

ASPØYA · ÅLESUND SENTRUM

Kirkegata 43

Sentrumsnær bygård · rammetillatelse for
8 boenheter

*En frittstående hjørnebygård fra 1902 sentralt på Aspøya i Ålesund –
ferdig regulert, rammeklarert og under ombygging til åtte boenheter,
med flere veier til realisering.*



Investeringscaset

Kirkegata 43 selges som et ferdig tilrettelagt utviklingsprosjekt: en sentral bygård der det krevende regulerings- og prosjekteringsarbeidet allerede er gjennomført, og der riving og utgraving i all hovedsak er ferdig. Kjøper overtar et prosjekt med godkjent rammetillatelse for åtte boenheter – og med flere veier til realisering av verdiene.

<p>PRISANTYDNING</p> <p>7 500 000 kr</p> <p>Antatt ferdig verdi: 24,3 mill. kr</p>	<p>ANTATT MARKEDSVERDI FERDIGSTILT</p> <p>24 300 000 kr</p> <p>Forhåndstakst, Takst 24 AS, 18.03.2026</p>
<p>BOENHETER FOR SALG ELLER UMLEIE</p> <p>8 enheter</p> <p>Tre helt nye selvstendige boenheter</p>	<p>ENERGIKLASSE ETTER OPPGRADERING</p> <p>G → D</p> <p>Helhetlig teknisk løft</p>

HVORFOR DENNE EIENDOMMEN

Den største risikoen i byutvikling – regulering, dispensasjoner og myndighetsavklaring – er allerede tatt. Planutvalget i Ålesund har gitt rammetillatelse, og brannkonsept samt dimensjonering av ny bæring foreligger. Verdien skapes i ferdigstillelsen, og kan løftes ytterligere gjennom smart entrepris og egeninnsats.

HVA KJØPER OVERTAR

- Godkjent rammetillatelse** for ombygging til 8 boenheter
- Ferdig prosjektering** av brann og bæring
- 90 % riving** og **90 % utgraving** utført
- Flere exitveier** – enkeltsalg, samlet salg eller utleie

Et reposisjonert objekt. Bygården ble ervervet i 2024 for videreutvikling. Gjennom 2024–2026 er den ført fram til et byggeklart prosjekt: fra opprinnelig 1 næringsseksjon og 5 leiligheter til en godkjent løsning med 8 selvstendige boenheter, hvorav tre er helt nye enheter.

Prisantydning og fordeling av enheter

PRISANTYDNING

7 500 000 kr

ANTATT MARKEDSVVERDI VED FERDIGSTILLELSE

24 300 000 kr

Uavhengig forhåndstakst, Takst 24 AS, 18.03.2026

ENHET	ETASJE	ANTALL ROM	BRA M ²	ANTATT VERDI PR. ENHET
L8	3. etasje	4	66,4	3 800 000
L7	3. etasje	3	44,5	3 100 000
L6	2. etasje	4	59,3	3 700 000
L5	2. etasje	3	50,7	3 350 000
L4	1. etasje	4	59,3	3 400 000
L3	1. etasje	3	50,7	3 100 000
L2	Kjeller	2	36,3	2 000 000
L1	Kjeller	2	32,7	1 850 000
8 boenheter	4 plan	2-4 rom	~487	24 300 000

FLEKSIBEL ENHETSMIKS

Åtte boenheter fordelt over fire plan, fra kompakte toroms i underetasjen til romslige fireroms i de øvre etasjene. Hver enhet kan seksjoneres og selges enkeltvis, eller beholdes for utleie. To av enhetene etableres i underetasjen ved utgraving til 285 cm takhøyde; det tidligere butikklokalet endres ved bruksendring til bolig.

FRA PRIS TIL FERDIG VERDI

PRISANTYDNING

7,5 mill

UTVIKLINGSROM*

16,8 mill

= ANTATT FERDIG VERDI

24,3 mill kr

*Utviklingsrommet skal dekke gjenstående byggekostnad, finansiering og kjøpsomkostninger, og vurderes av kjøper.

Klassisk bygård i sentrumsnær beliggenhet

Kirkegata 43 er en frittstående hjørnebygård oppført i 1902, sentralt på Aspøya vest for sentrumskjernen i Ålesund. Eiendommen ligger i et område avsatt til sentrumsformål, godt tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Fasaden oppgraderes med liggende bordkledning og nye vinduer, og det etableres balkonger. Resultatet er en tidsriktig og helhetlig oppgradering av en sentral bygård i bykjernen.

NØKKELFAKTA

- **Adresse** Kirkegata 43, 6005 Ålesund
- **Matrikkel** Gnr 200 / Bnr 262, Ålesund kommune
- **Areal** BRA 508 m² (BRA-i 487 m²), BYA 190,5 m²
- **Formål** Sentrumsformål
- **Byggeår** 1902 · bygård i fire plan



SITUASJONSPLAN 1:200 · ARTIKON AS

GANGAVSTANDER FRA EIENDOMMEN

Kiwi, Nedre Strandgate	3 min	Aspøy skole (1.–7.)	5 min
Rema 1000, Strandgata	4 min	Skarbøvik ungdomsskole	5 min
Sprek365 Aspøya	2 min	Torghallen P-hus	6 min
Brunholmen P-hus	6 min	Ålesund lufthavn, Vigra (bil)	~20 min

Risikoen er tatt ut av prosjektet

Det tunge for- og myndighetsarbeidet er fullført. Eiendommen er ført fram til et punkt der kjøper kan konsentrere seg om oppbygging og ferdigstillelse.

1902 — OPPFØRT

Bygård i tre over fire plan, opprinnelig 6 leiligheter.

1910 — NÆRINGSLOKALE

Én leilighet omgjort til butikk; 1 næringsseksjon + 5 leiligheter.

1970–2024 — ÉN EIER

Sammenhengende eierskap i over 50 år.

2024 — ERVERVET FOR UTVIKLING

Kjøpt av Framtind Eiendom AS for videre utvikling.

07.04.2026 — RAMMETILLATELSE

Planutvalget i Ålesund godkjente ombygging til 8 boenheter (sak 055/26).

2026 — UNDER ARBEID

Riving og utgraving i all hovedsak fullført; klar for igangsetting.

FYSISK FRAMDRIFT

INNVENDIG RIVING

90 % UTFØRT

UTGRAVING KJELLER · 285 CM

90 % UTFØRT

AVKLART PROSJEKTERING

- Brannkonsept** med ansvarsrett og samsvarserklæring
- Dimensjonering av ny bæring** med prinsippskisser
- Søknadstegninger** — fasader, snitt og planløsninger
- Tilstandsrapport** og DOK-analyse

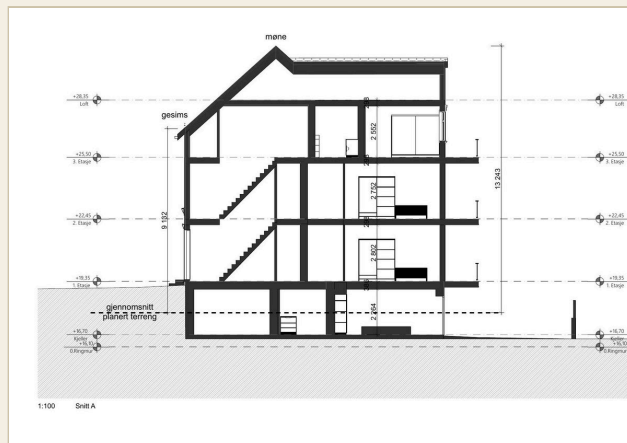
Innvilgede dispensasjoner. Unntak fra TEK17 § 12-7 (romhøyde), § 13-2 (ventilasjon), § 13-6 (lyd) og § 14 (energi), samt fra kommunedelplanens plankrav og avstandskrav — alt vedtatt. Igangsettingstillatelse må foreligge før byggestart.

Uavhengig takst

Uavhengig forhåndstakst er utarbeidet av Takst 24 AS ved takstingeniør Espen Madsen, med befaring 10.03.2026. Antatt markedsverdi ved ferdigstillelse – forutsatt høy, moderne standard etter dagens tekniske krav – er satt til kr 24 300 000.

VERDIGRUNNLAG	BELØP
Teknisk verdi bygninger (nybyggkostnad)	19 500 000
Tomteverdi	4 800 000
Markedsverdi (avrundet)	24 300 000

To måter å lese verdien. Forhåndstaksten angir samme beløp – kr 24,3 mill. – enten bygården realiseres samlet eller enhetene seksjoneres og selges enkeltvis. Summen av de åtte enhetsverdiene tilsvarer den samlede markedsverdien.



SNITT A · FIRE PLAN · LOFT TIL KJELLER · ARTIKON AS

Slik leses tallene. Taksten angir en antatt fremtidig verdi ved ferdigstillelse. Gjenstående byggekostnad, finansiering og endelig kjøpesum inngår ikke i prospektet og må vurderes av kjøper. Endelig salgsverdi kan avvike som følge av marked, ferdigstillelseskvalitet og etterspørsel.

Flere veier ut — og rom for å skape verdi

Prosjektet kan realiseres på flere måter. Kjøper står fritt til å velge strategi underveis, og kan kombinere salg og utleie etter markedet.

I

SALG AV ENKELTSEKSJONER

Seksjoner de åtte boenhetene og selg dem enkeltvis. Dette treffer den bredeste kjøpergruppen – førstegangskjøpere og mindre investorer. Forhåndstaksten setter en antatt verdi pr. enhet, samlet ca. 24,3 mill. kr.

2

SAMLET SALG

Selg den ferdigstilte bygården samlet som ett objekt til en investor – eller videreselg det ferdig avklarte prosjektet med rammetillatelse uten å fullføre. To utganger med ulik kapitalbinding og tidshorisont.

3

UTLEIE OG HOLD

Behold bygården som utleieobjekt med åtte enheter sentralt i Ålesund, for løpende kontantstrøm og verdistigning over tid. Strategien kan senere konverteres til salg, helt eller delvis.

VERDISKAPING GJENNOM SMART ENTREPRISE & EGENINNSATS

Mesteparten av verdien i prosjektet skapes i selve ferdigstillelsen – differansen mellom samlet prosjektkostnad og ferdig verdi utgjør utviklingsmarginen. Med riving og utgraving i hovedsak unnagjort, er en stor del av det tyngste arbeidet allerede tatt.

- + **Egeninnsats:** egen entreprenør- eller håndverkerkapasitet reduserer innkjøpte timer og øker marginen.
- + **Smart entreprise:** egne innkjøp, fasedeling av byggingen og gjenbruk av eksisterende bygningsmasse.
- + **Trinnvis realisering:** salg eller utleie av ferdige enheter underveis kan delfinansiere resten.
- + **Standardløft:** bevisste material- og standardvalg kan heve oppnådd verdi pr. enhet.

Et helhetlig energiløft

Prosjektet løfter energikarakteren fra G til D gjennom et samlet sett av tiltak, samtidig som eksisterende bygningsmasse gjenbrukes og oppgraderes til moderne teknisk standard.

ENERGI- OG KLIMASKALL

- Varmepumpe** i hver leilighet
- 3-lags energivinduer** i hele bygget
- Tak:** 150 mm innvendig etterisolering (Rockwool)
- Yttervegg:** 50 mm innvendig + 50 mm utvendig
- Etasjeskille:** 200 mm isolasjon
- Vindsperre** etableres i yttervegg

MILJØ & SAMFUNN

- Gjenbruk** av eksisterende bygningsmaterieell og -masse
- Fortetting** i sentrum uten nytt arealbeslag
- Oppgradering** av eksisterende bygningskropp framfor riving og nybygg
- Økt brannsikkerhet** i et område med høy brannsmittetfare
- Lavere klimagassutslipp** ved riktig teknisk løsningsvalg

ENERGIKARAKTER

G → D

TAKHØYDE KJELLER

285 cm

BOENHETER ETTER
OMBYGGING

8

Boligutvikling handler ikke bare om tak og fire vegger, men om å gi bedre livskvalitet og bidra til å løse samfunnsutfordringer. Ved å oppgradere en eksisterende bygningskropp framfor å rive og bygge nytt, forenes fortetting og energieffektivisering i ett prosjekt.

Vedlegg i datarommet

Følgende dokumentasjon inngår i salgs materialet og er tilgjengelig for interessenter ved nærmere henvendelse.

GODKJENT RAMMETILLATELSE

Vedtak Ålesund kommune, sak 055/26, 07.04.2026, inkl. dispensasjonsvedtak.

BRANNKONSEPT

Brannprosjektering, ansvarsrett, samsvarserklæring og KS-rutiner.

SØKNADSTEGNINGER

Fasader, snitt, planløsninger og illustrasjoner (Artikon AS).

DOK-ANALYSE

Sjekk av offentlige datasett (DOK) for eiendommen.

FORHÅNDSTAKST

Verditakst, Takst 24 AS, 18.03.2026 – markedsverdi 24,3 mill.

DIMENSJONERING NY BÆRING

Beregninger og prinsippsskisser for konstruksjon.

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk tilstandsrapport datert 09.09.2024.

VA-HISTORIKK & DWG

Ledningskart, byggemeldte VA-tiltak og DWG-plantegninger.

VIKTIGE FORBEHOLD

Dette prospektet er utarbeidet som markedsføringsmaterieell på grunnlag av dokumentasjon mottatt fra selger og selgers rådgivere. Opplysningene anses pålitelige, men det gis ingen garanti for fullstendighet eller riktighet. Interessenter oppfordres til å gjennomføre egen due diligence og å gjennomgå underliggende dokumenter i sin helhet.

Oppgitt verdi er en antatt fremtidig markedsverdi ved ferdigstilling i henhold til forhåndstaksten, og forutsetter ferdigstilling med høy, moderne standard. De skisserte exitmulighetene (enkelt salg, samlet salg og utleie) og enhver verdiøkning gjennom smart entrepris eller egeninnsats er illustrative og ikke garantert. Gjenstående byggekostnader, finansiering, eierkostnader og endelig kjøpesum inngår ikke og må vurderes selvstendig av kjøper. Arealer er oppgitt etter NS 3940:2023. Igangsettingstillatelse må være gitt før byggearbeider settes i gang.

Materialet utgjør ikke finansiell, juridisk eller skattemessig rådgivning, og er ingen anbefaling om å gjennomføre en investering. Det tas forbehold om endringer og om at eiendommen kan trekkes fra salg uten varsel.

Kirkegata 43

FRAMTIND EIENDOM AS · ÅLESUND · 2026