

Velkommen til

# Kipervikgata 23 B, 6003 Ålesund

EiendomsMegler 1

Velkommen til

# Kipervikgata 23 B
# 6003 Ålesund

# Informasjon om eiendommen

## Nøkkelinformasjon

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Prisantydning** | kr | 2 990 000,- | **BRA/BRA-i** | 105 / 97 m² |
| **Omkostninger** | kr | 77 040,- | **Soverom** | 1 |
| **Totalpris inkl. omk.** | kr | 3 067 040,- | **Boligtype** | Leilighet |
| **Andel fellesgjeld** | kr | 48 565,- | **Eierform** | Eierseksjon |
| **Totalt inkl. omk. og fellesgj.** | kr | 3 115 605,- | **Byggeår** | 1917 |
| **Felleskostnader pr. mnd.** | kr | 3 678,- | **Etasje** | 4 av 5 |

**Energimerke** Eier skal legge fram energiattest for kjøper før avtale om salg av bygning blir inngått. Dersom dette mangler ved avtaleinngåelse kan kjøper innen ett år bestille energiattest for selgers regning.

Velkommen til  Kipervikgata 23 B! En lys og pen selveierleilighet beliggende i 4. etasje m/loft i en klassisk bygård fra 1915 i attraktive Kipervikgata. Leiligheten går over to plan og inneholder stue, kjøkken, bad/vaskerom, soverom og gang med trapp opp til uinnredet loftsrom. I tillegg disponerer leiligheten en romslig kjellerbod på ca. 8 m².

Kvaliteter verdt å fremheve:
- Kjøkkenet har innredning fra Kvik med hvite profilerte fronter, takhøye overskap og heltre benkeplate, samt integrerte hvitevarer.
- Romslig stue med peis
- Soverom med skyvedørsgarderobe
- Trapp opp til loft gir boligen gode bruksmuligheter
- Flislagt bad med gulvvarme

Leiligheten ligger svært sentralt til med gangavstand til butikker, kjøpesentre, caféer, restauranter, kollektivtransport og øvrige sentrumsfasiliteter. Kort vei til populære turområder som Aksla, Byparken og Fjellstua.

# Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



**Miriam Sivertsen Underdal**
Eiendomsmegler/Salgsleder

+47 452 80 197
miriam.sivertsen@em1.no

# Informasjon om eiendommen

**Adresse**
Kipervikgata 23 B, 6003 Ålesund.

**Registerbetegnelse**
Gnr. 201, Bnr. 361, Snr. 7 i Ålesund kommune.

**Pris**

| | | |
|---|---|---|
| Totalpris inkl. andel fellesgjeld | kr | 3 038 565,- |
| Prisantydning | kr | 2 990 000,- |
| Andel fellesgjeld | kr | 48 565,- |
| Omkostninger | kr | 77 040,- |
| Totalpris inkl. omk. | kr | 3 067 040,- |
| Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld | kr | 3 115 605,- |
| Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning | kr | 3 127 105,- |

**Omkostninger**
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 75 950,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 11 500,-
Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 77 040,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

**Offentlige/kommunale avgifter**
Kommunale avgifter inkluderer renovasjon, vann og avløp. De er inkludert i de månedlige felleskostnadene.
Eiendomsskatten faktureres direkte til eier, over 4 terminer.
Eiendomsskatt pr. år 2026: kr 4 816

**Felleskostnader / felleskostnader inkluderer**
kr 3 678,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Kommunale avgifter, felles strøm, renhold, vedlikehold, avdrag lån/avskriving, regnskapshonorar, felles forsikring.

Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk. Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått.

Kommentarer til årsregnskapet 2025:
Inntekter:
Sum driftsinntekter 2025 var på kr. 310 716,-

Kostnader:
Sum driftskostnader 2025 var på kr. 174 025,-

Årets resultat for 2025 var på kr. 98 690,- og fremkommer i vedlagt resultatregnskap.

Seksjonens andel formue kr. 53 528,- pr. 31.12.25.

**Renter og avdrag**
Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: Sparebanken Møre
Lånenr.: 3905 82 24115
Lånetype:  Annuitet
Rentesats: 9,65%
Restsaldo: 295 164,-
Innfrielsesdato: 15.11.2031
Terminer i året: 12

**Forretningsfører**
Sameiet Kipervikgata 23 v/ styreleder Harald Solvang. Org nr. 988 394 149.

Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold.  Opplysninger om sameiets budsjett og regnskap er vedlagt i salgsoppgaven, og er også tilgjengelig hos megler og på oppdragets hjemmeside.

**Areal**
BRA - i: 97 m²
BRA - e: 8 m²
BRA totalt: 105 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Leilighet:
4. etasje:
BRA - i: 70 m²

Loft:
BRA - i: 27 m²

Kjeller:
BRA - e: 8 m² (bod)

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

**Antall soverom**
1.
Se for øvrig informasjon under punkt "Brukstillatelse / ferdigattest".

**Eierform**
Eierseksjon.
Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06 2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Det gjøres oppmerksom på at man kun kan erverve to boligseksjoner i sameiet, med unntak av erverv av fritidsbolig. Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. I følge Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie. Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon. Manglende sameievedtekter medfører ikke at det er et «ulovlig» sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike vedtekter som loven tilsier.

**Boligtype**
Leilighet.

**Etasje**
4 av 5

**Parkering**
Det er innført soneparkering i området, og beboere med folkeregistrert adresse innenfor sonen kan søke om elektronisk beboerparkeringstillatelse. Med gyldig tillatelse kan man parkere på offentlig gategrunn innenfor sin boligsone, så lenge det er ledig plass. Ordningen gjelder hele døgnet, alle dager. Gjestetillatelser kan også kjøpes ved behov.

**Sameiets eiendom**
Gnr. 201, Bnr. 361, Ålesund kommune.
Tomtestørrelse 297 m². Eiet tomt som tilhører sameiet. Tomten er fellesareal og er opparbeidet med fellesområder med nordvendt bakgård med støpt dekke og trappeoppganger. Fortau mot gate i syd.

**Byggeår**
1917 ifølge takstmann.

**Innhold**
Leiligheten ligger i byggets 4. etasje og inneholder følgende:
4. etasje: Stue, soverom, kjøkken, gang m/trapp og bad/vaskerom.
Loft: To innredet loftsrom.
I tillegg er der en bod i kjeller. Boden er ca. 8 m².

Her er det bruken av rommene som er beskrevet, ikke det som er godkjent.
Se kommentar under ferdigattest/brukstillatelse.

Overstående info er ihht. vedlagte tilstandsrapport.

**Standard**
Innvendige overflater:
- Laminat og klikkvinyl på gulv.
- Panel, tapet og strie på vegg.
- Malte flater i tak.

Bad/vaskerom:
Veggene har fliser, taket er malt og gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.

Kjøkken:
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med overlimt vask. Det er montert fliser på vegg mellom benkeplaten og overskapene, samt belysning i underkant av overskapene. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tekniske installasjoner:
- Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran er plassert i luke i ytterveggen i kjøkkenet.
- Det er avløpsrør av plast.
- Boligen har naturlig ventilasjon.
- Varmtvannstanken har et volum på ca. 120 liter og er plassert i kjøkkenbenken.
- Det er sikringsskap med automat og skru sikringer plassert i gang.

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke nødvendigvis uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

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

**Adkomst**
På finn.no kan du se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler1 skilt ved annonsert visning.

**Byggemåte**
Taktekkingen er utført med skifertakstein. Det er takrenner, nedløp og beslag i metall. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Veggene er oppført i murkonstruksjon med pussede murfasader.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2019, samt Velux-vinduer på loft fra 2006. Entrédøren er brann- og lydklassifisert.

Overstående info er ihht. vedlagte tilstandsrapport.

**Hvitevarer og tilbehør**
Hvitevarene og brunevarer medfølger ikke i handelen med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven. Integrerte hvitevarer medfølger i den stand de er blitt brukt av selger. Det gis ingen garanti utover dette.

**Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig**
Ved kjøp av brukt bolig er det viktig å ha riktige forventninger. Det kan ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis oppført etter andre krav og med andre materialer og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader, som følge av bl.a. bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette, vil normalt ikke bli ansett som mangler.

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. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen kan forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det utgjøre en mangel. Det samme gjelder hvis det er gitt manglende eller uriktige opplysninger om eiendommen.  En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for en del slitasje og småskader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk 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).

Dersom du oppdager forhold du mener er vesentlige og som kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet der det er tegnet boligselger-/boligkjøperforsikring, straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

**Brukstillatelse/ferdigattest**
Eiendommen ble oppført i 1917, og det finnes bygggodkjente tegninger fra oppføringsåret. Senere har eiendommen gjennomgått flere endringer og ombygginger.

Det foreligger ferdigattest for rehabilitering av bolig/kontor datert 08.01.1991, med følgende merknad: Attesten omfatter den vestlige inngangen. Himling i boder forutsettes kledd med plater i brannklasse A-10.

Det foreligger også ferdigattest for rehabilitering av bolig/kontor datert 22.06.1990, med følgende merknad: Attesten omfatter kun den østre trappeoppgangen.

I tillegg foreligger ferdigattest for rehabilitering av skorsteiner datert 29.10.2008.

I forhold til de byggegodkjente tegningene stemplet 02.11.1987, som ligger til grunn for ferdigattesten datert 08.01.1991, stemmer dagens bruk ikke overens med de byggegodkjente tegningene.
Deler av felles trapperom og gangareal er tatt inn i leiligheten, og det er etablert en intern trapp opp til loftet. Denne endringen har medført inngrep i brannskillende konstruksjoner mot fellesareal og loft, uten at det er foreligger dokumentasjon på at arbeidene er godkjent.

Det finnes en søknad fra 2011 om innsetting av takvindu og bruksendring av loft, men tiltakene ble aldri godkjent av kommunen. Det foreligger heller ikke tegninger av loftsetasjen, og dagens innredning er verken omsøkt eller godkjent. Loftetasjen er derfor ikke godkjent for varig opphold og dette må derfor søkes nytt. Se vedlagte rapport i salgoppgaven datert 02.11.2011

Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel/hoveddel er søknadspliktig tiltak, tiltakene er ikke omsøkt og det gis ingen garanti for at ev. søknad vil bli godkjent. Kjøper overtar kostnader,  ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til  dette/ulovligheten, kfr. oppdragsansvarlig.

Det gjøres også oppmerksom på at dagens bruk av leiligheten avviker fra den opprinnelige seksjoneringsbegjæringen. Avviket gjelder nettopp forholdet der deler av felles trapperom nå er inkludert i leiligheten. Det foreligger ingen godkjennelse fra sameiet for denne endringen.

**Oppvarming**
Elektrisk oppvarming samt varmekabler på bad og vedovn i stue.

Det er ikke inngått avtale om Norgespris på strøm for boligen.

Informasjon om Norgespris:
https://www.regjeringen.no/no/tema/energi/strom/sporsmal-og-svar-om-norgespris/id3089310/?expand=factbox3113088

Det er ikke registrert ildsted på denne adressen. Det vil være nødvendig å få ildstedet godkjent og registrert hos brannvesenet for å sikre at det oppfyller alle gjeldende sikkerhetskrav. Eier er etter lokal forskrift om gebyr for feiing og tilsyn pliktig til å melde om ildsted eller vesentlige endringer på fyringsanlegget til kommunen. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette/ulovligheten, kfr. oppdragsansvarlig.

**Energimerking**
Eier er ansvarlig for å innhente lovpålagt energiattest for boligen. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått, jfr. §5 i energimerkeforskriften for bygninger.

**Adgang til utleie**
Utleie av seksjon kan være begrenset jfr. sameiets vedtekter/styregodkjenning.

**Radon**
Denne boligen har ingen utleie og er derfor ikke radonmålt.

**Regulering**
Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Ålesund sentrum (17.3.2000) med plan-ID 1508 1504446. Eiendommen er regulert til bevaring av bygninger og annet byggeområde.

Eiendommen omfattes også av reguleringsplan for Parkgata 18 A (10.4.2014) med plan-ID 1508 1504687.

Eiendommen er avsatt til sentrumsformål (nåværende) i kommuneplanens arealdel. Dette gjelder Kommunedelplan for Ålesund 2016 - 2028 (9.3.2017).

Utsnitt av reguleringsplankart og situasjonskart ligger vedlagt i salgsoppgaven. Reguleringsbestemmelser kan fås ved henvendelse til megler. Konfr. megler ved spørsmål.

Eiendommen ligger i et område som i analyserapporten fra kommunen viser utslag på:
- Tettsted
- 313 - 624 innbyggere (5 000 - 10 000 per km2)
- Fjernvarme konsesjonsområde
- Mulig grunnforurensing fra bybrannen 1904
- Radon aktsomhet - Moderat til lav
- Løsmasser - Fyllmasse (antropogent materiale)
- Enkeltminner - Verneverdig
- Kulturmiljøer
- Annet SEFRAK-bygg
- Lokalitet
- Bebygd
- Vassdragsområde
- Kystlandskap
- Regulertele kulturminner (H710)
- Sone 1 - Urban fortetting
- Grundig kartlagt med funn (Flom aktsomhetsdekning)
- Grundig kartlagt med funn

Eiendommen er registrert i SEFRAK-registeret. Dette kan medføre begrensinger ifm. eventuell riving eller endring på bygningen.

SEFRAK er en forkorting for SEkretariatet For Registrering Av faste Kulturminner. Dette sekretariatet hadde ansvaret for en landsomfattende registrering av eldre bygninger. Et omfattende feltarbeid ble gjort i perioden 1975-1995. I dag er det Riksantikvaren som administrerer SEFRAK i samarbeid med fylkeskommunene. På http://www.ra.no/ finnes mer informasjon om SEFRAK og om tilgang på den informasjonen som er registrert.» Konferer megler for mer informasjon.

**Vei, vann og avløp**
Eiendommen er tilknyttet offentlig veg og offentlig vann og avløp via private stikkanlegg.

**Skattemessig formuesverdi**
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som primærbolig.

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.
kr 859 849,- for 2024
Sekundærverdi kr 3 439 394,-.

# Andre opplysninger

**Visning**
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler

**Meglers rett til å stanse gjennomføring av en handel**
Eiendomsmeglerforetak er pliktig til å foreta «kundetiltak» etter Hvitvaskingsloven. I dette ligger blant annet plikt til å treffe tiltak for å få bekreftet identiteten til selger og kjøper, den kjøper ev. opptrer på vegne av, samt eventuelle «reelle rettighetshavere».

Normalt skjer bekreftelse av en persons identitet ved fremvisning av gyldig legitimasjonsdokument («personlig fremmøte»), ved bruk av bankID, eller ved fremleggelse av en «Bekreftet kopi» av et legitimasjonsdokument. Fremvisning av legitimasjonsdokument i forbindelse med budgivning er normalt ikke tilstrekkelig kundetiltak. Dersom kjøper er en juridisk person må det foretas særlige kundetiltak, herunder med nærmere plikt til å redegjøre for «reelle rettighetshavere». Konferer megler for nærmere informasjon.
Transaksjonen kan ikke gjennomføres før meglerforetaket har foretatt tilfredsstillende kundetiltak. Endelige kundetiltak for kjøpers del skjer senest på kontraktsmøtet eller senest innen kontraktsignering der det ikke gjennomføres kontraktsmøte.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, kan ikke megler gjennomføre transaksjonen. I et slikt tilfelle misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager er kjøpers mislighold å anse som vesentlig, noe som gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere "mistenkelige transaksjoner" til Økokrim. Med "mistenkelig transaksjon" menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundetiltak kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

**Budgivning**
Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at bud eller forbehold i bud skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eiendommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud. Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen.Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert. Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

**Personvern**
EiendomsMegler 1 Midt-Norge behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer.

Opplysningene vil bli lagret i EiendomsMegler 1 Midt-Norge sitt elektroniske meglersystem.

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført.

Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt.

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget. Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

Les mer om personvern i vår personvernerklæring www.em1.no/personvern

**Overtakelse**
Overtagelse kan ikke finne sted før styret har godkjent ny eier. Ellers nærmere avtale med selger.

**Eier**
Henrik Nesje.

**Heftelser og servitutter**
Seksjonering
Dagboknr.: 1385
Dato: 31.01.2005
SNR: 7
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 105 / 702

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Sameiet har panterett som sikkerhet for bl.a. riktig betaling av fellesutgifter. I tillegg kan eiendommen ha tinglyst panterett til sameie jf. grunnboksutskrift. Ovennevnte panterett(er) vil alltid følge eiendommen. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

**Andre relevante opplysninger**
Sameiet Kipervikgata 23 er oppdelt i 7 seksjoner.

Moderniseringer de siste årene:
2026:
- Byttet termostat og bryterpanel på bad.
- Malt og fuget vedovn.

2024:
- Sparklet og malt alle vegger i leiligheten.

2023:
- Byttet kjøkkenvifte.

2021:
- Byttet foringer, lister og vindu i hele 4. etasje.

Arealoppmåling er foretatt av takstmann.

Denne seksjonen har tilleggsdel bestående av bod i kjeller og uinnredet loftsareal. Boden og loftsarealet tilknyttet seksjonen er merket «Seksjon 7» på vedlagte seksjoneringstegninger.

**Meglers vederlag**
Prosentprovisjon med 1,3 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Utleggshonorar kr 1 250,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 2 500,- (inkl. mva).
Markedspakke med digital annonsering kr 17 900,- (inkl. mva).

Dersom eiendommen ikke blir solgt er det avtalt at oppdragsgiver skal betale markedsføringspakke og direkte utlegg.

Meglers rett til å kreve dekning av utlegg:
Tinglysing av sikr.obl/hj.erkl m.v kr. 545,- pr. stk.
Kommunal informasjon kr. 6 177,-
Fotograf kr. 4 990,-
Tilstandsrapport kr. 13 500,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 300,- pr. stk.
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-
Info for.fører kr. 2 550,-
Eierskiftegebyr for.fører kr. 4 550,-

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger, samt forsikringsløsninger til selger og kjøper
- HELP Forsikring, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Broker by Visma, som leverer elektroniske løsninger for budgivning, digitalt oppgjørsskjema og digital overtakelsesprotokoll*)
- Ambita/Norkart/Infotorg, som leverer informasjon om eiendommen, samt elektronisk tinglysing
- Signicat, som leverer digitale løsninger for signering av dokumenter, bl.a. kjøpekontrakt
- Takstfirma (Tte Consult AS)
- Fotograf (Lillys Studio)

*) I den digital overtakelsesprotokollen så vil kjøper (via Broker by Visma) tilbys ulike leverandører av alarm/strøm/bredbånd, og hvilke/antallet leverandører avhenger av eiendommens beliggenhet.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i forbindelse med eiendomshandelen, bl.a. strømleverandører, boligalarm m.v.

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre, som er eiere av meglerforetaket. SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre tilbyr finansieringstjenester til selger/interessenter/kjøper i forbindelse med oppdraget.

**Andre rettigheter og forpliktelser**
Denne eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl).

Det er ingen tinglyste rettigheter eller plikter som hefter i eiendommen fra hovedbølet.

**Tilstandsrapport/takst**
Utført av Trond-Erik Reitan-Hagen i Tte Consult DA den 26-05-2026.
Takstmann har i sin rapport kommet til følgende konklusjon:
Leilighet beliggende i bygård oppført i 1915 i Kipervikgata i Ålesund sentrum. Leiligheten går over 2 plan, 4. etasje og loft. Leiligheten disponerer en bod i kjeller på ca. 8 m2. Leiligheten fremstår med normal standard og har opp igjennom årene blitt pusset opp og renovert. Kjøper må likevel påregne noe oppussing/vedlikehold på enkelte bygningsdeler som følge av alder og slitasje. Utvendige bygningsdeler som ikke direkte berører leiligheten er ikke vurdert, bare beskrevet, da det normalt er et felles ansvar for sameiet.

Takstmann sin kommentar til areal:
Boligbygg med flere boenheter
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
I forhold til tegninger stemplet 02.11.1987 er entreen utvidet mot felles trapperom, og det er etablert trapp til loft i dette rommet. Det foreligger ikke tegninger av loftsetasjen, og innredningen er ikke omsøkt/godkjent hos kommunen. Utvidelsen mot felles trapperom kan ha medført inngrep i brannskillende konstruksjoner/brannvegg mot fellesareal. Det foreligger ikke dokumentasjon på at slike arbeider er prosjektert, omsøkt eller utført i henhold til gjeldende krav. Forholdet bør undersøkes nærmere med kommunen og relevant fagkyndig med tanke på eventuell søknadsplikt, godkjenning og brannteknisk utførelse. Det foreligger igangsettingstillatelse for arbeidene, men ferdigattest foreligger ikke. Manglende ferdigattest er et forhold som er helt vanlig på eldre bygårder fra tilsvarende

byggeperiode (1915). Megler kan gi nærmere informasjon om dette.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller 3 (TG 3).

TG3 (store eller alvorlige avvik):
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

TG2 (avvik som kan kreve tiltak):
- Utvendig > Taktekking
- Utvendig > Nedløp og beslag
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig > Dører
- Utvendig > Andre utvendige forhold
- Innvendig > Overflater
- Innvendig > Innvendige trapper
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
- Våtrom > Etasje 4 > Bad/vaskerom > Overflater Gulv
- Våtrom > Etasje 4 > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > Etasje 4 > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning
- Våtrom > Etasje 4 > Bad/vaskerom > Ventilasjon

Helse, miljø og sikkerhet:
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke nødvendigvis uttømmende og interessenter oppfordres til å lese og sette seg grundig inn i alt salgsmateriell.

**Boligselgerforsikring**
Selger har tegnet boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Salgsdokumentasjon innhentes av forsikringsselskapet etter tinglysning. Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Selger har opplyst om følgende i egenerklæringsskjemaet som ligger vedlagt salgsoppgaven:
2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja.
Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2005
Beskrivelse av arbeidet: Oppgradert i 2005 - Er ikke opplyst av forrige eier hvem eller hva som har blitt gjort.

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
- Ja. Gamle vinduer og karmer

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2021
Firmanavn: Byggmester E. Asprem AS
Beskrivelse av arbeidet: Vinduer og karmer for stue, kjøkken, bad og soverom ble byttet. Blikkenslager rundt dette er også byttet.

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?
- Ja. Gamle vinduer og karmer ble skiftet ut med nye i 2021

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2021
Firmanavn: Byggmester E. Asprem AS
Beskrivelse av arbeidet: Vinduer og karmer for stue, kjøkken, bad og soverom ble byttet. Blikkenslager rundt dette er også byttet.

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
- Ja. Polygon har vært i kjelleren og utbedret noe fuktskader i 2014.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja.

Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2014
Firmanavn: Polygon
Beskrivelse av arbeidet: Utbedringer iforhold til fuktskader

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja.
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019
Firmanavn: ukjent
Beskrivelse av arbeidet: Avløp ble kontrollert og renset i hele bygget.

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
- Ja. Kjøkkenvifte var defekt.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja.
Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
Beskrivelse av arbeidet: Montert Bosch kjøkkenvifte.

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026
Firmanavn: Jansen Elektro AS
Beskrivelse av arbeidet: Skiftet termostat for varmekabler og 2stk brytere for bad.

**Boligkjøperforsikring**
EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/ småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

**Avtalebetingelser**
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 mangelsansvarkan 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 budskjema avgi egenerklæring ombudgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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.

**Vedlegg**
- Nabolagsprofil
- Selgers egenerklæringsskjema 21.05.26
- Tilstandsrapport datert 26.05.26
- Vedtekter Sameiet Kipervikgata 23
- Referat fra årsmøtet 23.06.25
- Årsregnskap for sameiet 2025
- Budsjett 2024
- Byggemeldte tegninger datert 21.11.87, 27.03.59, 05.1946, 07.1946 og 05.03.15
- Ferdigattest for rehabilitering datert 22.06.90 og 08.01.91
- Ferdigattest for rehabilitering av skorsteiner datert 29.10.08
- Søknad om tillatelse datert 02.11.11
- Regulerings- og kommunedelplan datert 15.05.26
- Situasjonskart og vegadkomst datert 15.05.26
- Tinglyst seksjonering datert 31.01.05

**Finansiering**
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette. Meglerforetaket mottar honorar ved formidling av finansielle tjenester.

**Forsikring**
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

**Verdivurdering**
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

**Oppdragsansvarlig**
Miriam Sivertsen Underdal
Eiendomsmegler/Salgsleder
Telefon: 452 80 197
E-post: miriam.sivertsen@em1.no

**Avdeling**
EiendomsMegler 1 Ålesund St. Olavs plass
Besøksadresse: St Olavs plass 1, 6002 Ålesund
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim


1916
Frisørstua
DAME og HERRE
HERRE
























LG
Direct Drive 8kg
AI DD
Steam



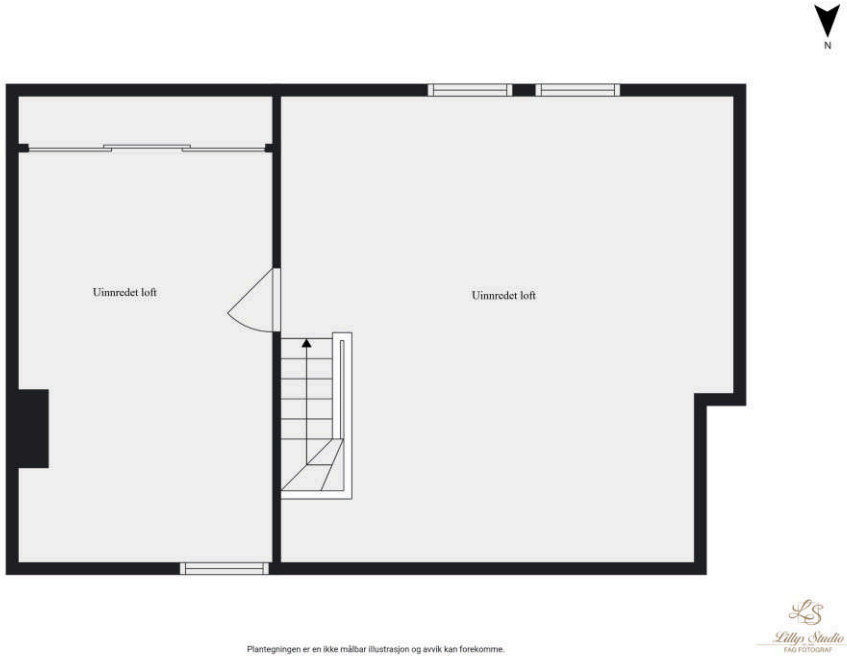







23b




*Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.*

# KIPERVIKGATA 23B

## Nabolaget Kipervika - vurdert av 30 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | | |
|---|---|---|
| **Utstillingsplassen** | Linje 1, 4, 10, 11, 12, 18, 21, FB65 | 2 min / 0.2 km |
| **Ålesund Lufthavn, Vigra** | | 15 min |

## SKOLER

| | | |
|---|---|---|
| **Aspøy skole (1-7 kl.)** | 150 elever, 10 klasser | 16 min / 1.2 km |
| **Volsdalen skole (1-7 kl.)** | 249 elever, 14 klasser | 17 min / 1.5 km |
| **Akademiet Realfagsungdomsskole Åles...** | 29 elever, 3 klasser | 13 min / 1.1 km |
| **Ålesund videregående skole** | 380 elever, 19 klasser | 12 min / 0.9 km |
| **Akademiet videregående skole Ålesund** | 360 elever | 13 min / 1.1 km |

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

| | |
|---|---|
| **Kipervika P-hus** | 2 min |
| **Sankten P-hus, Ålesund** | 6 min |

## OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 74/100

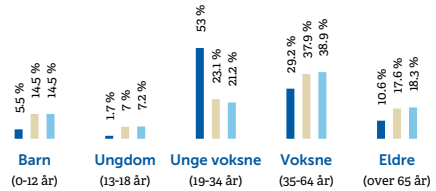
## KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 60/100

## NABOSKAPET

Høflige 57/100

## ALDERSFORDELING




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Kipervika | 749 | 592 |
| Ålesund | 46 717 | 23 086 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

## BARNEHAGER

| | | |
|---|---|---|
| **Midtbyen barnehage (1-5 år)** | 49 barn | 5 min / 0.4 km |
| **Klipra barnehage (1-5 år)** | 30 barn | 10 min / 0.8 km |
| **Jugendby barnehage (1-5 år)** | 37 barn | 12 min / 1 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| **Eurospar Ålesund Storsenter** | 3 min |
| **Kiwi Sundgata** | 3 min |

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående
3. Buss

## TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 81/100

## KOLLEKTIVTILBUD

Veldig bra 79/100

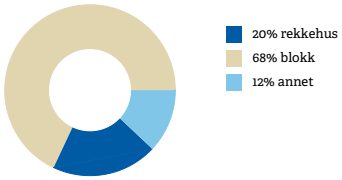
## KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Bra 67/100

## SPORT

| | | |
|---|---|---|
| **Bybadet** | Badeland | 2 min / 0.2 km |
| **Turnhallen** | Aktivitetshall | 11 min / 0.9 km |
| **Family Sports Club Ålesund** | | 4 min |
| **Mudo Gym Ålesund** | | 7 min |

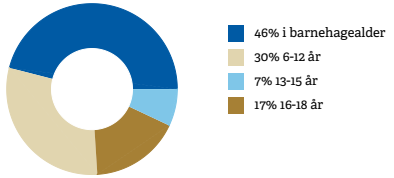
## BOLIGMASSE



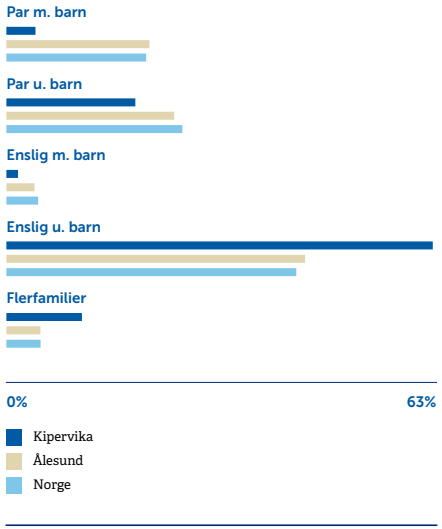

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| **Ålesund Storsenter** | 4 min |
| **Vitusapotek Ålesund Storsenter** | 4 min |

## ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



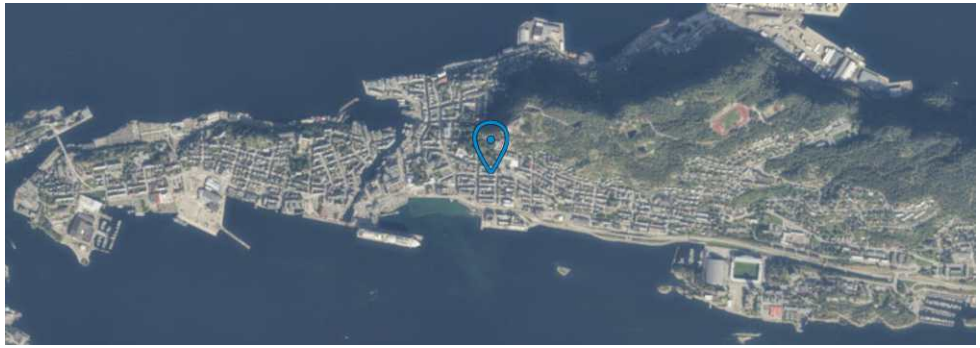

## FAMILIESAMMENSETNING




## SIVILSTAND

| | | Norge |
|---|---|---|
| **Gift** | 17% | 33% |
| **Ikke gift** | 72% | 54% |
| **Separert** | 8% | 9% |
| **Enke/Enkemann** | 2% | 4% |

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026






FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



Nesje, Henrik
21.05.2026
Signed bankID

# Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

## Selgere

Henrik Nesje

## Boligen

Kipervikgata 23B
6003 Ålesund

1508-201/361/0/7

- Boligen ble kjøpt 2020
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

# Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2005

   **Beskrivelse av arbeidet:** Oppgradert i 2005 - Er ikke opplyst av forrige eier hvem eller hva som har blitt gjort.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Ja**

Gamle vinduer og karmer

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.
**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

**Firmanavn:** Byggmester E. Asprem AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Vinduer og karmer for stue, kjøkken, bad og soverom ble byttet. Blikkenslager rundt dette er også byttet.

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Ja**

Gamle vinduer og karmer ble skiftet ut med nye i 2021

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

**Faglært arbeid:**



1.
**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

**Firmanavn:** Byggmester E. Asprem AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Vinduer og karmer for stue, kjøkken, bad og soverom ble byttet. Blikkenslager rundt dette er også byttet.

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

# Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Ja**

Polygon har vært i kjelleren og utbedret noe fuktskader i 2014.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014

   **Firmanavn:** Polygon

   **Beskrivelse av arbeidet:** Utbedringer iforhold til fuktskader

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

# Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

   **Firmanavn:** ukjent

   **Beskrivelse av arbeidet:** Avløp ble kontrollert og renset i hele bygget.

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

• **Ja**

Kjøkkenvifte var defekt.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

   **Beskrivelse av arbeidet:** Montert Bosch kjøkkenvifte.

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

   **Firmanavn:** Jansen Elektro AS

   **Beskrivelse av arbeidet:** Skiftet termostat for varmekabler og 2stk brytere for bad.

# Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**





21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

# Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

• **Nei**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

# Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



# Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Kipervikgata 23 B, 6003 ÅLESUND
ÅLESUND kommune
gnr. 201, bnr. 361, snr. 7

**Markedsverdi**

**3 000 000**

**Sum areal alle bygg: BRA: 105 m² BRA-i: 97 m²**



**Befaringsdato:** 15.05.2026 **Rapportdato:** 26.05.2026 **Oppdragsnr.:** 20030-2170 **Eiendomsverdi ref nr:** IU1917

**Autorisert foretak:** Tte Consult A/S **Sertifisert Takstingeniør:** Trond-Erik Reitan-Hagen

TTE CONSULT – EN DEL AV TAKSTGRUPPEN

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

## TTE Consult AS

TTE CONSULT A/S – Din tekniske rådgiver i byggeprosjekter
Hos TTE CONSULT A/S kombinerer vi faglig tyngde med lokal forankring for å levere teknisk rådgivning du kan stole på. Vi holder til i Ålesund og tilbyr tjenester innen tilstandsvurdering, verditaksering, reklamasjonsoppdrag, uavhengig kontroll, overtakelser og prosjektledelse – alt med fokus på kvalitet, presisjon og trygghet for våre kunder.

Hvorfor velge oss?

- Fagkompetanse: Vi er medlem av Norsk takst, og våre konsulenter har solid erfaring fra byggebransjen.
- Trygghet: Vi utfører uavhengige kontroller og takseringer som gir deg et klart bilde av boligens tilstand og verdi.
- Effektivitet: Med moderne verktøy og strukturert prosjektledelse sikrer vi fremdrift og kvalitet i alle ledd.
- Lokal tilstedeværelse: Vi kjenner markedet og byggeskikken i Møre og Romsdal – og er alltid nær deg.

Vår visjon
Vi skal være en pålitelig partner for meglere, entreprenører og privatpersoner.

Medlem av Norsk takst

**Rapportansvarlig**

Trond-Erik Reitan-Hagen
Uavhengig Takstingeniør
trond.erik@tteconsult.no
464 45 070



Tte Consult A/S
Vegsundbakken 6
6020 ÅLESUND

Kipervikgata 23 B, 6003 ÅLESUND
Gnr 201 - Bnr 361
1508 ÅLESUND

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeregler

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

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

**TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**

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

TG 1

**TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**

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

TG 2

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

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

TG 3

**TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

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

TG IU

**IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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

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





Kipervikgata 23 B, 6003 ÅLESUND
Gnr 201 - Bnr 361
1508 ÅLESUND

Tte Consult A/S
Vegsundbakken 6
6020 ÅLESUND

# Beskrivelse av eiendommen

Leilighet beliggende i bygård oppført i 1915 i Kipervikgata i Ålesund sentrum. Leiligheten går over 2 plan, 4. etasje og loft. Leiligheten disponerer en bod i kjeller på ca. 8 m2. Leiligheten fremstår med normal standard og har opp igjennom årene blitt pusset opp og renovert. Kjøper må likevel påregne noe oppussing/vedlikehold på enkelte bygningsdeler som følge av alder og slitasje. Utvendige bygningsdeler som ikke direkte berører leiligheten er ikke vurdert, bare beskrevet, da det normalt er et felles ansvar for sameiet.

**Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1917**

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av skifertakstein. Det er nedløp, takrenner og beslag av metall. Veggene har murkonstruksjon. Fasade/kledning har pussede murfasader. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2019 og Velux vinduer på loft fra 2006. Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat og klikkvinyl. Veggene har panel, tapet og Strie. Innvendige tak har malte flater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Boligen har mursteinspipe som er fornyet med isolert stålpipe, peis og sotluke/feieluke med sotluke i stein. Boligen har lakkert tretrapp. Innvendig har boligen malte profilertedører.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom:
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er to plastsluker og ukjent tettesjikt/membran. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel. Det er elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med overlimt vask. Det er montert fliser på vegg mellom benkeplaten og overskapene, samt belysning i underkant av overskapene. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran er plassert i luke i ytterveggen i kjøkkenet. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Varmtvannstanken har et volum på ca. 120 liter og er plassert i kjøkkenbenken. Det er sikringsskap med automat og skru sikringer plassert i gang.

**Markedsvurdering**

| | |
|---|---|
| Totalt Bruksareal | 105 m² |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 105 m² |
| Totalpris | 3 000 000 |

**Arealer** Gå til side

**Befaring - og eiendomsopplysninger** Gå til side

| | |
|---|---|
| Tomteverdi og teknisk verdi bygninger | 3 600 000 |

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

**Lovlighet** Gå til side

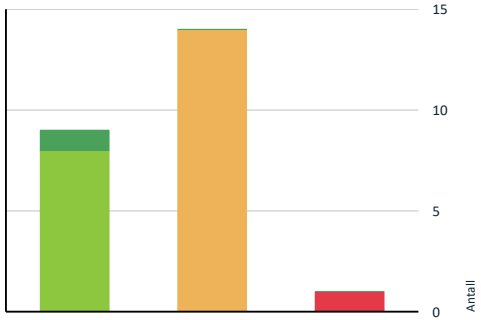
**Boligbygg med flere boenheter**

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

I forhold til tegninger stemplet 02.11.1987 er entreen utvidet mot felles trapperom, og det er etablert trapp til loft i dette rommet. Det foreligger ikke tegninger av loftsetasjen, og innredningen er ikke omsøkt/godkjent hos kommunen. Utvidelsen mot felles trapperom kan ha medført inngrep i brannskillende konstruksjoner/brannvegg mot fellesareal. Det foreligger ikke dokumentasjon på at slike arbeider er prosjektert, omsøkt eller utført i henhold til gjeldende krav. Forholdet bør undersøkes nærmere med kommunen og relevant fagkyndig med tanke på eventuell søknadsplikt, godkjenning og brannteknisk utførelse. Det foreligger igangsettingstillatelse for arbeidene, men ferdigattest foreligger ikke. Manglende ferdigattest er et forhold som er helt vanlig på eldre bygårder fra tilsvarende byggeperiode (1915). Megler kan gi nærmere informasjon om dette.

# Sammendrag av boligens tilstand

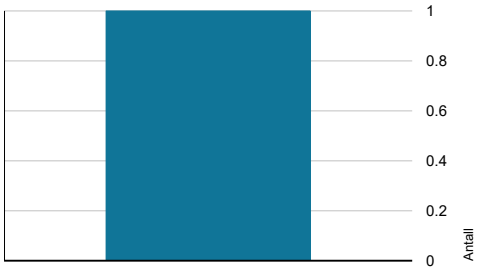
## Fordeling av tilstandsgrader




- 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.

## Anslag på utbedringskostnad




- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er ikke innhentet opplysninger vedrørende ett eventuelt sameie hva gjelder fellesgjeld/fellesutgifter/vedtekter m.m. Megler kan opplyse nærmere vedrørende dette.

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

**TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

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

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Taktekking** | Gå til side |
| **Utvendig > Nedløp og beslag** | Gå til side |
| **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** | Gå til side |
| **Utvendig > Dører** | Gå til side |
| **Utvendig > Andre utvendige forhold** | Gå til side |
| **Innvendig > Overflater** | Gå til side |
| **Innvendig > Innvendige trapper** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Vannledninger** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** | Gå til side |
| **Våtrom > Etasje 4 > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** | Gå til side |
| **Våtrom > Etasje 4 > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** | Gå til side |
| **Våtrom > Etasje 4 > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** | Gå til side |
| **Våtrom > Etasje 4 > Bad/vaskerom > Ventilasjon** | Gå til side |

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



Kipervikgata 23 B, 6003 ÅLESUND
Gnr 201 - Bnr 361
1508 ÅLESUND

Tte Consult A/S
Vegsundbakken 6
6020 ÅLESUND

# Sammendrag av boligens tilstand

- Det er avvik i rømningsveier. Gå til side
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**
1917

**Kommentar**
Ref.Ambita

**Anvendelse**
Leilighet

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

**Vedlikehold**
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

**Tilbygg / modernisering**

| | | |
|---|---|---|
| 2026 | Modernisering | Byttet termostat og bryterpanel på bad. Utført av Jansen Elektro AS. |
| 2026 | Modernisering | Malt og fuget vedovn. Utført av eier. |
| 2024 | Modernisering | Sparkla og malt alle vegger i leiligheten. Utført av eier. |
| 2023 | Modernisering | Byttet kjøkkenvifte. Utført av eier. |
| 2021 | Modernisering | Byttet foringer, lister og vindu i hele 4 etasje. Utført av Byggmester E. Asprem AS |

## UTVENDIG

### TG 2 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**
Taktekkingen er av skifertakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå/takvindu.
Merk: Leiligheten er en del av et sameie. I sameie reguleres vedlikeholdsansvar for utvendige og felles bygningsdeler av sameiets vedtekter. Dersom aktuell bygningsdel ikke er omtalt i vedtektene, reguleres vedlikeholdsansvaret av eierseksjonsloven. Kjøper anbefales å sette seg inn i både sameiets vedtekter og eierseksjonsloven

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

**Konsekvens/tiltak**
• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
• Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Tidspunkt for utskiftning av taktekking og undertak nærmer seg. Overvåk tilstanden jevnlig for å oppdage eventuelle skader eller lekkasjer tidlig, da risikoen for svikt øker når forventet brukstid er passert.

### TG 2 Nedløp og beslag

**Beskrivelse**
Det er nedløp, takrenner og beslag av metall.
Merk: Leiligheten er en del av et sameie. I sameie reguleres vedlikeholdsansvar for utvendige og felles bygningsdeler av sameiets vedtekter. Dersom aktuell bygningsdel ikke er omtalt i vedtektene, reguleres vedlikeholdsansvaret av eierseksjonsloven. Kjøper anbefales å sette seg inn i både sameiets vedtekter og eierseksjonsloven

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

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

Det bør påregnes utskifting av renner, nedløp og beslag innen rimelig tid, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og fuktskader på bygningen.

### TG 1 Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**
Veggene har murkonstruksjon. Fasade/kledning har pussede murfasader.
Merk: Leiligheten er en del av et sameie. I sameie reguleres vedlikeholdsansvar for utvendige og felles bygningsdeler av sameiets vedtekter. Dersom aktuell bygningsdel ikke er omtalt i vedtektene, reguleres vedlikeholdsansvaret av eierseksjonsloven. Kjøper anbefales å sette seg inn i både sameiets vedtekter og eierseksjonsloven

### TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

**Beskrivelse**



Kipervikgata 23 B, 6003 ÅLESUND
Gnr 201 - Bnr 361
1508 ÅLESUND

Tte Consult A/S
Vegsundbakken 6
6020 ÅLESUND

Tilstandsrapport

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Merk: Det er en inspeksjonsluke ved siden av pipen på loftet. Her kan man se en liten del av undertaket, hvor det ble registrert fuktskjolder ved pipeløpet. Det anbefales å undersøke dette området med jevne mellomrom. Dersom fuktskjoldene skulle forverre seg, bør det iverksettes tiltak.
Leiligheten er en del av et sameie. I sameiet reguleres vedlikeholdsansvar for utvendige og felles bygningsdeler av sameiets vedtekter. Dersom aktuell bygningsdel ikke er omtalt i vedtektene, reguleres vedlikeholdsansvaret av eierseksjonsloven. Kjøper anbefales å sette seg inn i både sameiets vedtekter og eierseksjonsloven.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Det er en inspeksjonsluke ved siden av pipen på loftet. Her er det kun mulig å se en liten del av undertaket, hvor det ble registrert fuktskjolder ved pipeløpet.

**Konsekvens/tiltak**
• Påviste skader må utbedres.

Det anbefales å undersøke området rundt pipeløpet jevnlig for å avdekke eventuell utvikling av fuktskader.
Dersom fuktskjoldene forverres, bør årsaken kartlegges og nødvendige utbedringer gjennomføres for å unngå økt risiko for råte, soppdannelse og skader på takkonstruksjonen.



### TG 1 Vinduer

**Beskrivelse**
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2019 og Velux vinduer på loft fra 2006.

### TG 2 Dører

**Beskrivelse**
Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Døren tar i karmen ved åpning og lukking.

**Konsekvens/tiltak**
• Dører må justeres.

Døren bør justeres slik at den åpnes og lukkes uten motstand.
Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til økt slitasje på dør og karm, samt redusert funksjon og tetthet.

### TG 2 Andre utvendige forhold

**Beskrivelse**
Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget.

**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.

Det bør utarbeides en tilstandsanalyserapport og vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Manglende dokumentasjon og planlegging kan føre til at nødvendige vedlikeholdstiltak ikke blir identifisert eller gjennomført, noe som øker risikoen for forringelse av bygningsdeler og uforutsette kostnader.

## INNVENDIG

### TG 2 Overflater

**Beskrivelse**
Innvendig er det gulv av laminat og klikkvinyl. Veggene har panel, tapet og Strie. Innvendige tak har malte flater.

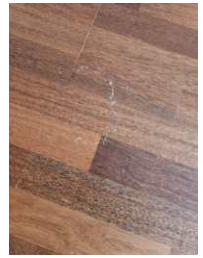
**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det er registrert striper i gulvet.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Det bør vurderes om gulvet skal utbedres for å fjerne stripene, da dette hovedsakelig er et estetisk avvik uten funksjonelle konsekvenser.





# Tilstandsrapport

### TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

**Beskrivelse**

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

**Vurdering av avvik:**

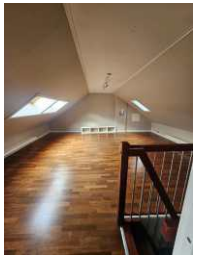
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell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

Det er registrert høydeforskjell på ca. 20 mm gjennom hele rommet på soverommet.
Det er registrert høydeforskjell på ca. 17 mm gjennom hele rommet i gangen.
Det er registrert høydeforskjell på ca. 50 mm gjennom hele rommet i loftsrommet m/trapp.
Det er registrert høydeforskjell på ca. 46 mm innenfor 2 meter i loftsrommet m/trapp, målt ved pipen.

**Konsekvens/tiltak**

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

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



### TG 1 Pipe og ildsted

**Beskrivelse**

Boligen har mursteinspipe som er fornyet med isolert stålpipe, peis og sotluke/feieluke med sotluke i stein.

### TG 2 Innvendige trapper

**Beskrivelse**

Boligen har lakkert tretrapp.

**Vurdering av avvik:**

• Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

Trappen er bratt og lite egnet for bruk mellom boligrom. Dette kan medføre økt risiko for fall og personskade, spesielt for barn, eldre eller personer med nedsatt bevegelighet.
Det bør vurderes tiltak for å bedre sikkerheten, for eksempel ved å montere håndløper eller rekkverk, selv om det kan være vanskelig å endre selve trappeløpet.

### TG 1 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Innvendig har boligen malte profilertedører.

## VÅTROM

ETASJE 4 > BAD/VASKEROM

### Generell

**Beskrivelse**

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

**Årstall:** 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



ETASJE 4 > BAD/VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

Veggene har fliser. Taket er malt.
Merk: Det er registrert to hull i vegg med tilgang til rørføringer/vannrør bak konstruksjonen. Hullene fremstår å være etablert for tidligere tilkobling av sanitærutstyr, sannsynligvis badekar eller tilsvarende installasjon. Åpningene er ikke tettet, anbefaler ytterligere undersøkelser.

**Årstall:** 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Kipervikgata 23 B, 6003 ÅLESUND
Gnr 201 - Bnr 361
1508 ÅLESUND

Tte Consult A/S
Vegsundbakken 6
6020 ÅLESUND

# Tilstandsrapport



ETASJE 4 > BAD/VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Lokalt fall er målt til ca. 19–8 mm ved sluk i dusjsone og ca. 1 mm ved sluk ved vask. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca. 10 mm til sluk i dusjsonen og ca. 8 mm til sluk ved vask, målt fra gulvflis ved døråpningen.

**Årstall:** 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

**Konsekvens/tiltak**

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk og høydeforskjell ved terskel i henhold til gjeldende krav.

Manglende fall og utilstrekkelig høydeforskjell kan føre til at vann ikke ledes effektivt til sluk, noe som øker risikoen for vannskader på omkringliggende konstruksjoner og tilstøtende rom.

ETASJE 4 > BAD/VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

Det er to plastsluker og ukjent tettesjikt/membran.

**Årstall:** 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

**Vurdering av avvik:**

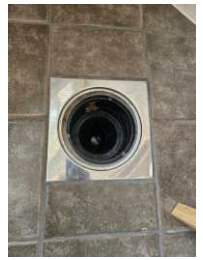
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

**Konsekvens/tiltak**

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Overvåk tilstanden jevnlig, og vurder utskifting av både sluk og membran for å redusere risikoen for lekkasjer og påfølgende fukt- og råteskader i tilstøtende konstruksjoner.

Manglende dokumentasjon og alder på løsningene medfører økt usikkerhet og risiko for skader.





ETASJE 4 > BAD/VASKEROM

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.

**Årstall:** 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

**Vurdering av avvik:**

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
• Det er avvik:

Det er registrert krakelering i vask.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

# Tilstandsrapport

Det bør etableres en tilfredsstillende løsning for å synliggjøre eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, for å redusere risikoen for skjulte vannskader og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.

Krakelering i vasken bør følges opp og eventuelt utbedres, da dette kan føre til lekkasje og ytterligere skader på innredning og omkringliggende konstruksjoner.



ETASJE 4 > BAD/VASKEROM

### TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Det er elektrisk styrt vifte.

**Årstall:** 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

**Vurdering av avvik:**
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
• Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren. Manglende tilluft kan føre til dårlig ventilasjon, økt fuktbelastning og risiko for sopp- og muggdannelse.

ETASJE 4 > BAD/VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gang under trappen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6.
Merk: Det ble ikke utført fuktmålinger i de mest utsatte områdene da disse ligger vegg i vegg med nabo, yttervegg og garderobeskap. Ved hulltaking ble det ikke konstatert fukt ved måling. Utfra gjeldende utførelse/alder/tilstand er ikke dette noen garanti for at det ikke kan være fukt andre steder ved badet. Hulltakingen er en stikkprøve og ikke ett svar som nødvendigvis er fasit for hele våtrommet.



## KJØKKEN

ETASJE 4 > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med overlimt vask. Det er montert fliser på vegg mellom benkeplaten og overskapene, samt belysning i underkant av overskapene. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.



ETASJE 4 > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

**Beskrivelse**

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

**Årstall:** 2023 **Kilde:** Eier

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

**Beskrivelse**

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er ikke besiktiget i rørskap. Stoppekran er plassert i luke i ytterveggen i kjøkkenet.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
• Det er avvik:



Kipervikgata 23 B, 6003 ÅLESUND
Gnr 201 - Bnr 361
1508 ÅLESUND

Tte Consult A/S
Vegsundbakken 6
6020 ÅLESUND

# Tilstandsrapport

Det er ikke etablert tett kasse eller vannstoppesensor i luken ved stoppekranen.

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Tiltak:

Det bør vurderes utskiftning av innvendige vannledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, for å redusere risikoen for lekkasjer og vannskader.

Det anbefales å etablere tett kasse og/eller installere vannstoppesensor ved stoppekranen for å oppdage eventuelle lekkasjer tidlig og begrense skadeomfanget.



### TG 2 Avløpsrør

**Beskrivelse**

Det er avløpsrør av plast. Staking via sluk.
Merk: Grunnet alder kan det ikke utelukkes at deler av avløpsrør i bygningen er av eldre type støpejern eller tilsvarende.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

**Konsekvens/tiltak**
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Det anbefales å vurdere utskiftning av eldre avløpsrør, spesielt dersom deler fortsatt er av støpejern eller tilsvarende materiale.
Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for lekkasjer og driftsproblemer, da rørene har begrenset gjenværende brukstid.

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Boligen har naturlig ventilasjon.

### TG 2 Varmtvannstank

**Beskrivelse**

Varmtvannstanken har et volum på ca. 120 liter og er plassert i kjøkkenbenken, med begrenset mulighet for inspeksjon.

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning og el-tilkobling etter gjeldende forskrifter for å redusere risikoen for vannskader og elektriske feil.
Eldre varmtvannstanker har økt risiko for pluselig svikt eller lekkasje, noe som kan føre til omfattende skader på omkringliggende konstruksjoner.



### Elektrisk anlegg

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

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

**Beskrivelse**

Det er sikringsskap med automat og skru sikringer plassert i gang.

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

**Spørsmål til eier**

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

# Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?
**Ja**

**Det foreligger samsvarserklæring på arbeid utført 20.04.2026**

**Inntak og sikringsskap**

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





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

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

### ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik i rømningsveier.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Det mangler håndløper i bunnen av trappeløpet.
Det er avvik i rømningsveiene, da vinduene er for små til å fungere som godkjente rømningsvinduer.

**Konsekvens/tiltak**

• For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.
• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Det bør monteres håndløper i bunnen av trappeløpet for å ivareta sikker ferdsel og redusere risiko for fallulykker.

Avvik i rømningsveier bør utbedres for å sikre trygg og effektiv evakuering ved brann eller andre nødsituasjoner. Manglende tiltak kan medføre økt fare for personskade.





Kipervikgata 23 B, 6003 ÅLESUND
Gnr 201 - Bnr 361
1508 ÅLESUND

Tte Consult A/S
Vegsundbakken 6
6020 ÅLESUND

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

**Hovedbyggets BRA/BRA-i**

105 m²/97 m²

*Boligbygg med flere boenheter :* Stue, Soverom, Kjøkken, Gang, Bad/vaskerom, Innredet loftsrom m/trapp, Innredet loftsrom, Bod

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

**Markedsverdi**

Kr 3 000 000

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

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

**Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi**

Kr 3 600 000

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

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

| | |
|---|---|
| **Markedsverdi** | **3 000 000** |
| **Konklusjon markedsverdi** | **3 000 000** |

**Markedsvurdering**
Leilighet beliggende i bygård oppført i 1915 i Kipervikgata i Ålesund sentrum. Leiligheten går over 2 plan, 4. etasje og loft. Leiligheten disponerer en bod i kjeller på ca. 8 m2. Gangavstand til alle sentrumsfasiliteter som dagligvare, kjøpesenter, butikker etc., gangavstand til busstopp. Nærområdet består i hovedsak av leiligheter i eldre bygårder og bolig/ forretning/kontor. Kort veg til populære turområder på Aksla, Byparken, Borgenes vei, og trappene til Fjellstua er bare minutter unna. Ca. 10 km til Moa området med Moa Amfi kjøpesenter. Ca. 3 km til Atlanterhavsparken og fine turmuligheter på Tueneset. Leiligheten fremstår med normal standard og har opp igjennom årene blitt pusset opp og renovert. Kjøper må likevel påregne noe oppussing/vedlikehold på enkelte bygningsdeler som følge av alder og slitasje. Utvendige bygningsdeler som ikke direkte berører leiligheten er ikke vurdert, bare beskrevet, da det normalt er et felles ansvar for sameiet.

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

## Sammenlignbare salg

| | EIENDOM | | | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ. | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Keiser Wilhelms gate 69 ,6003 ÅLESUND<br>83 m² | 1906 | 2 sov | 08-08-2024 | 3 100 000 | **3 100 000** | | 3 100 000 | **37 349** |
| 2 | Parkgata 19 ,6003 ÅLESUND<br>105 m² | 1929 | 2 sov | 20-05-2025 | 3 990 000 | **3 800 000** | | 3 800 000 | **36 190** |
| 3 | Storgata 8 ,6002 ÅLESUND<br>105 m² | 1907 | 3 sov | 19-08-2025 | 3 300 000 | **3 850 000** | | 3 850 000 | **35 321** |
| 4 | Parkgata 2A ,6003 ÅLESUND<br>85 m² | 1907 | 2 sov | 08-10-2024 | 3 150 000 | **2 920 000** | | 2 920 000 | **34 353** |
| 5 | Kipervikgata 15 ,6003 ÅLESUND<br>68 m² | 1916 | 1 sov | 22-12-2025 | 2 390 000 | **2 300 000** | | 2 300 000 | **33 824** |
| 6 | Kipervikgata 15 ,6003 ÅLESUND<br>89 m² | 1916 | 2 sov | 29-09-2024 | 3 100 000 | **3 025 000** | | 3 025 000 | **32 181** |
| 7 | Rådstugata 5 ,6003 ÅLESUND<br>102 m² | 1906 | 2 sov | 19-02-2026 | 2 990 000 | **2 885 000** | | 2 885 000 | **28 284** |
| 8 | Gjerdegata 1 ,6003 ÅLESUND<br>96 m² | 1938 | 2 sov | 11-06-2025 | 2 390 000 | **2 430 000** | 19 240 | 2 449 240 | **20 076** |

Kilde :
Eiendomsverdi

**Om sammenlignbare salg**

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



Kipervikgata 23 B, 6003 ÅLESUND
Gnr 201 - Bnr 361
1508 ÅLESUND

Tte Consult A/S
Vegsundbakken 6
6020 ÅLESUND

# Beregninger

## Årlige kostnader

| | | | |
|---|---|---|---|
| Kommunale avgifter og eiendomsskatt ca. (Kun deler av de kommunale avgiftene. Resten ligger i fellesutgifter. Megler kan opplyse nærmere) | Kr. | | 12 592 |
| **Sum Årlige kostnader (Avrundet)** | **Kr.** | | **12 500** |

## Teknisk verdi bygninger

**Boligbygg med flere boenheter**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | | 4 000 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - | 800 000 |
| **Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter** | Kr. | | **3 200 000** |
| **Sum teknisk verdi bygninger** | **Kr.** | | **3 200 000** |

## Tomteverdi

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

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

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)** | **Kr.** | | **3 600 000** |

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

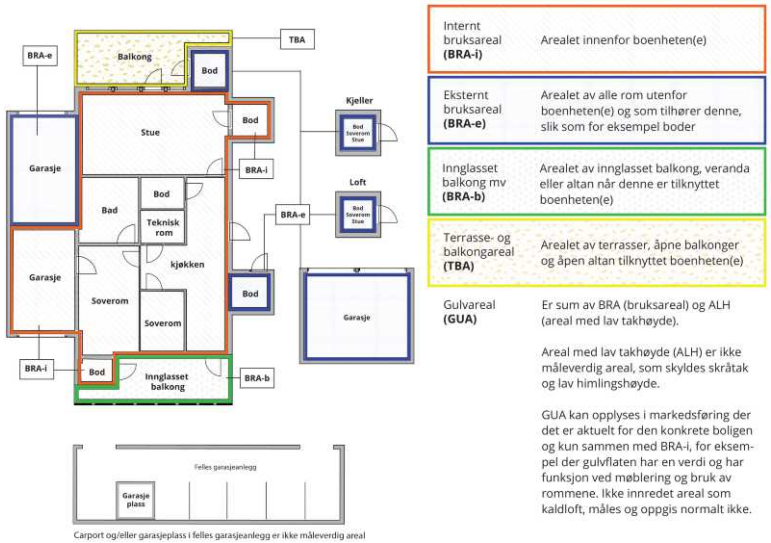
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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




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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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





# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

| Etasje | Bruksareal BRA m² – Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|---|---|---|---|---|---|
| Etasje 4 | 70 | | | 70 | |
| Loft | 27 | | | 27 | |
| Kjeller | | 8 | | 8 | |
| **SUM** | **97** | **8** | | | |
| **SUM BRA** | **105** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| Etasje 4 | Stue, soverom, kjøkken, gang m/trapp, bad/vaskerom | | |
| Loft | Innredet loftsrom m/trapp, innredet loftsrom | | |
| Kjeller | | Bod | |

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

*Kommentar:* I forhold til tegninger stemplet 02.11.1987 er entreen utvidet mot felles trapperom, og det er etablert trapp til loft i dette rommet. Det foreligger ikke tegninger av loftsetasjen, og innredningen er ikke omsøkt/godkjent hos kommunen. Utvidelsen mot felles trapperom kan ha medført inngrep i brannskillende konstruksjoner/brannvegg mot fellesareal. Det foreligger ikke dokumentasjon på at slike arbeider er prosjektert, omsøkt eller utført i henhold til gjeldende krav. Forholdet bør undersøkes nærmere med kommunen og relevant fagkyndig med tanke på eventuell søknadsplikt, godkjenning og brannteknisk utførelse. Det foreligger igangsettingstillatelse for arbeidene, men ferdigattest foreligger ikke. Manglende ferdigattest er et forhold som er helt vanlig på eldre bygårder fra tilsvarende byggeperiode (1915). Megler kan gi nærmere informasjon om dette.

### Nyere håndverkstjenester

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

### Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* Se kommentar under byggetegninger.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 15.5.2026 | Trond-Erik Reitan-Hagen | Takstingeniør |
| | Henrik Nesje | Kunde |
| | Marius Maaseide | Takstmann |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1508 ÅLESUND | 201 | 361 | | 7 | 297 m² | Eiendomsverdi | Eiet |

**Adresse**
Kipervikgata 23 B

**Hjemmelshaver**
Nesje Henrik

**Kommentar**
Arealet gjelder sameiet

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

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

**Adkomstvei**

Eiendommen ligger til offentlig vei

**Tilknytning vann**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

**Tilknytning avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

**Regulering**

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.
Sentrumsformål - Nåværende Kommunedelplan - Kommunedelplan for Ålesund 2016 - 2028 (9.3.2017) 296.33m2
1508 1504446 Ålesund sentrum (17.3.2000) Annet byggeområde 296.3m2
1508 1504446 Ålesund sentrum (17.3.2000) Bevaring av bygninger 197.73m2
1508 1504687 Parkgata 18 A (10.4.2014)

**Om tomten**

Eiet tomt på ca. 297 m2 kvm som tilhører sameiet. Tomten er fellesareal og er opparbeidet med fellesområder med nordvendt bakgård med støpt dekke og trappeoppganger. Fortau mot gate i syd.

**Tinglyste/andre forhold**

Bygningen er oppført i ca. 1915 og registrert som SEFRAK-/verneverdig bebyggelse. Eiendommen ligger innenfor regulert kulturmiljø/hensynssone for bevaring. Endringer på bygget kan derfor være søknadspliktige og underlagt særlige restriksjoner fra kommunen/kulturminnemyndighet.





# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | 22.05.2026 | Kjøper må lese igjennom egenerklæring. | Gjennomgått | | Nei |
| Komunalpakke | 22.05.2026 | Anbefaler at kjøper setter seg inn i kommunale dokumenter. | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 26.05.2026 | Godkjent via tlf. Marius |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

**Presiseringer**

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

**Uttrykk og definisjoner**

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

**Areal**

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

**Personvern**

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.





## *SAMEIEAVTALE / VEDTEKTER*

## *FOR SAMEIET KIPERVIKGATA 23 I ÅLESUND*

## *GNR. 201 BNR. 361 I ÅLESUND*

*Undertegnede sameiere i overnevnte eiendom er enige om at følgende regler skal gjelde for sameiet. Avtalen er bindende for nåværende og framtidige seksjonseiere.*

### *PARAGRAF 1*

*Sameiet er oppdelt i 7 seksjoner. Sameiebrøken er fastsatt i henhold til sameieandelenes (bruksenhetenes) bruksareal.*
*Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke i henhold til oppdelingsbegjæringen omfattes av seksjoner m/tilleggsarealer med enerett til bruk, er fellesarealer. Det kan imidlertid gjøres nærmere avtale om at hver seksjonseier har eksklusiv bruksrett til sin del av tomten.*

### *PARAGRAF 2*

*Sameierne er forpliktet til å delta i eiendommens fellesutgifter etter fordeling i henhold til sameiebrøken. Ovenfor 3. mann er sameierne proratarisk ansvarlig etter sameiebrøken, jmf. Eierseksjonslovens paragraf 14. Til dekning av fellesutgifter utligner sameiet et beløp til hver sameier som innbetales forskuddsvis pr. mnd. eller kvartal. Med fellesutgifter menes samtlige utgifter vedrørende driften, herunder eiendomsskatt og off. avgifter, forsikringer, felles strøm, vedlikeholdskostnader, adm. kostnader mv.*

### *PARAGRAF 3*

*Sameierne har det innvendige vedlikehold av sine bruksenheter. Det innvendig vedlikehold må til enhver tid være slik at bruksenhetene er i god og forsvarlig stand. Det kan utarbeides husordensregler samt regler for bruk og vedlikhold av fellesarealer og fellesrom. Sameiet har plikt til å sørge for tilfredsstillende vedlikehold av eiendommen utvendig, og til å påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldene mot de enkelte seksjonseiere for sameiets forpliktelser. Sameiet skal sørge for at det opprettes et fond til dekning av påregnelige framtidige vedlikeholdsutgifter. Det beløp seksjonseierne skal innbetale til vedlikeholdsfondet fastsettes av sameiemøtet og fordeles etter sameiebrøken.*

### PARAGRAF 4

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. Erverver av seksjonen og leietaker av bruksenhet må godkjennes av sameiet. Godkjennelse kan i det enkelte tilfelle bare nektes når det foreligger saklig grunn.
Nektes samtykke til overdragelse av en seksjon er sameiet på forlangende forpliktet til på samme vilkår å tre inn i overdragelsen i stedet for den som nektes kjøp. Sameiet skal straks selge seksjonen til ny eier som kan godkjennes som kjøper.

### PARAGRAF 5

Seksjonseierne skal ikke betale leie for bruk av arealer som de har enerett til. Seksjonseierne kan ikke fraskrive seg enerett til bruk av arealer som de etter nærværende bruksavtale er tillagt. Bruksavtalen er imidlertid ikke til hinder for at seksjonseierne kan inngå avtale seg imellom om de fellesrom som de har enerett til bruken av. Ordninger etablert i henhold til denne avtale kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere som er berørt av endringen samtykker.

### PARAGRAF 6

Den daglige drift av eiendommen skal foretas av sameierne i fellesskap, og sameiet forpliktes ved underskrift av samtlige sameiere.

### PARAGRAF 7

Det skal hvert år innen utgangen av februar måned avholdes ordinært sameiemøte (årsmøte). Sameiet innkaller skriftlig til årsmøtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Saker som sameiet ønsker å behandle på årsmøtet, skal fremsettes skriftlig senest 21 dager før møtet. I innkallelsen skal angis tid og sted for møtet, samt dagsorden hvorunder hovedinnholdet i de forslag som skal behandles på møtet angis. Med innkallelsen skal det også følge årsrapport med revidert regnskap. På sameiemøtet har hver sameier stemmerett med 1 stemme for hver seksjon de eier. Sameier som ikke kan møte kan avgi stemme ved fullmakt. Sameier kan forlange ekstraordinær generalforsamling.

### PARAGRAF 8

Ekstraordinært sameiemøte holdes når 1/3 del av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### PARAGRAF 9

Det innkalles skriftlig til ekstraordinære sameiemøter med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallelsen skal angi tid og sted for møte samt de saker som skal behandles.



### PARAGRAF 10

Sameiemøtet ledes av den sameiemøtet velger blandt de tilstedeværende sameiere.

### PARAGRAF 11

Sameiet har foreløpig ikke gjort vedtak om panterett i den enkelte seksjoner for forpliktelser ovenfor sameiet, men dette kan tas opp til vurdering ved en senere anledning.

### PARAGRAF 12

**Avtale om bruk av fellesarealer/tilleggsarealer i tilknytning til bestemte eierseksjoner:**

Andre arealer som ikke hører under de enkelte seksjoner, eller ikke er merket som tilleggsareal, skal være fellesarealer.

### PARAGRAF 13

De enkelte seksjonseiere har ansvar for indre vedlikehold og rengjøring av de fellesarealer de har enerett til bruken av.

Seksjonseierne kan ikke fraskrive seg enerett til bruk av arealer som de etter nærværende bruksavtale er tillagt. Bruksavtalen er imidlertid ikke til hinder for at seksjonseierne kan inngå avtale seg i mellom om de fellesrom de har enerett til bruken av.

Ordninger etablert ihht. denne avtale, kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere som er berørt av endringen samtykker. Denne avtale er bindende for alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, og kan ikke endres uten at seksjonseiere som berøres av endringen samtykker i det.

### PARAGRAF 14

Evnt. tvister i forbindelse med sameieforholdet avgjøres ved voldgift etter Tvistelovens regler. Forøvrig gjelder den til enhver tid gjeldende lovgivning om eierseksjoner.

Ålesund, den 15.12.04

_____ _____

Ålesund Haandverkerforening

# REFERAT FRA ÅRSMØTET I KIPERVIKGATA 23

Til andelseierne i Kipervikgata 23

Årsmøtet ble avholdt 23.juni 2025. Klokka 19.00, i Kipervikgata 23a, 4.etg

**1. Konstituering**

a. Valg av møteleder: Harald Solvang ble valgt som møteleder.
b. Valg av referent: Harald Solvang ble valgt som referent.
c. Valg av to personer til å underskrive protokollen: Polina Fomanina og Charlotte Kvalsvik ble valgt til å underskrive protokollen.

**2. Godkjenning av innkalling og dagsorden**

Innkalling og dagsorden ble enstemmig godkjent.

**3. Styrets årsberetning**

Styrets årsberetning for 2024 ble gjennomgått og tatt til orientering uten merknader.

**4. Årsregnskap med revisors beretning**

Årsregnskapet for 2024, sammen med revisors beretning, ble gjennomgått.
Regnskapet ble enstemmig godkjent.

**5. Fastsettelse av godtgjørelse til styret**

Det ble vedtatt følgende godtgjørelse til styret: "ingen godtgjørelse".
Vedtaket ble fattet med enstemmighet.

**6. Innkomne forslag**

- Sprekk i muren på baksiden ble nevnt og vedtatt sjekket opp i løpet av høsten 2025. Saken skal behandles i et styremøte når det er sjekket opp nærmere av styreleder.
- Styreleder har foreslått nedbetaling av felles gjeld med 200 000kr.

Årsmøtet vedtok forslaget, og styreleder har mandat til å gjennomføre nedbetaling av fellesgjeld som foreslått.

**7. Valg**

a. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer:

- Det ble ikke avholdt valg av nye medlemmer til styret.

b. Valg av valgkomité:

- Det ble ikke avholdt valg av nytt valgkomité. Sak behandles i styremøte.

**8. Eventuelt**

Det ble diskutert følgende saker under eventuelt:

- Styreleder tok opp at det er store problemer forbundet omfanget av utleie via Air Bnb som genererer mye søppel. Beboere som bedriver denne typen utleie bes ta hensyn til felleskapet, for å unngå behov for økning av fellesutgifter gjennom behov for flere søppeldunker. Beboere bes også forberede seg på at det blir satt opp lister for hvem som vil ha ansvar for å ta ut dunkene når det er henting av søppel. Attvin har en app der man kan sette opp varsling for henting av søppel. Dersom denne løsningen ikke fungerer, vil styret se seg nødt til å leie inn denne tjenesten og finansiering gjennom økning av fellesutgifter.

**Møtet ble hevet kl. 19.45.**

**Ålesund, 23.06.2025**

**Harald Solvang, Møteleder**

**Harald Solvang, Referent**

**Polina Fomanina, Protokollunderskriver**

**Charlotte Kvalsvik, Protokollunderskriver**

BankID Signing
Harald Solvang
2026-02-02

BankID Signing
Kjell Skorgevik
2026-02-05

BankID Signing
Polina Fomanina
2026-02-05

## Årsregnskap for

# SAMEIET KIPERVIKGATA 23

988394149

Regnskapsår
01.01.2025 - 31.12.2025



## Resultatregnskap

| | Note | 2025 | 2024 |
|---|---|---|---|
| **Driftsinntekter** | | | |
| Felleskostnader | | 310 716 | 310 716 |
| **Sum driftsinntekter** | | **310 716** | **310 716** |
| | | | |
| **Driftskostnader** | | | |
| Annen driftskostnad | 1 | 174 025 | 162 414 |
| **Sum driftskostnader** | | **174 025** | **162 414** |
| | | | |
| **Driftsresultat** | | **136 691** | **148 302** |
| | | | |
| **Finansinntekter** | | | |
| Annen renteinntekt | | 35 | 280 |
| **Sum finansinntekter** | | **35** | **280** |
| | | | |
| **Finanskostnader** | | | |
| Annen rentekostnad | | 38 036 | 37 811 |
| **Sum finanskostnader** | | **38 036** | **37 811** |
| | | | |
| **Netto finans** | | **-38 001** | **-37 531** |
| | | | |
| **Årsresultat** | | **98 690** | **110 771** |
| | | | |
| **Overføringer** | | | |
| Sameiets fond | 2 | 98 690 | 110 771 |
| **Sum overføringer** | | **98 690** | **110 771** |

# Balanse

| | Note | 31.12.2025 | 31.12.2024 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **Anleggsmidler** | | | |
| **Varige driftsmidler** | | | |
| Rehabilitering | 3 | 315 203 | 351 682 |
| **Sum varige driftsmidler** | | **315 203** | **351 682** |
| **Sum anleggsmidler** | | **315 203** | **351 682** |
| **Omløpsmidler** | | | |
| **Fordringer** | | | |
| Andre kortsiktige fordringer | | 9 178 | 7 392 |
| **Sum fordringer** | | **9 178** | **7 392** |
| **Bankinnskudd, kontanter og lignende** | | | |
| Bankinnskudd | 4 | 348 698 | 246 356 |
| **Sum bankinnskudd, kontanter og lignende** | | **348 698** | **246 356** |
| **Sum omløpsmidler** | | **357 876** | **253 748** |
| **SUM EIENDELER** | | **673 079** | **605 430** |

SAMEIET KIPERVIKGATA 23
988 394 149

# Balanse

| | Note | 31.12.2025 | 31.12.2024 |
|---|---|---|---|
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **Egenkapital** | | | |
| **Opptjent egenkapital** | | | |
| Sameiets fond | 2 | 335 041 | 236 351 |
| **Sum opptjent egenkapital** | | **335 041** | **236 351** |
| **Sum egenkapital** | | **335 041** | **236 351** |
| **Gjeld** | | | |
| **Annen langsiktig gjeld** | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 5 | 315 203 | 351 682 |
| **Sum annen langsiktig gjeld** | | **315 203** | **351 682** |
| **Kortsiktig gjeld** | | | |
| Leverandørgjeld | | 9 487 | 6 907 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 13 348 | 10 490 |
| **Sum kortsiktig gjeld** | | **22 835** | **17 397** |
| **Sum gjeld** | | **338 038** | **369 079** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **673 079** | **605 430** |

ÅLESUND, 02.02.2026

| | | |
|---|---|---|
| Harald Solvang | Kjell Skorgevik | Polina Fomanina |
| styrets leder | styremedlem | styremedlem |

# Noter

## Regnskapsprinsipper og opplysninger om virksomheten

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

**Salgsinntekter**
Gjelder felleskostnader fra sameierne. Inntektsføring av innbetaling til felleskostnader blir gjort pr måned

**Klassifisering og vurdering av balanseposter**
Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

**Fordringer**
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

**Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:**
Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2024 til 2025.

**Skatt**
Selskapet er ikke skattepliktig.

Sameiet er etablert for å forvalte og drive felles eiendom i henhold til eierseksjonsloven/sameiets vedtekter.

Sameiet har ikke ansatte per balansedagen. Den daglige forvaltningen ivaretas av styret,

Virksomheten er begrenset til eiendommen i Ålesund kommune.

## Note 1 - Annen driftskostnad

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Kommunale avgifter, renovasjon og VA | 31 145 | 27 000 |
| Felles strøm | 4 456 | 5 437 |
| Renhold | 12 055 | 11 515 |
| Vedlikehold | 0 | 7 135 |
| Avdrag lån / avskrivning | 36 479 | 32 954 |
| Regnskapshonorar | 36 415 | 35 042 |
| Forsikring | 52 246 | 42 608 |
| Andre kostnader / gebyr / mm | 1 228 | 723 |
| **Sum** | **174 025** | **162 414** |

SAMEIET KIPERVIKGATA 23
988 394 149

## Note 2 - Egenkapital / fond

| | Vedlikeholdsfond |
|---|---|
| Pr 01.01.2025 | 236 351 |
| Årets resultat | 98 690 |
| **Pr 31.12.2025** | **335 041** |

## Note 3 - Rehabilitering

Rehabilitering avskrives i takt med nedbetaling av gjeld

## Note 4 - Bankinnskudd

Saldo bankkonto pr 31.12 **kr 348 698**

## Note 5 - Langsiktig gjeld

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Lån 3905 82 24115 | 315 203 | 351 682 |

## Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

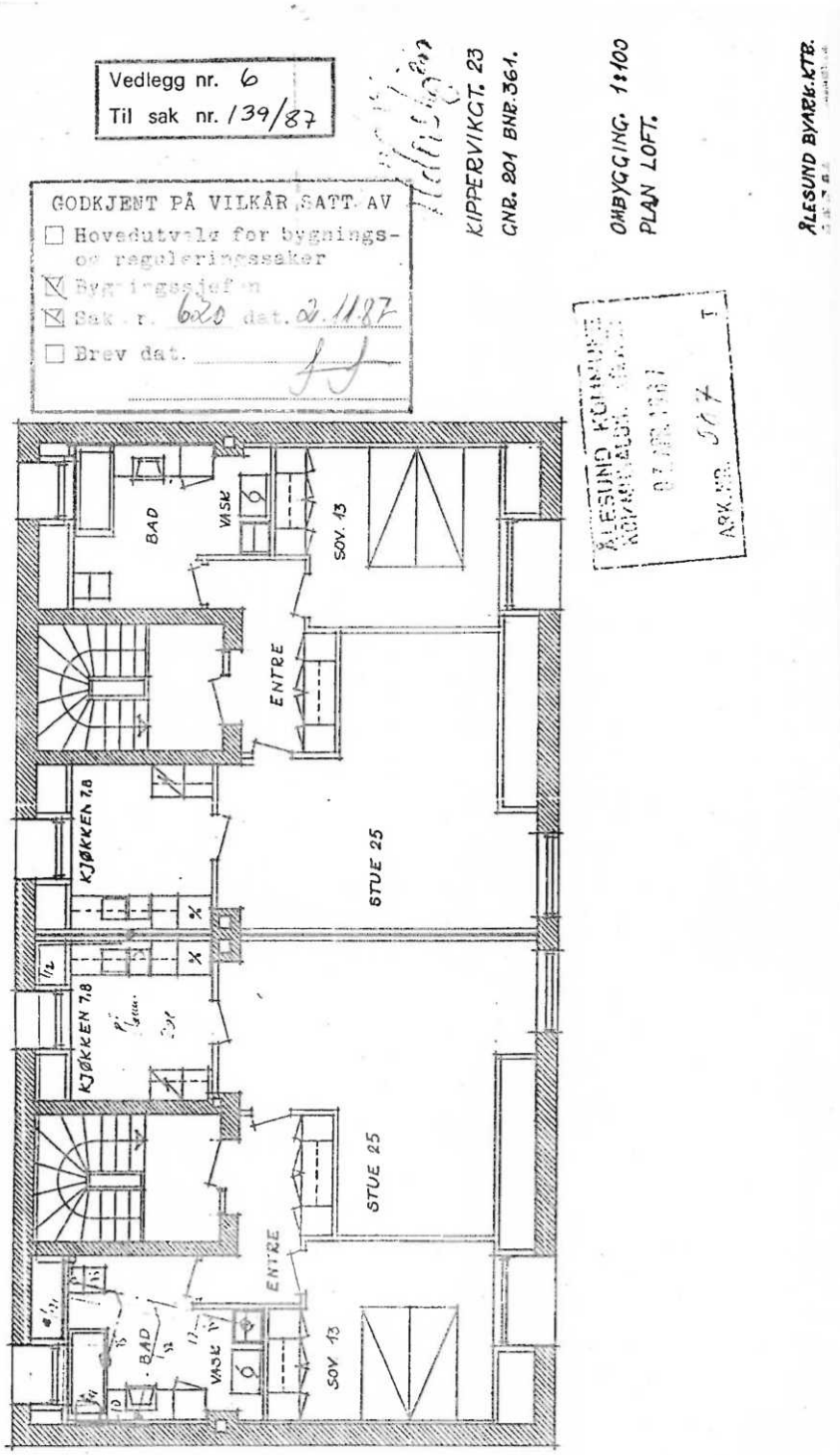
## Sameiet Kipervikgata 23

### Budsjett 2024

| | Budsjett 2024 | Regnskap 2023 | Avvik budsj-regn. | Ford.nøkkel | Budsjett 2023 | Avvik budsj 2023/2024 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Renovasjon/vann/avløp | **27 000** | 20 646 | 6 354 | A | 30 000 | - 3 000 |
| Strøm fellesareal | **13 000** | 12 536 | 464 | B | 10 000 | 3 000 |
| Vedlikehold | **60 000** | 18 870 | 41 130 | A | 70 000 | - 10 000 |
| Renhold | **12 000** | 10 890 | 1 110 | B | 8 000 | 4 000 |
| Forretningsførsel | **35 000** | 46 992 | - 11 992 | B | 40 000 | - 5 000 |
| Forsikring | **43 000** | 42 209 | 791 | A | 62 000 | - 19 000 |
| Div. adm / gebyr | **700** | 705 | - 5 | B | 1 000 | - 300 |
| Renter bank | **38 000** | 37 312 | 688 | A | 34 000 | 4 000 |
| Avdrag lån | **32 000** | 31 965 | 35 | A | 32 000 | - |
| Til / fra fond | **50 000** | 64 855 | - 14 855 | A | | 50 000 |
| Sum | **310 700** | 286 980 | 23 720 | | 287 000 | 23 700 |
| | | | | | | 8,26 % |

| | | | Brøk | Pr. enhet |
|---|---|---|---|---|
| **Fordeles på alle ut fra brøk** | **A** | 250 000 | 702 | 356,13 |
| **Fordeles på alle pr stk.** | **B** | 60 700 | 9 | 6744,44 |
| | | | | |
| | | 310 700 | | |

| | | | Fordelingsnøkler | | | | Felleskostnader 2024 | | | | | Eier-andel |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Navn** | **Snr.** | **Brøk - kvm** | **A** | **B** | **C** | **D** | **Pr. år** | **Pr mnd** | | **Gml budsj.** | **Diff.** | |
| | 1 | 78 | 27 778 | 6 744 | | | 34 522 | **2 877** | Næring | 2 657 | 219 | 11 % |
| | 2 | 79 | 28 134 | 6 744 | | | 34 878 | **2 907** | Bolig | 2 684 | 222 | 11 % |
| | 3 | 78 | 27 778 | 6 744 | | | 34 522 | **2 877** | Bolig | 2 657 | 219 | 11 % |
| | 4 | 79 | 28 134 | 6 744 | | | 34 878 | **2 907** | Bolig | 2 684 | 222 | 11 % |
| | 5 | 78 | 27 778 | 6 744 | | | 34 522 | **2 877** | Bolig | 2 657 | 219 | 11 % |
| | 6 | 105 | 37 393 | 6 744 | | | 44 138 | **3 678** | Bolig | 3 388 | 290 | 15 % |
| | 7 | 105 | 37 393 | 6 744 | | | 44 138 | **3 678** | Bolig | 3 388 | 290 | 15 % |
| | 8 | 50 | 17 806 | 6 744 | | | 24 551 | **2 046** | Bolig | 1 900 | 146 | 7 % |
| | 9 | 50 | 17 806 | 6 744 | | | 24 551 | **2 046** | Bolig | 1 900 | 146 | 7 % |
| Sum | | 702 | 250 000 | 60 700 | - | - | 310 700 | **25 892** | | 23 917 | 1 975 | |



Vedlegg nr. 5
Til sak nr. 139/87

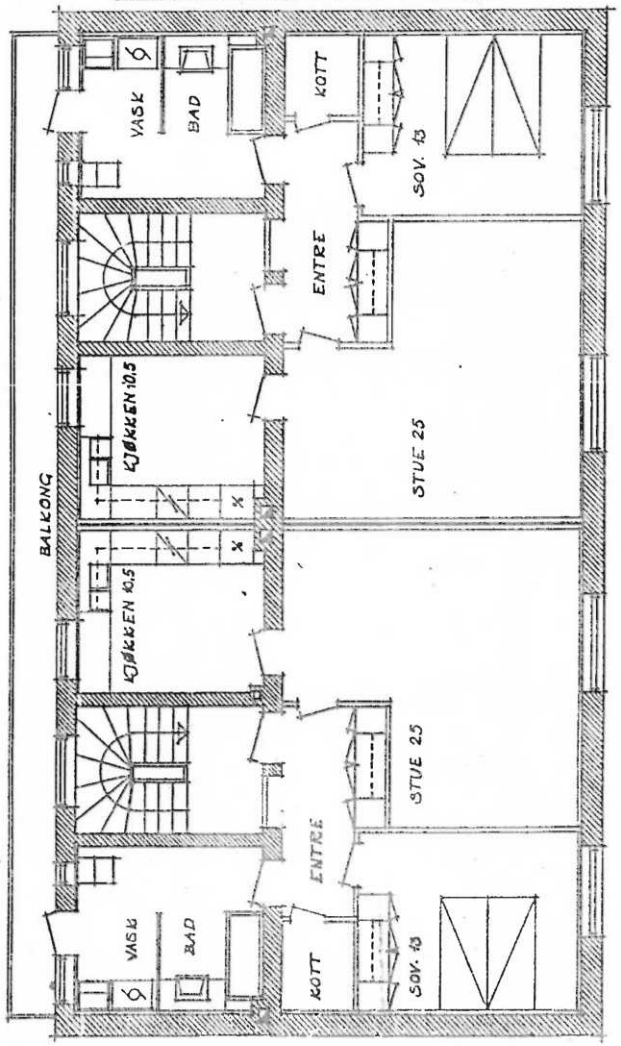
GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV
☐ Hovedutvalg for bygnings- og regulæringssaker
☒ Bygningssjefen
☒ Sak nr. 620 dat. 2/11-87
☐ Brev dat. .....

KIPPERVIKGT. 23
GNR. 201 BNR. 361.

OMBYGGING. 18100
PLAN 2-3 ETG.

ÅLESUND KOMMUNE
KONTROLLERT
ARK.NR. 607

ÅLESUND BYAB, KTR.
25.6.84. MIDTLID




(Kommune)
ÅLESUND

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

Anmelder (navn, adresse)
Per B. Aas
Ystenesgt. 37-A
6007 ÅLESUND

Byggherre (navn, adresse)
Per B. Aas
Ystenesgt. 37-A
6007 ÅLESUND

### FERDIGATTEST ER GITT FOR

| Eiendom/byggested | Gnr. | Bnr. | Festenr. | Seksjonsnr. |
|---|---|---|---|---|
| Kippervikgata | 201 | 361 | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Deres søknad | Dato 18.10.86 | | |
| Arbeidets art | Rehabilitering | | |
| Byggets art | Bolig/ kontor | | |
| Behandling/ vedtak | Saksbehandler: A. Godøy | Vedtak dato 02.11.87 | Saksnr. del.sak 620/87 |

**Merknader**

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

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

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

Evt. merknader:

Ferdigattesten omfatter bare østre trappeoppgang.

### UNDERSKRIFT

| Sted | Dato | Sign. / Stempel | |
|---|---|---|---|
| Ålesund, | 22.06.90 | Vigleik Tjørtoft<br>sektorsjef | Dagnar Brekke<br>AVd. ing. |

**KOPI SENDT**

| | Navn | Adresse |
|---|---|---|
| ☐ ansvarshavende | Einar Iørlen | Kalevågen 2, 6015 Ålesund |
| ☐ andre | Arkiv | |
| | | |
| | | |

K-blankett 5139 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 6-87

(Kommune)
Ålesund

# FERDIGATTEST

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

Anmelder (navn, adresse)
Per B. Aas
Ystenesgt. 37-A,
6007 Ålesund

Byggherre (navn, adresse)
Håndverkernes Aldershjem
v/Aril Larsen
Rødseth,
6011 Ålesund

## FERDIGATTEST ER GITT FOR

| Eiendom/byggested | Gnr. | Bnr. | Festenr. | Seksjonsnr. |
|---|---|---|---|---|
| Kipervikgt. 23 | 201 | 361 | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Deres søknad | Dato 18/10-87 | | |
| Arbeidets art | Rehabilitering | | |
| Byggets art | Bolig-kontor | | |
| Behandling/ vedtak | Saksbeh: Arnvid Godøy | Vedtak dato 2/11-87 | Saksnr. Del. 620/87 |

**Merknader**

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

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

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

Evt. merknader:

NB. Attesten omfatter vestligste inngang. Også himling i boder forutsettes kledd med plater i brannklasse A-10.

## UNDERSKRIFT

| Sted | Dato | Sign. / Stempel |
|---|---|---|
| Ålesund | 8/1-91. | Lars Vartdal, avd.sjef — Arnvid Godøy, avd.ing. |

**KOPI SENDT**

| | Navn | Adresse |
|---|---|---|
| x ansvarshavende | Einar Tørlen | Katevågen 2, 6015 Ålesund |
| ☐ andre | | |
| | | |
| | | |

K-blankett 5139 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 6-87



30 Oct,2008 14:

ÅLESUND KOMMUNE
PLAN OG BYGNING

Norline A/S
Nørvegjerdet 13

6009 ÅLESUND

Saksbehandler
**Anne Laura Rasch Haugen**
Tlf 70 16 26 27

| Deres ref. | Vår ref. | Dato: |
|---|---|---|
| | ARH/07/1994-6/ 201/361 | 29.10.2008 |

**FERDIGATTEST**
etter plan- og bygningslovens § 99 nr. 1

| | | | |
|---|---|---|---|
| Beliggenhet: | Bydel nr.: 03 | | Grunnkrets nr.: 0303 |
| Adresse: | Gnr. 201 | Bnr. 361 | Kipervikgata 23 |
| Søknad av: | 12.06.2007 | | |
| Tiltakets art: | Rehabilitering av skorsteiner | | |
| Tiltakshaver: | Sameiet Kipervikgata 23 | | |
| Ansvarlig søker: | Norline A/S | | |
| Byggetillatelse: | 18.07.2007, del.sak nr. 559/07 | | |
| Igangsettingstillatelse | 18.07.2007 | | |

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

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

Med hilsen
Virksomhet for plan og bygning

Lars Roger Lundanes
fagleder

Anne Laura Rasch Haugen
avdelingsarkitekt

**Postadresse:** Serviceboks 21, 6025 ÅLESUND, postmottak@alesund.kommune.no
Sentralbord Tlf 70 16 20 00 Faks 70 16 20 01
**Besøksadresse:**
Tlf 70 16 20 00 Faks 70 16 20 01
Bankgiro: 6550.05.05200 Org.nr.: 942.953.119

ÅLESUND KOMMUNE

PLAN OG BYGNING

Rambøll Norge AS
Storgt. 25

6002 ÅLESUND

Saksbehandler
**Anne Laura Rasch Haugen**
Tlf 70 16 26 27

| Deres ref. | Vår ref. | Dato: |
|---|---|---|
| | ARH/11/2094-2/ 201/361 | 02.11.2011 |

**GNR 201 BNR 361 - SØKNAD OM TILLATELSE - INNSETTING AV TAKVINDU - BRUKSENDRING AV LOFT - UTSKIFTING/REHABILITERING AV EKSISTERENDE BALKONGER - TILTAKSHAVER: SAMEIET KIPERVIKGATA 23 - ADRESSE: KIPERVIKGATA 23**

Viser til Deres søknad om tillatelse datert 11.05.2011 angående bruksendring av loft og nye balkonger på ovennevnte eiendom. Vi beklager at søknaden pga. stort arbeidspress har blitt liggende så lenge uten tilbakemelding.

Når det gjelder det ulovlig utførte arbeidet på loftet, stiller kommunen seg svært kritisk til at dette har skjedd til tross for at vi har hatt henvendelser vedr. eiendommen der vi har signalisert at dette ville kreve dispensasjon fra vernekrav og at det vil kreve branntekniske prosjektering da bygningen vil bli liggende i brannklasse 3. Vi kan ikke i ettertid si hvem disse henvendelsene kom fra, men må stille spørsmål om hvem som har stått for utførelsen av tiltaket som helt klart er søknadspliktig.

Når det gjelder den foreliggende søknaden om tiltak, så har denne følgende mangler:

- Mangelfulle tegninger.
  - Tegningene er ikke i målestokk. Det fremgår heller ikke av tegningene hva som er målbart areal på loft. Det opprinnelige snittet over bygningen er ikke alltid korrekt og reelle høyder på loft må derfor framgå av søknaden.
- Mangelfulle ansvarsforhold / gjennomføringsplan.
  - Rambøll Norge AS står som ansvarlig søker.
  - Som ansvarlig prosjekterende for arkitektur søkes ansvarsrett for foretaket SH Tegneservice som kun har sentral godkjenning i tiltaksklasse 1. Det er søkt lokal godkjenning i tiltaksklasse 3. Utdannelse og praksis tilsier ikke at foretaket kan godkjennes i tiltaksklasse 3.
  - Det er ikke søkt om ansvarsrett for branntekniskprosjektering på tross av at godkjenning av tiltaket på loft vil være helt avhengig av at det lar seg løse brannteknisk. Branntekniskredegjørelse må i slike tilfeller følge søknad om rammetillatelse.

**Postadresse:** Sentralbord
Postboks 1521 Tlf 70 16 20 00
6025 ÅLESUND Faks 70 16 20 01
postmottak@alesund.kommune.no

Besøksadresse:
**Keiser Wilhelmsgate 11**
www.alesund.kommune.no

Tlf 70 16 20 00
Faks 70 16 20 01

Bankgiro: 6550.05.05200
Å.K.org..: 942.953.119



- Søknad om dispensasjon.
  - Det er søkt om dispensasjon, men det er ikke redegjort for hva det søkes dispensasjon fra og søknaden er ikke grunngitt.
- Uttalelse fra annen myndighet.
  - Kommunen kan først sende søknaden på høring til Aalesunds Museum og Fylkeskonservatoren i Møre og Romsdal når korrekt søknad foreligger. Dersom søker ønsker å spare tid kan dere sende den på høring selv.

Det tilligger ansvarlig søker å sørge for at nødvendige dokumenter er vedlagt søknaden. Søknaden er så mangelfull at den ikke kan behandles av bygningsmyndighetene slik den er innsendt. Søknadspapirene returneres derfor i sin helhet og vi ber om at ny, korrekt søknad innsendes.

Med hilsen

Lars Roger Lundanes
fagleder

Anne Laura Rasch Haugen
overarkitekt

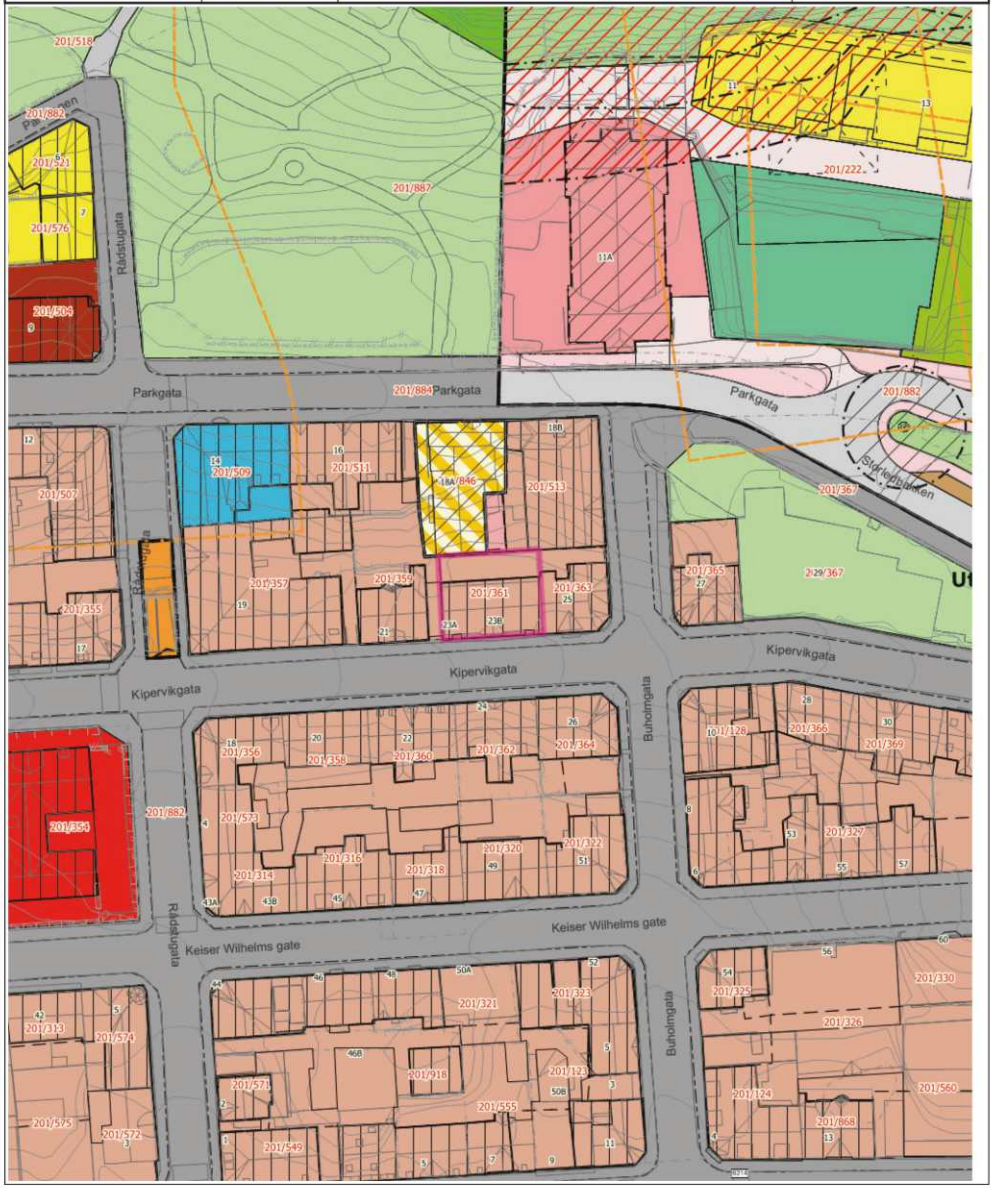
| **Vedlegg** |
|---|
| Gnr 201 bnr 361 - Søknad om tillatelse - Innsetting ab takvindu - Bruksendring av loft - Utskifting/rehabilitering av eksisterende balkonger |
| Tegninger før ombygging |
| Tegninger eksisterende løsning |
| Tegninger prosjektert løsning |
| Situasjonskart |
| Nabovarsel |
| Søknad om ansvarsrett - Samsvarserklæring |
| Følgebrev |

Ålesund kommune

# Reguleringsplan

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Eiendom: | Gnr: 201 | Bnr: 361 | Fnr: 0 | Snr: 7 |
| Adresse: | Kipervikgata 23B<br>6003 ÅLESUND | | | |
| Annen info: | | | | |

Målestokk
1:1000






# Tegnforklaring

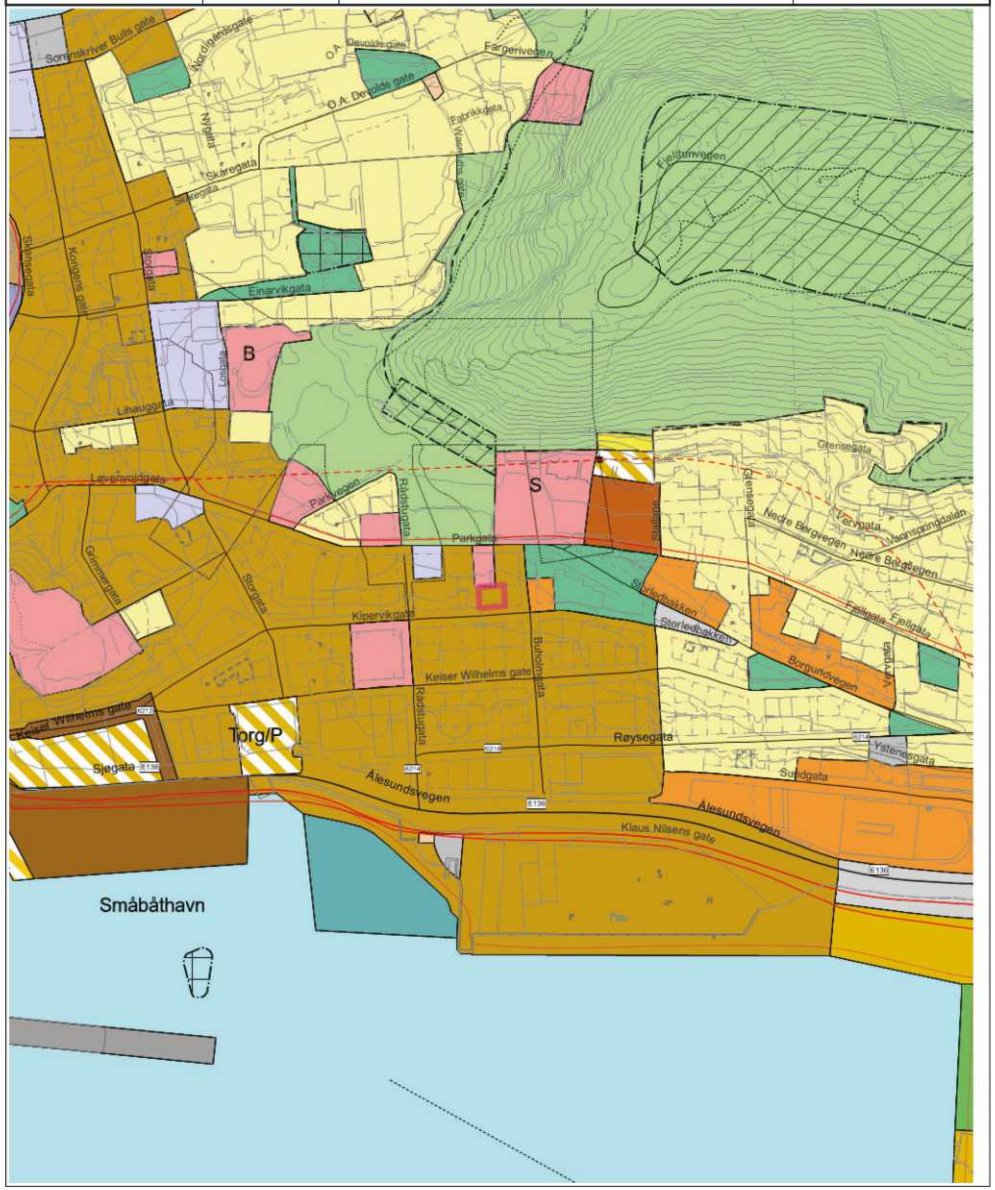
- MatrikkelnummermedSnr
- Kommunalveg gatenavn.
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
- Hekk
- Gjerde
- Annet vegareal avgrensning
- GangfeltAvgrensning
- VegAnnenAvgrensning
- Takkant
- RpOmråde vedtatt - på grunnen
- RpAngittHensynGrense
- RpFormålgrense
- Byggegrense
- Regulert kant kjørebane
- Bevaring av bygninger
- Allmennyttig formål - kirke
- Gate m/fortau
- Park
- Bevaring kulturmiljø
- Boligbebyggelse, blokker
- Nærmere angitt kommunalteknisk anlegg
- Kjøreveg
- Holdeplass eller plattform
- RpGrense
- Byggegrense
- Nærmere angitt kommunalteknisk anlegg
- Fylkesvegboks
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Eiendomsgrense fiktiv
- MurFrittstående
- Frittstående mur
- Vegdekkekant
- AnnetVegarealAvgrensning
- Forsenkningskurve Ålesund
- RpOmråde vedtatt linje - på grunnen
- RpOmråde vedtatt - under grunnen
- RpFareGrense
- RpSikringGrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Måle- og avstandslinje
- Boligområde
- Herberge og bevertningssted
- Gangveg
- Kommunalteknisk virksomhet
- Ras- og skredfare
- Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting
- Lekeplass
- Fortau
- Friområde
- RpFormålgrense
- Andre sikringssoner
- Parkering
- Fylkesveg gatenavn.
- Mønelinje
- Taksprang
- Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
- VeggFrittstående
- MurLoddrett
- Loddrett mur
- VegAnnenAvgrensning
- Vegdekkekant
- Høydekurve 1m Ålesund
- RpOmråde vedtatt linje - under grunnen
- Påskrift reguleringsplan
- RpGrense
- Eksisterende tre som skal bevares
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Bevaringsområde
- Offentlig bebyggelse
- Annet byggeområde
- Offentlig friområde
- Hensyn grønnstruktur
- Frisikt
- Idrettsanlegg
- Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitte bestemmelser
- Gatetun
- Park
- RpSikringGrense
- Idrettsanlegg

Ålesund kommune

# Kommunedelplan

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Eiendom: | Gnr: 201 | Bnr: 361 | Fnr: 0 | Snr: 7 |
| Adresse: | Kipervikgata 23B<br>6003 ÅLESUND | | | |
| Annen info: | | | | |

Målestokk 1:4000








## Tegnforklaring

- Europavegboks
- Fylkesvegboks
- Europaveg gatenavn..
- Fylkesveg gatenavn..
- Kommunalveg gatenavn..
- Privatveg gatenavn..
- Sti
- Vegbom
- Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
- Eiendomsgrense fiktiv
- Fiktiv avgrensning for anlegg
- Flytebrygge landgang
- Kai- og bryggekant
- Frittstående mur
- Loddrett mur
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Forsenkningskurve Ålesund
- Høydekurve 5m Ålesund
- Elvekant
- Kanal og grøft
- Kystkontur tekniske anlegg
- Kystkontur
- Innsjøkant
- Takkant
- Byggetiltak Ca. angivelse
- KpOmråde kommunedelplan gjeldende
- KpBestemmelseGrense
- KpBestemmelseOmråde
- Fjernveg - På bakken - Nåværende
- Fjernveg - På bakken - Fremtidig
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Hovedveg - Tunnel - Fremtidig
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Atkomstveg - På bakken - Nåværende
- Atkomstveg - Tunnel - Nåværende
- Sykkelveg - På bakken - Fremtidig
- Gangveg - På bakken - Fremtidig
- Gangveg - På bakken - Nåværende
- Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende
- Farled - Nåværende
- Vegkryss - På bakken - Fremtidig
- Grense for arealformål
- Grense for angitt hensynsoner
- Grense for båndleggingsoner
- Bevaring kulturmiljø
- Båndlegging etter lov om kulturminner - Nåværende
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Sentrumsformål - Nåværende
- Forretninger - Nåværende
- Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
- Fritids- og turistformål - Nåværende
- Andre typer anlegg - Nåværende
- Uteoppholdsarealer - Nåværende
- Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitte bestemmelser - Nåværende
- Bebyggelse og anlegg - Fremtidig
- Boligbebyggelse - Fremtidig
- Sentrumsformål - Fremtidig
- Andre typer anlegg - Fremtidig
- Kombinert bebyggelse og anlegg
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - Nåværende
- Kollektivknutepunkt - Nåværende
- Parkering - Nåværende
- Trase for teknisk infrastruktur - Nåværende
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - Fremtidig
- Kollektivknutepunkt - Fremtidig
- Friområde - Nåværende

Ålesund kommune

# Situasjonskart

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Eiendom: | Gnr: 201 | Bnr: 361 | Fnr: 0 | Snr: 7 |
| Adresse: | Kipervikgata 23B<br>6003 ÅLESUND | | | |
| Annen info: | | | | |

Målestokk
1:1000






## Tegnforklaring

- MatrikkelnummermedSnr
- Kommunalveg gatenavn.
- Gatelys (Lysarmaturt)
- Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet
- Frittstående mur
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Annet vegareal avgrensning
- Udefinerte bygg
- Næring og carport
- Kumlokk
- Parkeringsområde
- Høydekurve 1m Ålesund
- Park
- Annet
- Fylkesvegboks
- Bygningspunkt
- Mast
- Flaggstang
- Gjerde
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Vegdekkekant
- Bolig
- Sluk
- Gang- og sykkelveg
- Trapp
- Eiendomsteig
- Bebygd område
- Fylkesveg gatenavn.
- Gatelys (belysningspunkt)
- Grenselinje nøyaktig måling
- Hekk
- Loddrett mur
- Mønelinje
- Taksprang
- Takkant Annen Bygning
- Takoverbygg
- Garasje, carport og uthus
- Hydrant
- Veg
- Forsenkningskurve Ålesund
- Lekeplass
- Skog

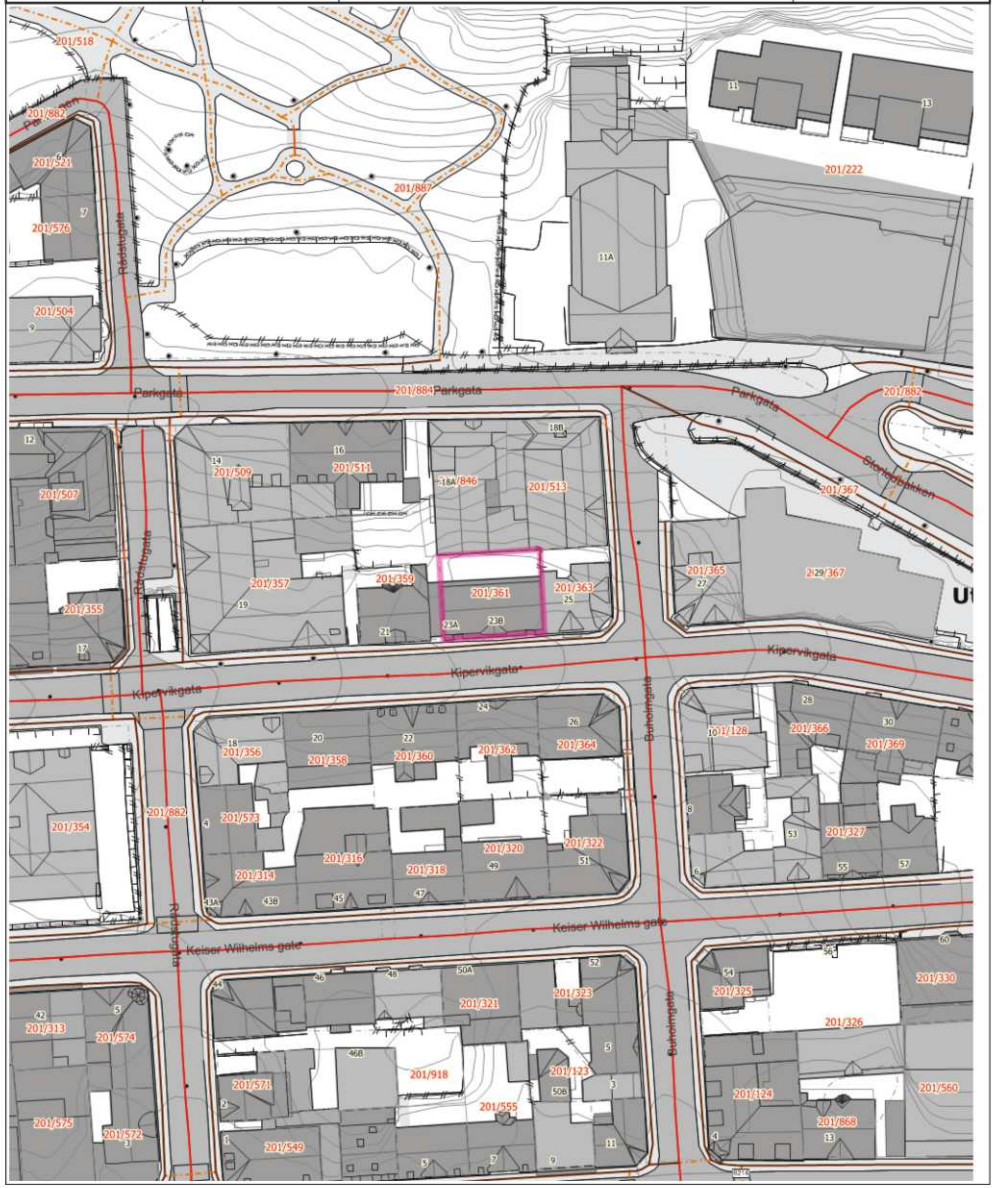
Ålesund kommune

# VEGADKOMST

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Eiendom: | Gnr: 201 | Bnr: 361 | Fnr: 0 | Snr: 7 |
| Adresse: | Kipervikgata 23B<br>6003 ÅLESUND | | | |
| Adkomst: | Har adresse knyttet til offentlig veg. | | | |

N

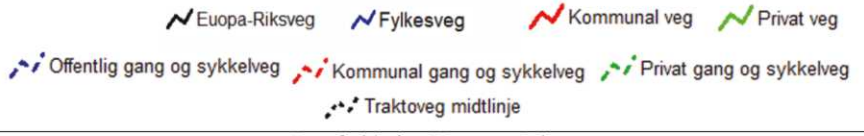
Målestokk
1:1000




## Tegnforklaring

- MatrikkelnummermedSnr
- Kommunalveg gatenavn.
- Gangveg
- Gatelys (belysningspunkt)
- Grenselinje nøyaktig måling
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- MurLoddrett
- Loddrett mur
- VegAnnenAvgrensning
- VegAnnenAvgrensning
- Takoverbygg
- Garasje, carport og uthus
- Veg
- Fylkesvegboks
- Trapp
- Kjøreveg
- Gatelys (Lysarmaturt)
- Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet
- Mønelinje
- Taksprang
- Hekk
- Gjerde
- Annet vegareal avgrensning
- GangfeltAvgrensning
- Forsenkningskurve Ålesund
- Udefinerte bygg
- Næring og carport
- Parkeringsområde
- Fylkesveg gatenavn.
- Fortau
- Eiendomsteig
- Mast
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- MurFrittstående
- Frittstående mur
- Vegdekkekant
- AnnetVegarealAvgrensning
- Høydekurve 1m Ålesund
- Bolig
- Gang- og sykkelveg
- Trapp

## Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST




## Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata




*Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.*
***Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.***
*Ved prosjektering/opparbeiding av nye ledningsanlegg som skal tilknyttes eksisterende kommunalt ledningsanlegg må prosjektansvarlig/byggherre selv foreta nødvendig kvalitetskontroll i forhold til gitte ledningsdata fra ledningskartverket i kommunen.*

## Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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





TINGLYST
3 1 JAN. 2005
SUNNMØRE TINGRETT
DAGBOKNR.: 1385

Returneres til
Notar Ålesund AS
Kongensgate 2
6002 ÅLESUND

**Begjæring[1] om:**
☒ Oppdeling i eierseksjoner
☐ Reseksjonering

Opplysningene i feltene **1-4** registreres i grunnboken

**1. Eiendommen**

| Kommunenr | Kommunens navn | Gnr. | Bnr. | Festenr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|---|
| 1504 | ÅLESUND | 201 | 361 | | |

**2. Hjemmelshaver(e)**

| Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) [2] | Navn | Ideell andel [3] |
|---|---|---|
| 979256760 | Ålesund Håndverkerforening | 1/1 |

Doknr: 1385 Tinglyst: 31.01.2005 Emb. 058
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

**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] | S.-nr | For-mål[4] | Brøk (teller)[5] | Til-leggs-areal[6] |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | N | 178 | B | 13 | | | | 25 | | | | 37 | | | | 49 | | | |
| 2 | B | 79 | B | 14 | | | | 26 | | | | 38 | | | | 50 | | | |
| 3 | B | 78 | B | 15 | | | | 27 | | | | 39 | | | | 51 | | | |
| 4 | B | 79 | B | 16 | | | | 28 | | | | 40 | | | | 52 | | | |
| 5 | B | 78 | B | 17 | | | | 29 | | | | 41 | | | | 53 | | | |
| 6 | B | 105 | B | 18 | | | | 30 | | | | 42 | | | | 54 | | | |
| 7 | B | 105 | B | 19 | | | | 31 | | | | 43 | | | | 55 | | | |
| 8 | | | | 20 | | | | 32 | | | | 44 | | | | 56 | | | |
| 9 | | | | 21 | | | | 33 | | | | 45 | | | | 57 | | | |
| 10 | | | | 22 | | | | 34 | | | | 46 | | | | 58 | | | |
| 11 | | | | 23 | | | | 35 | | | | 47 | | | | 59 | | | |
| 12 | | | | 24 | | | | 36 | | | | 48 | | | | 60 | | | |

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

Sum tellere: 702 = nevner: 702

**4. Supplerende tekst** [7]

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 | Partenes underskrift |
|---|---|
| 15.12.04 | Sverre Aspen / Peter Daniel |

SF0227 Elektronisk utgave
Side 1 av 3

Vi samtykker herved i tinglysingen av nærværende dokument
NOTAR

## 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 bruksenhetene i eiendommen

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

d) ☒ bruksenhetens 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 sameiernes 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 bruksenhetene, 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, 15.12.04 | Svein Asprem<br>Alf Peter Daniel | |

Vi samtykker herved i tinglysingen av nærværende dokument





## 8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering[8)]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

| Sted og dato | Underskrift |
|---|---|
| | |

## 9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9)]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

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

| Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 201 | 361 | | 1-7 | i Ålesund | kommune |

| Sted og dato | Stempel og underskrift |
|---|---|
| Ålesund 31.01.2005 | Svein Bjølhamba<br>kart og oppm. sj. |

Ålesund kommune
kart og oppmåling

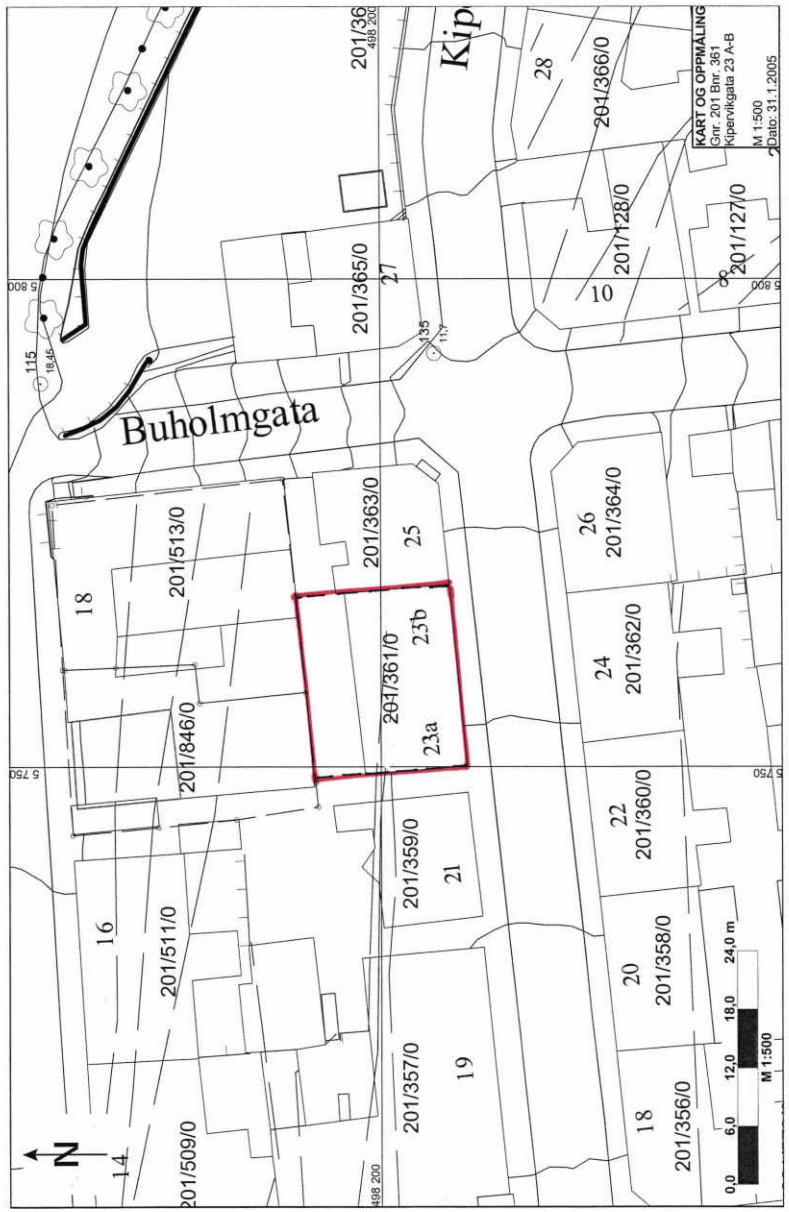
**Noter:**

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

| Dato | Partenes underskrift |
|---|---|
| 15.12.04 | Svein Asprem<br>Alf Peter Daniel |

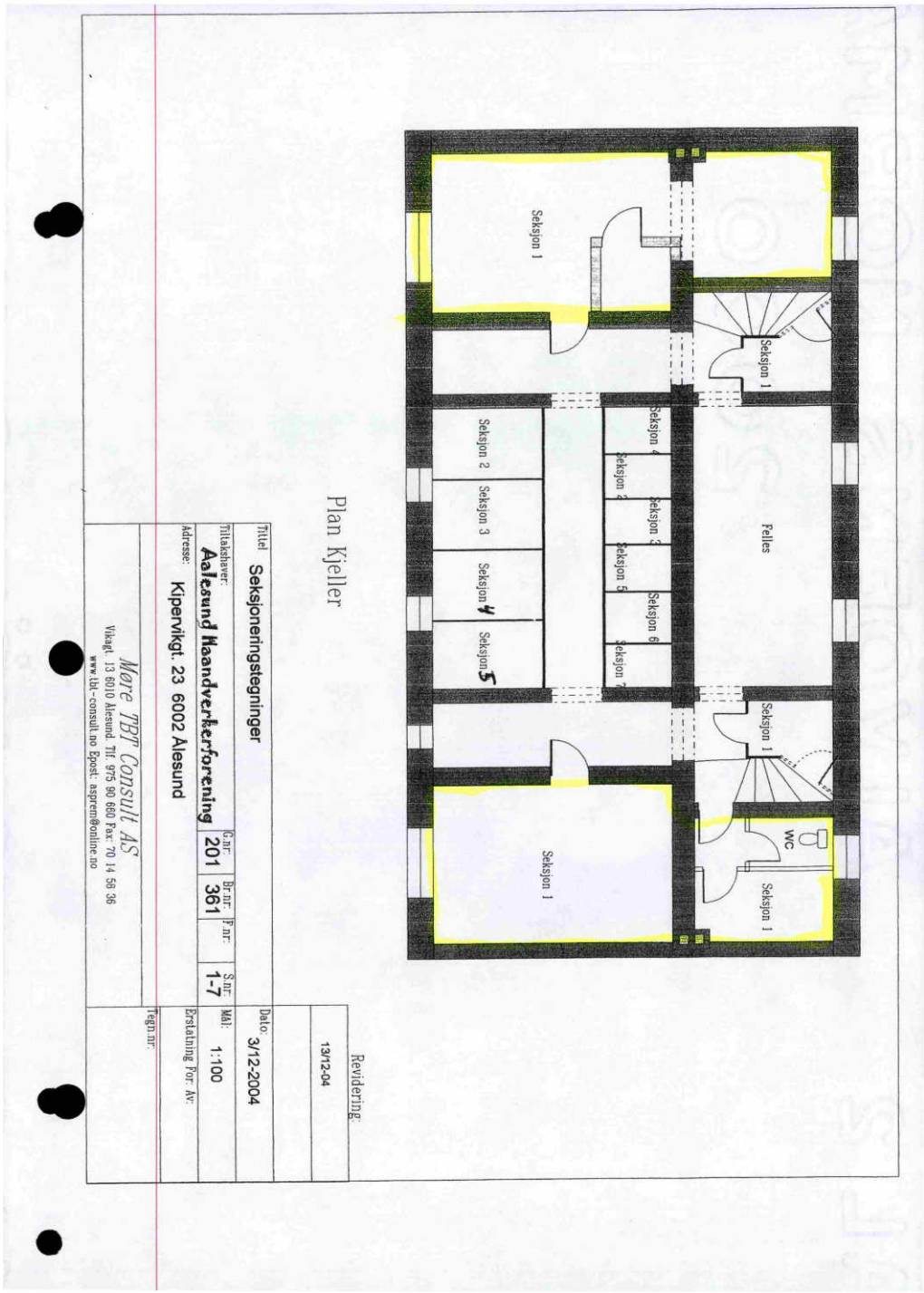
Vi samtykker herved i tinglysingen av nærværende dokument

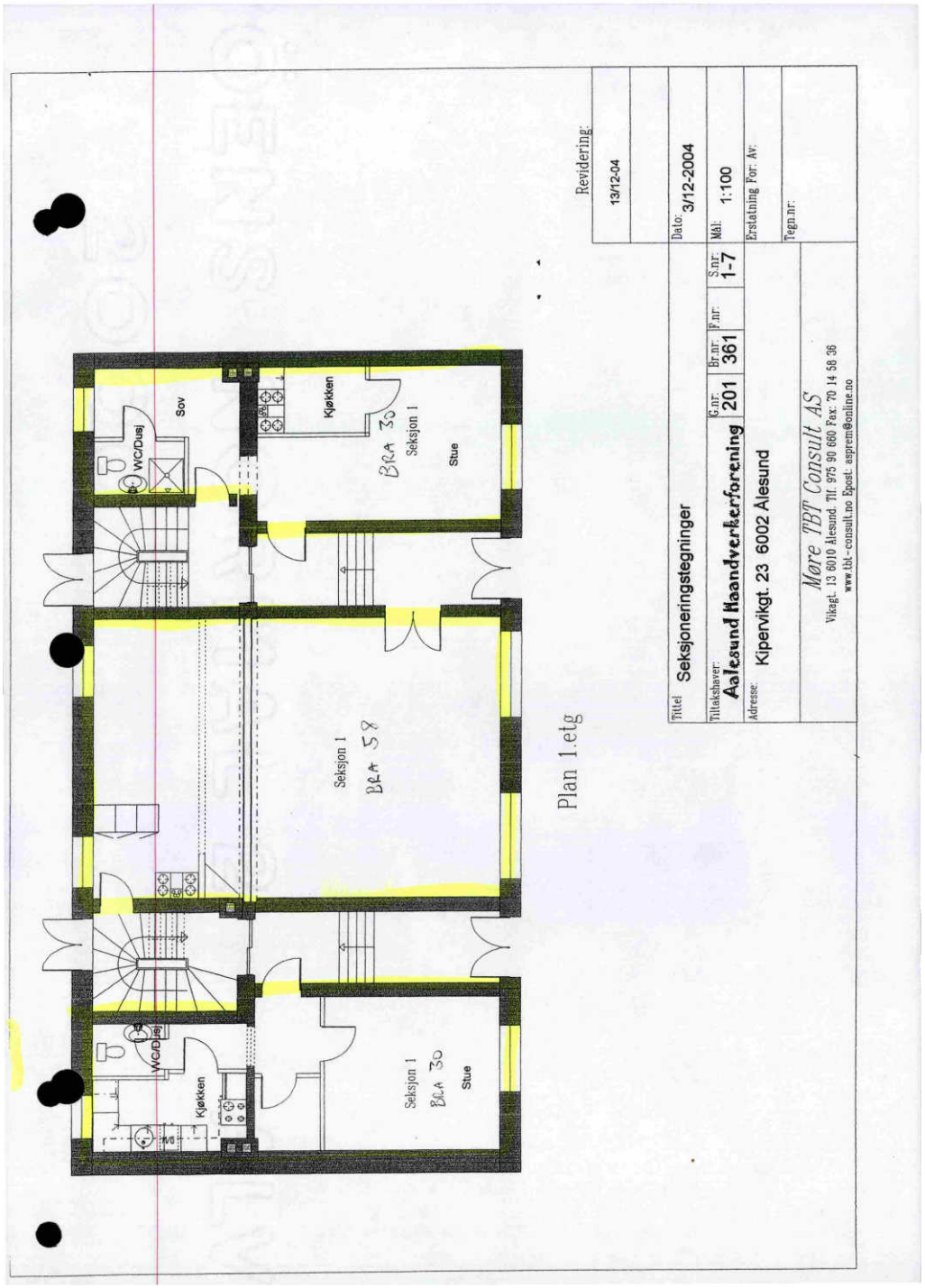
NOTAR


KART OG OPPMÅLING
Gnr. 201 Bnr. 361
Kipervikgata 23 A-B
M 1:500
Dato: 31.1.2005
Buholmgata
201/513/0
201/846/0
201/511/0
201/509/0
201/363/0
201/361/0
201/365/0
201/359/0
201/357/0
201/356/0
201/358/0
201/360/0
201/362/0
201/364/0
201/366/0
201/128/0
201/127/0
23a
23b
25
27
21
19
20
22
24
26
28
10
18
16
14
N
0,0
6,0
12,0
18,0
24,0 m
M 1:500



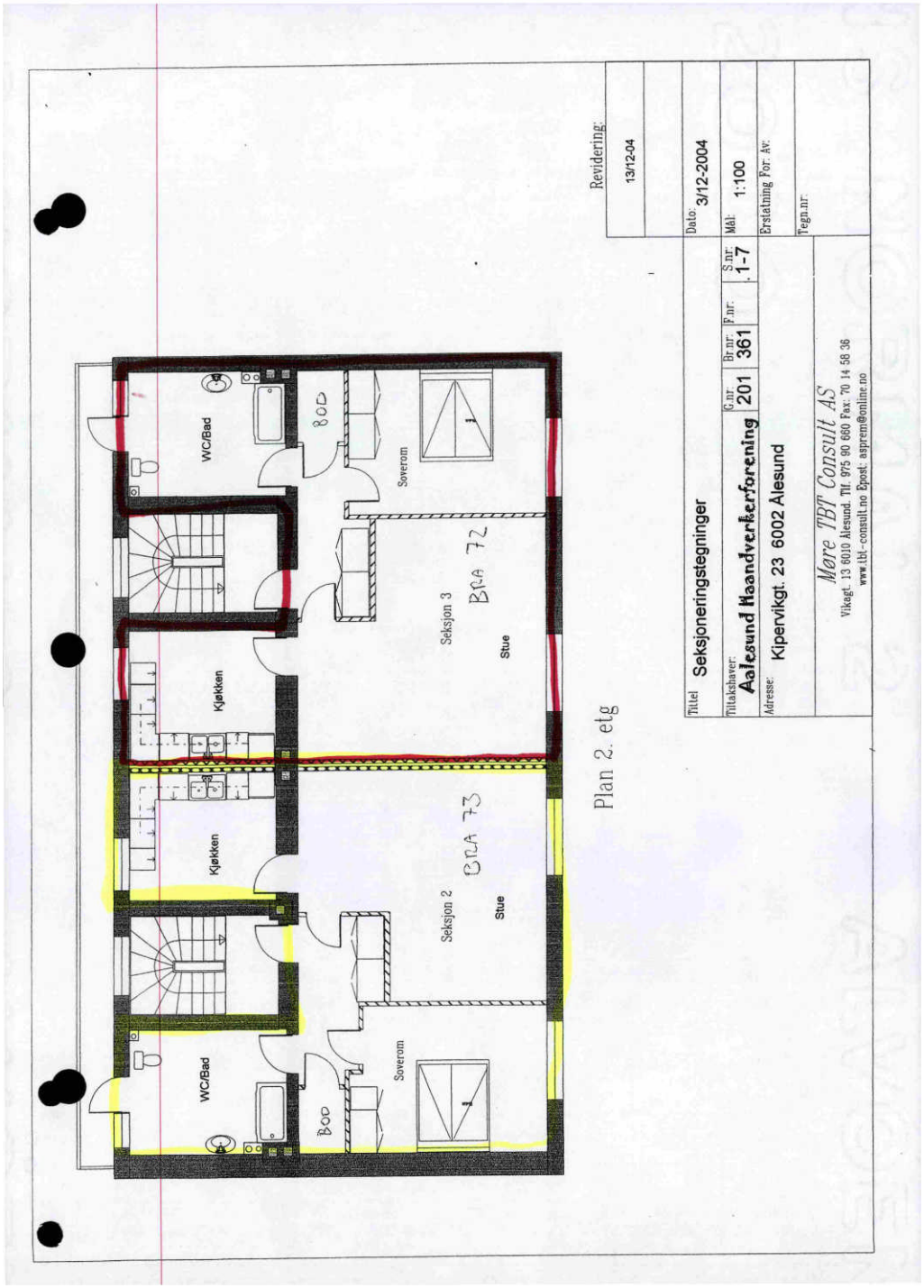


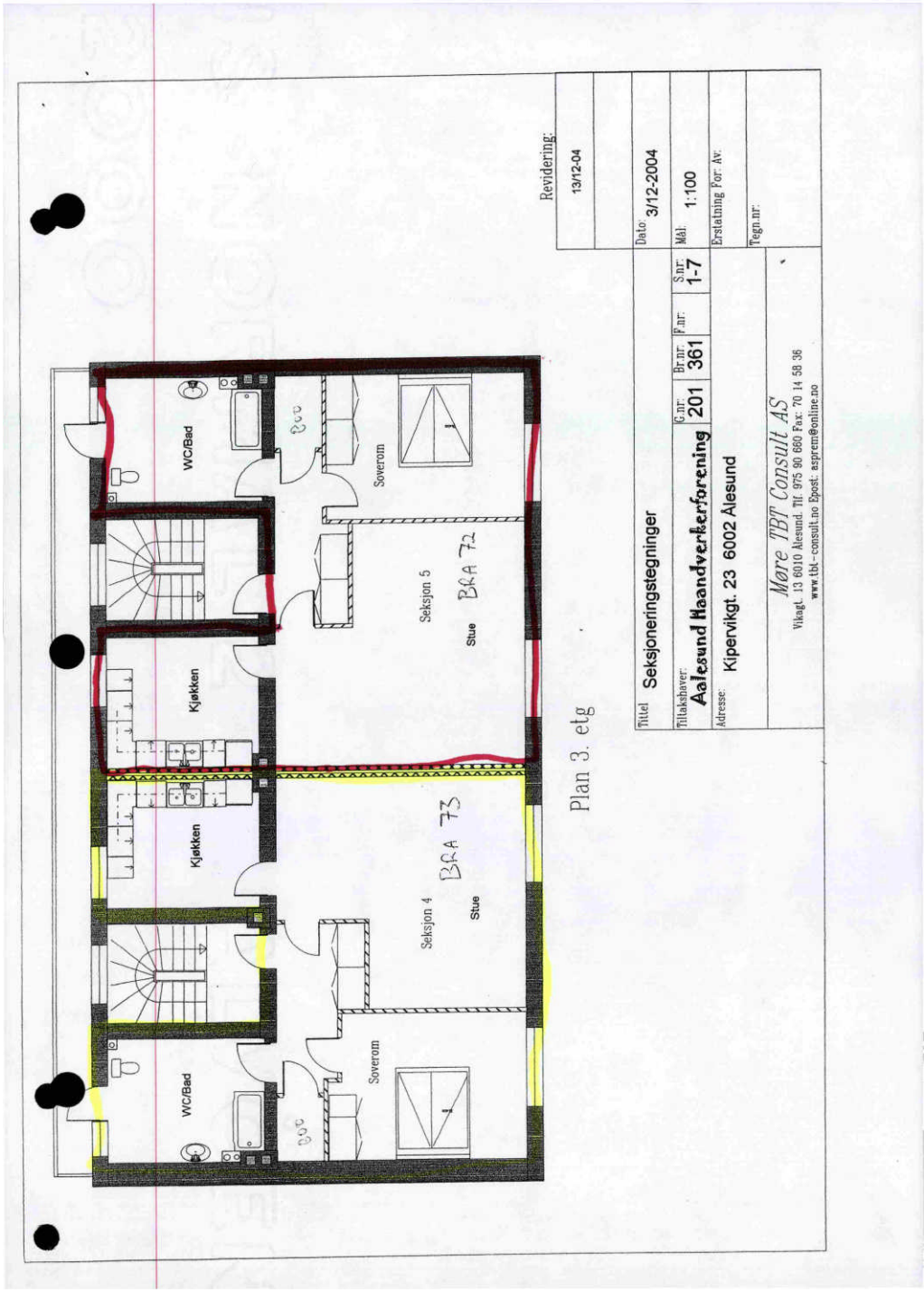

Plan Kjeller
Seksjon 1
Seksjon 2
Seksjon 3
Seksjon 4
Seksjon 5
Seksjon 6
Seksjon 7
Fellas
WC
Revidering
13/12-04
Tittel: Seksjoneringstegninger
Dato: 3/12-2004
Tiltakshaver: Aalesund Haandverkerforening
Gnr 201
Bnr 361
Fnr:
Snr 1-7
Mål: 1:100
Adresse: Kipervikgt. 23 6002 Ålesund
Erstatning For Av:
Tegn.nr:
Møre TBT Consult AS
Vikagt. 13 6010 Ålesund Tlf. 975 90 660 Fax: 70 14 58 36
www.tbt-consult.no Epost: asprem@online.no


Revidering:
13/12-04
Dato: 3/12-2004
Tittel Seksjoneringstegninger
Tillakshaver: Aalesund Haandverkerforening
G.nr. 201
Br.nr. 361
F.nr:
S.nr. 1-7
Mål: 1:100
Adresse: Kipervikgt. 23 6002 Ålesund
Erstatning For: Av:
Tegn.nr:
Møre TBT Consult AS
Vikagt. 13 6010 Ålesund. Tlf. 975 90 660 Fax: 70 14 58 36
www.tbt-consult.no Epost: asprem@online.no
Plan 1.etg
Seksjon 1
BRA 58
Kjøkken
Stue
Sov
WC/Dusj
Seksjon 1
BRA 30
Kjøkken
Stue
WC/Dusj
Seksjon 1
BRA 30
Stue

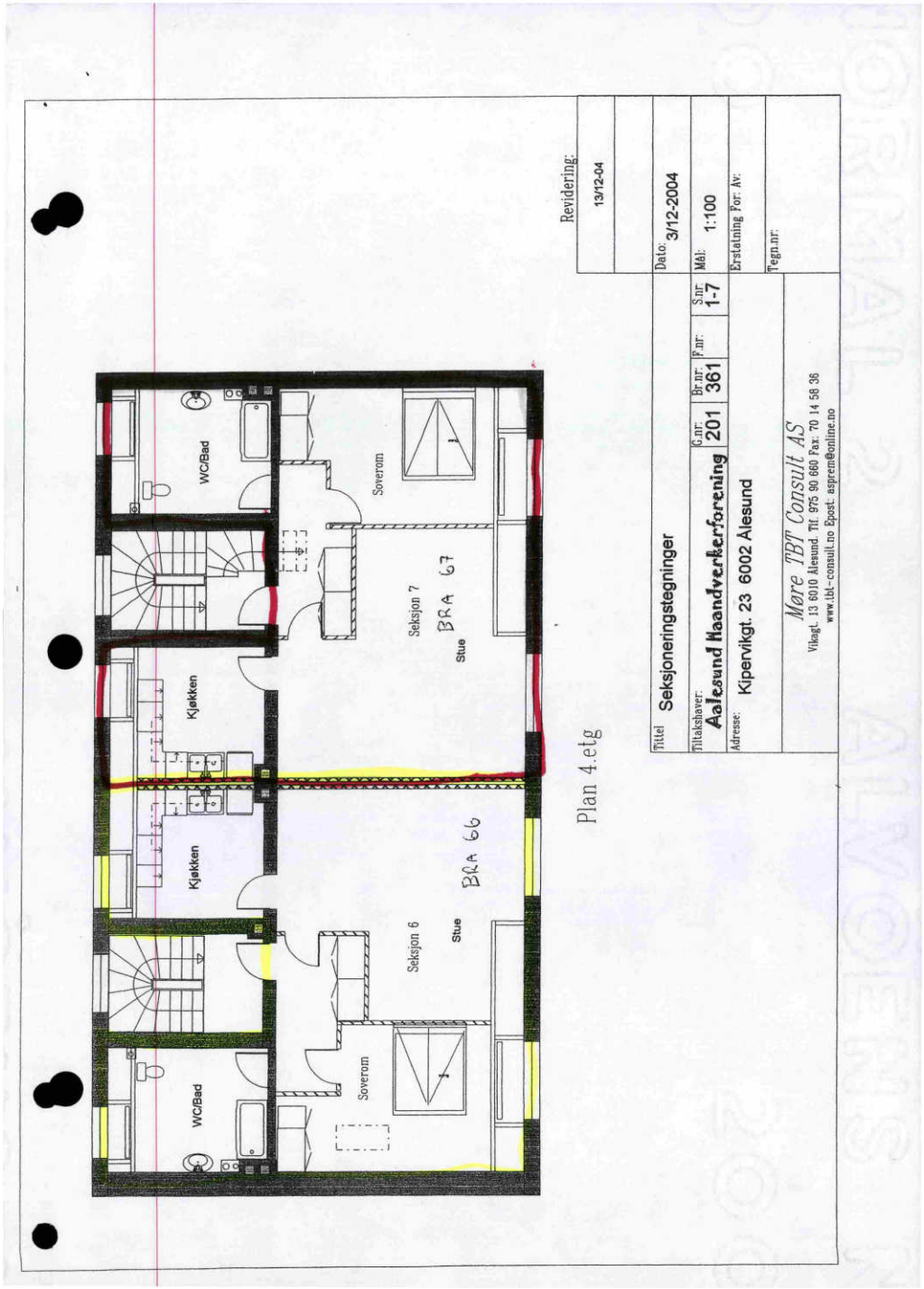


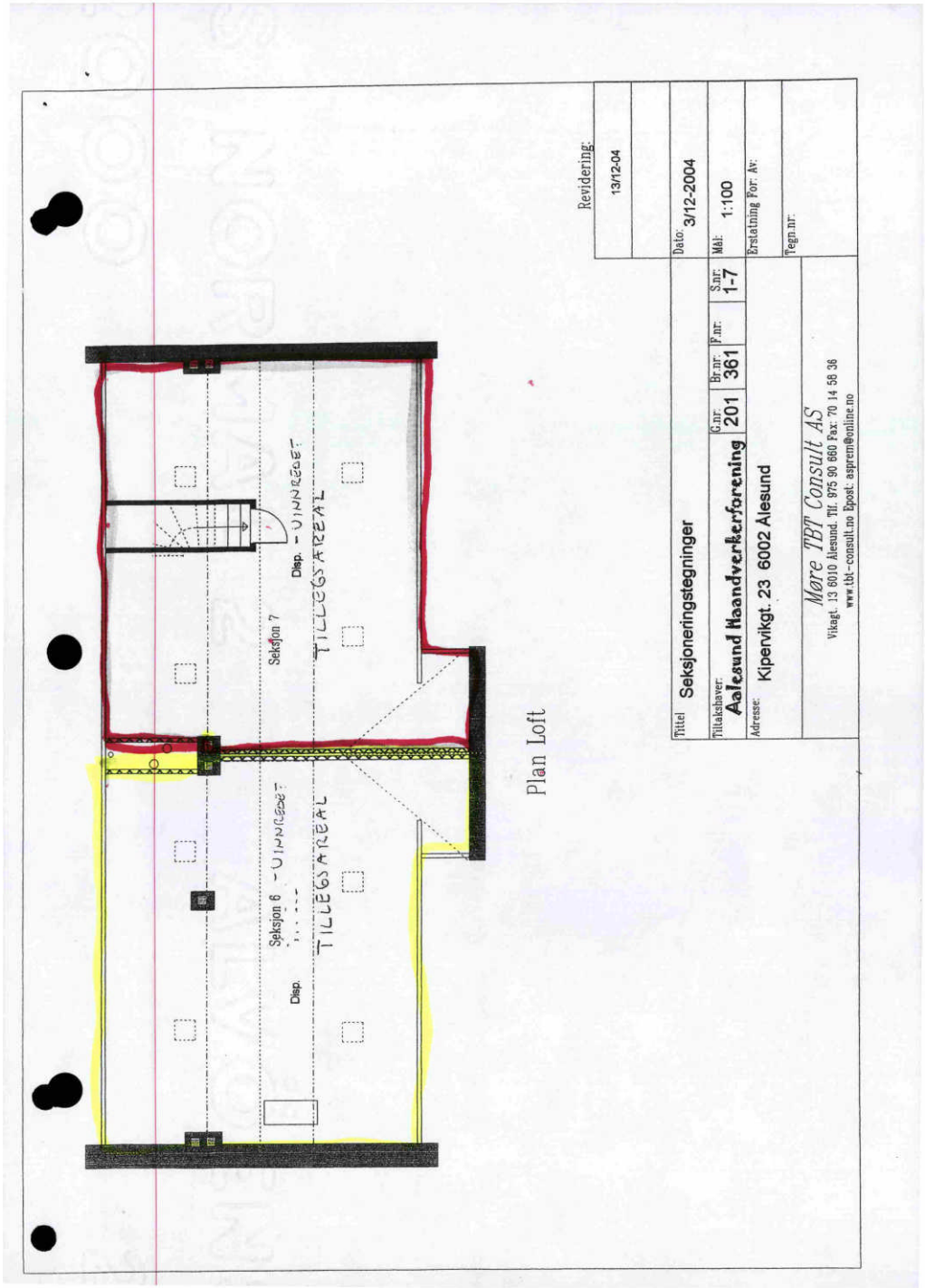



Revidering:
13/12-04
Dato: 3/12-2004
Tittel Seksjoneringstegninger
Tillakshaver: Aalesund Haandverkerforening
G.nr. 201
Br.nr. 361
F.nr:
S.nr. 1-7
Mål: 1:100
Adresse: Kipervikgt. 23 6002 Ålesund
Erstatning For: Av:
Tegn.nr:
Møre TBT Consult AS
Vikagt. 13 6010 Ålesund. Tlf. 975 90 660 Fax: 70 14 58 36
www.tbt-consult.no Epost: asprem@online.no
Plan 2. etg
WC/Bad
BOD
Soverom
Seksjon 3
BRA 72
Stue
Kjøkken
Kjøkken
Seksjon 2
BRA 73
Stue
WC/Bad
BOD
Soverom


Revidering:
13/12-04
Dato: 3/12-2004
Tittel Seksjoneringstegninger
Tiltakshaver: Aalesund Haandverkerforening
G.nr: 201
Br.nr: 361
F.nr:
S.nr: 1-7
Mål: 1:100
Adresse: Kipervikgt. 23 6002 Ålesund
Erstatning For: Av:
Tegn.nr:
Møre TBT Consult AS
Vikagt. 13 6010 Ålesund. Tlf: 975 90 660 Fax: 70 14 58 36
www.tbt-consult.no Epost: aspirem@online.no
Plan 3. etg
WC/Bad
Bod
Soverom
Seksjon 5
BRA 72
Stue
Kjøkken
Kjøkken
Seksjon 4
BRA 73
Stue
WC/Bad
Bod
Soverom




Revidering:
13/12-04
Dato: 3/12-2004
Tittel Seksjoneringstegninger
Tiltakshaver: Aalesund Haandverkerforening
G.nr: 201
Br.nr: 361
F.nr:
S.nr: 1-7
Mål: 1:100
Adresse: Kipervikgt. 23 6002 Ålesund
Erstatning For: Av:
Tegn.nr:
Møre TBT Consult AS
Vikagt. 13 6010 Ålesund. Tlf: 975 90 660 Fax: 70 14 58 36
www.tbt-consult.no Epost: aspirem@online.no
Plan 4.etg
WC/Bad
Soverom
Seksjon 7
BRA 67
Stue
Kjøkken
Kjøkken
Seksjon 6
BRA 66
Stue
WC/Bad
Soverom




**ÅLESUND KOMMUNE**
KOMMUNALDIREKTØREN
TEKNISKE SEKTORER

ARKIV

DEL.SAK NR. 620/87.

Håndverkernes Aldershjem
v/ form. Per B. Aas
Ystenesgt. 37 A

6007 ÅLESUND

Saksbehandler:
A. Godøy

| Deres ref. | Vår ref. | Dato |
|---|---|---|
| | AGo/bfl | 2. november 1987 |

GNR. 201 BNR. 361 EIER STIFTELSEN HÅNDVERKERNES ALDERSHJEM.
SØKNAD OM BYGGETILLATELSE FOR REHABILITERING AV BOLIGBYGG.

Viser til Deres søknad datert 18.10.87 vedr. ovennevnte.

Bygningssjefens merknader:

Andre, tredje og fjerde etg. har nå 4 små leiligheter på hver etasje. Det søkes om å innrede 2 leiligheter på hver av de forannevnte etasjer. Krav til parkering er dermed dekket. Det må monteres brannslange i hver leilighet. Eventuelt monteres felles slange i trapperom etter nærmere avtale med brannsjefen. Forøvrig må rehabiliteringsbestemmelsene gjeldende for Ålesund kommune overholdes.

VEDTAK:

Forutsatt at nedenforstående vilkår nr. 1 kan oppfylles godkjenner bygningssjefen for sin del søknaden om byggetillatelse datert 18.10.87.

1. Merknader/betingelser fra bygningssjefen må tas tilfølge.

Før arbeidet settes igang må særskilt byggetillatelse foreligge.

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

Ålesund kommune, Rådhuset, 6025 Ålesund
Telefon 071 - 21 919 - Telefax 20 291

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

Med hilsen

Kjell Fjærtoft
bygningssjef

Arnvid Godøy
avd.ing.

Vedlegg: Orientering om klageadgang.

# Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

**Veiledende liste over hva som følger eiendommen**
Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. **Heldekkende** TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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

13. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. **Postkasse** medfølger.

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

16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til elbil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. **Gassbeholder** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. **Brannstige, branntau**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

22. **Garasjehyller**, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

# Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

## Hva koster det?

| | |
|---|---|
| Andelsbolig og aksjeleilighet | 7 900 kr |
| Selveierleilighet og rekkehus | 11 500 kr |
| Ene-, tomannsbolig og tomt | 16 500 kr |

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først



# Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

**Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind**

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

# Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

***Vi er opptatt av at våre kunder skal ha økonomisk trygghet. Derfor tilbyr vi mellomfinansiering til en lav rente, i tillegg til mulighet for avdragsfrihet på lån til ny bolig.***

Mellomfinansiering vil si at du får lån til å kjøpe ny bolig før den gamle er solgt, eller før du har mottatt oppgjøret fra din gamle bolig. På den måten blir utgiftene dine i perioden du eier to boliger ikke stort høyere enn det du vil ha etter at din gamle bolig er solgt.

**Snakk med oss i banken før du starter boligjakten, så hjelper vi deg.**

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no




*Priseksempel: Nom. rente 6,90 %. Eff. rente 7,40 %. 2 mill o/2 år. Kostnad kr 152.598. Totalt kr 2.152.598.*

SpareBank 1 SMN

# Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1

## Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg kort tid etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

## Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

## Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

# Velkommen til visning - husk å meld deg på

Vi gleder oss til å se deg på visning, men først må du huske å melde deg på. Dette gjør vi for å sikre gode og trygge visninger, til glede for både boligselger - og kjøpere.

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Meld deg på ved å klikke på knappen “visningspåmelding”, som du finner under kontaktinfo til megler inne på finn.no

# Notater

# Notater

# Forbrukerinformasjon om budgivning

**Forbrukerinformasjon om budgiving**
Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport

**Gjennomføring av budgiving**

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

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

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

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

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

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

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

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

**Viktige avtalerettslige forhold**
Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

# Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 16260108 / Miriam Sivertsen Underdal, tlf. 452 80 197
Kipervikgata 23 B, 6003 Ålesund.
Gnr. 201, Bnr. 361, Snr. 7, Ålesund kommune.

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

## Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

## HELP Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler våre kjøpere å tegne Boligkjøperforsikring. Forsikringen er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.
Ønsker du å tegne Boligkjøperforsikring for kr 11 500,- dersom du blir kjøper av bolig? ◯ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.
Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ◯ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

## Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

## Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Oppdragsnr: 16260108
Salgsoppgaven er sist oppdatert 29.05.2026

Miriam Sivertsen Underdal
Eiendomsmegler/Salgsleder

452 80 197
miriam.sivertsen@em1.no

EiendomsMegler 1 Ålesund St. Olavs plass
St Olavs plass 1, 6002 Ålesund

eiendomsmegler1.no