

PROAKTIV

A glass jar with yellow daffodils sits on a silver tray. To the right is a red metal box. The background is a blurred view of a building through a window.

Lys og fin 2-roms på Aspøya

Perfekt for
førstegangsetablerende

KIRKEGATA 40A



Våre kontorer

TRØNDELAG

• Trondheim

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

• Heimdalen

Søbstadveien 1, 7088 Heimdalen
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



ASPØYA

Ditt første hjem - eller det perfekte utleieobjektet? Kjøkk 2-roms leilighet

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Kirkegata 40A, 6005 ÅLESUND

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 200, bnr. 690, snr. 4 i Eierseksjonssameiet Kirkegata 40

Prisantydning: 1.850.000,-

Omkostninger: 60.240,-

Totalpris: 1.910.240,-

Boligtype: Eierseksjon

Byggeår: 1907

Rom/soverom: 2/1

BRA: 40 m²

BRA-i: 36 m²

Etasje: 1

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: 276.2 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 1.212,-

Felleskostnader inkl.: Bygningsforsikring, avgifter, administrasjon og vask av trappegang. Varmtvann inkluderes også, men dette blir fakturert separat to ganger i året. Det blir mulig en økning i fellesutgiften.

Energimerke: Energiklasse: rød G.

INNHold

2	4	5	6
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
10	14	30	32
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
37	115		
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 / Partner
Mobil: 4641 3190
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 serviceyrket 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 nyere 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!

Ditt første hjem - eller det perfekte utleieobjektet? Kjøkk 2-roms leilighet

Proaktiv Eiendomsmegling v/ Inge-André Godø har gleden av å presentere Kirkegata 40A.

Dette er en lys og fin leilighet med sentral beliggenhet på Aspøya, like vest for sentrumskjernen. Fra eiendommen er det få minutters gange til bysentrum med alle fasiliteter hverdagen krever av en, samt kort vei til flotte grøntområder. Leiligheten ligger i byggets første etasje, og holder god standard på innredninger og overflater. Leiligheten er utrolig godt utnyttet - så her får man både en romslig, åpen stue/kjøkken-løsning, et helfliset bad og et soverom med plass til både dobbeltseng og garderobeskap.

Bygården ble rehabilitert i perioden 2014-2016. Den gang ble taket lagt om, vinduene byttet og fasadene etterisolert og fornyet. Lave felleskostnader må også trekkes fram.

Velkommen til visning!

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 tomtsalg. 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.



ASPØYA

Kommune: ÅLESUND / Område: Aspøya

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

Er du en rastløs sjel med behov for å ha kontinuerlig flyt rundt deg, alltid noe å gjøre og alltid noe å se? I Kirkegata vil du bo svært sentralt med sentrumskjernen like utenfor leiligheten din, men også med nærhet til flotte turområder med varierende helling. I Kirkegata ligger alt til rette for at du kan legge beina høyt etter jobb eller ta deg en fantastisk steinovnspizza på Anno før du går på Storhaugen, Sukkertoppen eller på Tueneset.

Dersom kjøkkenet mangler råvarer eller inspirasjon er noen av Ålesunds beste spisesteder like ved. På Aspøya ligger Anno, Apotekergata nr 5, Sjøbua og Real American Steakhouse. Trasker man videre over den velkjente Hellebroa finner man ytterligere spisesteder som Bro, Bryt, Zuuma, Evergreens, XL diner, Happy Elefante, Taj Mahal, Polarbjørn m.fl.

Like utenfor døren finnes en rekke kjekke turområder. På



OFFENTLIG TRANSPORT

🚏 Pensjonisten Linje 1, 21	1 min 🚶 0.1 km
✈️ Ålesund Lufthavn, Vigra	18 min 🚗

DAGLIGVARE

Kiwi Nedre Strandgate PostNord	2 min 🚶 0.2 km
Rema 1000 Strandgata	2 min 🚶

VARER/TJENESTER

📺 Kremmergaarden Butikksenter	10 min 🚶
🏠 Vitusapotek Kremmergaarden	9 min 🚶

SPORT

🏏 Bowling og squashhall Squash	9 min 🚶 0.7 km
🏊 Bybadet Badeland	18 min 🚶 1.3 km
🏊 Sprek365 Aspøya	3 min 🚶
🏊 Mudo Gym Ålesund	10 min 🚶

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Kople Aspøy Skole Ålesund	5 min 🚶
🚗 Brunholmen P-hus	6 min 🚶



Nabolaget ditt!
Stedet du bor blir en del av deg



Storhaugen er det gode muligheter for en liten luftetur med fabelaktig utsikt, mens på Hessa er Sukkertoppen et nydelig turmål med like nydelig utsikt. Er man glad i grus og få høydemeter under beina er Tueneset et godt utgangspunkt. Her kan man nyte bølgeskvulp og fuglekvitter langs Kloppane og mot Hessabana. Videre er det ellers gode turmuligheter mot Byparken, Fjellstua og Borgernes Veg.

På Storsenteret og Kremmergården får man unnagjort det

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

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

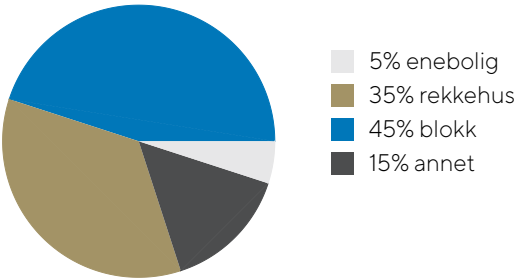
meste man trenger av handling. Her finner man en rekke klesbutikker, apotek, vinmonopol og videre flere dagligvarekjeder. Dersom man ønsker gratis parkering finner man en rekke store butikkjeder og kaféer på Moa. Bunnpris Torghallen har både dagligvare og post i butikk.

Området gir gode muligheter for offentlig kommunikasjon. Nærmeste busstopp ligger noen få meter fra eiendommen. Herfra tar bussen deg i retning Ålesund rutebilstasjon, og videre innover mot Moa. Fra rutebilstasjonen er buss- og båttilbudet godt, med ekspressrute til Moa, båttilbud til Langevåg, flybuss til Vigra og mindre ruter innenfor byens grenser.

Bygården ligger bare noen hundre meter fra Aspøy Barneskole med skoletrinn fra 1-7. kl. og SFO-ordning. Skarbøvika Ungdomsskole ligger cirka 2,8 km fra eiendommen og nås enkelt med buss og/eller bil.

Idretten er organisert i SIF/Hessa hvor det er etablert gode tilbud til barn og unge. Her er det et variert tilbud med fotball og håndball. Klubben disponerer to kunstgressbaner og en gressbane. Det er også en rekke flotte treningssenter i nærheten, blant annet Nivas Gym, Sporty og Mova.

BOLIGMASSE



Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.
Bebyggelse
Omkringliggende bebyggelse består i hovedsak av lignende bygårder.

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 barnehage tilbud er av betydning for kjøpet, må interessenter selv sjekke dette med skolesjefens kontor.

SKOLER

Aspøy skole (1-7 kl.) 150 elever, 10 klasser	4 min 0.3 km
Volsdalen skole (1-7 kl.) 249 elever, 14 klasser	6 min 2.8 km
Akademiet Realfagsungdomsskole Ålesu... 29 elever, 3 klasser	9 min 0.7 km
Skarbøvik ungdomsskole (8-10 kl.) 227 elever, 12 klasser	4 min 2.5 km
Ålesund videregående skole 380 elever, 19 klasser	6 min 0.5 km
Akademiet Heltberg Toppidrettsgymnas	9 min

BARNEHAGER

Storhaugen barnehage (1-6 år) 61 barn	2 min 0.1 km
Midtbyen barnehage (1-5 år) 49 barn	16 min 1.3 km
Skarbøvik barnehage (0-5 år) 52 barn	4 min 2.2 km



VELKOMMEN TIL KIRKEGATA 40A

Vi starter utendørs – boligen gjennomgikk omfattene
renovering i perioden 2014-2016.

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

276 m²

Beskrivelse av tomt

Dette er en lett skrånende hjørnetomt som i stor grad er bebygd. Det er støpte fortau langs gaten mot sør og øst. I tillegg er det en liten felles bakgård med støpt dekke.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Leiligheten ligger i et opprinnelig bolig- og næringsbygg fra 1907. Huset ble påbygd, ombygd og fornyet i perioden 2014-2016. Taket ble lagt om og delvis ombygd. Det ble etablert takterrasser, vinduer ble byttet og fasadene etterisolert og fornyet. Innvendig ble også leiligheten totalfornyet inkl. kjøkken, bad, rør og el-anlegg. Alle innvendige overflater er fra denne perioden.

Ytterveggene er av mur, pusset og malt over terrenget. Vinduene og verandadørene har karmen av tre og isolerglass. Terrasser og svalganger foran leilighetene mot nord og delvis mot vest. Tak som saltak av trekonstruksjoner teknet med skifer.

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

TILSTANDSGRADER :

TG0: Ingen avvik.

TG1: Mindre avvik.

TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.

TG3: Store eller alvorlige avvik.

TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

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

Det er registrert totalt 0 stk. TG3, 2 stk. TG2 og 0 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG2:

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

- Ventilasjon: Leiligheten har tilførsel av frisk luft bare via spalteventiler, evt. åpning av vinduene. Spalteventil i vindu gir liten tilførsel av luft og lite sirkulasjon av luften, er ikke tilstrekkelig iht. regelverket fra 2010. Her har selger innhentet tilbud/løsning på ventilasjonsanlegg i leiligheten. Konferer megler for skisse, tilbud og mer informasjon om dette.





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

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

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

Tekniske installasjoner:

- Rør i rør system for tappevann
- Stoppekran for vann i fordelingsskapet på badet
- Synlige avløpsrør av plast i leiligheten
- Naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduskarmene
- Periodisk avtrekk fra våtrom
- Sameiet har to stk varmtvannstanker på 300 liter hver
- Skjult elektrisk anlegg
- Automatsikringer og jordfeilbrytere
- Porttelefon med døråpner
- Gulvvarme i hele leiligheten
- Røykvarsler og håndslukker
- Opplegg for fiberoptisk internettlinje
- Komfyrvakt og lekkasjesikring

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: Stue/kjøkken, soverom og bad.
I tillegg er det en bod utenfor leiligheten som tilhører denne seksjonen.

Areal

Bruksareal:
1. etasje
BRA-i: 36 kvm
BRA-e: 4 kvm
Total BRA: 40 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 Kirkegata 40A - en kjekk 2-romsleilighet med nærhet til alt. Leiligheten har god planløsning og åpen stue/-kjøkkenløsning. Store vindusflater sammen med lyse overflater gjør leiligheten til et godt valg dersom du ønsker en leilighet i nærheten av sentrum.

Kjøkkenet er fra 2015 og har en praktisk utnyttelse i en L-form. Frontene er hvitmalt og det er en benkeplate av laminat. Det er integrert komfyr i innredningen, samt plass til oppvaskmaskin og kombiskap. Mellom overskap og benkeplate er det en metallplate for å hindre sprut fra den nedfelte koketoppen og vasken. Kjøkken har i det store og det hele god utnyttelse med plass til alt et kjøkken trenger.

Stuen har en smart orientering mot syd og øst. Det er plass til sofagruppe og en liten spisegruppe. Dette gjør det fint å samles for et glass solo eller en TV-kveld. Lyse fargevalg, laminat på gulvet og store flotte vindusflater.

Badet i leiligheten har flislagt gulv og vegger med varmekabler i gulvet. Baderomsinnredning, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Dusjnische med innfellbare dører og vegghengt wc.

Leiligheten har ett soverom med plass til seng, garderobeskap og nattbord.

Velkommen til visning - Husk påmelding!

Oppvarming

Boligen varmes opp gjennom gulvvarme i hele leiligheten.

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

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

Info strømforbruk

Selger informerer om at hun har hatt et årlig strømforbruk på ca. 6.000 kWh.



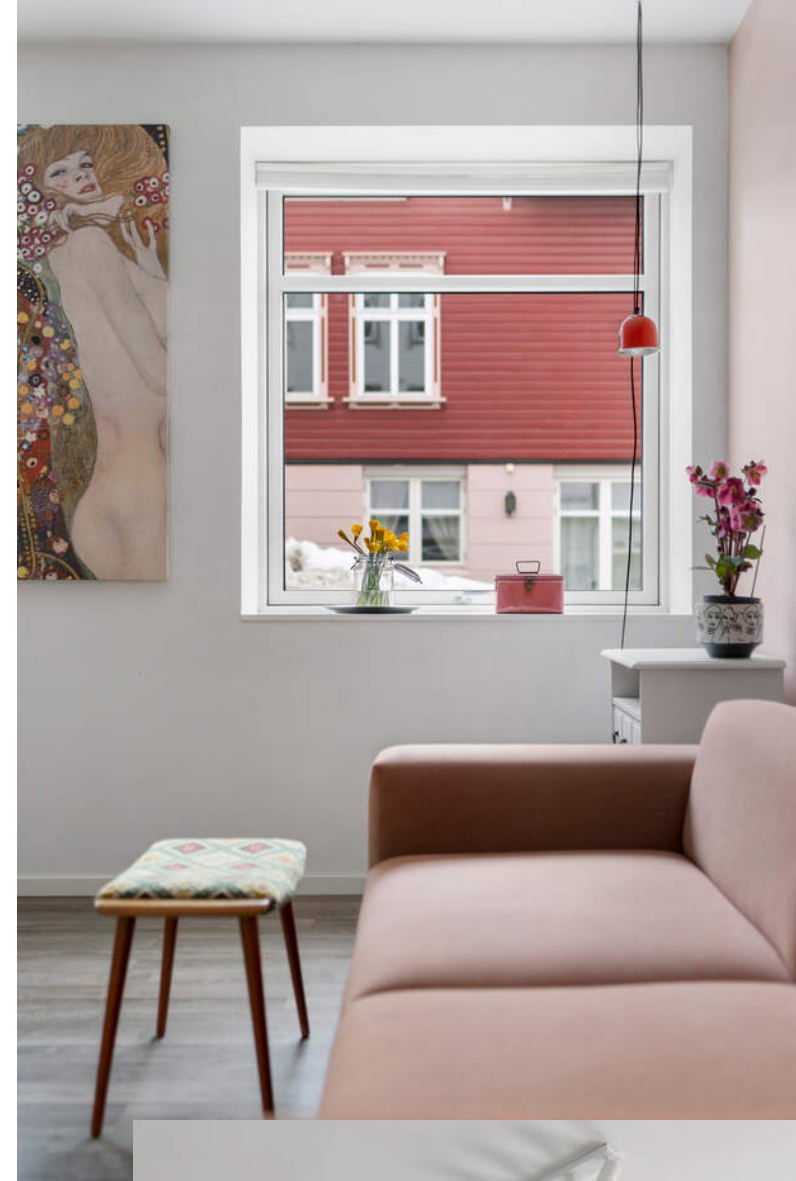
PRAKTISK PLANLØSNING





Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.



GOD Plass

Her er det god plass til både sofaseksjon og spisebord.







ALT DU TRENGER

Kjøkkenet har alt du trenger - kjøl-/fryseskap, komfyr, oppvaskmaskin og platetopp.







HELFLISET BAD

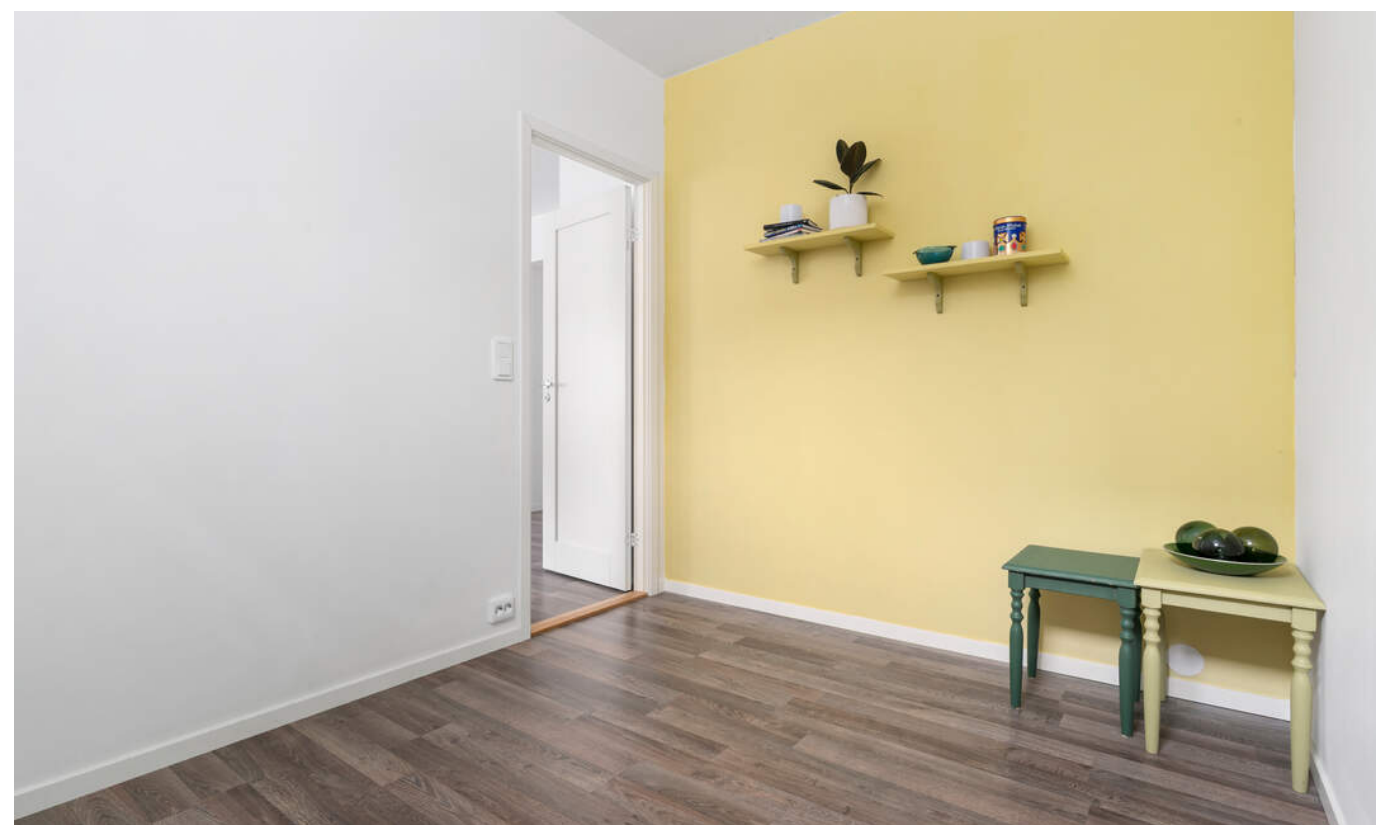
Det helfliset bad med opplegg for vaskemaskin. Baderomsinnredningen har to skuffer, men det er også oppbevaring i speilskapet.



DUSJNISJE

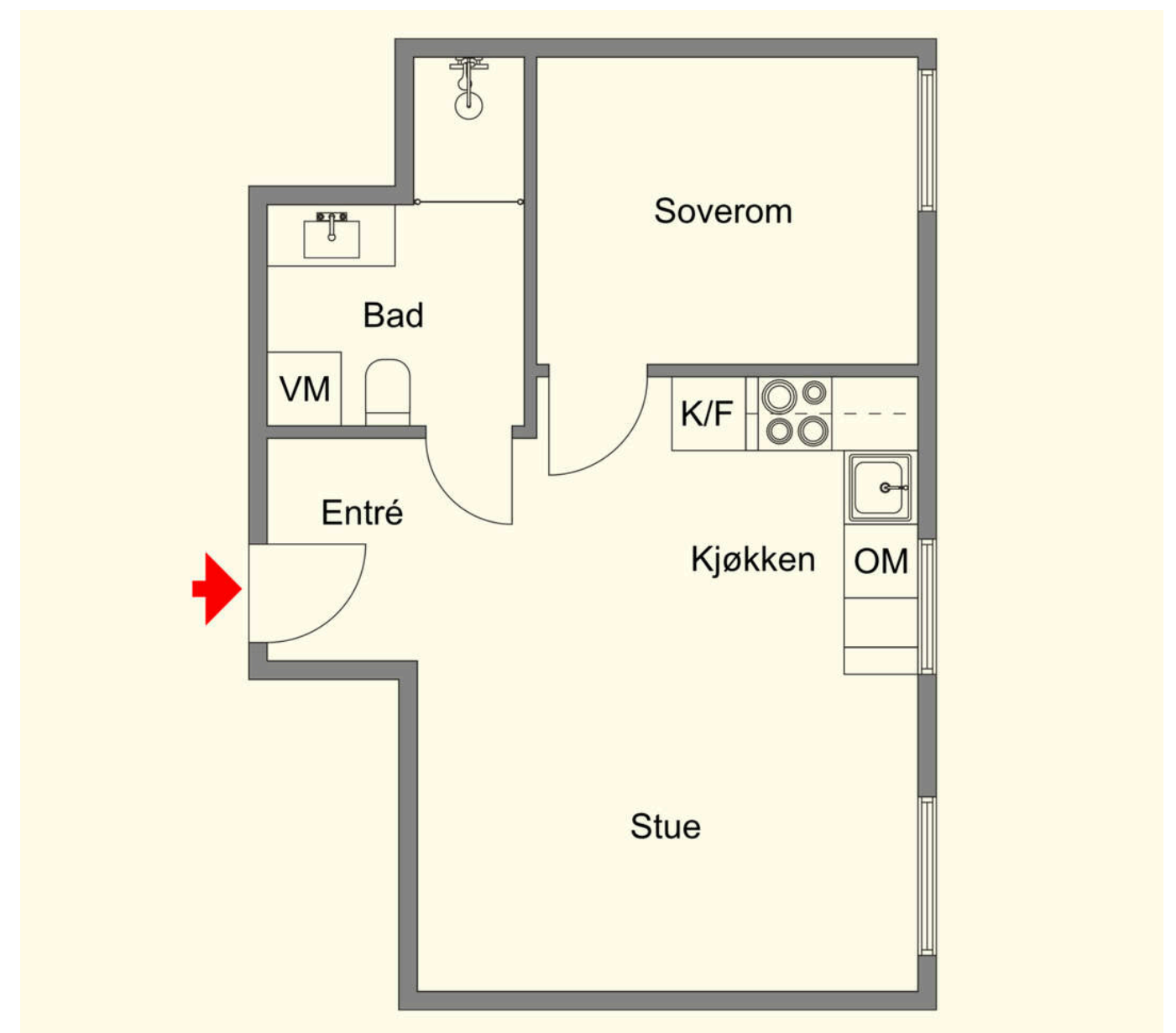
Her er det en flott dusnisje med innfellbare vegger av glass.





PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER



KJERNEINFORMASJON

SAMEIET / ØKONOMI

Forretningsfører

Lisbeth Nordal

Om sameiet

Sameiet har mottatt nabovarsel fra Artikon for endring av nabobygg.

Ved neste årsmøte skal det tas opp maling av fasaden.

Felleskostnader pr. mnd

1.212,-

Felleskostnader inkluderer

Bygningsforsikring, avgifter, administrasjon og vask av trappegang. Varmtvann inkluderes også, men dette blir fakturert separat to ganger i året.

Det blir mulig en økning i fellesutgiften. Dette vedtas evt. på neste årsmøte.

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2024 viser følgende:
Driftsinntekter til sammen kr. 307.400,-.
Driftsutgifter til sammen kr. 290.236,-.
Årsresultatet gir da et overskudd på kr. 17.164,-.
I forhold til budsjett utgjør dette en differanse på kr. + 8.000,-
Egenkapital pr. 31.12.2024 var kr. 123.470,-.

Fra årsberetningen for året 2024 står det blant annet følgende under punkt 4. Regnskap 2024:
"Pr. 31. 12. 2024 viser regnskapet et overskudd på kr. 17.147,16,- og et totalt bankinnskudd på kr. 123.470,- fordelt på brukskonto og plasseringskonto. Overskuddet er noe misvisende iom. styret ikke har utbetalt fullt honorar i 2024. Overskuddet beholdes på bankkonto.

Det er ikke gjort tiltak med investering eller avsetning til sparekonto for vedlikehold, men tiden er inne for at fasaden og kledningen på bygget får et nytt malingsstrøk, spesielt på vestsiden på baksiden av bygget. Det er undersøkt og fått prisindikasjon for maling av fasaden, en indikasjon på hele bygget og en indikasjon for kun fremsiden da baksiden kan vi gjennomføre selv uten bruk av stillas og/eller lift. Prisene ligger mellom kr. 100.000,- (+ maling og stillas) og kr. 200.200,-. Sameiet har ikke økonomi til å dekke hele kostnaden for maling av fasaden. På årsmøte i mai (2025), må seksjonseierne ta stilling til å drøfte vekting mellom andel dugnadsinnsats og betalingsviljen for å gjennomføre maling av fasaden, deretter hente inn nye konkrete tilbud på sammenligning.

Styregodkjennelse

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

Dyrehold

Det må søkes styret om dyrehold.

Forsikring

Forsikringsselskap Fremtind Forsikring As
Polisenummer5682134

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgiftene.

Eiendomsskatt

2.500,- 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

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter

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

Selger har betalt kr. 700,-/mnd. for internett gjennom Tafjord.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

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

Det foreligger ferdigattest for fasadeendring/tilbygg/ ombygging datert 12.07.2019. Dette tiltaket var et pånygg/nybygg over eksisterende kornlager for tidligere Baker Kjersem.

Kjerneinformasjon

Det ble bygd to etasjer og loft, over dagens gjenstående etasje, og inneholder 1 hybelleilighet på gateplan samt 1 leilighet i andre etasje og 1 leilighet over to plan øverst. Se vedlagte vedtak og ferdigattest i salgsoppgaven.

De byggemeldte tegningene fra 2014 stemmer overens med dagens bruk.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Fredag, 12. juli 2019

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

10.12.2012 - Dokumentnr: 1048550 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 4
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 31/772

13.01.2016 - Dokumentnr: 32684 - Resek/endring
formål/brøk/tilleggsdel
Endret seksjon:
Snr: 4
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 36/747

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er uregulert, men er i kommunedelplanen for Ålesund 2016-2028 avsatt til sentrumsformål. Plankart ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Vei/Vann/Avløp

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

Radonmåling

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

Adgang til utleie

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

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

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

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

Offentligrettslig pålegg

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

Grunnboksdato

Mandag, 23. februar 2026

Verneklasse/SEFRAK

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

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

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

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER**Omk. kjøper beskrivelse**

1 850 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

12 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
46 250,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

47 340,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
60 240,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

1 897 340,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
1 910 240,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

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

Betalingsbetingelser

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

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

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.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD**Overtakelse**

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

Kjerneinformasjon

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

Budgivning

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller

det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

Liisa Marjukka Kaarla

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.

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



To roms leilighet
Kirkegata 40 A, 6005 ÅLESUND
ÅLESUND kommune
gnr. 200, bnr. 690, snr. 4

Markedsverdi

1 850 000

Sum areal alle bygg: BRA: 40 m² BRA-i: 36 m²



Befaringsdato: 19.02.2026 Rapportdato: 27.02.2026 Oppdragsnr.: 13707-1687 Referansenummer: KJ1740
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



Kirkegata 40 A, 6005 ÅLESUND
Gnr 200 - Bnr 690
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 • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens 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.: 13707-1687

Befaringsdato: 19.02.2026

Side: 3 av 18

Kirkegata 40 A, 6005 ÅLESUND
Gnr 200 - Bnr 690
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.: 13707-1687

Befaringsdato: 19.02.2026

Side: 4 av 18

Kirkegata 40 A, 6005 ÅLESUND
Gnr 200 - Bnr 690
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i opprinnelig bolig og næringsbygg fra 1907. Boligen er oppført iht regelverk og byggeskikk fra byggeåret, og kan derfor avvike fra dagens standard. Huset ble påbygd, ombygd og fornyet i perioden 2014 - 2016. Taket ble lagt om og delvis ombygd. Det ble etablert takterrasser. Vinduene ble byttet. Fasadene etterisolert og fornyet. Innvendig ble leiligheten totalfornyet inkl kjøkken, bad, rør og el anlegg. Alle innvendige overflater er fra denne perioden.

Leiligheten har generelt lite ventilasjon, i hovedsak spalteventiler i, og åpning av, vinduer. Utover dette fremstår leiligheten i god stand og med normal slitasje i forhold til alder.

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

To roms leilighet - Byggeår: 1907

UTVENDIG [Gå til side](#)

Ytterveggene er av mur, pusset og malt over terrenget. Vinduene og verandadørene har karmer av tre og isolerglass. Terrasser og svalganger foran leilighetene mot nord og delvis mot vest. Tak som saltak av trekonstruksjoner tekket med skifer.

INNSENDIG [Gå til side](#)

Laminat på gulvene Sparklede og malte plater på veggene og i himlingene De innvendige dørene har karmer av tre og slette, malte dørblad.

VÅTROM [Gå til side](#)

Badet har fliser på gulvet og på veggene. Servantskap med foliebelagte fronter og heldekkende servant. Overskap med speil og lys på veggen over servanten. Dusjnisje med innfellbare glassvegger. Blandebatteri og dusjgarnityr på veggen. Vegghengt wc Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel Mekanisk avtrekk fra badet

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkken og stue med åpen løsning. Kjøkkeninnredningen har malte fronter og laminert benkeplate. Nedfelt oppvaskkum av kompositt og nedfelt koketopp. Integrert stekeovn og kjøøl / fryseskap. Komfyrvakt og system for lekkasjesikring Avtrekksvifte over koketoppen

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Rør i rør system for tappevann Stoppekran for vann i fordelingsskapet på badet Synlige avløpsrør av plast i leiligheten

Leiligheten har naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduskarmene. I tillegg periodisk mekanisk avtrekk fra våtrom Sameiet har to stk 300 liters varmtvannstanker i et teknisk rom i 1 etg. Skjult elektrisk anlegg. Sikringskap med automatsikringer og jordfeilbrytere. Porttelefon med døråpner. Gulvvarme i hele leiligheten Røykvarsler og håndslukker. Opplegg for fiberoptisk internettlinje Komfyrvakt og system for lekkasjesikring.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	40 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	40 m²
Totalpris	1 850 000

Arealer [Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger [Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 900 000

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

To roms leilighet

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

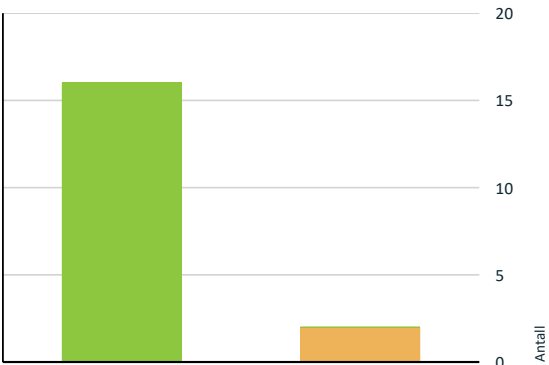
Kirkegata 40 A, 6005 ÅLESUND
Gnr 200 - Bnr 690
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

To roms leilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.

Oppdragsnr.: 13707-1687

Befaringsdato: 19.02.2026

Side: 6 av 18

Kirkegata 40 A, 6005 ÅLESUND
Gnr 200 - Bnr 690
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport

TO ROMS LEILIGHET

Byggeår
1907

Kommentar
Ombygd og fornyet i perioden 2014 - 2016

Anvendelse
Bolig

Standard
Boligen fremstår med normalt god standard

Vedlikehold
Eiendommen fremstår som normalt godt vedlikeholdt

Tilbygg / modernisering		
2015	Modernisering	Leiligheten ble ombygd og totalfornyet ink bad, kjøkken, rør og el anlegg, i perioden 2014 - 2016
2017	Modernisering	Byttet vinduene

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduene har karmen av tre og to lag isolerglass

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

TG 1 Dører

Slett, malt, lyd og brannbegrensende entredør mot trapperommet

Årstall: 2015 **Kilde:** Andre opplysninger: Omtrentlig årstall, i fbm ombygging

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.

INNVEDIG

TG 1 Overflater

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

Årstall: 2015 **Kilde:** Andre opplysninger: Omtrentlig årstall, i fbm ombygging

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt gulv på grunn. Målt høydeforskjell inntil 4 mm gjennom hele rommet, i stue / kjøkken

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Borret hull i yttervegg under terrenget i soverommet. Målt fukt i bunnsvillen med motstandsmåler uten unormalt utslag. (8,5 %)

Årstall: 2015 **Kilde:** Andre opplysninger: Omtrentlig årstall, i fbm ombygging



Ingen indikasjon på unormal fukt i veggen

TG 1 Innvendige dører

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

Årstall: 2015 **Kilde:** Andre opplysninger: Omtrentlig årstall, i fbm ombygging

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Flislagt bad fra ca 2015. Det foreligger ikke dokumentasjon for produkter eller utførelse. Byggereglene fra 2010 er lagt til grunn for vurderingen

Årstall: 2015 **Kilde:** Andre opplysninger: Omtrentlig årstall, i fbm ombygging

1 ETASJE > BAD

Kirkegata 40 A, 6005 ÅLESUND
Gnr 200 - Bnr 690
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport

TG 1 Overflater vegger og himling

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

Årstall: 2015 **Kilde:** Andre opplysninger: Omtrentlig årstall, i fbm ombygging

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Fliser på underlag av betong / støpemasse med smøremembran. Nedsenket dusjnise. Målt fall til sluk ca 1:50 i dusjsonen, ca 1:200 på resten av gulvet. Høydeforskjellen fra slukristen til overkant av fliskledningen foran døren ble målt til ca 25 mm.

Årstall: 2015 **Kilde:** Andre opplysninger: Omtrentlig årstall, i fbm ombygging

1 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

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

Årstall: 2015 **Kilde:** Andre opplysninger: Omtrentlig årstall, i fbm ombygging



Plastsluk med mansjett og klemring

1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med foliebelagte fronter og heldekkende servant. Overskap med speil og lys på veggen over servanten. Dusjnise med innfellbare glassvegger. Blandebatteri og dusjgarnityr på veggen. Vegghengt wc Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel

Årstall: 2015 **Kilde:** Andre opplysninger: Omtrentlig årstall, i fbm ombygging

1 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk fra badet

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

1 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Borret hull fra tilstøtende rom, soverom. Målt i bunnsvill bak dusjen med motstandsmåler uten unormale utslag. (11,2 %)



Ingen indikasjon på fukt i veggen

KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen har malte fronter og laminert benkeplate. Nedfelt oppvaskum av kompositt og nedfelt koketopp. Integreert stekeovn og kjøll / fryseskap. Komfyrvakt og system for lekkasjesikring

Årstall: 2015 **Kilde:** Andre opplysninger: Omtrentlig årstall, i fbm ombygging

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekksvifte over koketoppen

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Rør i rør system for tappevann
Stoppekran for vann i fordelingsskapet

Årstall: 2015 **Kilde:** Andre opplysninger: Omtrentlig årstall, i fbm ombygging

Kirkegata 40 A, 6005 ÅLESUND
Gnr 200 - Bnr 690
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport



Fordelingskap for tappevann

Til 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast i leiligheten

Årstall: 2015 Kilde: Andre opplysninger: Omtrentlig årstall, i
fbm ombygging

Til 2 Ventilasjon

Leiligheten har naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduskarmene.
I tillegg periodisk mekanisk avtrekk fra våtrom

Årstall: 2015 Kilde: Andre opplysninger: Omtrentlig årstall, i
fbm ombygging

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Leiligheten har tilførsel av frisk luft bare via spalteventiler, evt åpning av vinduene.
Spalteventil i vindu gir liten tilførsel av luft og lite sirkulasjon av luften, og er ikke tilstrekkelig iht regelverket fra 2010.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales minst å etablere friskluftsventiler i alle boligrom, om mulig
Bygget ligger i et område med eldre bebyggelse. Fasadeendringer som ventiler etc, vil trolig være søknadspliktig.

Varmtvannstank

Sameiet har to stk 300 liters varmtvannstanker i et teknisk rom i 1 etg.
Tankene tilhører sameiet og er ikke vurdert.

Elektrisk anlegg

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

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

Skjult elektrisk anlegg.

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbrytere.
Gjennomført el - kontroll i 2021 uten registrerte mangler

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

Spørsmål til eier

- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Inntak og sikringsskap

- 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.
Det understrekes at dette er basert på enkle visuelle observasjoner, og at takstmannen ikke har elektrofaglig kompetanse.



Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse

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

Kirkegata 40 A, 6005 ÅLESUND
Gnr 200 - Bnr 690
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 byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

Det foreligger ikke dokumentasjon på radonsperre mot grunnen under bygget.
Det er ikke gjennomført radonmålinger.

Konsekvens/tiltak

Det anbefales å gjennomføre radonmåling i leiligheten

Kirkegata 40 A, 6005 ÅLESUND
Gnr 200 - Bnr 690
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i 40 m²/36 m²	Markedsverdi Kr 1 850 000
To roms leilighet: Stue/kjøkken, Soverom, Bad, Bod	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.
Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.	Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.
Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi Kr 1 900 000 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.	Markedsverdi1 850 000 Konklusjon markedsverdi1 850 000

Markedsvurdering

To roms leilighet like vest for Ålesund sentrum.
Dagligvarebutikker, bussholdeplass, barnehage og barneskole finnes i nærområdet.
Fine tur og rekreasjonsmuligheter i området, med kort vei til bla friluftsområdet på Storhaugen.

Sammenlignbare salg								
EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS		
1 Øvre Strandgate 28C ,6005 ÅLESUND 38 m² 2011 1 sov	29-04-2025	2 000 000	2 000 000		2 000 000	52 632		
2 Nedre Strandgate 43A ,6005 ÅLESUND 54 m² 2016 2 sov	09-11-2025	3 000 000	2 950 000		2 950 000	50 862		
3 Aspegata 1 ,6005 ÅLESUND 49 m² 2003 1 sov	02-07-2025	2 590 000	2 590 000		2 590 000	50 784		
4 Nedre Strandgate 43A ,6005 ÅLESUND 54 m² 2016 2 sov	24-08-2025	2 990 000	2 960 000		2 960 000	47 742		
5 Nedre Strandgate 43B ,6005 ÅLESUND 55 m² 2003 1 sov	16-12-2025	2 700 000	2 650 000		2 650 000	44 915		
6 Giskegata 45A ,6005 ÅLESUND 50 m² 1950 1 sov	13-01-2026	1 650 000	1 650 000	664 977	2 314 977	39 237		
7 Ragnvald Jarls gate 1 ,6005 ÅLESUND 67 m² 1958 2 sov	26-05-2025	1 595 000	1 570 000	692 052	2 262 052	33 762		

Kilde :
Eiendomsverdi

Oppdragsnr.: 13707-1687

Befaringsdato: 19.02.2026

Side: 11 av 18

Kirkegata 40 A, 6005 ÅLESUND
Gnr 200 - Bnr 690
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader		
Eiendomsskatt, 2025	Kr.	5 402
Felleskostnader. I tillegg faktureres varmt vann iht forbruk.	Kr.	14 548
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	20 000
Teknisk verdi bygninger		
To roms leilighet		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 550 000
Sum teknisk verdi - To roms leilighet	Kr.	1 750 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 750 000
Tomteverdi		
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.		
Normal tomteverdi	Kr.	150 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	150 000
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	1 900 000

Oppdragsnr.: 13707-1687

Befaringsdato: 19.02.2026

Side: 12 av 18

Kirkegata 40 A, 6005 ÅLESUND
Gnr 200 - Bnr 690
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

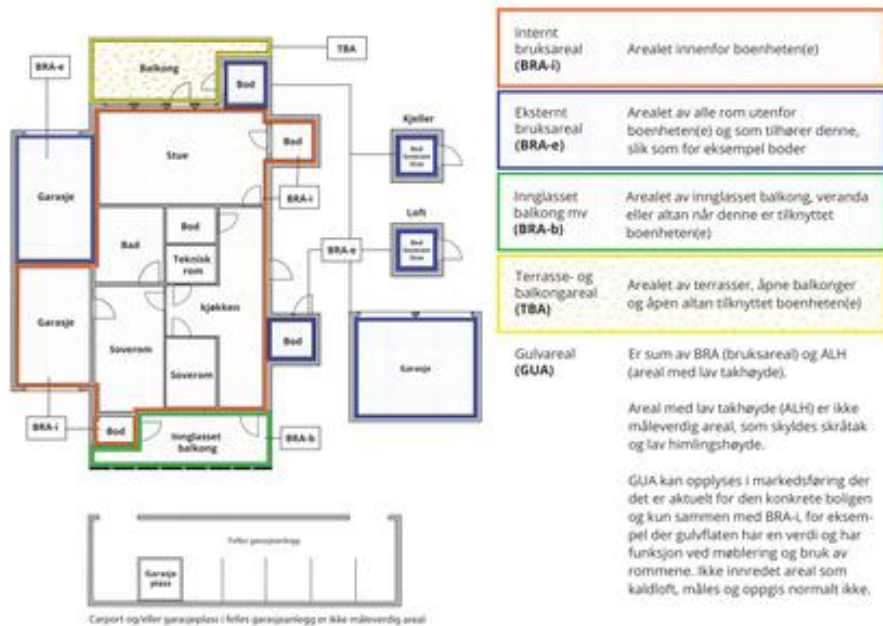
Hva er måleverdig areal?

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.



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.: 13707-1687

Befaringsdato: 19.02.2026

Side: 13 av 18

Kirkegata 40 A, 6005 ÅLESUND
Gnr 200 - Bnr 690
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Arealer

To roms leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etasje	36	4		40	
SUM	36	4			
SUM BRA	40				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje	Stue/kjøkken, soverom, bad	Bod utenfor leiligheten	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja

☐ Nei

Kommentar: Byttet komfyrvakt. Ålesund elektro as, 2024
Byttet en vannkran, Kvam vvs as, 2025

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.2.2026	Henning Gartz	Takstingeniør
	Liisa Marjukka Kaarla	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	200	690		4	276 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet
Adresse							
Kirkegata 40 A							
Hjemmelshaver							
Kaarla Liisa Marjukka							
Eierandel							
36 / 747							

Oppdragsnr.: 13707-1687

Befaringsdato: 19.02.2026

Side: 14 av 18

Kirkegata 40 A, 6005 ÅLESUND
Gnr 200 - Bnr 690
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er sentralt beliggende like vest for Ålesund sentrum.
Dagligvarebutikker, bussholdeplass, barnehage og barneskole finnes i nærområdet.
Gangavstand til Ålesund sentrum.
Fine tur og rekreasjonsmuligheter i området, med kort vei til friluftsområdet på Storhaugen.

Adkomstvei

Adkomst fra kommunal vei frem til tomtegrensen

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vannverk

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig avløpsanlegg

Regulering

Eiendommen er ikke regulert, men er tiltenkt sentrumsformål i kommuneplanens arealdel.

Om tomten

Lett skrånende hjørnetomt, i stor grad bebygd.
Støpte fortau langs gaten mot sør og øst.
Liten felles bakgård med støpt dekke.
Det er ikke parkeringsplasser på eiendommen, men mulighet for parkering langs gaten i området.

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	12.02.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	12.07.2019	Ferdigattest	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	27.02.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	19.02.2026		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	27.02.2026		Gjennomgått		Nei
Oppdelingsbegjæring	07.11.2015		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	09.03.2017		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	27.02.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger		Plantegning 1 etg, uten dato	Gjennomgått		Nei
Styreleder	13.02.2026		Gjennomgått		Nei

Kirkegata 40 A, 6005 ÅLESUND
Gnr 200 - Bnr 690
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Kirkegata 40 A, 6005 ÅLESUND
Gnr 200 - Bnr 690
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 dampspærren 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 integrert tilbehør.

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

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

Oppdragsnr.: 13707-1687

Befaringsdato: 19.02.2026

Side: 17 av 18

Kirkegata 40 A, 6005 ÅLESUND
Gnr 200 - Bnr 690
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.: 13707-1687

Befaringsdato: 19.02.2026

Side: 18 av 18

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/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:

<https://samtykke.vendu.no/KJ1740>

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

Kirkegata 40A, 6005 ÅLESUND

03 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Kirkegata 40A	Kirkegata 40A	

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?

21.10.2020

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.

Jeg var selv leier av leiligheten i perioden 1.9.2017 og frem til jeg kjøpte leiligheten av forrige eier i oktober 2020. Jeg bodde fast i leiligheten frem til begynnelsen av september 2022, da begynte jeg i mitt nåværende forhold og oppholdte meg hos kjæresten min som per nå er min samboer. Fra ca medio januar 2023 og ut oktober 2023 hadde jeg en leieboer. Fra oktober 2023 til medio mars 2024 var utleiefriperiode, og jeg bodde på det tidspunktet allerede fast hos samboeren min. Fra ca medio mars 2023 og ut juni 2025 hadde jeg en leieboer. I medio juli 2025 fikk jeg en ny leieboer som flyttet ut rett før jul 2025. Etter det har ingen bodd i leiligheten.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Eika Forsikring AS-75

Informasjon om selger

Selger

Kaarla, Liisa Marjukka

Forbehold

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

KIRKEGATA 40A

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2018

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Dette gjelder bytte av avtrekksvifte på badrom i ca 2018 grunnet Flexit tilbakekalte feilprodusert vifte. Jeg var da fortsatt leietaker i leiligheten. Utskiftingen var arrangert av daværende eier.

2.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2 Årstall

2026

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Rørlegger har kontrollert stengeventilen for vann i baderomsveggen etter at takstmann ikke fikk stengt av vannet under befaring.

2.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Kvam VVS

2.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

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

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid



4.1.2

Årstall

2014

4.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

4.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Tidligere eier har opplyst i egenerklæringsskjemaet at tak/fasade renovert 2014-2015. Slik u.t. kjenner til er det Panorama bygg som hadde ansvar for rehabilitering av hele bygget. Ombygd hele huset 2012-2015. U.t. har FDV dokumentasjon.

4.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Panorama Bygg/Avant Tak AS

4.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

4.2.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.2.2

Årstall

2025

4.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært☒ Ufaglært

4.2.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Sameiet har som fellesdugnad utført kraftvask og maling av byggkledning/terasse rekkverk i bakgården sommer 2025.

Kjeller

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja☐ Nei

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

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

I rommet til varmtvannbeholdere 1. Etasje var det en liten lekkasje grunnet noe løs kobling rundt vannrør fra beholderen. Dette ble oppdaget raskt og Rør 24 var og strammet opp koblingen 21.11.2022. Dette ble rapportert til sameiets forsikringsselskap som bestilte Polygon på fuktbefaring.

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

KIRKEGATA 40A



Beskriv feilen og omfanget

Dette gjaldt stikkontakt under kjøkkenvasken under periode jeg bodde fortsatt som leietaker. Det ble kontaktfeil/kortslutning stikkontaktet der waterguard var koblet til. Det oppsto et lite elektrisk brann inni kontaktet uten tilspredning. Stikkkontaktet ble byttet ut, dette ble ordnet av tidligere eier. En håndverker skiftet ut stikkontaktet og koblet til en ny waterguard. Dette var i perioden 2018-2019. I EI kontroll utført i 2021 ble det ikke funnet feil i det elektriske systemet i leiligheten.

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

2024

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Skifte av komfyrvakt mars 2024. Samme firmaet monterte også taklampet (Philips Hue) i 2021. For sist nevnte finner jeg ikke faktura.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Ålesund Elektro

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

10.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.2.2 Årstall

2015

10.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

10.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

I forbindelse av renovering av bygget ble det installert nytt elektriske anlegg av Acel i 2015. Forekommer i FDV dokumentasjon.

10.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Acel AS

10.2.6 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



13.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2

Årstall

2025

13.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

13.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Skifte av servantkran på badet, løst opp tett do og tømning av begge vannlås.

13.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Kvam VVS

13.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

13.2.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.2.2

Årstall

2015

13.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

13.2.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

I forbindelse av renovering av bygget ble det installert nytt anlegg. Arbeidet utført forekommer i FDV dokumentasjon.

13.2.5

Hvilket firma utførte jobben?

Kvam VVS

13.2.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

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

16.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2

Årstall

2025

16.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

16.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte



Det er ikke gjort noe endringsarbeid men det ble skissert en løsning for ventilasjon inni i leiligheten hosten 2025.

16.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

ART Arkitekter og Ingeniører AS

16.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

16.2.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.2.2

Årstall

2015

16.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

16.2.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Varmekabler i gulvet på alle rom. Dette er gjort i forbindelse av renovering av bygget ca 2014/2015. Forekommer i FDV dokumentasjon.

16.2.5

Hvilket firma utførte jobben?

Panorama Bygg

16.2.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

16.3.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.3.2

Årstall

2026

16.3.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

16.3.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Oppmontert ny kjøkkenvifte

16.3.5

Hvilket firma utførte jobben?

Kvam VVS

16.3.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

Skjevheter og sprekker

17

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Dette gjelder fasadeveggen innmot parkering. Der er det en langsgående sprekk som årsmøtet har tatt til betraktning i 2025. Det er forelopig ikke gjort tiltak mot dette.

18

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Sopp og skadedyr

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Dette var i perioden jeg var fortsatt leietaker i leiligjeten, ca 2018/2019. Det var oppdaget skjeggre i bygget og alle leiligheter ble behandlet mot skjeggkre av Rentokill. Husforsikring inkluderer forsikring mot skadedyr.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Se forrige svar.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Det er foretatt luktbehandling(ionisering) av Polygon AS i leiligheten 10.2.2026. Dette for å nøytralisere kjemikalielukt. Det er ikke avdekket lukt av mugg eller råte. Det ble også tatt fuktmålinger under befaring som ikke viste noe avvik. Det er utført arbeid ifbm med fibernettet I leiligheten og i strømskapet 1.etasje. Det gjelder utskifting av en del utstyr/komponenter (ny router blind annet).

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

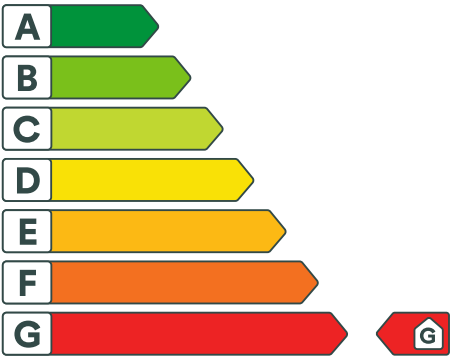
Forsikringsnummer 40575258



Energiattest



Adresse Kirkegata 40A, 6005 ÅLESUND	
Dato for energimerking 27.02.2026	Merkenummer Energiattest-2026-264367
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 179053578
Gårdsnummer 200	Bruksnummer 690
Seksjonsnummer 4	Bruksenhetsnummer H0102



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 1907	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 40,0 m²	Oppvarmet bruksareal 36,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet	
Ventilasjon Periodisk 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.

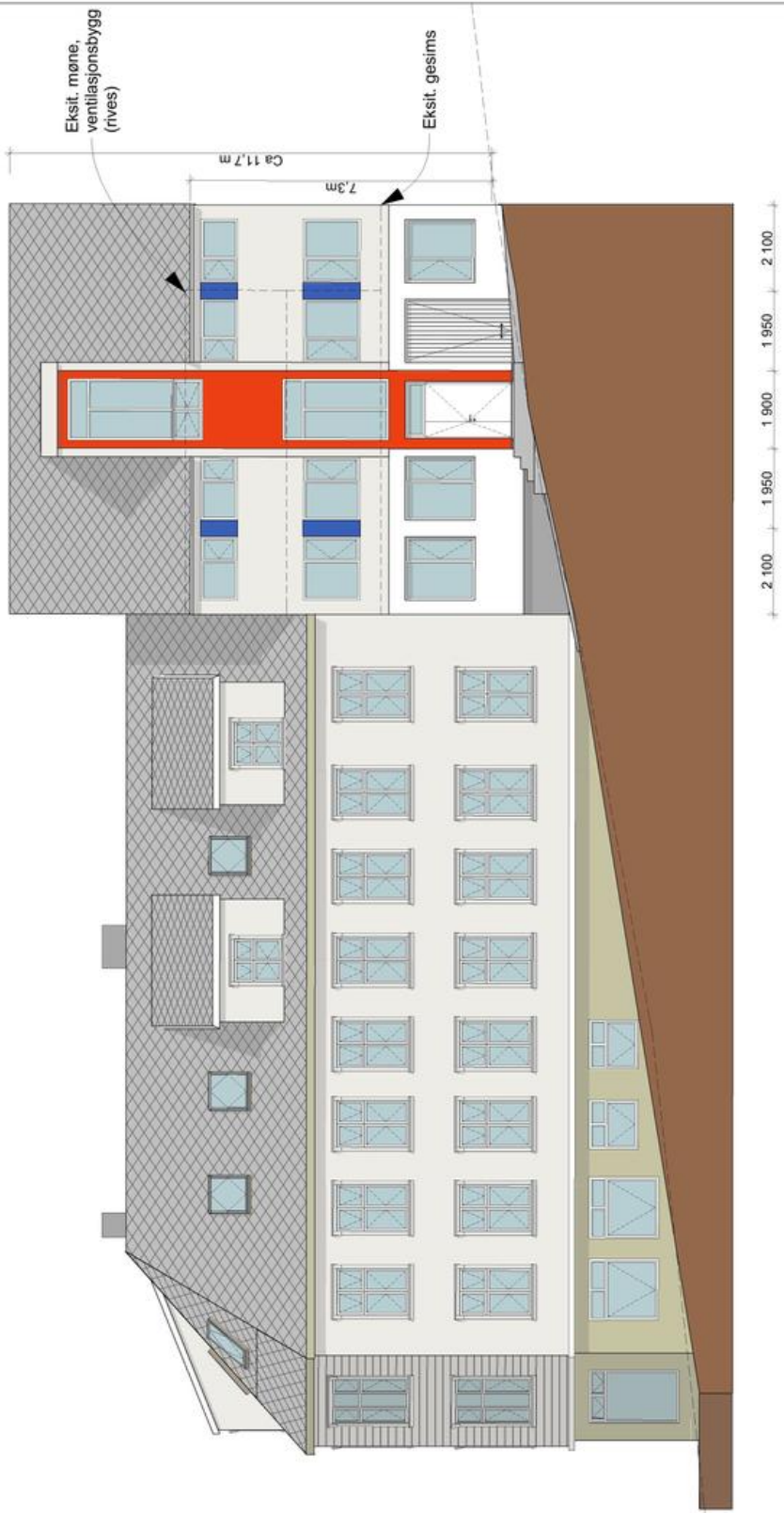
Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
486,23 kWh/m²

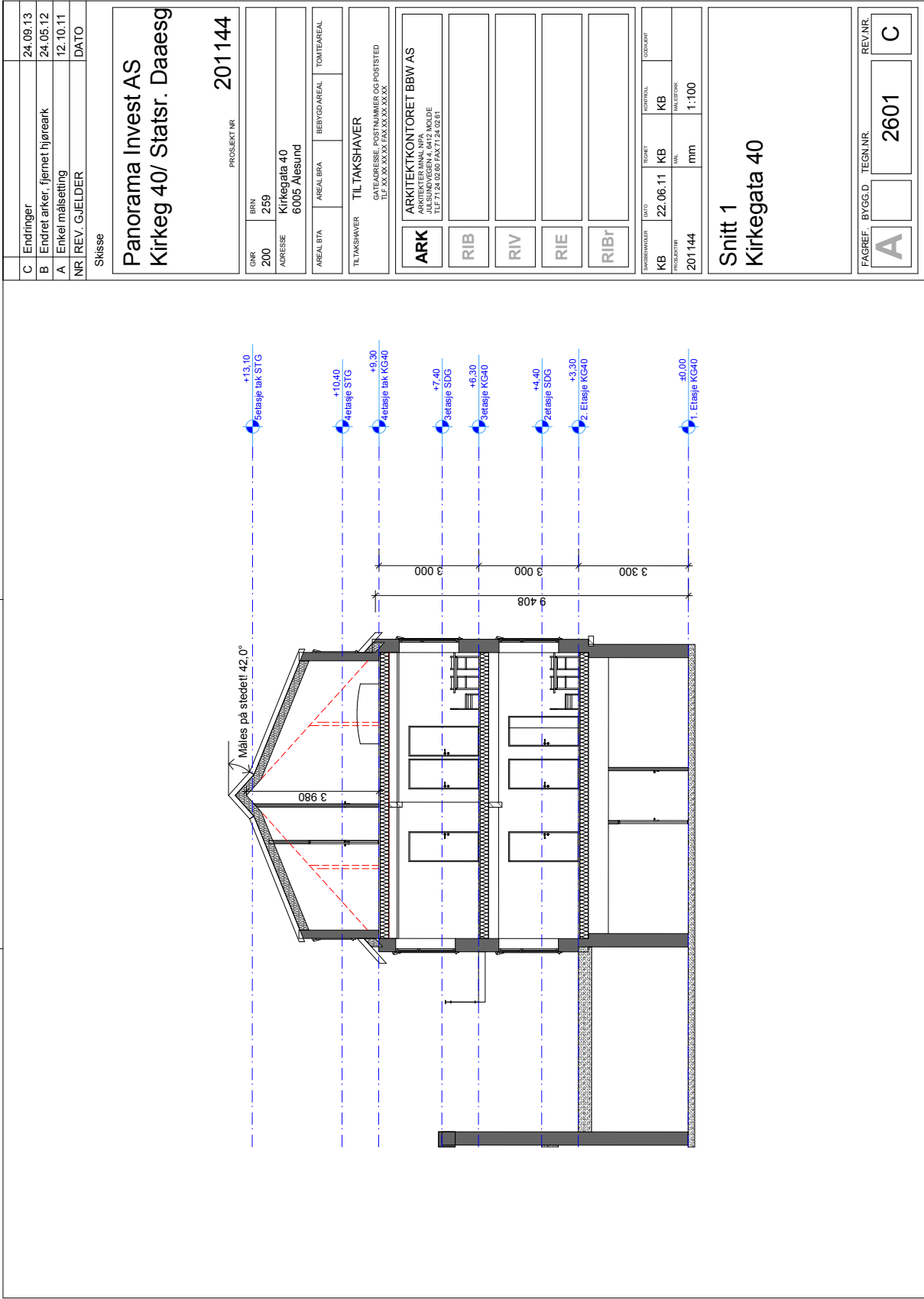
Beregnet levert energi i lokalt klima

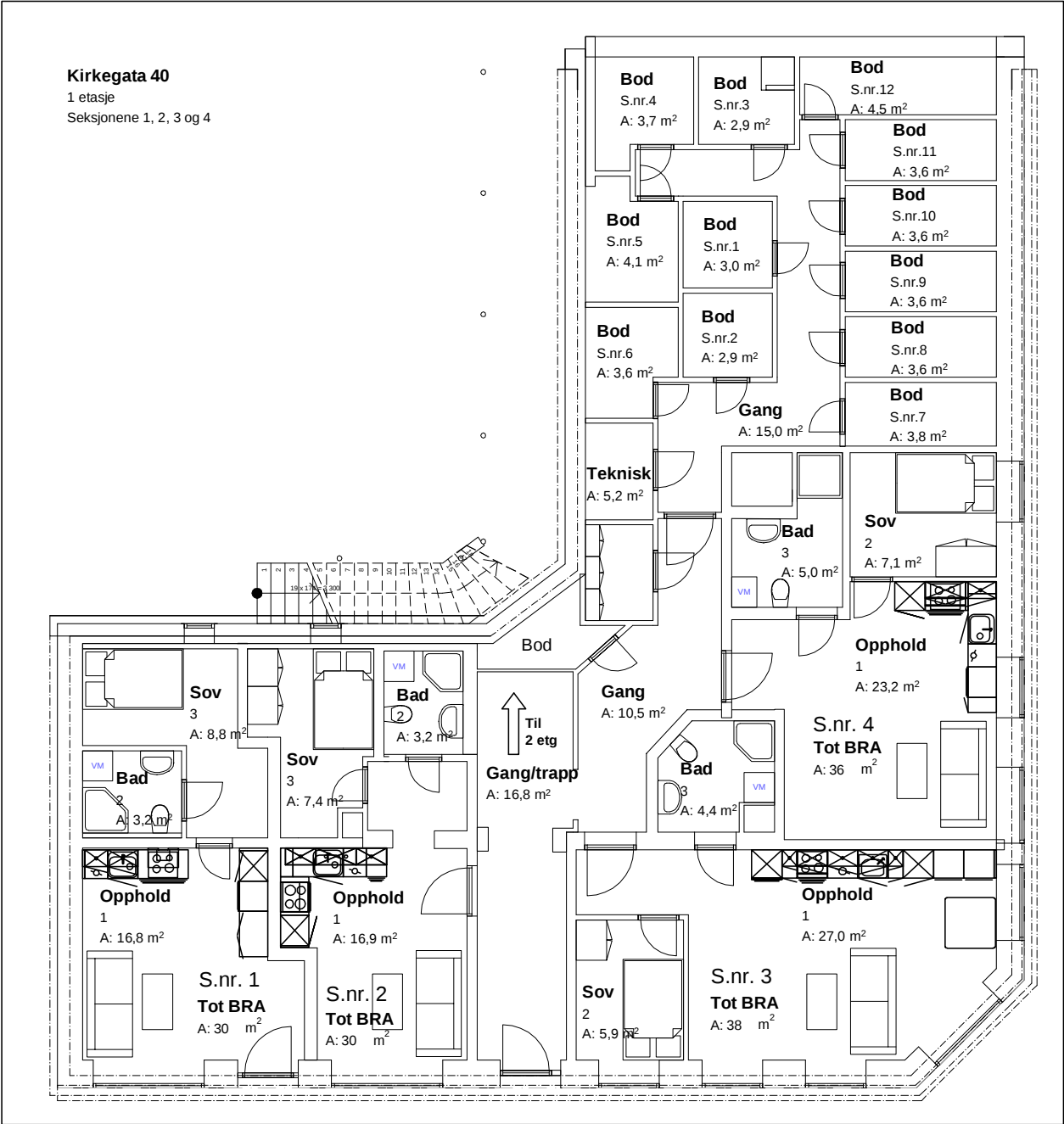
Pr. KVM pr. år
465,73 kWh/m²

Totalt levert pr. år
16 766 kWh



Panorama Invest AS Kirkegata 40 Kirkveg 40/ Statsr. Daeseg FASADE ØST (STATSR. DAAESG.)	ADRESSE	Kirkegata 40 6005 Ålesund	GRN./BNR.	200/ 259	TEGNET	KB	KONTROLL	KB	PROSJEKTR.	201144	MALESTOKK	1:100	DATE / REV	1710.2013	FAGREF. TEGN. NR.	A	27.02	REV. NR.	C
	ANBEF. KONTOR ET BNR. AS Kontor Tlf. 71 24 00 00 Fax 71 24 00 01 anbef@anbef.no																		





SAKSPAPIR
DELEGERT SAK

GNR.200 BNR.259 - PANORAMA INVEST AS- TILBYGG/ NYE ARKER.MM.

Dokumentinformasjon:

Saksbehandler:	ArkivsakID:	11/2791
Per Bigseth	JournalID:	11/119781
Tlf: 70 16 26 24	Arkiv:	GBR-200/259
E-post: postmottak@alesund.kommune.no		

Administrativ behandling:

Organ:	Vedtaksdato:	Sak nr.
DELEGERT SAK - PLAN OG BYGNING	06.10.2011	945/11

Saksopplysninger

Beliggenhet:	Bydel nr.:	Grunnkrets nr.:
Adresse:	Gnr. 200 Bnr. 259	Kirkegt.40
Søknad av:	Mottatt 30.06.11	
Tiltakets art:	Fasadeendring/tilbygg og ombygging.	
Tiltakshaver:	Panorama Invest AS	
Ansvarlig søker:	Arkitektkontoret BBW AS	

For området gjelder arealdelen av kommuneplan for Ålesund behandlet av bystyret 21.02.2008. Eiendommen er i plansammenheng utlagt til [annet byggeområde](#).

Vurderinger

Omfang:

Søknaden er fremmet som rammetillatelse, og gjelder ombygging/rehabilitering/tilbakeføring av dagens trebygning, beliggende på hjørne av Kirkegata – Statsraads Daaesgate. Bygningen er del av tidligere Baker Kjersems lokaler, og inneholder butikk, kontor mm. Slik bygningsmyndigheten forstår har det tidligere vært boliger oppe i huset. Tiltaket er i hovedsak en tilbakeføring av huset til sitt opprinnelige bruksområde, med tillegg av at også butikken på gateplan ønskes omgjort til boligformål. Videre søkes det etablert 5 arker, med henblikk på etablering av leiligheter på loftet, jfr. vedlagte tegninger. Totalt vi det i følge søknaden bli 12 boenheter fordelt på 4 plan.

Del.sak.nr.945/2011

3

Søknaden er en del av et større tiltak/søknad på samme eiendom, knyttet til bla. tilbygg i Statsraads Daaesgate, opp på eksisterende bakeri mm. Angjeldende separate tiltak er uten merknader fra berørte naboer, og tiltakshaver ønsker derfor at denne delen av tiltaket behandles først. Bygningsmyndigheten presiserer at angjeldende ombygging/rehab ikke er omfattet av protester.

Planmessige forhold:

Som omtalt innledningsvis, gjelder kommuneplanen for området. Arealet er i planen angitt som «Annet byggeområde», og kan da ihht. Dept. veileder (T-1480) bla. brukes til boliger med tilhørende anlegg. Omsøkt bruksendring/tiltak vurderes derfor å være i samsvar med intensjonen i planen. Bygningsmyndigheten gjør for ordens skyld oppmerksom på at man er restriktiv til etablering av boenheter på gateplan på bekostning av næring. Det er imidlertid gitt tilsvarende godkjenning i nabolaget. I påvente av ny reguleringsplan for området tilrår bygningsmyndigheten at bruksendringen godkjennes.

Estetikk:

Slik bygningsmyndigheten vurderer tiltaket gir for det første arkene et noe dominerende uttrykk. Arkene i takflatene mot øst og sør må kunne justeres noe ned og gis en mer tiltalende form. Materialbruken må også beskrives. Arken i front av bygningen er for dominerende og må justeres ned og etableres innenfor valmsperrene. Eventuelt kan et takvindu etablert på samme måte kunne aksepteres. Bygningsmyndigheten vil også anføre at tak og tekking til trapperom i bakgården må føye seg inn i eksisterende takkonstruksjon på en bedre måte enn vist på bla vedlagt perspektiv. Videre legger bygningsmyndigheten til grunn at tilbakeføringen av bygningen innebærer at vinduenes opprinnelige uttrykk og form søkes ivaretatt. Skal det eventuelt brukes andre materialer enn trepanel utvendig, må også disse typebeskrives.

Parkering:

Slik bygningsmyndigheten forstår gjennom prosessen skal arealet foran dagen produksjonslokaler brukes som parkeringsplasser for beboerne i bygget. Det er også antydnet mulig parkering i eksisterende produksjonslokaler. Tiltaket krever i hht. kommunens parkeringsvedtekter 15 plasser. Bygningsmyndigheten vil ha en oversikt/plan over valgt løsning på parkeringssituasjonen.

Avfallsplan:

I følge plan- og bygningslovens § 29-8 skal det foreligge avfallsplan ved bygging, riving eller rehabilitering over en viss størrelse. Sluttrapport som dokumenterer faktisk disponering av avfallet skal vedlegges søknad om ferdigattest.

Bestemmelsene gjelder følgende tiltak:

Del.sak.nr.945/2011

3

- oppføring, tilbygging, påbygging og underbygging av bygning dersom tiltaket overskrider 300 m² bruksareal,
 - rehabilitering i form av fasadeendring, vesentlig endring eller vesentlig reparasjon av bygning dersom tiltaket berører del av bygning som overskrider 100 m² bruksareal,
 - riving av bygning eller del av bygning som overskrider 100 m² bruksareal,
 - oppføring, tilbygging, påbygging, underbygging, rehabilitering eller riving av konstruksjoner og anlegg dersom tiltaket genererer over 10 tonn bygge- og rivningsavfall.
- Ved vurderingen av om areal- eller vektgrensen i første ledd er overskredet, skal tiltak som berører flere bygninger, konstruksjoner eller anlegg vurderes under ett.

Vi gjør oppmerksom på at avfallsplanen ikke lenger skal sendes kommunen for godkjenning, men inngår som en del av prosjekteringen og skal ligge dokumentert hos ansvarlig søker. Dette gjelder også dokumentasjon på faktisk disponering av avfallet og

miljøsaneringsbeskrivelse, der dette er påkrevd, jf. Byggteknisk forskrift TEK 2010 §§ 9-6, 9-7 og 9-9.

Ansvarsforhold:

Ansvarlig søker og prosjekterende for arkitektur, er Arkitektkontoret BBW AS, Molde. Øvrige aktører knyttet til tiltaket skal framgå av oppdatert gjennomføringsplan før eventuell igangsettingstillatelse blir gitt.

Vedtak:

Forutsatt at nedenstående vilkår nr. 1 - 3 kan oppfylles, godkjennes søknad om rammetillatelse mottatt 30.06.11.

1. Foranstående merknader/betingelser må tas til følge.
2. Ansvarshavende må være godkjent kfr. plan- og bygningslovens kapittel 23.
3. Oppdatert gjennomføringsplan må være innsendt, kfr. SAK § 5-3.

Vi gjør oppmerksom på at i tillegg til ovenstående vilkår må det også foreligge:

- A. Kvitting for betalt behandlingsgebyr for saker behandlet av kommunens bygningsmyndigheter (plan- og bygningslovens § 33-1). Faktura vil bli utsendt separat.

Videre gjør vi oppmerksom på at arbeidet er registreringspliktig i Matrikkelen og at den økte golvflaten medfører økning i de årlige vann- og kloakkavgifter.

Når ovenstående vilkår nr. 1-3 og pkt. A er oppfylt/foreligger, vil særskilt igangsettingstillatelse bli utstedt etter anmodning fra søker, kfr. plan- og bygningslovens § 21-7.

Før arbeidet starter må igangsettingstillatelsen foreligge.

Ansvarlig søker skal ved krav om ferdigattest eller anmodning om midlertidig brukstillatelse underrette om tiltakets plassering slik det er utført. Rapporteringen skal skje til Ålesund kommune, Virksomhet for kart og oppmåling, Postboks 1521, 6025 Ålesund.

Del.sak.nr.945/2011

4

Dette vedtak forutsetter at situasjonsplanen vedlagt søknaden er riktig.

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

Dette vedtaket er fattet i hht gitt delegasjon. Vedtaket kan påklages i samsvar med eget vedlegg.

Ole Andreas Søvik
plan og bygningssjef

Lars Roger Lundanes
fagleder

4



SAKSPAPIR
DELEGERT SAK

Gnr. 200 bnr. 259, 689 - Tilbygg, nye arker - Panorama Invest AS - Kirkegata 40. Endringssøknad.

Dokumentinformasjon:			
Saksbehandler:	ArkivsakID:	12/7717	Avgjøres av:
Per Bigseth	JournalID:	2014001628	
Tlf: 70 16 26 24	Arkiv:	<GBR - 200/259, GBR - 200/689	
E-post: postmottak@alesund.kommune.no			

Behandling:	
Delegasjonssaknr: 016/14	Dato: 09.01.2014

Vedtak:

Søknad om tillatelse til tiltak datert 08.11.13 godkjennes. Godkjennelsen gjelder også som igangsettingstillatelse.

Dette vedtak forutsetter at situasjonsplanen vedlagt søknaden er riktig. Godkjenningen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, kfr. plan- og bygningslovens § 21-9.

Ansvarlig søker skal ved krav om ferdigattest eller anmodning om midlertidig brukstillatelse underrette om tiltakets plassering slik det er utført. Rapporteringen skal skje til Ålesund kommune, Virksomhet for kart og oppmåling, Postboks 1521, 6025 Ålesund.

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

Faktura for behandlingsgebyr for saker behandlet av kommunens bygningsmyndighet (plan- og bygningslovens § 33-1) blir sendt tiltakshaver separat.

Dette vedtaket er fattet iht. gitt delegasjon. Vedtaket kan påklages i samsvar med eget vedlegg.

Dette vedtaket er fattet iht. gitt delegasjon. Vedtaket kan påklages i samsvar med eget vedlegg.

Saksopplysninger:

Beliggenhet: Bydel nr.: Grunnkrets nr.:
Adresse: Gnr. 200 Bnr. 259
Søknad av: 08.11.13
Tiltakets art: Endringsmelding/fasader – branntekniske tiltak.
Tiltakshaver: Panorama Invest AS
Ansvarlig søker: Arkitekter BBW AS

For området gjelder arealdelen av kommuneplan for Ålesund behandlet av bystyret 21.02.2008.

Vurderinger:

Bygningsmyndigheten viser innledningsvis til tidligere godkjent ombygging/bruksendring av Kirkegt.40, fra næring/kontor/bolig til rent boligtiltak.
I den sammenheng var det stilt krav til nødvendige branntekniske tiltak.
Det foreligger nå brannkonsept fra COWI AS, datert 05.11.13.
Som det framgår av konseptet vil tiltaket medføre mindre endringer i fasader vendt inn mot «bakgården» mot det tidligere bakeriet. Det skal etablere rømningsveg i form av svalgang/svaldekke med tilhørende brannstiger, jfr. vedlagte skisser og fotos.
Noen dører og vindu oppgraderes til klasse B30, og vindu/glassbyggestein i bakeribygget søkes gjenmurt, samt at dør i samme bygg gis min.klasse B60.
Tiltaket ligger innerst i bakgården og har ingen innflytelse på naboer. Ansvarlig utførende er Avant Tak AS.
Bygningsmyndigheten tilrår at søknaden godkjennes.

Ole Andreas Søvik
plan og bygningssjef

Lars Roger Lundanes
fagleder

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.



Sakspapir

Gnr. 200 bnr. 259, 689, 690 - Tilbygg, nye arker - Panorama Invest AS - Kirkegata 40. Ny behandling etter Fylkesmannens avgjørelse i klagesak.

Dokumentinformasjon:

Saksbehandler: Per Bigseth Tlf: 70 16 26 24 E-post: postmottak@alesund.kommune.no	ArkivsakID: 12/7717 JournalID: 16/52392
--	--

Behandling:

Saksnr	Utvalg	Dato
123/16	Plan- og byggesakutvalget	27.09.2016

123/16 - Plan- og byggesakutvalget
Vedtak:

Forutsatt at nedenstående vilkår nr.1-4 kan oppfylles, godkjenner BYDE søknaden om rammetillatelse mottatt komplett 12.12.12, jfr. Fylkesmannens avgjørelse datert 03.10.14, i klagesak, BYDE sak 019/13.
Administrasjonen tilrår at det gis dispensasjon som omsøkt. Protester fra Kari Anne Godø, Kirsten Jenny Dyrnes, Svein Brørs, Stian Alnes, Tone Eidsvig, Svein Strandmann og Bjørg og Jarle Hasfjord tas ikke til følge.

1. Merknader/betingelser i saksutredningen må tas til følge.
2. Ansvarshavende må være godkjent kfr.pbl.kapittel 23.
3. Oppdatert gjennomføringsplan må være innsendt kfr. SAK §5-3.
4. Det må skaffes til veie 3 stk. parkeringsplasser, kfr. vedtekt til plan- og bygningslovens §28-7.

Utvalget gjør oppmerksom på at i tillegg til ovenstående vilkår må det også foreligge:
A. Kvittering for betalt behandlingsgebyr for saker behandlet av kommunens bygningsmyndighet(pbl.§33-1). Faktura blir utsendt separat.

Videre gjør vi oppmerksom på at arbeidet er registreringspliktig i Matrikkelen. Når ovenstående vilkår nr.1-4 og pkt. A er oppfylt/foreligger, vil særskilt igangsettingstillatelse bli utstedt etter anmodning fra søker, jfr.pbl.§21-7.

Før arbeidet starter må igangsettingstillatelse foreligge.
Tiltakets beliggenhet og høyde skal påvises av foretak med nødvendig godkjenning.

Ansvarlig søker skal ved krav om ferdigattest eller anmodning om midlertidig brukstillatelse underrette om tiltakets plassering slik det er utført. Rapporteringen skal skje til Ålesund kommune, Virksomhet for kart og oppmåling, postboks 1521, 6025 Ålesund. Dette vedtaket forutsetter at situasjonsplanen vedlagt søknaden er riktig. Gjeldende lover, forskrifter, vedtekter og reguleringsbestemmelser skal følges såfremt ikke særskilt dispensasjon er gitt. Berørte parter underrettes om vedtaket.

Behandling:
Votering:
Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Rådmannens innstilling:

Forutsatt at nedenstående vilkår nr.1-4 kan oppfylles, godkjenner BYDE søknaden om rammetillatelse mottatt komplett 12.12.12, jfr. Fylkesmannens avgjørelse datert 03.10.14, i klagesak, BYDE sak 019/13.

Administrasjonen tilrår at det gis dispensasjon som omsøkt. Protester fra Kari Anne Godø, Kirsten Jenny Dynes, Svein Brørs, Stian Alnes, Tone Eidsvig, Svein Strandmann og Bjørg og Jarle Hasfjord tas ikke til følge.

1. Merknader/betingelser i saksutredningen må tas til følge.
2. Ansvarshavende må være godkjent kfr.pbl.kapittel 23.
3. Oppdatert gjennomføringsplan må være innsendt kfr. SAK §5-3.
4. Det må skaffes til veie 3 stk. parkeringsplasser, kfr. vedtekt til plan- og bygningslovens §28-7.

Utvalget gjør oppmerksom på at i tillegg til ovenstående vilkår må det også foreligge:

- A. Kvitting for betalt behandlingsgebyr for saker behandlet av kommunens bygningsmyndighet(pbl.§33-1). Faktura blir utsendt separat.

Videre gjør vi oppmerksom på at arbeidet er registreringspliktig i Matrikkelen. Når ovenstående vilkår nr.1-4 og pkt. A er oppfylt/foreligger, vil særskilt igangsettingstillatelse bli utstedt etter anmodning fra søker, jfr.pbl.§21-7.

Før arbeidet starter må igangsettingstillatelse foreligge.

Tiltakets beliggenhet og høyde skal påvises av foretak med nødvendig godkjenning.

Ansvarlig søker skal ved krav om ferdigattest eller anmodning om midlertidig brukstillatelse underrette om tiltakets plassering slik det er utført. Rapporteringen skal skje til Ålesund kommune, Virksomhet for kart og oppmåling, postboks 1521, 6025 Ålesund.

Dette vedtaket forutsetter at situasjonsplanen vedlagt søknaden er riktig.

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

Berørte parter underrettes om vedtaket.

Saksopplysninger:

Beliggenhet:	Bydel nr.:	Grunnkrets nr.:
Adresse:	Gnr. 200 Bnr. 259	Statsråd Daaesgt.9
Søknad av:	21.12.12	
Tiltakets art:	Nybygg/påbygg/riving	
Tiltakshaver:	Panorama Invest AS	
Ansvarlig søker:	Arkitektkontoret BBW AS	

For området gjelder arealdelen av kommuneplan for Ålesund vedtatt av bystyret den 21.02.2008. Eiendommen er i plansammenheng utlagt til annet byggeområde.

Vurderinger:

Administrasjonen viser innledningsvis til BYDE-019/13 med de vurderinger, vilkår og vedtak som der ble satt. Ovennevnte sak ble påklaget og igjen behandlet av BYDE i sak 017/14. Videre vises det så til Fylkesmannen i Møre og Romsdals avgjørelse i saken, datert 03.10.14, hvor vedtaket i BYDE sak 019/13 ble opphevet, og oversendt kommunen for ny behandling. Når det gjelder bakgrunn for saken vises det forøvrig til saksdokumentene.

Saken fremmes nå på nytt i samsvar med Fylkesmannens merknader, knyttet til bla. dispensasjonsvurdering ihht. pbl.§29-4 mm.

Planmessige forhold:

Som nevnt foran gjelder arealdelen av kommuneplanen for Ålesund for område. I plansammenheng er omsøkt areal satt av til «Annet byggeområde». Området rundt tiltaket er i all hovedsak satt av til boligformål. Planen er godkjent av bystyret 21.02.2008.

Dispensasjoner:

Tiltaket er omsøkt med dispensasjon fra gesims- og mønehøyde, og avstandskravet til nabogrense jfr. pbl.§29-4

Med hjemmel i pbl.§19-2 kan kommunen gi dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av plan og bygningsloven på to vilkår.

For det første må ikke hensynet bak bestemmelsene det er aktuelt å dispensere fra bli «vesentlig tilsidesatt». Vurderinger av hva som er en «vesentlig» tilsidesettelse av hensynet bak den aktuelle bestemmelsen, må avgjøres skjønnsmessig i hvert enkelt dispensasjonssak. Det vil normalt ikke være anledning til å gi dispensasjon når hensynet bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra gjør seg gjeldende med styrke.

For det andre må fordelene ved å gi dispensasjon være «klart større» enn ulempene etter en samlet vurdering. Det må slik foreligge spesifikke, klare grunner som er av en slik karakter og har en slik tyngde at de kan slå igjennom overfor de hensyn bestemmelsen er ment å ivareta. Det må som utgangspunkt dreie seg om fordeler som er forankret i areal- og ressursdisponeringshensyn, bla. boliger.

Søkers begrunnelse:

Som det framgår av dispensasjonssøknaden datert 21.12.12, gjøres det gjeldende at så godt som samtlige bygninger i området er bygninger med saltak med takopplett, arker eller tårn. Nyere måleregler forteller at en skal måle topp møne eller topp gesims på slike elementer for å finne bygningens gesimshøyde. I denne situasjonen mener søker at det vil være mer hensiktsmessig og forståelig å måle til gesimskant for bygningens hovedkropp, og event. oppgi gesims- og mønehøyde for eventuelle arker og takopplett i tillegg.

Videre anføres det i notatet flere grunner som taler for å kunne gi dispensasjon, bla. at området grenser forholdsvis tett inntil reguleringsplan for Ålesund sentrum, og må sees i sammenheng med denne. Innenfor denne planen er bebyggelsen i nabogrensene, gesimshøyde på 12,5 m målt mot gate og mønehøyde på 18,0m tillatt i kvartalsbebyggelsen, område B, jfr.§4. Det anføres også at tiltaket må sees i sammenheng med bygningsmiljøet det skal plassere i, jfr. vedlagte fotos. Alle omkringliggende bygninger er bygget i en eller flere nabogrenser. Området bærer åpenbart preg av kvartalsbebyggelsen der flere bygninger står skulder ved skulder eller med relativt trange smug. Omsøkt bygning er et påbygg opp på eksisterende lager/næringsbygg og står i nabogrensen. Plasseringen bekrefter bare et etablert utbyggingsmønster.

Videre anføres det i dispensasjonssøknaden at både høyden og etasjetallet på nabobebyggelsen varierer med 4 og 5 tellende etasjer. Samtidig anføres det at flere nybygg er godkjent og oppført i området de senere årene, med plassering i en eller flere nabogrenser. Det anføres også at det er bygninger i nabolaget som er høyere enn omsøkt tiltak.

Administrasjonens vurdering:

Slik administrasjonen forstår, vurderer Fylkesmannen at kommunenes vurdering av

dispensasjonssøknaden som for knappe, og ikke nok utdypet ved tidligere behandling av søknaden. Innledningsvis gjør administrasjonen oppmerksom på at kommunen kan gi dispensasjon med hjemmel i pbl.§19-2. En slik vurdering må nødvendigvis avgjøres skjønnsmessig i hver enkelt sak. Slik også i angjeldende sak. For å få en god oversikt, gjør administrasjonen vurdering av de enkelte dispensasjonsområdene som følger:

Dispensasjon.høyder:

Hensynet bak bestemmelsene om gesims og mønehøyde er i den sammenheng å sette rammer for eller begrense bebyggelsenes høyde i kvartalet/strøket. Kvartalsbebyggelsen består slik administrasjonen erfarer stort sett av 3 etasjer og loft. Noe er etablert vegg i vegg og noe med litt avstand. Det er for øvrig også i nærheten godkjent «nyere» bygg i nabogrensen og også vegg i vegg, bla. Storhauggata 3 og Kirkegata 34. Området «Kjersembygget/Bakeriet» ligger sentrumsnært, og i likhet med andre tilsvarende nærområder i bydelen Aspøya er bla. byggehøyden gitt samme høyde som sentrumskvartal i «Sentrumsplanen for Ålesund», altså 12,5m til gesims og 18,0m til møne. Tiltaket planlegges godt innenfor disse kravene. Målinger fra kommunens oppmålingsavdeling viser forøvrig at mønehøyden på Giskegt.31, er ca 1,6m høyere enn møne på omsøkt tiltak. Det må også anføres at flere bygninger i området er høyere enn omsøkt tiltak, bla. bygget på motsatt side av gata, Statsråds Daaesgt.nr.6. Tiltaket i seg selv er også betydelig mindre i omfang enn de relativt «nyere» byggene f.eks. i Storhauggt.3 og Kirkegt.34. Når det gjelder nabomerknadene fra berørte naboer til ønske om redusert høyde av bygget, gir dette bortfall av en vesentlig og stor boenhet. Slik administrasjonen erfarer er det da ikke lenger realistisk å gjennomføre tiltaket. Alternativet vil bli å utarbeide en egen reguleringsplan for området. Slik administrasjonen vurderer vil dette bli en for omfattende prosess å kreve for et enkeltstående og relativt lite tiltaket. Med henvisning til ovennevnte vurderinger tilrår administrasjonen at omsøkt dispensasjon imøtekommes.

Dispensasjon.avstand til nabogrensen.

For bydelen Aspøya, som for øvrig i kommunen, skal vedtatte planer i følge pbl.§3-1 legge til rette for god forming av bygde omgivelser, gode bomiljø og gode oppvekst og levekår.

Området/eiendommen som tiltaket søkes etablert på er i dag satt av til «Annet byggeområde». Deler av bygningsmassen er i dag og har vært i lang tid etablert i nabogrensen mot nord til bla. Giskegt.31. Tiltaket blir altså et påbygg opp på tidligere bakeri/mellager. Etableringen vil slik administrasjonen ser det, ut fra et areal og ressursdisponeringshensyn bli knyttet opp mot en utvikling og foredling av en sentrumsnær eiendom. Behovet er altså å etablere fire boenheter på ovennevnte eiendom i sentrum av Ålesund. Det vil videre være et moment i vurderingen om tiltakshavers behov kan oppfylles uten at dette kommer i strid med avstandskravet. For ordens skyld gjøres det oppmerksom på at avstandskravet er fastsatt først og fremst av branntekniske hensyn. Bestemmelsen er også begrunnet i andre forhold, blant annet hensynet til at bebyggelse på naboeiendommen sikres lys, rom og utsikt. Avstanden til nærmeste bygning, Giskegt.31 er i en bysammenheng relativt god. Lys og utsikt

blir i stor grad fortsatt sikret.

Den tidligere mellagerbygningen hadde brannvegg mot nord i nabogrensen. Det søkes fortsatt å etablere brannmur mot nord i grensen for det nye bygget. De branntekniske forhold skulle i den sammenheng altså være ivaretatt.

Området ligger relativt nært til sentrumsplanen for Ålesund. Målsettingen i den planen vil, som nevnt foran, i stor grad være naturlig å videreføre vestover på Aspøya. Det legges her vekt på bla. at man skal sikre en gradvis fornyelse/opprustning av bebyggelsen, og legge til rette for at bosetningen i sentrum økes. Fortetting er forøvrig allerede et politisk akseptert og godkjent tiltak. Forankrer man så i tillegg krav i areal og ressursdisponeringshensyn, gir dette klare grunner og er av en slik karakter og tyngde at fordelene ved etablering av omsøkt tiltak er klart større enn ulempene.

Skal man i motsatt fall trekke bygget 4,0m fra grensen, blir det ikke areal igjen til en funksjonell bygning, og tjenlig utvikling av eiendommen. Av det følger at tiltaket vanskelig kan la seg gjennomføre innenfor forsvarlige rammer, og gir tiltakshaver klare begrensninger for framtidig utvikling av eiendommen. En slik utvikling i sentrale bydeler i Ålesund kan ikke være ønskelig, og vurderes å være i strid med intensjoner i sentrum. Slik administrasjonen vurderer vil det derfor være vanskelig å kunne oppfylle tiltakshavers behov uten at dette kommer i strid med avstandskravet.

I plansammenheng er eiendommen for øvrig gitt en helt annen status/formål enn omkringliggende kvartalsbebyggelse. Dette skal imidlertid ikke være til hinder for å kunne videreutvikle en sentrumseiendom, innenfor gitte rammer. Slik administrasjonen vurderer er ovennevnte merknader, knyttet til eiendommens utvikling klare og relevante, spesifiserte momenter for å kunne tillate dispensasjoner som omsøkt. Administrasjonen tilrår derfor at omsøkt dispensasjon imøtekommes.

Estetikk:

Administrasjonen viser til pbl.§29-1 og 29-2, hva gjelder utforming av tiltak.

Slik administrasjonen vurderer er tiltaket planlagt med saltak og med skifertekking. Tiltaket er søkt tilpasset bla. nabobygget mot sør, «Kjersemygget» Kirkegt.40, både i materialbruk og takkonstruksjon, skrånende mot gate. Samtidig er tiltaket gitt elementer mer av dagens utforming og formspråk. For øvrig har tiltaket slik administrasjonen vurderer gode visuelle kvaliteter både i seg selv og til områdets strøkskarakter og plassering.

Klagegrunner/Naboprotester:

For den gode ordens skyld viser administrasjonen igjen til protest fra berørt nabo eiere av Giskegt.31. Protesten/klagen er framført av advokatfirma Steenstrup Stordrange.

Ad: Avstandskravet og høydekravet – vedtakets faktiske grunnlag.

«Det framgår av vedtaket at det nye tiltaket skal bygges opp igjen i nabogrensen mot nord til Giskegt.31, slik det gamle lageret sto. Det framgår også at man i en kvartalsbebyggelse måtte akseptere at bygningene etableres skulder ved skulder, altså bygges i nabogrensen. På vegne av klager anføres at dette ikke medfører riktighet. Det anføres i klagen bla. at da Giskegata 31 ble bygget i 1916, hadde bygget fire frie

fasader. Ingen av naboene heller ikke Giskegt.33, er bygget i nabogrensen. Tidligere bakeribygning sto imidlertid i nabogrensen, men dette var et svært lavt bygg, som kun framsto som en lav mur mot Giskegt.31.Denne «muren» tok verken sol eller utsikt fra eiendommen, således at dagens godkjente tiltak får en helt annen karakter enn det som tidligere har vært på eiendommen.

Det vises videre til at det kommunen kaller «det gamle lageret», var et lite skur som ble brukt til mel og kornlager av Baker Kjersem. Dette skuret hadde en avstand på 9,5m til Giskegt.31.Altså er det ikke korrekt slik lagt til grunn at tiltaket er tiltenkt i nabogrensen «slik tidligere bygg på eiendommen». Det faktum som er lagt til grunn i vedtaket framstår ikke som korrekt. Da dette kan ha fått innvirkning på vedtakets innhold, og må anses ugyldig, jfr. pbl. § 1-9 og forvaltningsloven § 14.

Administrasjonens merknad:

Administrasjonen viser innledningsvis til vedlagte tegninger og situasjonsplan hva gjelder tiltakets plassering i plan og høyde. Det skulle utfra disse dokumentene aldri være tvil om tiltakets plassering, selv om murene eller underbygningen heter mellager, kornlager eller bakeri.

Det vises forøvrig også til administrasjonens merknader i BYDE 019/13 under.

Vurderinger:

I tredje avsnitt, anføres det at: «Tiltaket vil bli etablert opp på de murene som står der i dag. Disse går helt inn i nabogrensen mot nord til eiendommen Giskegt.31. Det nye påbygget vil derfor også bli stående i grensen til naboeiendommen i nord Giskegt.31.» Administrasjonen avviser derfor alle merknader til at tiltakets plassering ikke er korrekt angitt, og vurdert, slik lagt til grunn i vedtak i BYDE 019/13.

Ad. Søknad om dispensasjon:

Fra advokatfirmaet Steenstrup Stordrange, anføres det at: « av vedtaket framgår det at det er søkt dispensasjon fra gesimshøyde på 8,0m og mønehøyde på 9,0m. Det framgår av vedtaket at det i tidligere saker i området er gitt tillatelse til byggehøyde på 12,5m gesims og 18,0m møne, og at det derfor også kan gis dispensasjon i denne saken. I søknaden er det angitt at det omsøkte tiltaket vil ha en mønehøyde som er 2,0m lavere enn Giskegt.31. Dette er ikke korrekt. Hensatt til opplysninger i søknaden er differansen kun 0,3m. Høydeforskjellen mellom byggene får innvirkning på solforhold, beregning av utsikt, mm. Det framgår ikke klart hvorvidt kommunen har lagt til grunn korrekte data i sine beregninger. Det faktum som er lagt til grunn i vedtaket framstår ikke som korrekt. Da dette kan ha fått innvirkning på vedtakets innhold, og må anses som ugyldig, jfr. Pbl.§1-9, jfr.FVL.§41.»

Administrasjonens merknader:

Administrasjonen vil igjen gjøre oppmerksom på det faktum at tiltaket planlegges i en sentral bydel i Ålesund. Bydelen og området er på mange måter i en utviklingsfase hvor flere gamle etablerte forhold og funksjoner endres mer i takt med tidens krav og behov. Det etableres stadig nye brukerformer i gamle lokaler, eller det etableres endrede

funksjoner og nye bygninger over tidligere etablerte forhold. I en levende by vil dette skje med ujevne mellomrom. For ordens skyld vil administrasjonen også gjøre oppmerksom på at ingen har krav på utsikt.

Når det gjelder klagers merknader til tap av utsikt og lys vises det igjen til tidligere vurderinger fra administrasjonen. Som det framgår av situasjonsplan og plassering av husrekken i gateløpet S.Daaesgate, ligger bygget Giskegata 31 høyes og lengst oppe mot krysset Giskegata/S.Daaesgate. Bygget har og vil beholde en meget god utsikt både mot øst og sørøst og sørvest. Siktsektoren direkte mot sør vil selvfølgelig bli noe redusert, men utsikten for øvrig er meget god.

Øvrige protester:

Protestene fra berørte naboer/gjenboere retter seg hovedsakelig mot tap av utsikt og sol, og muligens verdiforringelse av berørte eiendommer. Det er også etter andre gangs utsendelse av nabovarsel, knyttet til dispensasjoner, kommet en protest fra nabo i Giskegt.31, Kirsten Jenny Dyrnes. Det vises i den sammenheng til dispensasjonssøknad fra Arkitektkontoret BBW AS, datert 21.12.12, og ovennevnte protest datert 08.01.13. I tillegg er det kommet separat protest fra Kirsten Dyrnes og Svein Brørs. Administrasjonen vil innledningsvis anføre at omsøkt tiltak vil gi endrede forhold knyttet til redusert utsikt, og kanskje i noen grad endrede solforhold for noen av beboerne i området og i liten grad for andre beboere.

Administrasjonens vurdering, Brørs/Dyrnes:

Administrasjonens vurdering går i denne sammenheng på begge protestene fra Brørs/Dyrnes.

Når det gjelder tap av utsikt fra Giskegt.31 mot Aspevågen, Sulaffjellet og Sukkertoppen, vil denne også være gradert. Slik administrasjonen ser ved befaring på stedet har underetasjen heller ikke tidligere hatt den helt store utsikten pga. eksisterende bygningsmasse. I andre etasje vil man få en redusert utsikt mot sør. Mot øst og vest vil dagens utsikt i all hovedsak bli beholdt. Administrasjonen må igjen anføre at tap av utsikt ikke er et så tungtveiende moment, at tiltaket i seg selv må avvises. Ingen har krav på utsikt. Slik administrasjonen vurderer er tiltaket prosjektert med gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bebygde og naturlige omgivelser. Mindre justeringer av f.eks. trappetårn vil imidlertid kunne bli vurdert, og fargesettingen er mer ment som illustrasjon enn virkelighet. For øvrig planlegges tiltaket med utvendig kledning av trematerialer og taket tekkes med skifer. Materialbruken er søkt tilpasset bebygde omgivelser i stor grad.

For øvrig må det anføres at tiltaket ligger sentralt i Ålesund. Her flytter gjerne næringsaktiviteter ut til mer moderne fasiliteter, og det etableres nye brukerformer i gamle lokalene, eller det etableres nye tiltak. Det er nok å henvise til slik omstrukturering langs Nedre Strandgate. Her har flere av de gamle sjøbuene og butikkene

etter hvert blitt omgjort til boliger, hotell og kontorer. Som en følge av dette vil de etablerte, vante omgivelser endres fra det trygge til det mer “uvante”.

Protesten fra naboer i Kirkegt.44, Tone Eidsvig og Svein Strandmann, anføres i merknaden/protesten slik administrasjonen forstår, at et eventuelt ventilasjonsanlegg ikke bygges i felles nabogrense.

Administrasjonens vurdering Eidsvig/Strandmann:

Slik administrasjonen vurderer, er dette rettet mer mot tiltak over det gamle bakeriet i Kirkegata enn påbygget i Statsråds Daaesgt.9. Protesten vurderes derfor som lite relevant i sakens anledning.

Protesten fra beboere i Giskegt.29, Bjørg og Jarle Hasfjord, anfører i hovedsak at de har bodd i samme leilighet i 50 år og at de vil miste betydelige deler av dagens utsikt og få redusert solforhold. Det anføres videre at omsøkt tiltak vil gi betydelig verdireduksjon for deres leilighet. Det anføres også merknader vedrørende parkering for omsøkte boenheter, og at her er mangel på parkering fra før.

Administrasjonens vurdering, Hasfjord:

Slik administrasjonen ser ved befaring på stedet vil leiligheter i Giskegt.29, beliggende til Statsråds Daaesgate, og i en siktsektor rett mot omsøkt tiltak få noe redusert utsikt. Graden av utsiktstap varierer selvfølgelig med hvilken etasje man bor i. Det må imidlertid også anføres at det meste av dagens utsikt blir beholdt. Graden av utsiktstap vil slik administrasjonen vurderer ikke være av et slikt omfang at tiltaket ikke kan la seg gjennomføre. Videre må administrasjonen igjen gjøre oppmerksom på at ingen har krav på utsikt. Når det gjelder parkering framgår det av saken at parkering skal skje i byggets underetasje.

Protesten fra beboer i Statsråds Daaesgt.6 Stian Alnes, anfører at bygget vil frata uteområdet mot sør både ettermiddags og kveldssol. Samtidig blir utsikten mot vest forringet. Videre anføres det misnøye med tiltaket arkitektoniske utforming.

Administrasjonens vurdering, S.Alnes:

Slik administrasjonen ser ved befaring på stedet er nabobygget Giskegt.31 både et høyere hus og ligger i seg selv høyere i terrenget enn omsøkt tiltak. Av det følger at kveldssolen i større grad blir berørt av dette bygget enn av det omsøkte tiltaket. Omsøkt tiltaket vil kanskje på et gitt tidspunkt bidra til at kveldssolen uteblir i hagen mot sør for S.Daaesgt.6, men neppe i stor grad. Den arkitektoniske utformingen ansees å ha nødvendige visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til bebygde omgivelser.

Protesten fra annen beboer i Giskegt. 31, Kari Anne Giske, går i hovedsak på hva andre beboere omtaler. Altså at tiltaket vil gi tap av utsikt til fjord og fjell, og solforholdene vil forringes. Videre anføres det merknad knyttet til innkjøring til næringslokalene i vestkant av eiendommen.

Administrasjonens vurdering, K.A.Giske:

Som administrasjonen tidligere har gitt uttrykk for, vil man fra Giskegt.31 miste noe utsikt rett mot sør. For øvrig blir det i forskjellig grad beholdt dagens utsikt både mot øst og vest.

Ansvarsforhold:

Ansvarlig søker og prosjekterende for arkitektur er arkitektfirma BBW AS, Molde. Øvrige aktører knyttet til tiltaket må framgå av oppdatert gjennomføringsplan før eventuell igangsettingstillatelse blir gitt.

Konklusjon:

Denne søknaden gjelder utvikling av eldre næringseiendom til boligformål. Området er uregulert og tiltaket vil dermed kreve dispensasjoner for å kunne utføres innenfor intensjoner for området, og tilpasse seg etablert bebyggelse. Det foreligger flere naboprotester, og disse går i hovedsak på tap av utsikt og solforhold. I en bysituasjon må en påregne at ny bebyggelse kan gi slike ulemper, og etter en samlet vurdering vil vi tilrå at søknaden imøtekommes. Dette selv om nabolaget vil påføres noen ulemper da det tidligere har vært en lav bebyggelse på tomta.

Astrid J. Eidsvik
rådmann

Lars Roger Lundanes
konst. plan- og bygningssjef

Vedlegg:

1. 5 - Fylkesmannens vedtak klagesak
2. Gnr. 200 bnr. 689 - Nybygg/påbygg, boliger- Panorama Invest AS - Statsråds Daaes gate 9.Oversending av klage på vedtak i BYDE sak.nr.019/13..
3. Gnr. 200 bnr. 259, 689 - Tilbygg/påbygg boliger - Panorama Invest AS, Panorama Invest AS - Statsråds Daaes gate 9. Klage på vedtak i BYDE sak. nr.019/13, fra advokatfirma Steenstrup Stordrange DA.
4. Tegninger sdgt.9.pdf
5. Gnr. 200 bnr. 259 - Merknad til nabovarsel fra Jarle og Bjørg Hasfjord - Tiltakshaver: Panorama Invest AS - Adresse: Kirkegata 40
6. Bilder
7. Gnr. 200 bnr. 259 - Nabomerknad fra Kirsten Jenny Dyrnes - Tiltakshaver: Panorama Invest AS - Adresse: Kirkegata 40
8. Gnr 200 bnr 259 - Nabomerknad fra Stian Alnes
9. Gnr 200 bnr 259 - Nabomerknad fra Svein Strandman og Tone Eidsvik -

Vedlegg:

- Tiltakshaver: Panorama Invest AS - Adresse: Kirkegata 40
10. Gnr. 200 bnr. 259 - Nabomerknad 2 fra Kirsten J. Dyrnes - Panorama Invest AS - Kirkegata 40
 11. Bilder
 12. Gnr. 200 bnr. 259, 689 - Dispensasjonssøknad - Panorama Invest AS - Kirkegata 40
 13. Gnr 200 bnr 259 - Tilbygg/påbygg boliger- Panorama Invest AS - S.Daaesgate 9
 14. Nabomerknad 1 fra Kirsten J. Dyrnes 27.06.12



Arkitektene Bbw AS
Fabrikkvegen 13

6415 MOLDE

Plan og bygning
Saksbehandlar:
Bjørnar Andersen
Tlf. 70 16 26 24

Dykkar referanse:	Vår referanse:	Arkivkode:	Dato:
	12/7717-67 19/42976	L42 200/259	12.07.2019

Gbnr. 200/690 - Ferdigattest - Tilbygg, nye arker

Tiltak:	Tilbygg
Byggested:	Gbnr. 200 / 259
Tiltakshaver:	Panorama Invest AS
Ansvarlig søker:	Arkitektkontoret BBW AS
Søknad komplett:	04.03.2019
Byggetillatelse:	09.01.2014
Bygningsnummer:	179053578-1
Midlertidig brukstillatelse:	10.11.2015

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

- | | |
|-------------------------|-------------------------------------|
| Gjennomføringsplan | ☒ |
| Sluttrapport for avfall | ☒ |
| Utført sluttkontroll | ☒ |

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

Med helsing
Bjørnar Andersen
juridisk rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.

Kopi til:			
Panorama Invest AS	Strandgata 10	6415	MOLDE

Postadresse:	Sentralbord:	Besøksadresse:	Organisasjonsnummer:
Postboks 1521	Tlf. 70 16 20 00	Keiser Wilhelmsgate 11	942.953.119
6025 ÅLESUND			
postmottak@alesund.kommune.no		www.alesund.kommune.no	



04.07.2023 09:30:08 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 3

Tegnforklaring		
Europavegboks	Fylkesvegboks	Europaveg gatenavn..
Fylkesveg gatenavn..	Kommunalveg gatenavn..	Privatveg gatenavn..
Sti	Traktorveg	Vegbom
Eiendomsgrense_nøyaktigh<15	Eiendomsgrense generert	Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
Eiendomsgrense fiktiv	Fiktiv avgrensning for anlegg	Kai- og bryggekant
Frittstående mur	Loddrett mur	Voll
Byggetiltak Stikningsberegnet	Byggetiltak Ca. angivelse	Byggetiltak Ca. angivelse
Forsenkingskurve Ålesund	Høydekurve 5m Ålesund	Kystkontur tekniske anlegg
Kystkontur	Byggetiltak Stikningsberegnet	Byggetiltak Ca. angivelse
KpOmråde kommunedelplan gjeldende	Bygg godkjent revet	Fjernveg - På bakken - Nåværende
Fjernveg - På bakken - Fremtidig	Hovedveg - På bakken - Nåværende	Hovedveg - På bakken - Fremtidig
Hovedveg - Tunnel - Fremtidig	Samleveg - På bakken - Nåværende	Samleveg - På bakken - Fremtidig
Atkomstveg - På bakken - Nåværende	Atkomstveg - På bakken - Fremtidig	Sykkelveg - På bakken - Fremtidig
Gangveg - På bakken - Fremtidig	Gangveg - På bakken - Nåværende	Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende
Turveg/turdrag - På bakken - Fremtidig	Farled - Nåværende	Vegkryss - På bakken - Fremtidig
Grense for arealformål	Grense for infrastruktursoner	Krav vedrørende infrastruktur
Boligbebyggelse	Sentrumsformål	Forretninger
Offentlig eller privat tjenesteyting	Næringsvirksomhet	Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg
Uteoppholdsareal	Grav- og urnelund	Boligbebyggelse
Offentlig eller privat tjenesteyting	Uteoppholdsareal	Kombinert bebyggelse og anlegg
Veg	Havn	Parkering
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)	Friområde	Blågrønnstruktur
Friområde	Friluftsområde	Småbåthavn

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 avløpsdata	
VAPåskrift (1:1.000)	Hydrant
Kum	Pumpestasjon
Renseanlegg	
Sandfangskum	Slamavskiller
Slamavskiller	Sluk
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	N Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	PF Plasskrevende varer
O Deponi	P Parkering
G Gravsted	O Omsorgssenter
H Sykehus	S Skole
K Kontor	T Terminal
F Forretning	



Attestert kopi av dok.nr. 2016/32684/200
Attestingstidspunkt 2026-02-12 13:53

Side 1 av 12



Attestert kopi av dok.nr. 2016/32684/200
Attestingstidspunkt 2026-02-12 13:53

Side 2 av 12



Attestert kopi av dok.nr. 2016/32684/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-12 13:53

Side 3 av 12

Returneres til
Panorama Invest AS
Strandgata 10 b
6415 MOLDE

Begjæring¹⁾ om:

☐ Oppdeling i eierseksjoner
☒ Reseksjonering

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
1504	ÅLESUND	200	690		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾
879334462	Panorama Invest AS (snr 2,3,4,5,6,11 og 12)	1/1
101273	Trude Myklebust Osnes og Ole J Osnes (snr 1)	1/1
120869	Andor Bjørke og Susann Rypdal (snr 7)	1/1
161060	Odd Arne og Ida Marie Lervåg og Sølvi Iren Ødegård (snr 10)	1/1
071288	Monica Finnøy Draper / Jack F. Draper (snr 8)	1/1
140187	Sivert Boye Haakonsen (Snr 9)	1/1

3. Begjæring

S	F	Br	II	S	F	Br	II	S	F	Br	II	S	F	Br	II	S	F	Br	II
1	B	30	B	13				25				37				49			
2	B	30	B	14				26				38				50			
3	B	38	B	15				27				39				51			
4	B	36	B	16				28				40				52			
5	B	81	B	17				29				41				53			
6	B	73	B	18				30				42				54			
7	B	68	B	19				31				43				55			
8	B	81	B	20				32				44				56			
9	B	73	B	21				33				45				57			
10	B	68	B	22				34				46				58			
11	B	97	B	23				35				47				59			
12	B	72	B	24				36				48				60			

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

Sum tellere: 747

= nevner: 747

4. Supplerende tekst⁷⁾

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.
Reseksjoneringen består i mindre justeringer av grenser mellom seksjoner og mindre endringer i eierbrøk.
De underliggende verdimessige forhold forblir uendret.

Dato

Partenes underskrift

07.11.15

Andor Bjørke

Andor Bjørke

SF0217 Elektronisk utgave

Side 1 av 3



Attestert kopi av dok.nr. 2016/32684/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-12 13:53

Side 4 av 12

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameierens felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

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

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted og dato

Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)

Ektefelle/registrert partner
(Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)

ÅLESUND, 07.11.2015

Andor Bjørke

Andor Bjørke / Susann Rypdal

Ida Marie Lervåg / Sølvi Iren Ødegård

Ole Jørgen Osnes, Trude Myklebust Osnes

Monica Finnøy Draper

Jack F. Draper

Sivert Boye Haakonsen

SF0217 Elektronisk utgave

Side 2 av 3



Attestert kopi av dok.nr. 2016/32684/200
Attestingstidspunkt 2026-02-12 13:53

Side 5 av 12

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering^{a)} ☒ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller ☒ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)			
Sted og dato Molde 7/11-15	Underskrift Ant Høyso Andor Dørn		
9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering			
☐ Befaring er foretatt ☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ^{a)} ☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor ☒ Tillatelsen følger vedlagt RETT GJENPART BEKREFTES Ålesund kommune Kart og oppmåling 01-161			
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:			
Gnr. 200	Bnr. 690	Fnr. 1-12	Snr. Ålesund kommune
Sted og dato Ålesund 12.01.2016		Stempel og underskrift Ålesund kommune Kart og oppmålingssjef Per Anders Jølle	
Noter: - Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir. - Det er Enhetsregisterets saksnummer som skal brukes. - Feltet for ideel andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere. - B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring. - Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebøk med hele tall i teller og nevner. - Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn. - Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag. - Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30. - Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.			
Dato 07.11.15	Partenes underskrift Ant Høyso Andor Dørn		



Attestert kopi av dok.nr. 2016/32684/200
Attestingstidspunkt 2026-02-12 13:53

Side 6 av 12

Side 1 av 1

BETT GJENPART BEKREFTES
Ålesund kommune
Kart og oppmåling

SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 200 Bnr: 690 Fnr: 0 Snr: 0
Hj.haver/Fester:	Adresse: KIRKEGATA 40, 6005 ÅLESUND

ÅLESUND KOMMUNE

Date: 29/6-2012 Sign:

Målestokk
1:1000

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

12/1-08
12/1-08

<http://kart.alesund.kommune.no/webinnsyn/Content/printDynaLeg.asp?...> 29.06.2012

SAMEIEMØTE
Eiendomssameiet KIRKEGATA 40 –
6005 ÅLESUND
GNR 200, BNR 690 i ÅLESUND

RETT GJENPART BEKREFTES
Ålesund kommune
Kart og oppmåling

Sted: Kirkegata 40 - Ålesund 07.11.2015

1. Reseksjonering - korrigering av grenser/eierbrøk etter endelig ferdigstilling

1. RESEKSJONERING

Sameiet i Kirkegata 40 godkjenner med dette reseksjonering hvor endringen består mindre justeringer av grenser mellom seksjonene og mindre justeringer i eierbrøk utifra korrekt areal.

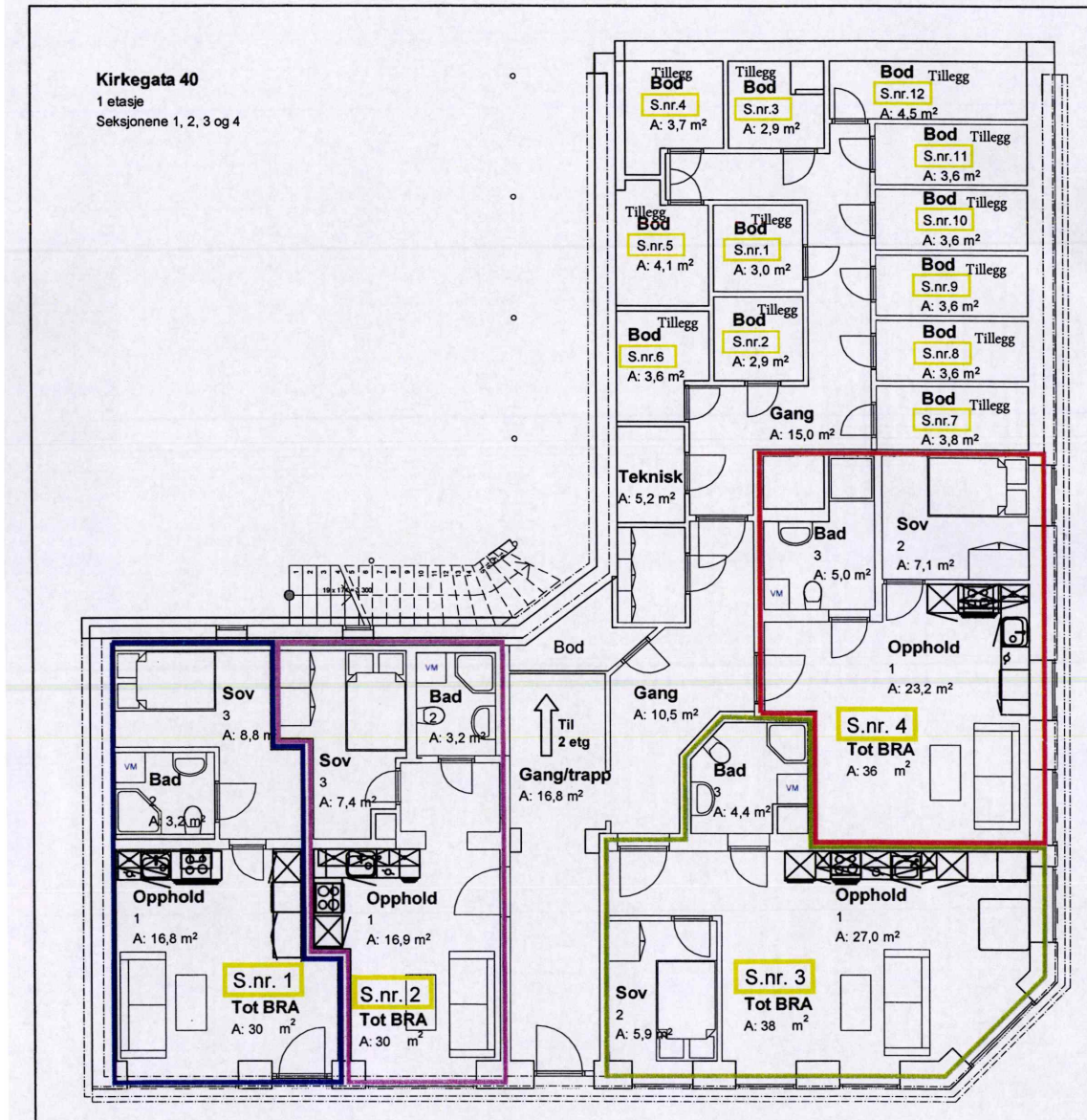
De underliggende verdimeslige forhold forblir uendret.

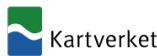
Ålesund, 07.11 2015

SAMEIEMØTE KIRKEGATA 40

SNr 1 Olaf Jørgen Osnes Trude Myklebust Osnes	SNR 4 Not known	SNR 7 Susan R. Osnes Anders Osnes	SNR 10 Kari Marie Løvås Carl Rune Løvås Selvi Lien Edvard
SNr 2 Not known	SNR 5 Not known	SNR 8 Not known Isak P. Rønne	SNR 11 Not known
SNr 3 Not known	SNr 6 Not known	SNR 9 Not known	SNR 12 Not known

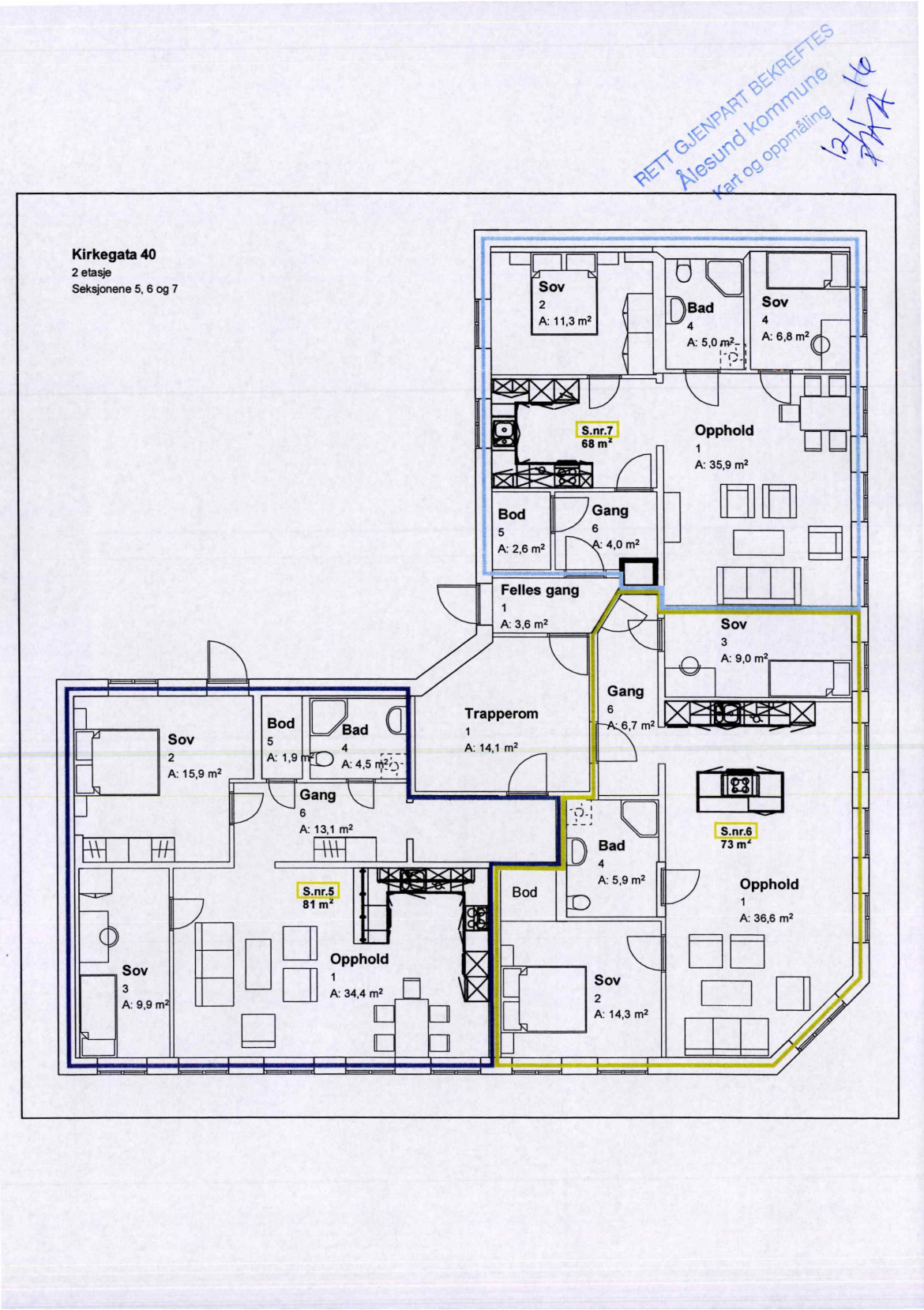
RETT GJENPART BEKREFTES
Ålesund kommune
Kart og oppmåling
12/1-16





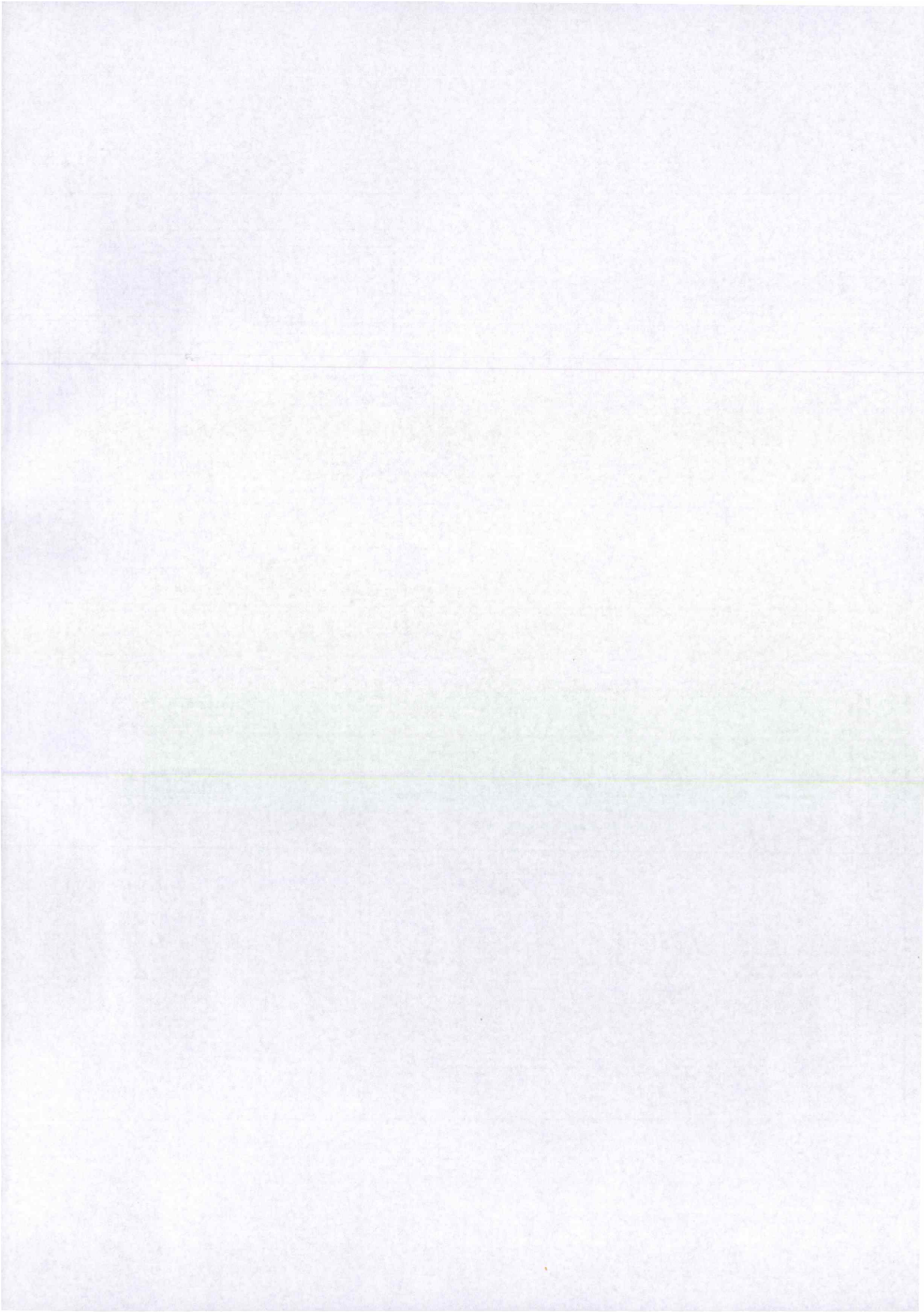
Attestert kopi av dok.nr. 2016/32684/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-12 13:53

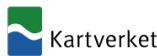
Side 9 av 12



Attestert kopi av dok.nr. 2016/32684/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-12 13:53

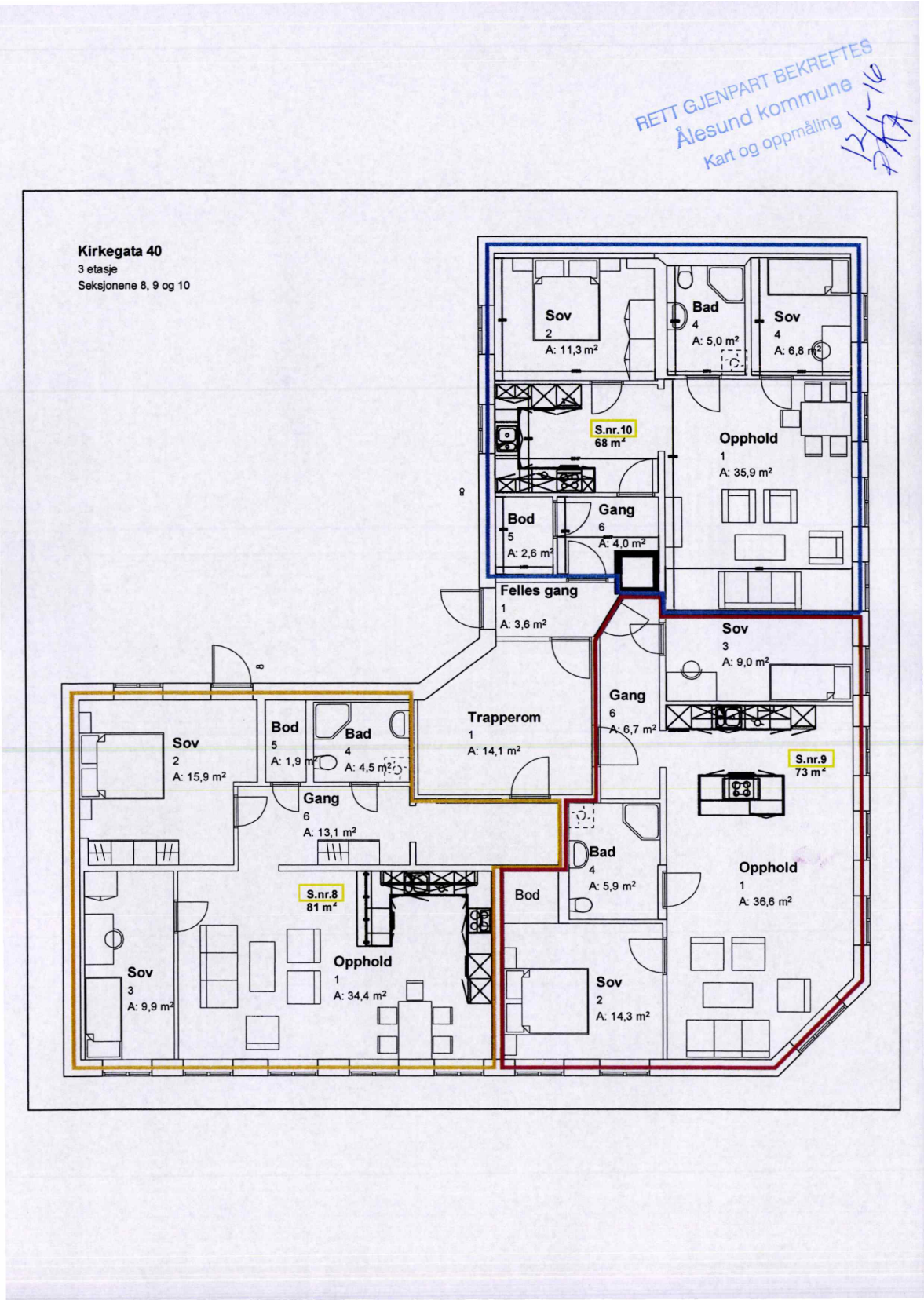
Side 10 av 12





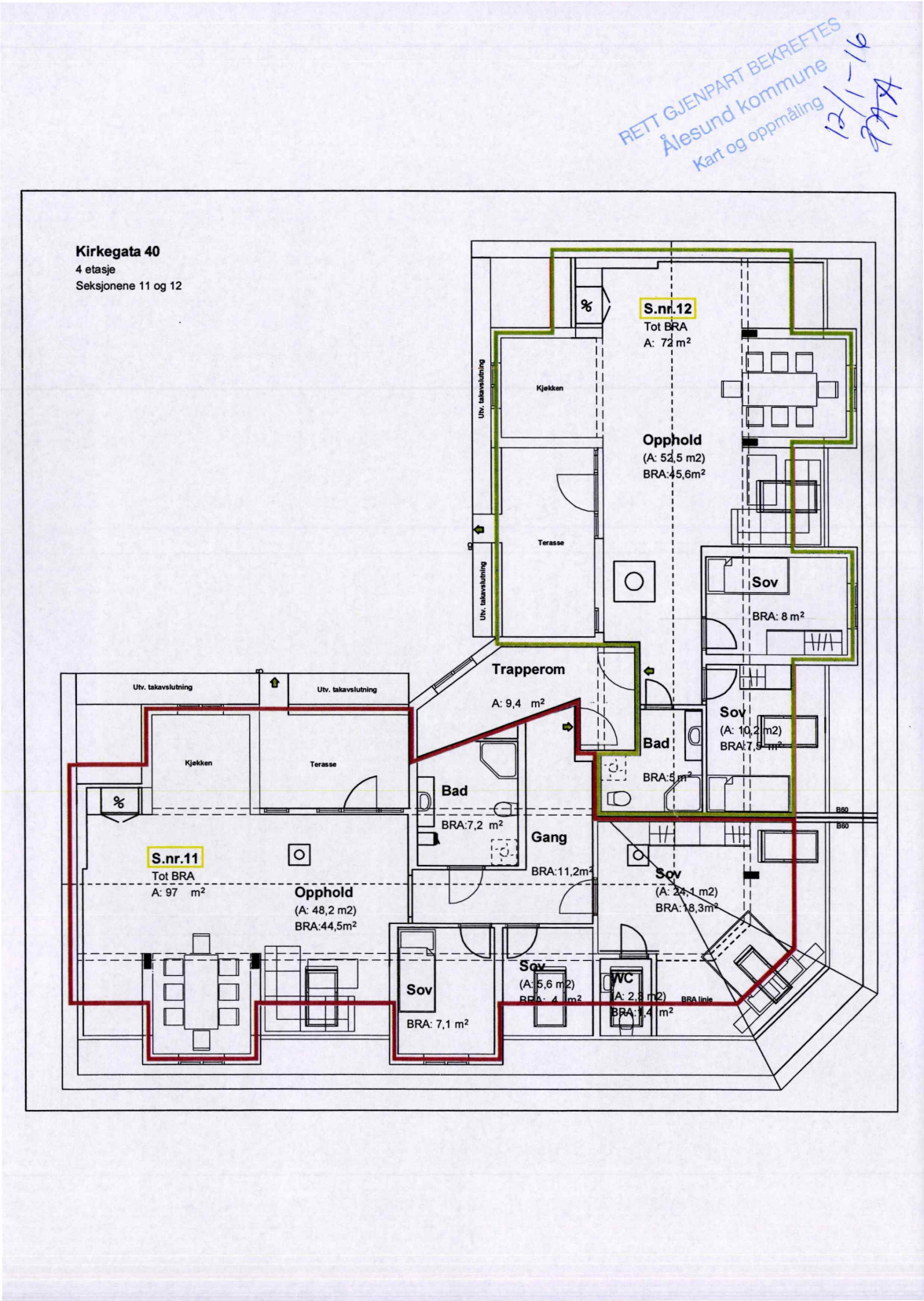
Attestert kopi av dok.nr. 2016/32684/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-12 13:53

Side 11 av 12



Attestert kopi av dok.nr. 2016/32684/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-12 13:53

Side 12 av 12





Attestert kopi av dok.nr. 2012/1048550/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-12 14:17

Side 1 av 9

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med bruksliffelle: Seksjonering

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr 942953119
Navn ALESUND KOMMUNE
Adresse Postboks 1521, 6025 ÅLESUND

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr 879334462
Navn PANORAMA INVEST AS
Bruksenhetsnr 6415 MOLDE
Adresse Strandgata 10, 6415 MOLDE

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Formål	Formålkode	Sameiebrøk	Tilleggsareal	Bygning	Eksklusivt utareal
1504	200	690	0	1	Boligseksjon	Boligseksjon	33 / 772	Ja	Nei	Nei
1504	200	690	0	2	Boligseksjon	Boligseksjon	30 / 772	Ja	Nei	Nei
1504	200	690	0	3	Boligseksjon	Boligseksjon	35 / 772	Ja	Nei	Nei
1504	200	690	0	4	Boligseksjon	Boligseksjon	31 / 772	Ja	Nei	Nei
1504	200	690	0	5	Boligseksjon	Boligseksjon	85 / 772	Ja	Nei	Nei
1504	200	690	0	6	Boligseksjon	Boligseksjon	72 / 772	Ja	Nei	Nei
1504	200	690	0	7	Boligseksjon	Boligseksjon	73 / 772	Ja	Nei	Nei
1504	200	690	0	8	Boligseksjon	Boligseksjon	85 / 772	Ja	Nei	Nei
1504	200	690	0	9	Boligseksjon	Boligseksjon	72 / 772	Ja	Nei	Nei
1504	200	690	0	10	Boligseksjon	Boligseksjon	78 / 772	Ja	Nei	Nei
1504	200	690	0	11	Boligseksjon	Boligseksjon	101 / 772	Ja	Nei	Nei
1504	200	690	0	12	Boligseksjon	Boligseksjon	77 / 772	Ja	Nei	Nei

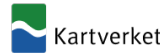
Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24

06.12.2012 12.48

Doknr: 1048550 Tinglyst: 10.12.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

MATRIKKELFØRT
06 DES 2012
ALESUND KOMMUNE

RETT GJENPART BEKREFTES
Ålesund kommune
Kart og oppmåling
06/12-12 2012



Attestert kopi av dok.nr. 2012/1048550/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-12 14:17

Side 2 av 9

Returneres til
Panorama Invest AS
Vektergata 5, Strandgata 10
6413 MOLDE 6415 MOLDE

Begjæring¹⁾ om:
☒ Oppdeling i eierseksjoner
☐ Reseksjonering

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
1504	ÅLESUND	200	690		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾
879334462	Panorama Invest AS	1/1

3. Begjæring

S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾
1	B	33	B	13				25				37			
2	B	30	B	14				26				38			
3	B	35	B	15				27				39			
4	B	31	B	16				28				40			
5	B	85	B	17				29				41			
6	B	72	B	18				30				42			
7	B	73	B	19				31				43			
8	B	85	B	20				32				44			
9	B	72	B	21				33				45			
10	B	78	B	22				34				46			
11	B	101	B	23				35				47			
12	B	77	B	24				36				48			

4. Supplerende tekst⁷⁾

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Sum tellere: 772 = nevner: 772

4. Supplerende tekst⁷⁾

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

SignForm 05/2001

Dato 29.06.12
Partenes underskrift
M. H. H. H.

SF0217 Elektronisk utgave

Side 1 av 3

MATRIKKELFØRT
06 DES 2012
ALESUND KOMMUNE

Ålesund kommune
Kart og oppmåling
06/12-12 2012



Attestert kopi av dok.nr. 2012/1048550/200
Attesteringsstidspunkt 2026-02-12 14:17

Side 3 av 9

MATRIKKELFØRT
06-DES-2012
ÅLESUND KOMMUNE
RETT GJENPART BEKREFTES
Ålesund kommune
Kart og oppmåling

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller

☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller

☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameierens felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller

☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

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

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.

På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted og dato

Ålesund, 29.06.12

Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)

(Knut Håkonsen SIGN.)

Ektefelle/registrert partner

(Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)

SF0217 Elektronisk utgave

Side 2 av 3



Attestert kopi av dok.nr. 2012/1048550/200
Attesteringsstidspunkt 2026-02-12 14:17

Side 4 av 9

MATRIKKELFØRT
06-DES-2012
ÅLESUND KOMMUNE
RETT GJENPART BEKREFTES
Ålesund kommune
Kart og oppmåling

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering⁸⁾

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller

☐ Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted og dato

Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt⁹⁾

☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☒ Tillatelsen følger vedlagt

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

Gnr.

Bnr.

Fnr.

Snr.

ÅLESUND.

kommune

Sted og dato

Stempel og underskrift

Ålesund 06.12.2012

Ålesund kommune
Kart og oppmålingssjef

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.

2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.

3) Fellet for ideel andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.

4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.

5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.

7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameietets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.

9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Dato

Partenes underskrift

29.06.12

SF0217 Elektronisk utgave

Side 3 av 3



Attestert kopi av dok.nr. 2012/1048550/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-12 14:17

Side 5 av 9

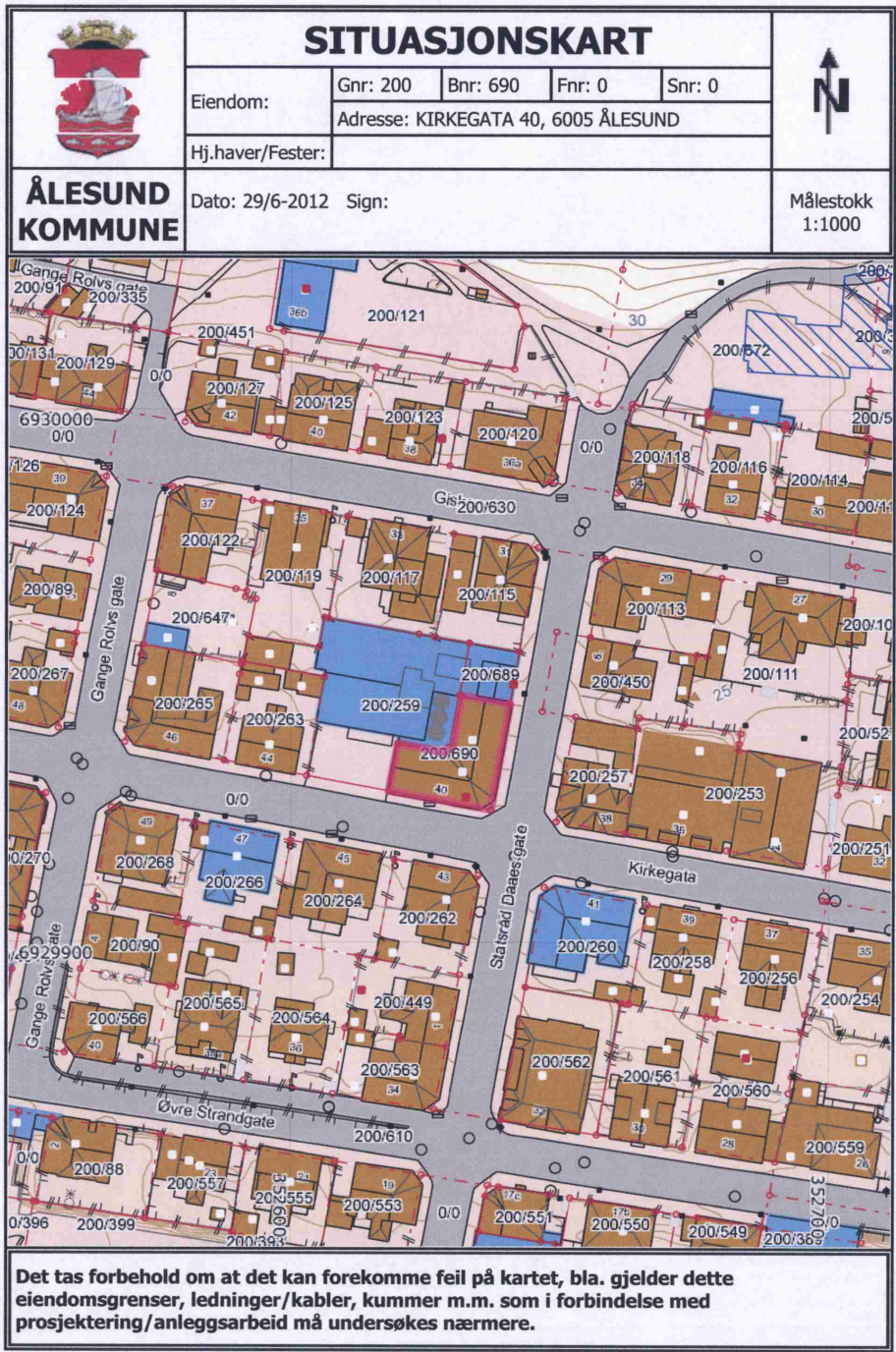


Attestert kopi av dok.nr. 2012/1048550/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-12 14:17

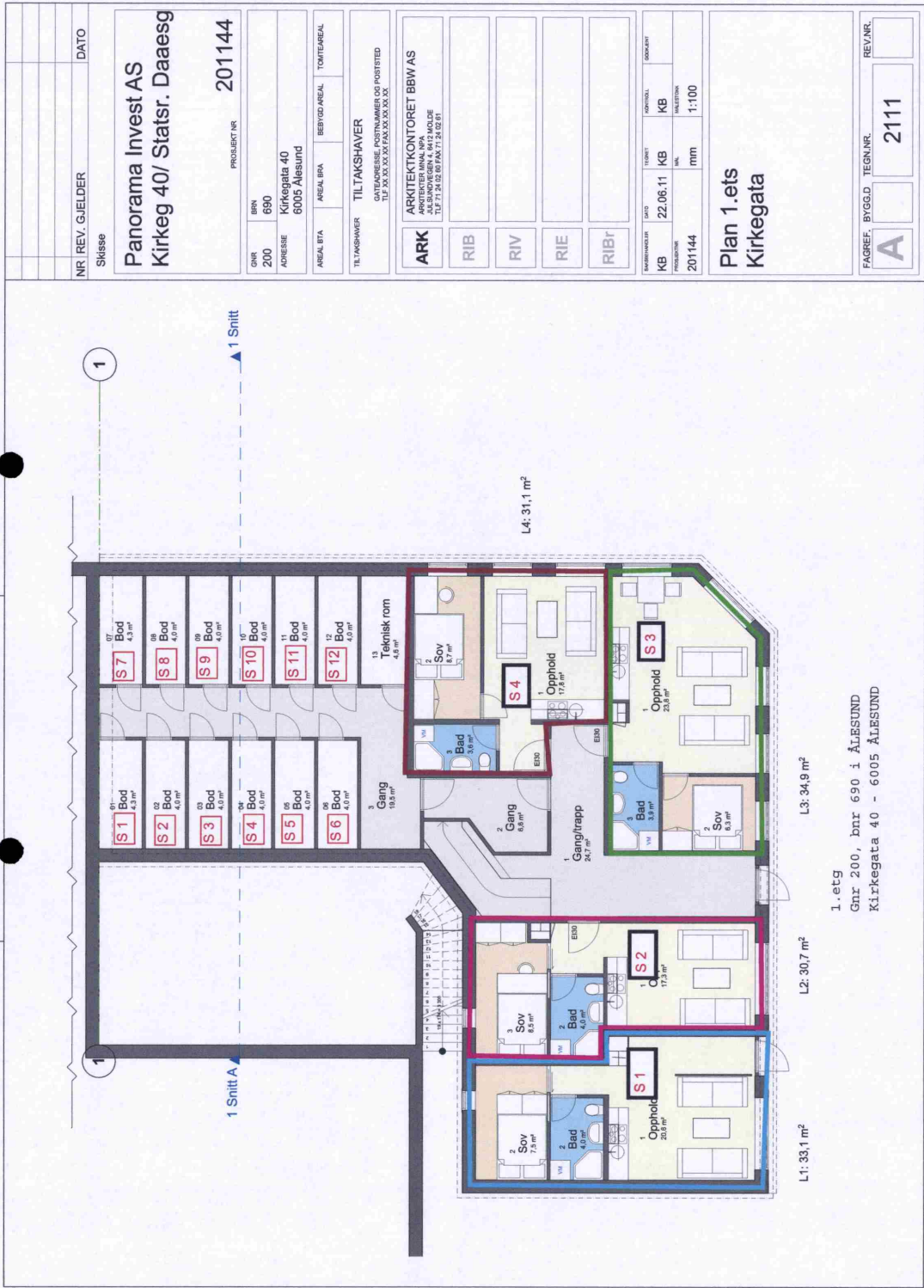
Side 6 av 9

Utskrift

Side 1 av 1



<http://kart.alesund.kommune.no/webinnsyn/Content/printDynaLeg.asp?...> 29.06.2012





Attestert kopi av dok.nr. 2012/1048550/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-12 14:17

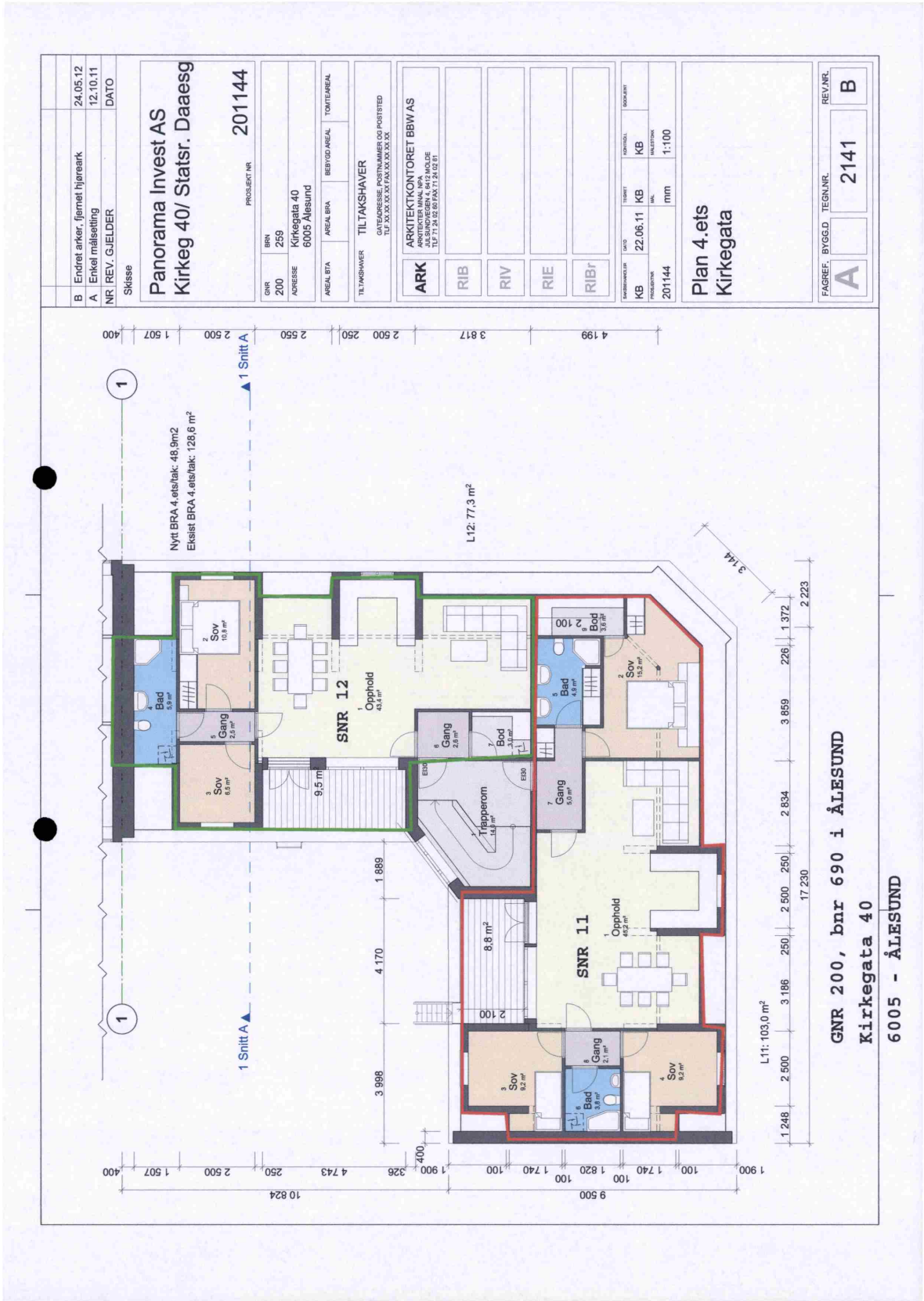
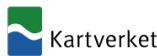
Side 7 av 9



Attestert kopi av dok.nr. 2012/1048550/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-12 14:17

Side 8 av 9





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.



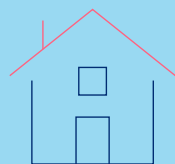
Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/aksjebolig: kr 12 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Kirkegata 40A, 6005 ÅLESUND. Gnr. 200, bnr. 690, snr. 4 i Eierseksjonssameiet Kirkegata 40, oppdragsnr.: 1400260064
Megler: Inge-André Godø, mobil: 46413190, e-post: inge@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaverkr: _____
+ 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



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