet har intet å bemerke til de fremlagte planer.

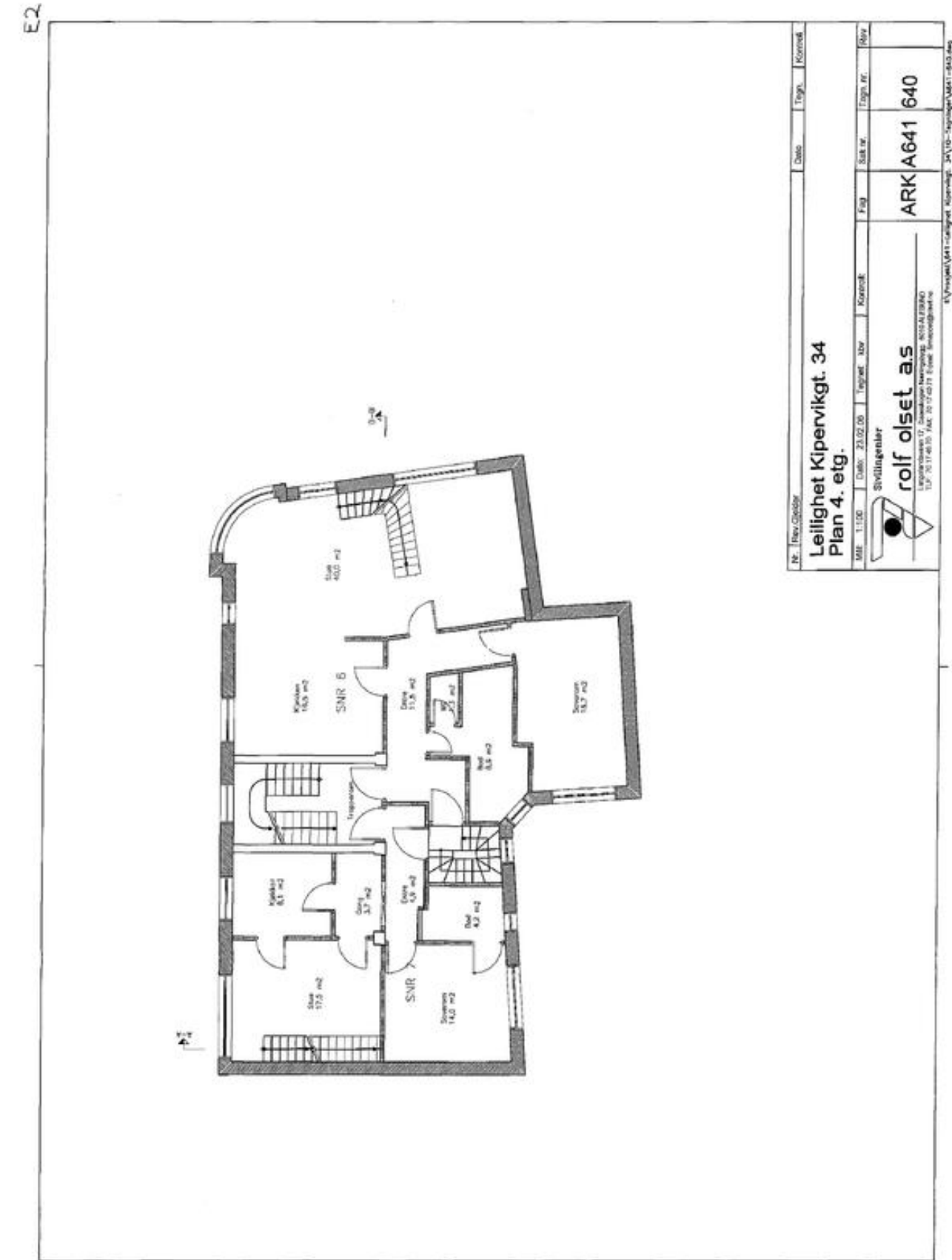
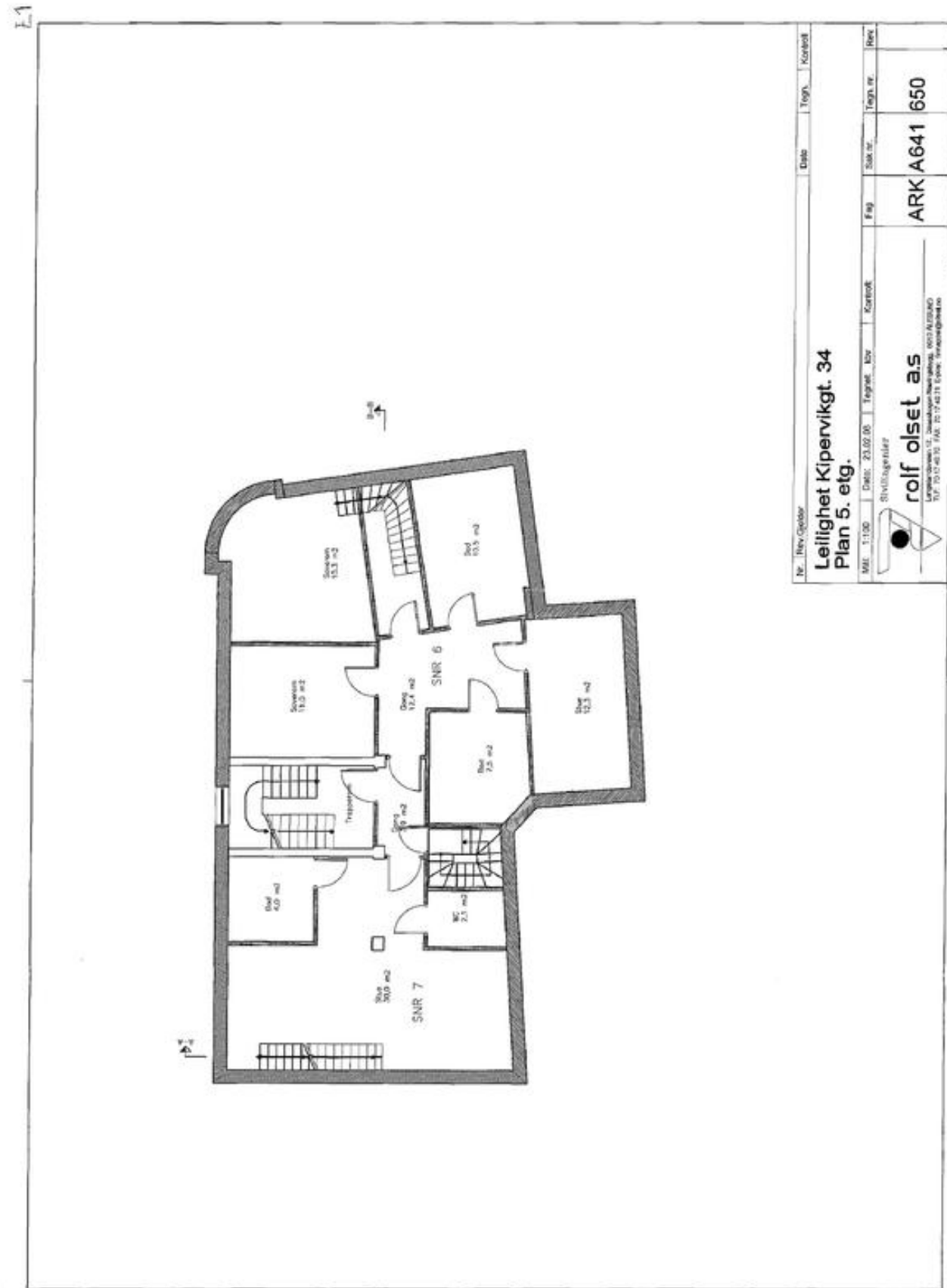
Ålesund helseråd, den 1.febr.1939.

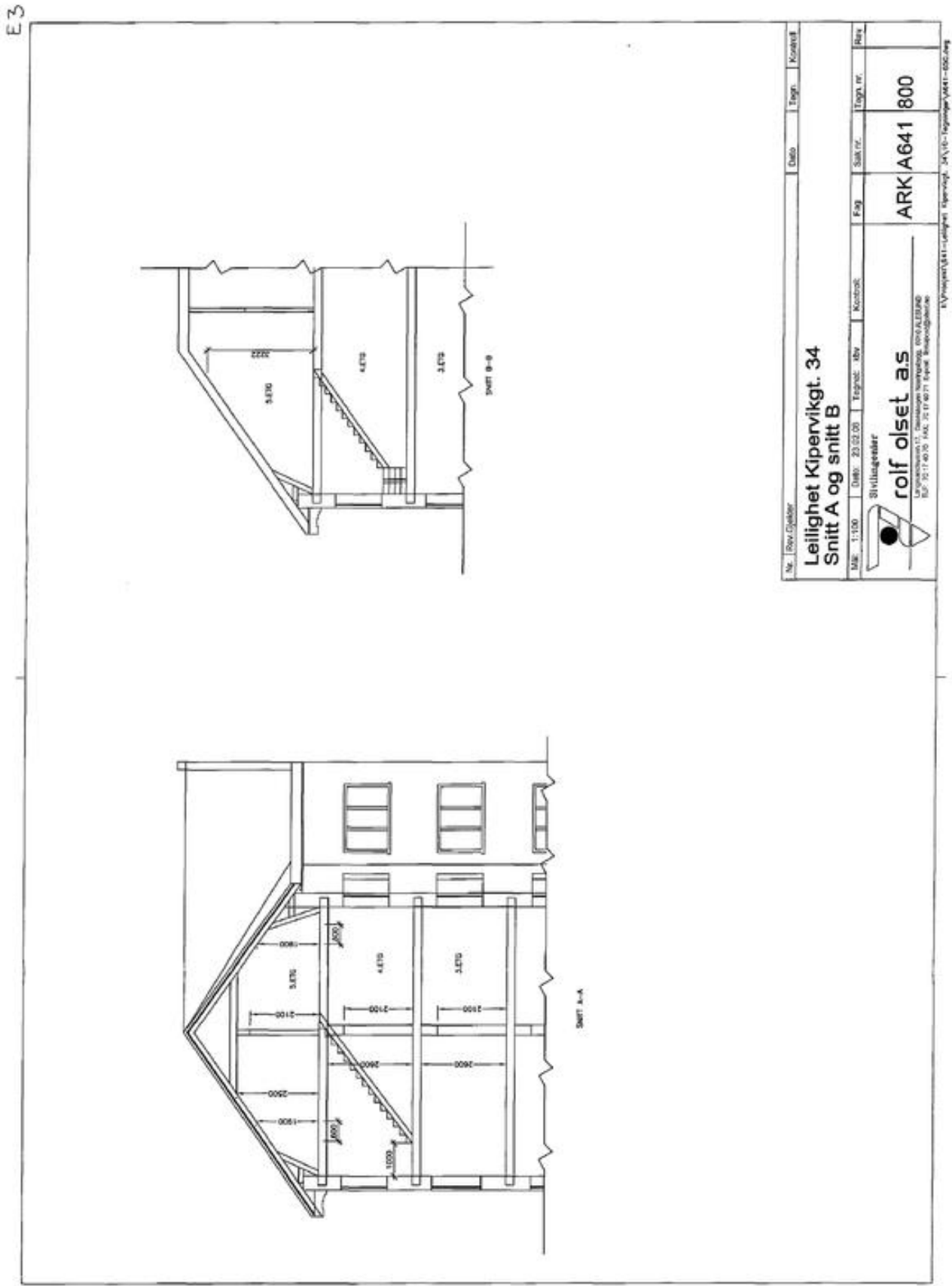
Jnr. 5/39. Tilbakesendes Ålesunds bygningsråd med utskrift av brandstyrets forhandlingsprotokoll i møte 6/2-39 forsåvidt angår sak nr. 8/39.

Ålesunds brandstyre den 6. februar 1939.

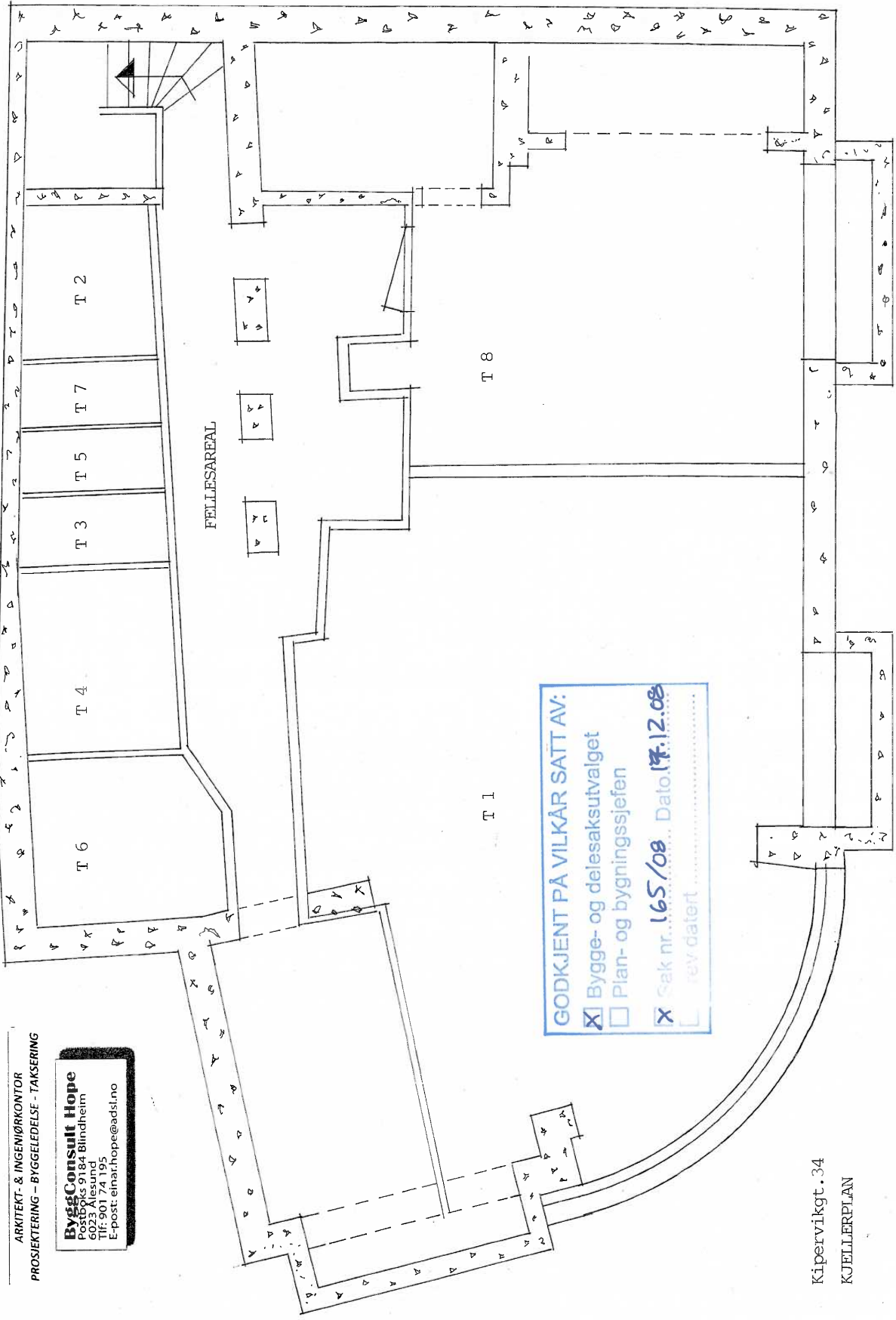
Ålesund

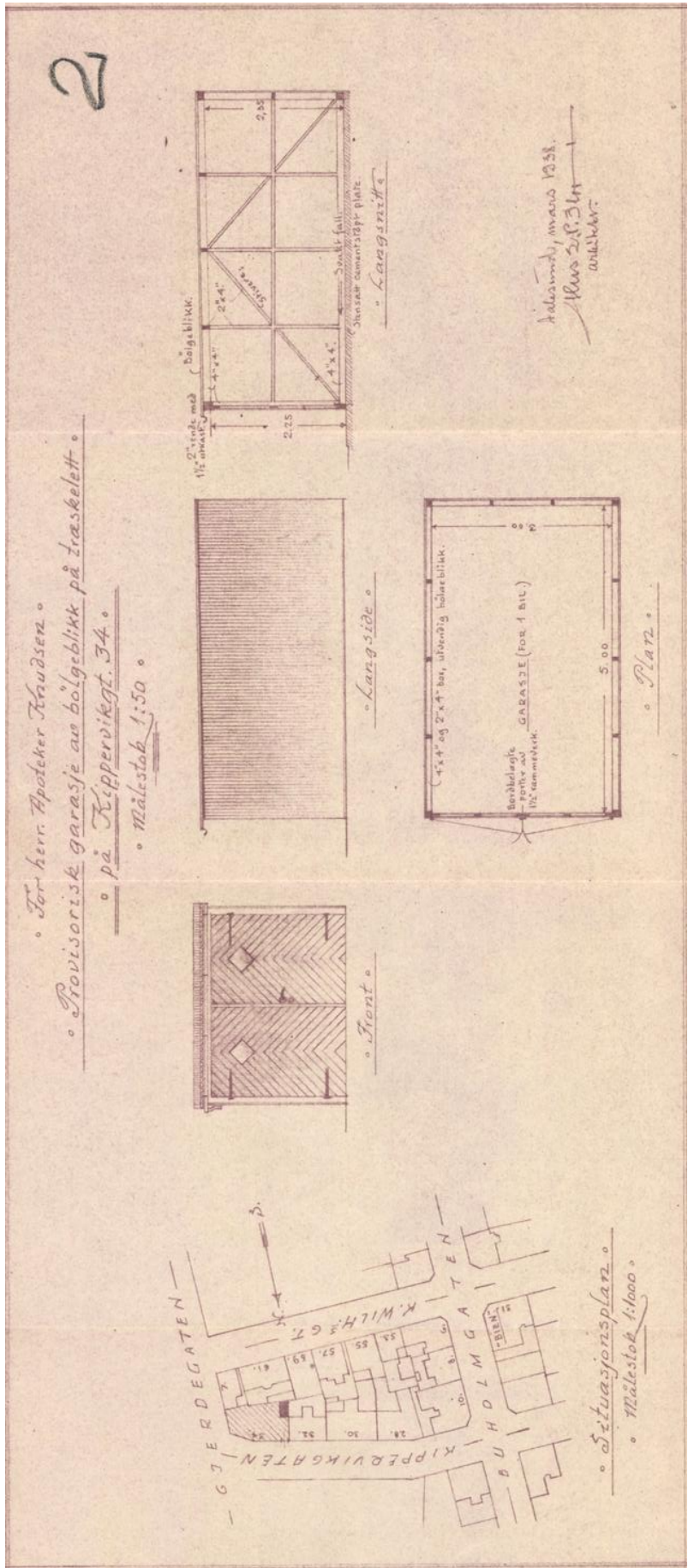
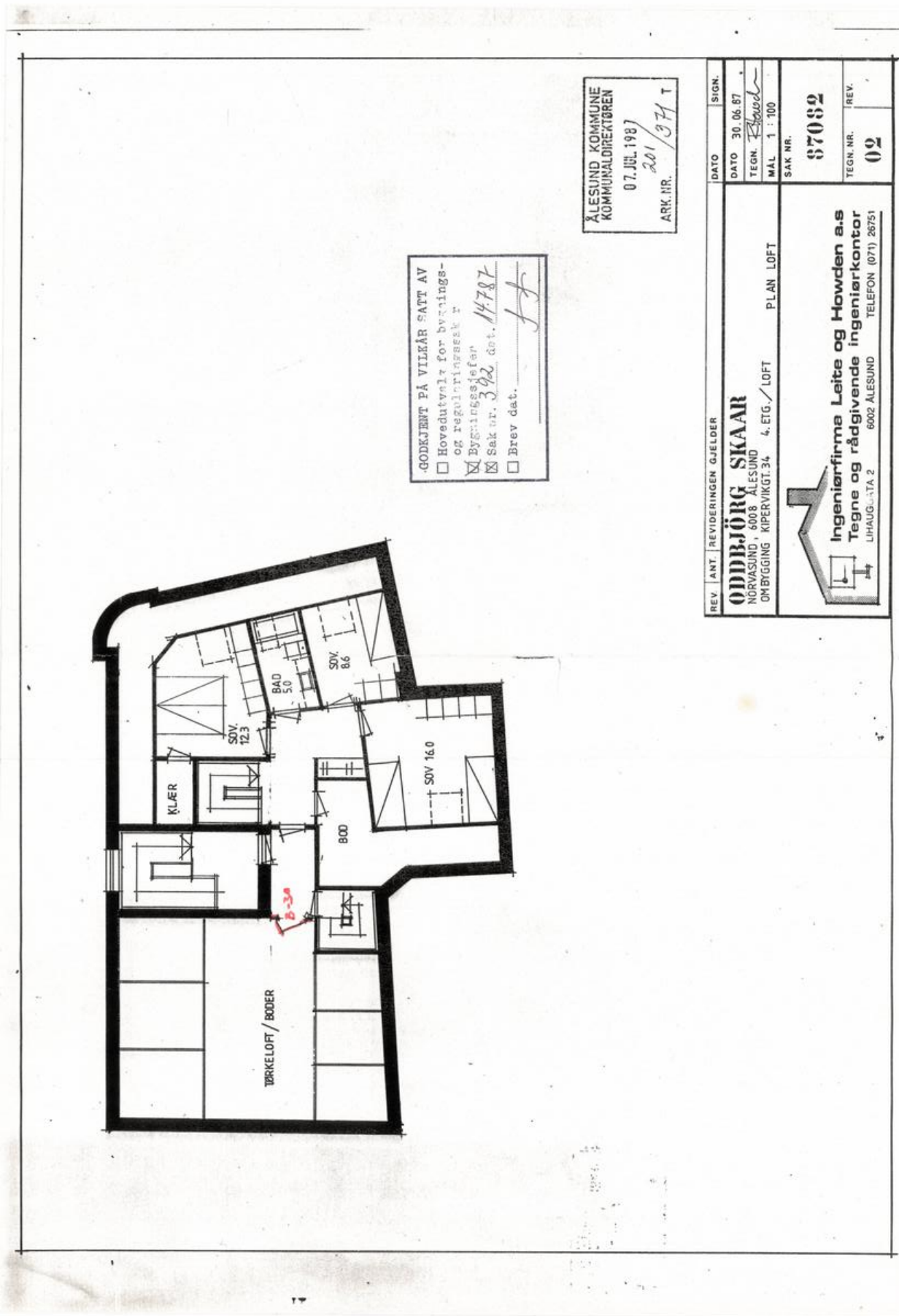
f.t.formann.

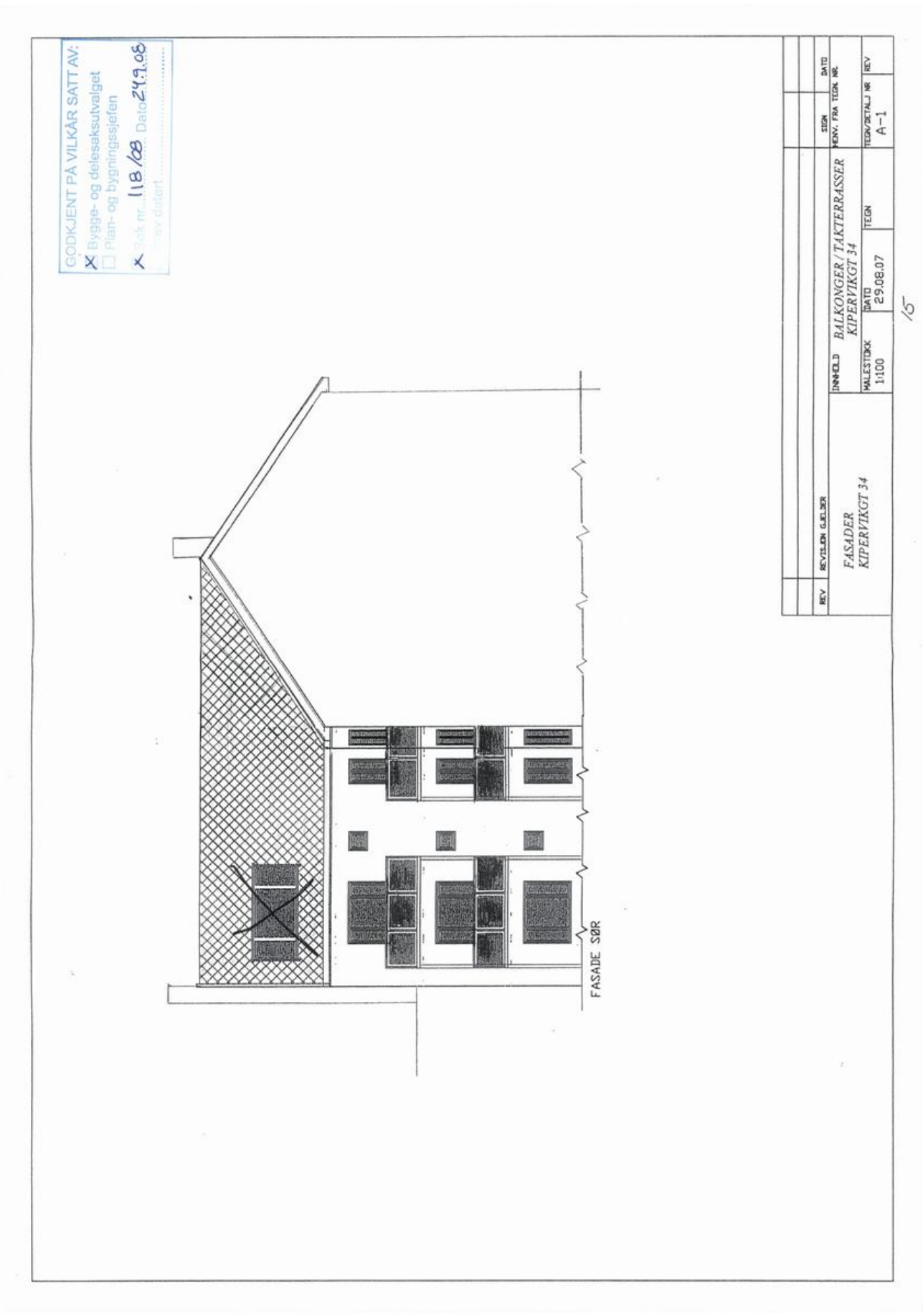
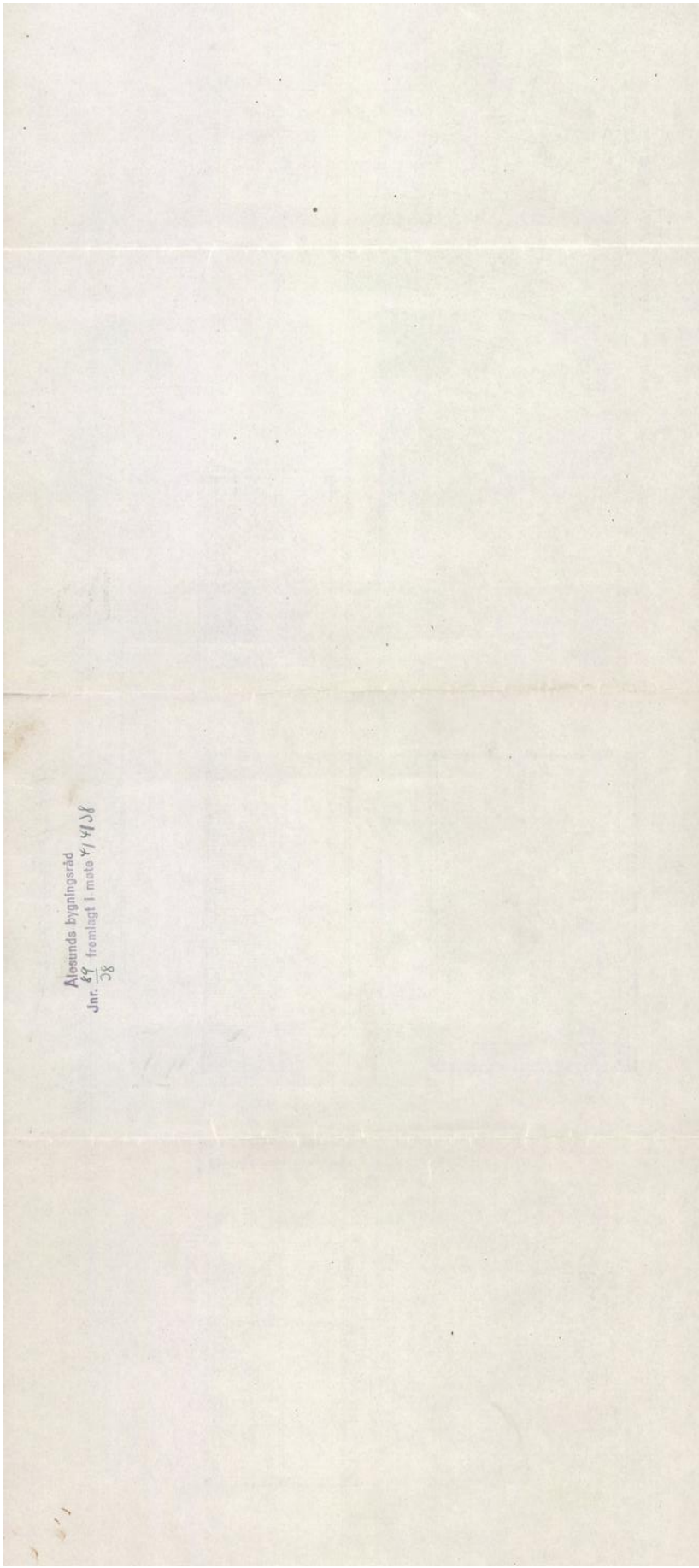


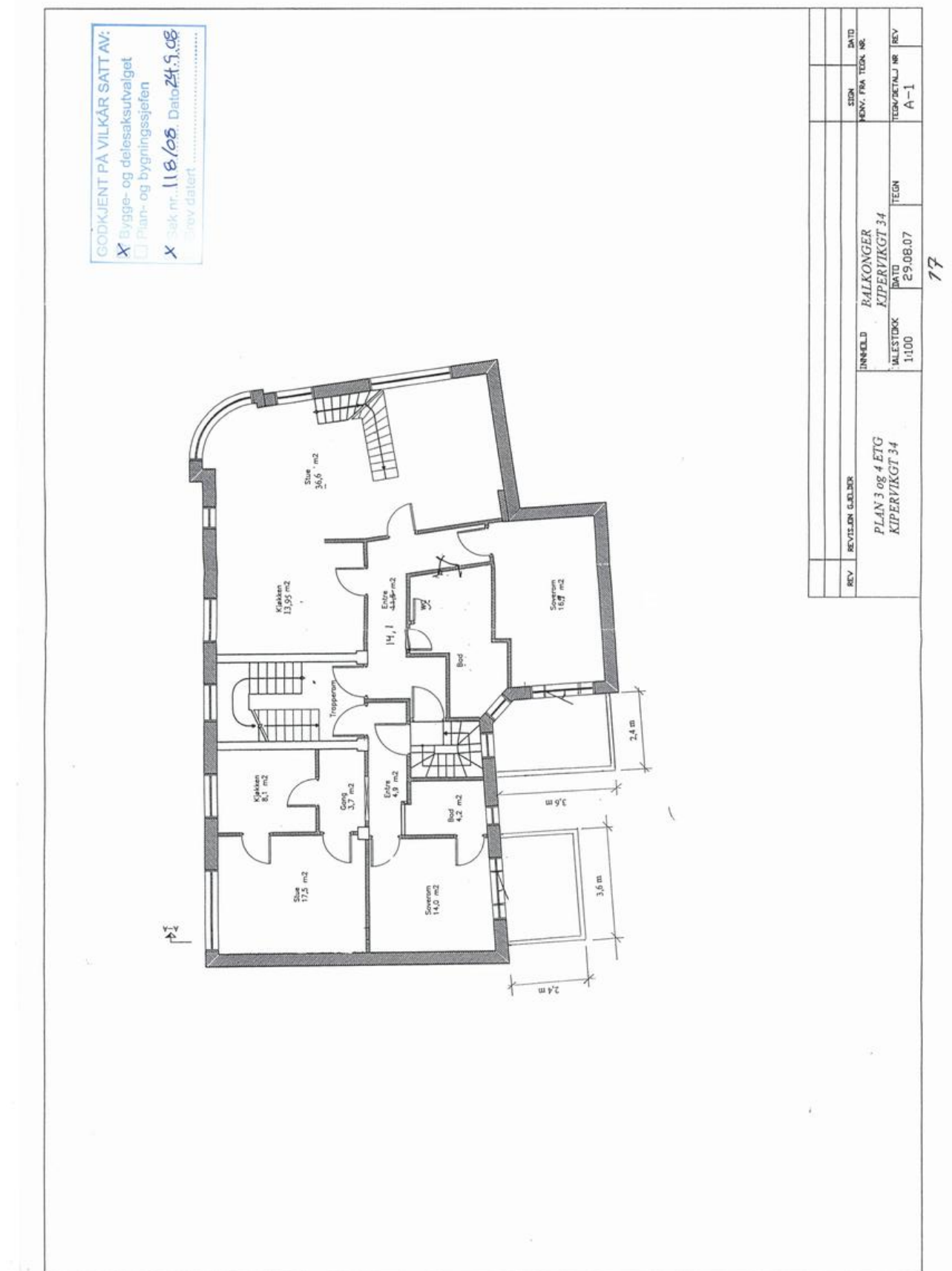
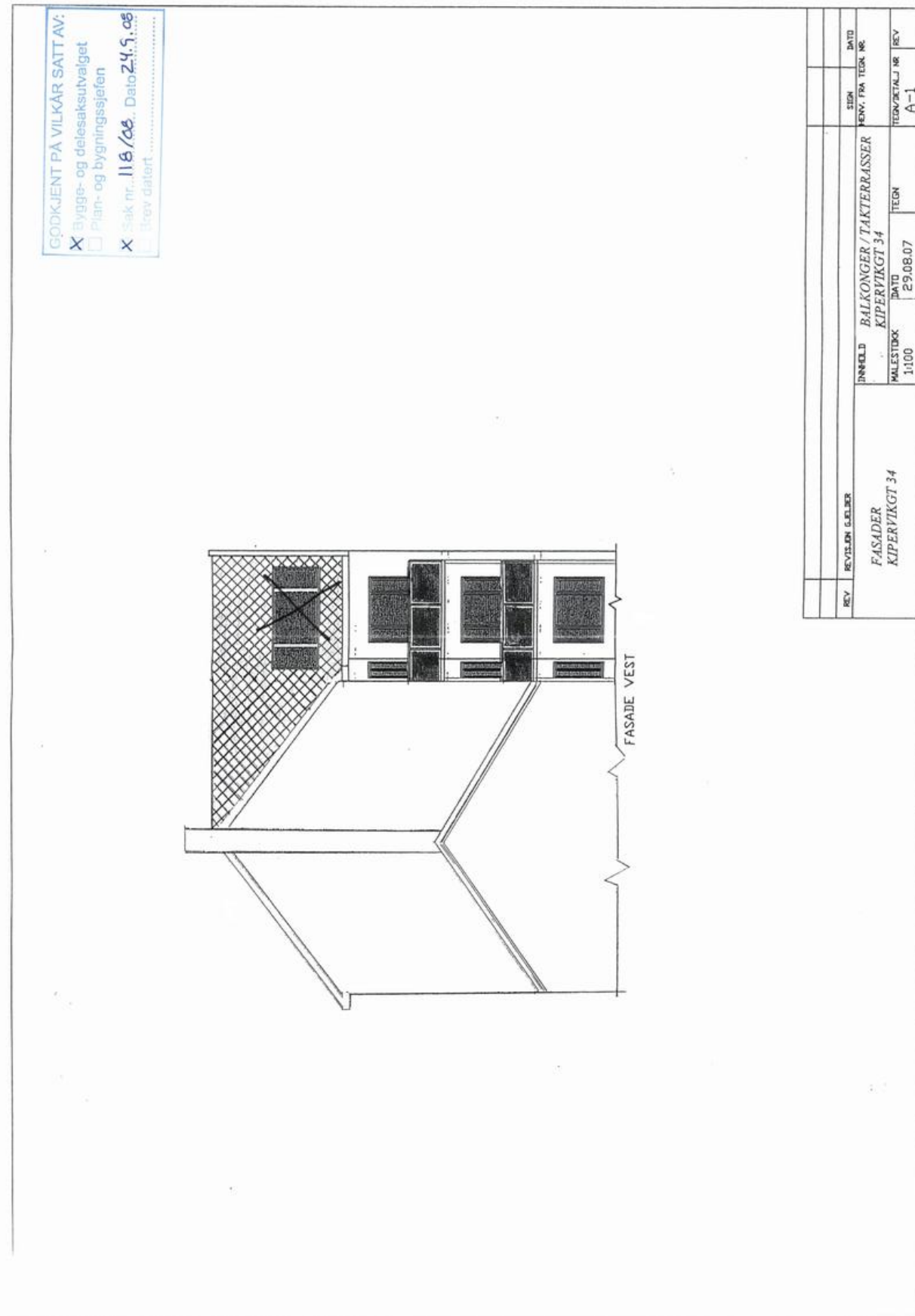


Vedlegg E-2

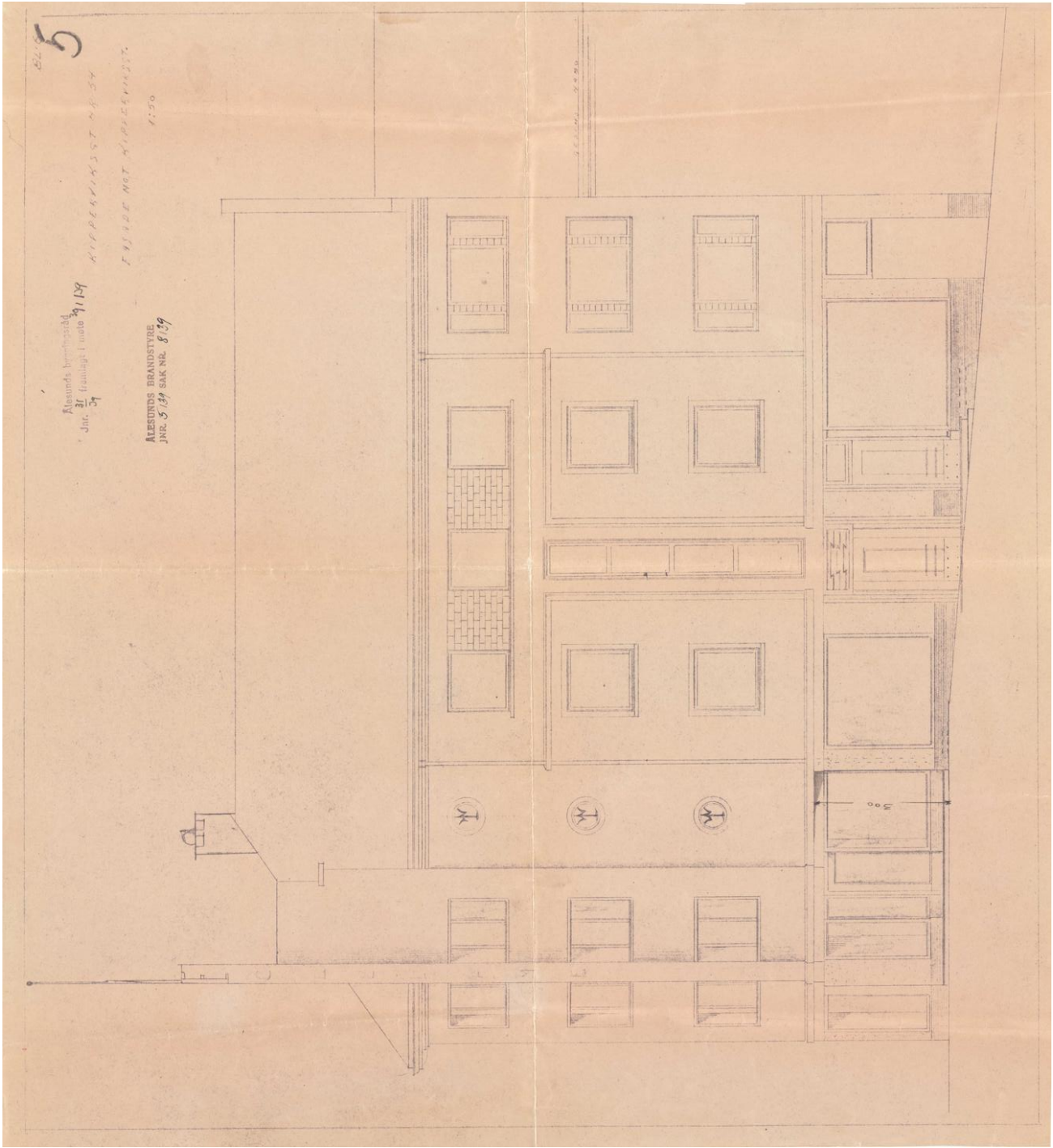
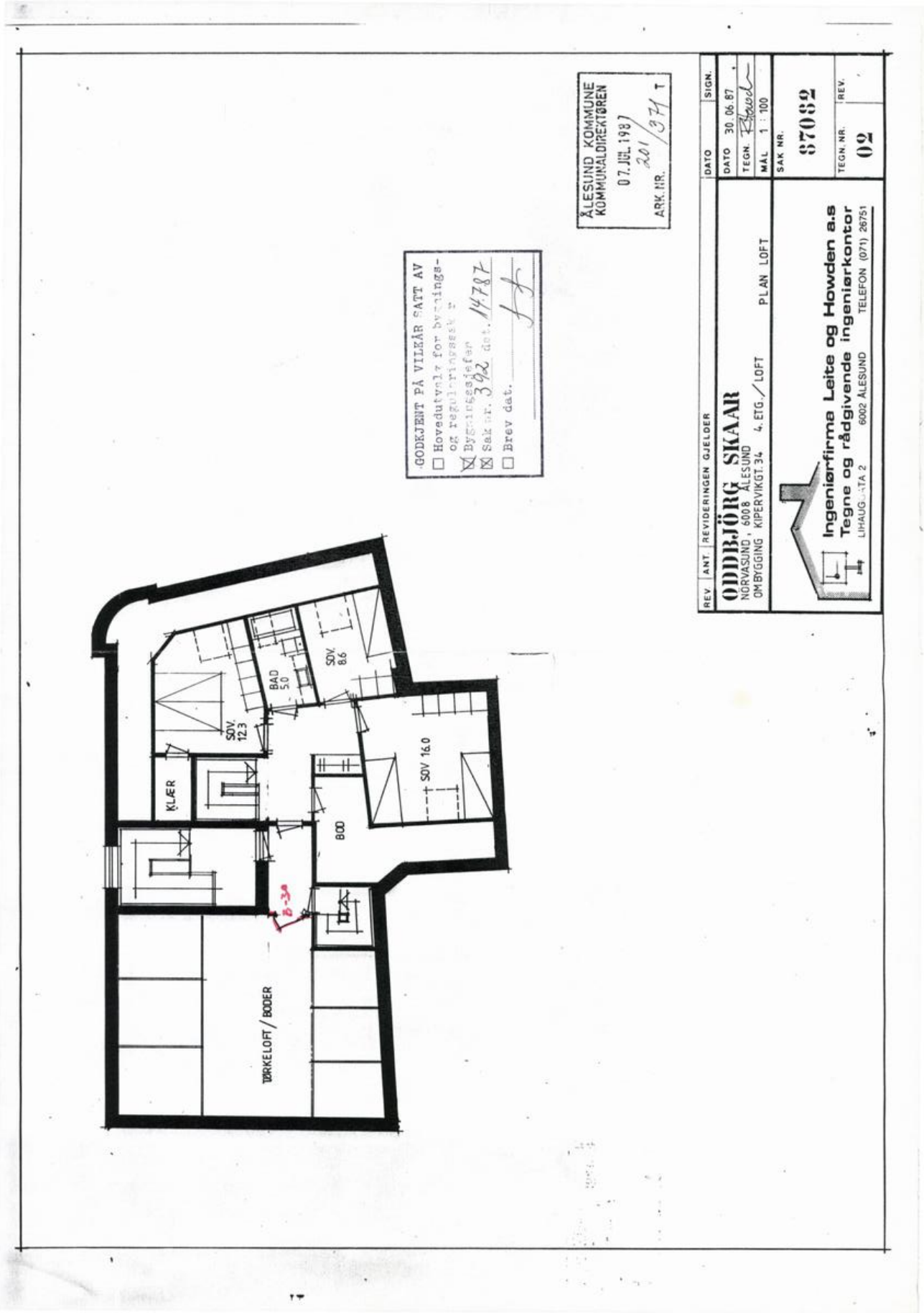


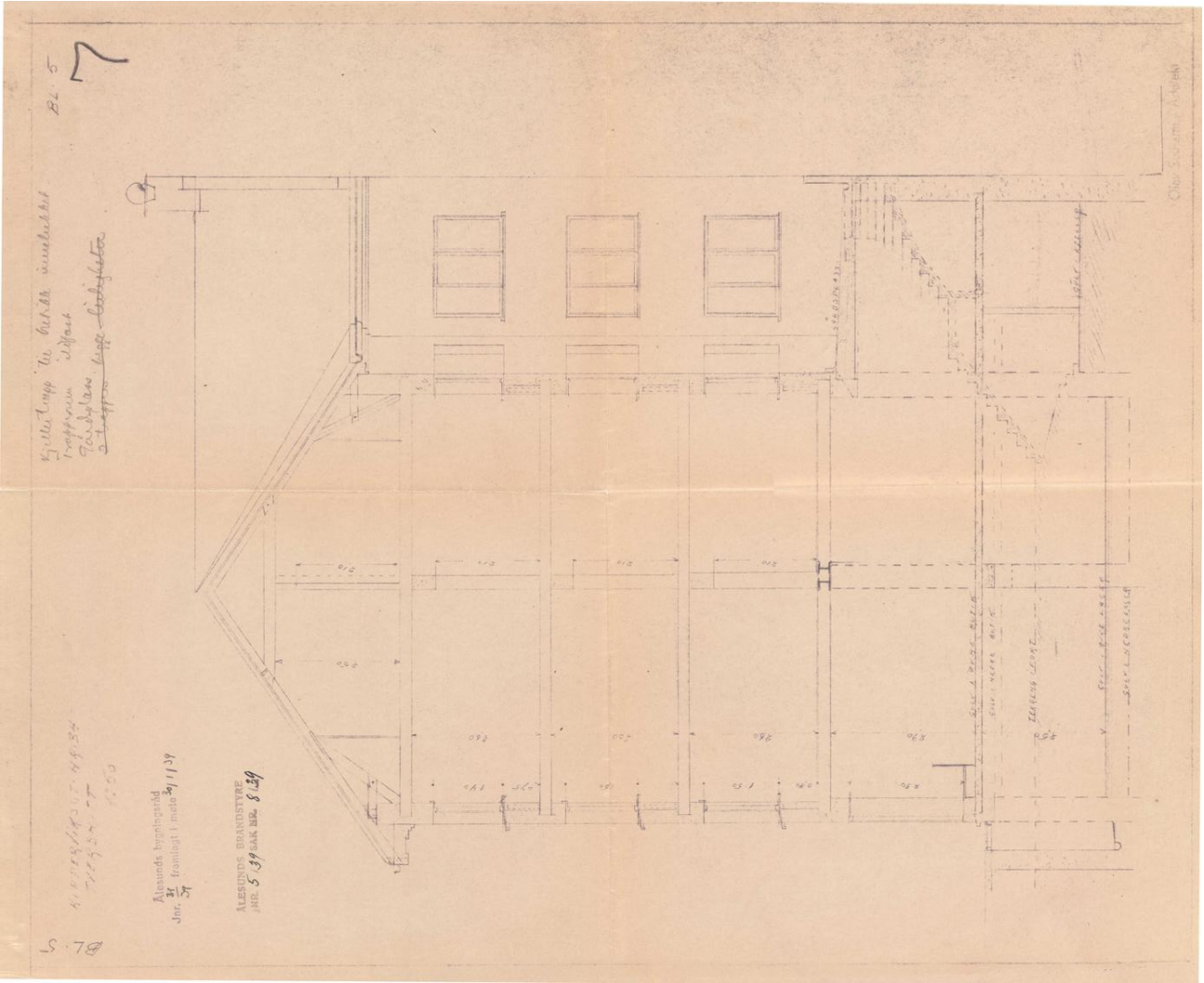
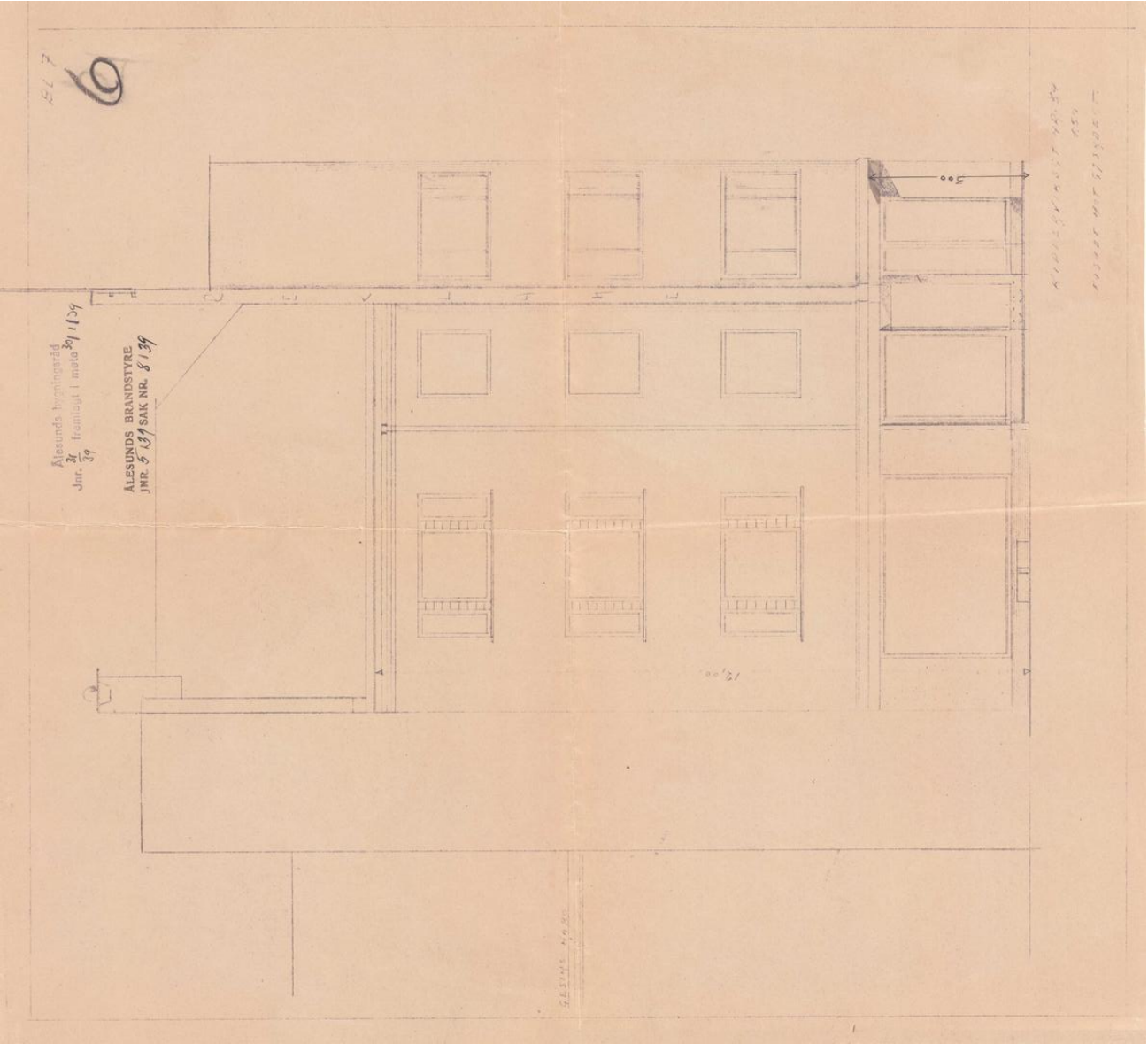


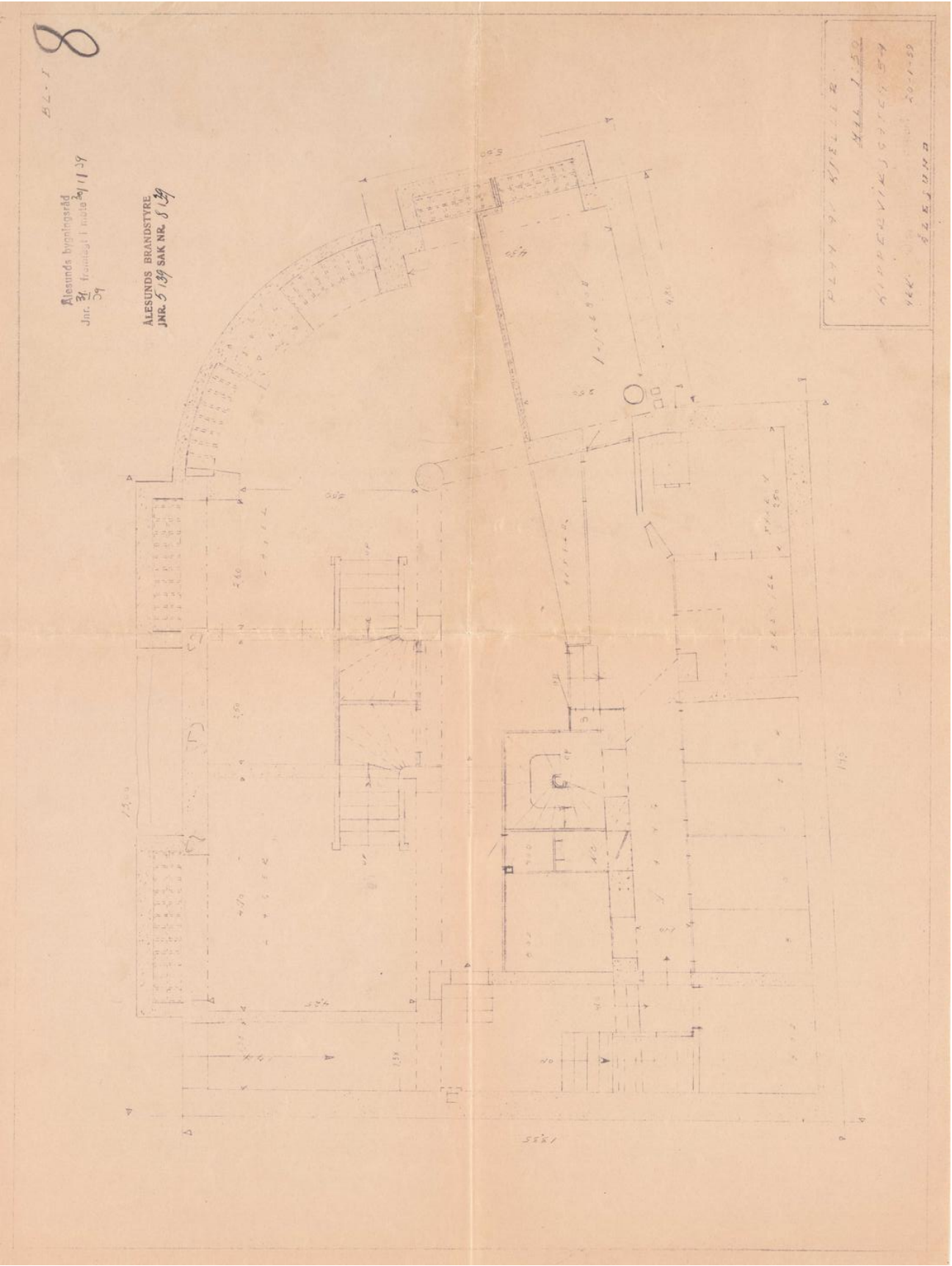
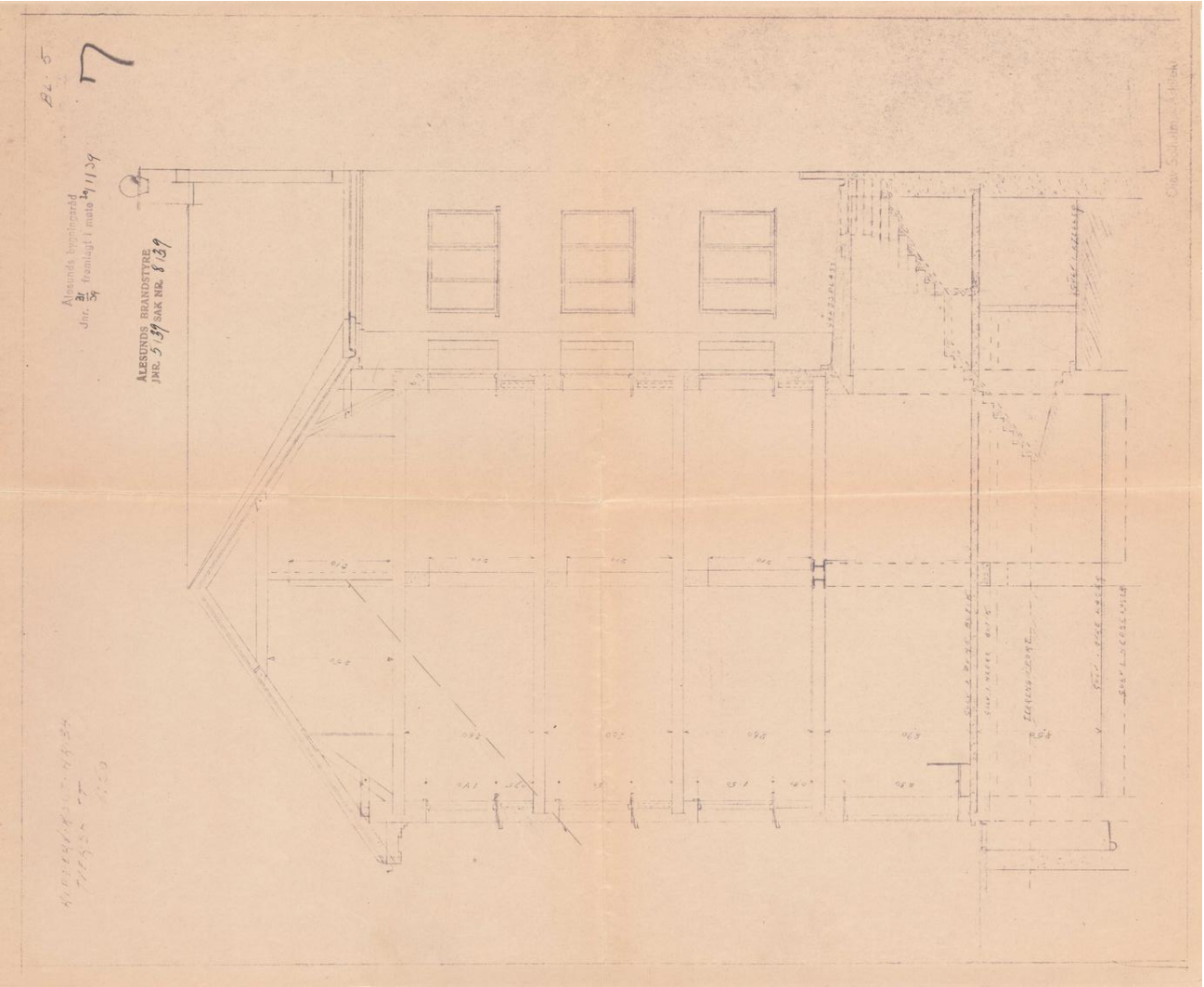


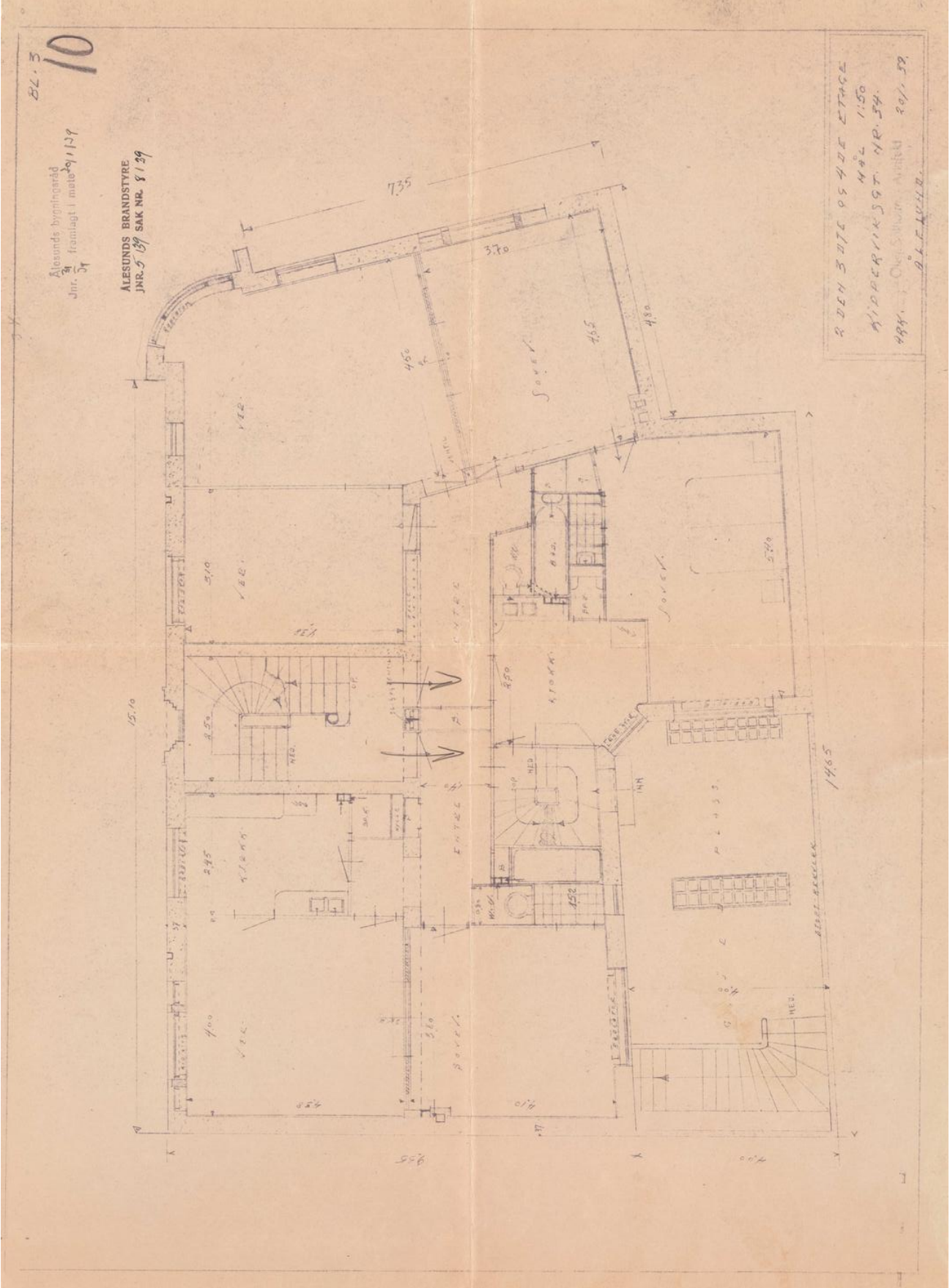
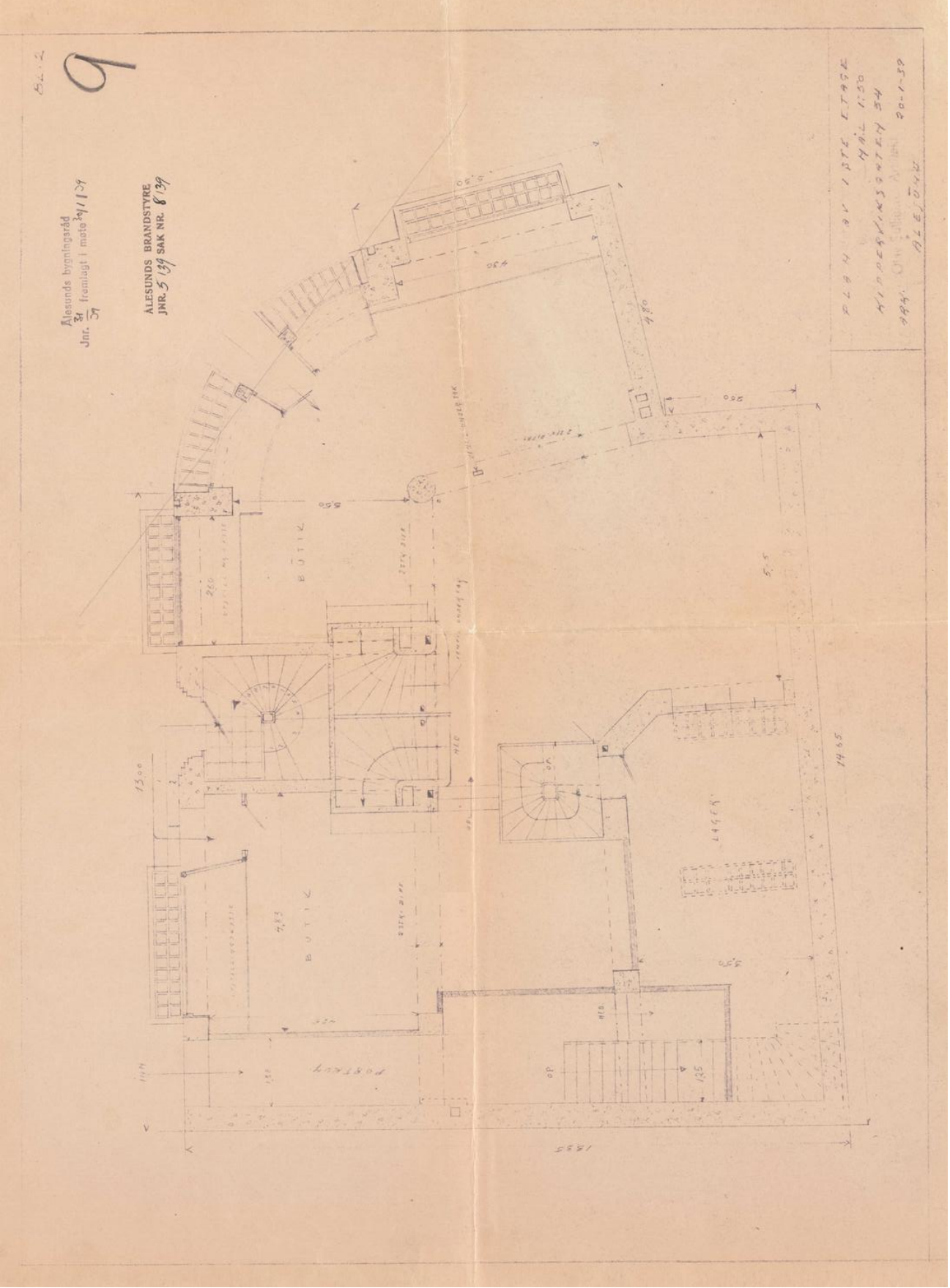


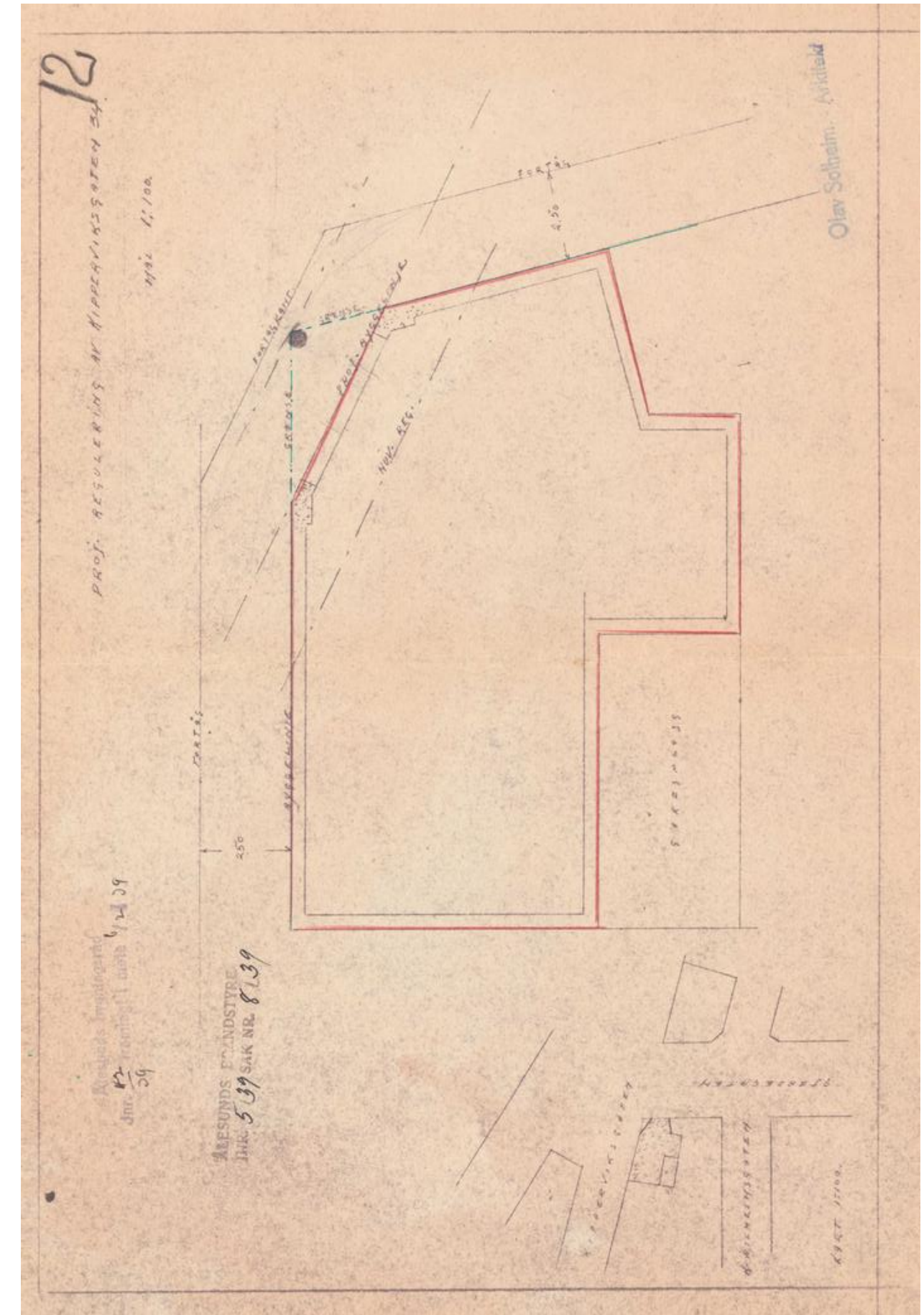














12.02.2026 13:54:49 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 3

Tegnforklaring		
Fylkesvegbok	Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.
Bygningslinje	Mønelinje	Takkant
Takoverbyggkant	Taksprang	Trapp inntill bygg
Veranda	Eiendomsgrense_nøyaktigh<15	Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
Eiendomsgrense fiktiv	VeggFrittstående	Hekk
MurFrittstående	MurLoddrett	Gjerde
Frittstående mur	Loddrett mur	Annet vegareal avgrensning
Vegdekkekant	VegAnnenAvgrensning	GangfeltAvgrensning
AnnetVegarealAvgrensning	Vegdekkekant	VegAnnenAvgrensning
Byggetiltak Ca. angivelse	Forskningskurve Ålesund	Høydekurve 1m Ålesund
Takkant	RpOmråde vedtatt linje - på grunnen	RpOmråde vedtatt linje - under grunnen
RpOmråde vedtatt - på grunnen	RpOmråde vedtatt - under grunnen	RpAngittHensynGrense
RpFareGrense	RpGrense	RpFormålGrense
Avkjørsel - både inn og utkjøring	Eksisterende tre som skal bevares	Byggegrense
Bebyggelse som inngår i planen	Bebyggelse som forutsettes fjernet	Regulert kant kjørebane
Måle- og avstandslinje	Bevaring av bygninger og anlegg	Bevaring av bygninger
Boligområde	Konsentrert småhusbebyggelse	Annet byggeområde
Gate m/fortau	Gangveg	Gatetun
Parkeringsplass	Park	Hensyn grønnstruktur
Bevaring kulturmiljø	Ras- og skredfare	Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
Offentlig eller privat tjenesteyting	Idrettsanlegg	Lekeplass
Kjøreveg	Fortau	Gatetun
Holdeplass/plattform	Park	RPvedtatt_pbl2008 Maskeringslag
Reguleringsplaner Raster Ålesund (tif)	RpFormålGrense	RpGrense
RpSikringGrense	Byggegrense	Andre sikringssoner
Øvrige kommunaltekniske anlegg	Parkering	

12.02.2026 13:54:49 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 3

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST	
 Euopa-Riksveg  Fylkesveg  Kommunal veg  Privat veg  Offentlig gang og sykkelveg  Kommunal gang og sykkelveg  Privat gang og sykkelveg  Traktoveg midtlinje	
Tegnforklaring Vann og Avløp	
Hvis kartet inneholder vann og avlopsdata	
 VAPåskrift (1:1.000)  Hydrant  Kum  Pumpestasjon  Renseanlegg  Sandfangskum  Slamavskiller  Slamavskiller  Sluk  Sluk  AvløpFelles  Drensledning  Overvannsledning  Spillvannsledning  Trekkror  Vannledning  Datakabel  Gassledning	
Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder. Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler. Ved prosjektering/opparbeiding av nye ledningsanlegg som skal tilknyttes eksisterende kommunalt ledningsanlegg må prosjektansvarlig/byggherre selv foreta nødvendig kvalitetskontroll i forhold til gitte ledningsdata fra ledningskartverket i kommunen.	
Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart	
B Barnehage BS Brannstasjon O Deponi G Gravsted H Sykehus K Kontor F Forretning	N Næring / Håndverk / Lager PF Plasskrevende varer P Parkering O Omsorgssenter S Skole T Terminal

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 tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. 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 nrområdet

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.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvisning. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

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 Eiendomsmedling 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 budgivningsplattform, 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 nettannonse, 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:

Kipervikgata 34B, 6003 ÅLESUND. Gnr. 201, bnr. 371, snr. 7 i Sameiet Kipervikgata 34, oppdragsnr.: 1400260036
Megler: Inge-André Godø, mobil: 46413190, e-post: inge@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT 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: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

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 MiniID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtagelsesdato 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.



proaktiv.no



Inge-André Godø

Eiendomsmegler / Salgsleder /
Partner
464 13 190
inge@proaktiv.no

PROAKTIV

Ålesund Bolig og Prosjektmegling AS

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