

# Ystenesgata 33

SENTRUM

notar



Prisantydning Kr 15 990 000,- Boligtype Bygård  
BRA-i/BRA Total 557/557 kvm Megler Henrik Pettersen Tlf 465 28 349

NOTAR.NO

notar



# Ystenesgata 33

Bygård på 557 kvm | Godkjent m/og består i dag  
av 4 boenheter | Sentral beliggenhet, og nær  
NMK/NTNU

|                 |                                |
|-----------------|--------------------------------|
| Adresse         | Ystenesgata 33<br>6007 ÅLESUND |
| Prisantydning   | Kr 15 990 000,-                |
| Omkostninger    | Kr 400 840,-                   |
| Totalpris       | Kr 16 390 840,-                |
| BRA-i/BRA Total | 557/557 m <sup>2</sup>         |
| Eierform        | Eiet                           |
| Boligtype       | Bygård                         |
| Byggeår         | 1917                           |
| Soverom         | 8                              |
| Etasje          | 5                              |

Velkommen til Ystenesgata 33!

Bygården ble oppført i 1917 og består av fem etasjer. Eiendommen fremstår i god stand. Bygården inneholder fire leiligheter, hvor toppetasjen går over to plan med innvendig trapp til loftsetasje og hemser.

Den romslige bygården på totalt 557 kvm har en svært sentral beliggenhet. Fra eiendommen er man kun en kort spasertur unna bysentrum med alle dets fasiliteter samt flott turterreng både på Aksla og Volsdalsberga. Samt gode bussforbindelser ut mot NTNU og innover mot Moa.

Velkommen til visning!

## Notar Ålesund

Keiser Wilhelms gate 34  
6003 ÅLESUND



### Henrik Pettersen

Eiendomsmeglerfullmektig  
465 28 349 / hp@notar.no



# Innhold

|                   |     |
|-------------------|-----|
| Om boligen        | 3   |
| Bilder            | 5   |
| Ditt nye nabolag  | 22  |
| Nøkkelinformasjon | 23  |
| Plantegning       | 38  |
| Vedlegg           | 44  |
| Budgivning        | 144 |

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

#### Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet

#### Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med.

**"Godt gjort er bedre enn godt sagt"**

**Salgs-  
garanti**

Ingen salg  
Ingen regning









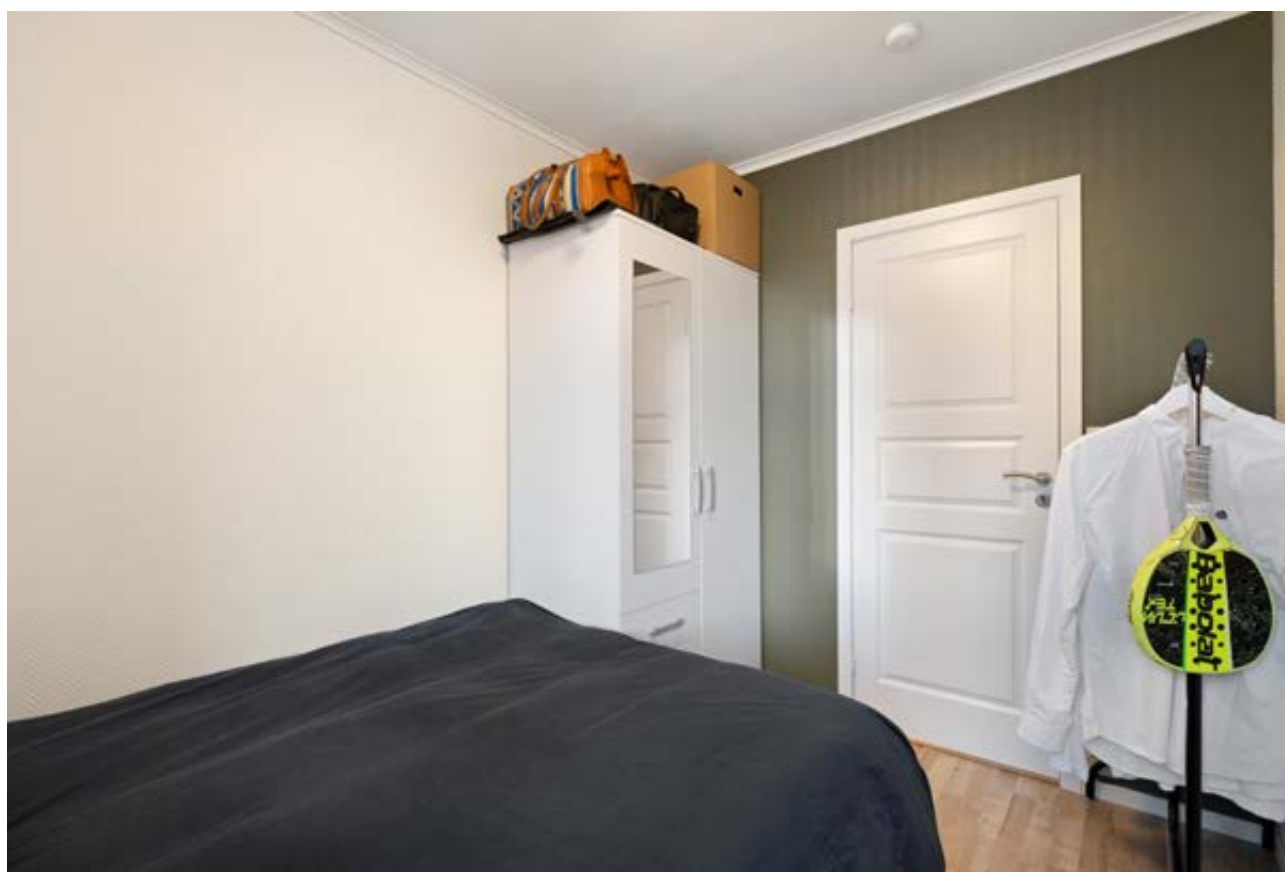


























# Ditt nye nabolag

## BELIGGENHET

Bygård beliggende i Ålesund sentrum. Bygården har en meget sentral beliggenhet og har gangavstand til kjøpesenter, treningssenter, dagligvarebutikker, kaféer og restauranter, og det man ellers måtte trenge av servicetilbud. Det er også gangavstand til Brosundet som kan skilte med mange flotte spiseplasser som Anno, Apotekergata No. 5, Sjøbua og The Greedy Box.

Fra leiligheten er det også kort avstand til Byparken. Her kan en velge mellom å nyte en rolig dag i parken eller å gå trappene opp til Fjellstua. Belønningen på toppen av trappetrinnene er en spektakulær panoramautsikt over Ålesund, fjordene og øyene rundt. Rett ved Byparken ligger også Bybadet som ble åpnet i 2021.

Fra Ålesund sentrum er det også gode bussforbindelser som går både utover mot Hessa og innover mot Moa.

## ADKOMST

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.



# Nøkkelinformasjon

## EIENDOMMEN

### ADRESSE

Ystenesgata 33, 6007 ÅLESUND

### OPPDRAKSNUMMER

1-0211/25

### SELGER

Tor Oscar Gausdal

### MATRIKKE

Gårdsnummer 201, bruksnummer 777, , ideell andel 1/1.  
i Ålesund kommune.

### EIEFORM

Eiet

### BOLIGTYPE

Bygård

### ENERGIKLASSE

Energifarge rød og bokstav G.

### INFO ENERGIKLASSE

Full energiattest følger vedlagt i prospekt.

Energimerket beskriver hvor energieffektivt bygget er, og hvilke energikilder som er brukt i bygget. Energimerket består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

## STRØMFORBRUK

Kostnader er ikke oppgitt og vil variere etter abonnement og forbruk.

## TOMT

Eiet tomt på 337 kvm.

## BESKRIVELSE AV TOMT

Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med i hovedsak bebyggelse. Gangfelt og vei mot sør og opparbeidet pen bakgård mot nord.

## TAKST

Tilstandsrapport datert 05.01.2026. utført av Jacob Engholm Holen.

## BYGGEÅR

1917

## BYGGEMÅTE

UTVENDIG:

Taktekkingen er av skifertakstein. Taket er besiktiget fra balkonger.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Eier har gitt følgende informasjon om taktekkingen:

1990 til 1991, sørside tak ble omlagt, takstein ble tatt ned, gamle lekter fjernet, undertak ble tekket på nytt og opplektet med god lufting, takstein ble lagt om og skadet stein skiftet, beslag ble samtidig gjennomgått og skiftet der det var nødvendig.

2010, mansard sørside ble omlagt med samme metode, takstein tatt ned, lekter fjernet, undertak tekket på nytt og

opplektet med god lufting, takstein lagt om og skadet stein skiftet, beslag gjennomgått og skiftet ved behov, i samme forbindelse ble vinduer skiftet, og beslag rundt vinduer ble dermed skiftet.

2015, nordside tak og mansard ble omlagt med samme metode, takstein tatt ned, lekter fjernet, undertak teknet på nytt og opplektet med god lufting, takstein lagt om og skadet stein skiftet, beslag gjennomgått og skiftet ved behov. Nedløp, takrenner og beslag i aluminium / stål. Det er montert varmekabler i alle takrenner og nedløp ifølge eier utenom en mot sør ved balkong.

Veggene har murkonstruksjon. Fasade har pussede og malt murfasader.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Bygningen har malte trevinduer med 1- og 2-lags glass. Alder på vinduer er varierende da vinduer har blitt utskiftet etter hvert etter behov.

Bygningen har malt hovedytterdør. Bygget har 3 balkonger mot nord med bærende konstruksjon av betong, belagt med skifer. Rekkverk er av stål. Disse balkongene ble rehabilitert i 2024 med utbedring og forsterking av betongkonstruksjon, ny skifer og nytt rekkverk.

På toppen av karnapp mot nord er det en veranda med dekke av terrassebord og rekkverk av stål. Denne ble rehabilitert i år 2000 med ny membran. Terrassebord og rekkverk ble ferdigstilt i 2024.

Mot sør er det en veranda med dekke av terrassebord og rekkverk av tre.

Utvendige trapper, herunder trapper i svalgang og i bakgård er flislagt. Det er lagt varmekabler i trapp og i flislagte soner. Smeltevann og overflatevann dreneres via sluker.

#### SAMMENDRAG AV TILSTANDSGRADER FRA TILSTANDSRAPPORTEN

TG2 – Avvik som kan kreve tiltak:

#### - Utvendig > Takteking

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

#### - Utvendig > Nedløp og beslag

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

På tak er det registrert noe overflaterust i enkelte beslag.

#### - Utvendig > Vinduer

Avvik: Vinduer i leilighet i 1. etasje har fukt- og råteskader og må utskiftes.

I soverom mot sør-øst i 2. etasje er det fukt og/eller råteskader i vindu. Årsak vurderes å være manglende ventilering av rommet. Ventil på berørt rom var stengt i tillegg til at blendingsgardin og gardin var trekt for på befaringsstidspunktet.

#### - Utvendig > Dører

Avvik: Ytterdør mot vaskerom i 2. etasje mangler utvendig belastning/beslag eller annen tetting.

#### - Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt på balkong over karnapp. Forventet levetid på slik type membran er ca. 35 år. Det er ikke registrert tegn til avvik med membranen.

#### - Utvendig > Utvendige trapper

Avvik: Det er skader på flere fliser i trapp i bakgård og i flislagt areal i 1. etasje.

#### - Innvendig > Overflater

Avvik: Overflater i kjellerleilighet er slitte og bærer preg av manglende oppgradering.

Resterende deler av bygget har stort sett vanlig bruksmerker som er forventet med tanke på alder på overflater.

#### - Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: 1 2- 4. etasje og loft er det målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Innvendig > Pipe og ildsted

Avvik: Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

- Innvendig > Rom Under Terreng

Avvik: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

- Våtrom > Loft > Bad loft > Overflater vegger og himling

Avvik: Verandadøren er plassert i våt sone.

Flisene på pipen er avsluttet 2 cm fra flisene på veggen.

Dette vurderes som et kosmetisk avvik.

- Våtrom > Loft > Bad loft > Overflater Gulv

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.

- Våtrom > Loft > Bad loft > Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membran- og slukløsningen.

Det er ikke mulig å påvise slukmansjett i sluk.

- 4. Etasje > Vaskerom 4. etasje > Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membran- og slukløsningen.

Det er registrert utettheter i gulvbelegg ved dører. Her har ikke gulvbelegg oppkant langs vegg i hjørnet, men er avsluttet ved gulv.

- 4. Etasje > Vaskerom 4. etasje > Ventilasjon

Avvik: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- 3. Etasje > Bad 3. etasje > Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

- 3. Etasje > Bad 3. etasje > Ventilasjon

Avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- 3. Etasje > Bad 3. etasje > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Ved hulltaking ble det registrert dobbel dampsperre i baderomsvegg. Dette, i kombinasjon med membran, medfører økt risiko for kondensskader i veggene, da en dobbel dampsperre kan hindre fukt i å tørke ut og dermed føre til opphopning av fukt i konstruksjonen.

- 3. Etasje > Vaskerom 3. etasje > Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- 3. Etasje > Vaskerom 3. etasje > Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membran- og slukløsningen.

Det er registrert utettheter i gulvbelegg ved dører. Her har ikke gulvbelegg oppkant langs vegg i hjørnet, men er avsluttet ved gulv.

- 2. Etasje > Bad 2. etasje > Ventilasjon

Avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- 2. Etasje > Bad 2. etasje > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Det er avvik:

Ved hulltaking ble det registrert dobbel dampsperre i baderomsvegg. Dette, i kombinasjon med membran, medfører økt risiko for kondensskader i veggene, da en dobbel dampsperre kan hindre fukt i å tørke ut og dermed føre til opphopning av fukt i konstruksjonen.

- 2. Etasje > Vaskerom 2. etasje > Sluk, membran og

tettesjikt

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membran- og slukløsningen.

Det er registrert utettheter i gulvbelegg ved dører. Her har ikke gulvbelegg oppkant langs vegg i hjørnet, men er avsluttet ved gulv.

- 2. Etasje > Vaskerom 2. etasje > Ventilasjon

Avvik: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- 1. Etasje > Bad 1. etasje > Overflater Gulv

Avvik: Fliser er ujevne og de bærer preg av en ikke-fagmessig utførelse.

- 1. Etasje > Bad 1. etasje > Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

På befæringsdato opplyste eier at sluk ikke ble skiftet ved oppgradering av våtrommet. Videre ble det heller ikke montert slukmansjett. Membran er smurt ned i sluken.

- 1. Etasje > Bad 1. etasje > Ventilasjon

Avvik: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- 1. Etasje > Kjøkken 1. etasje > Overflater og innredning

Avvik: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

- 1. Etasje > Kjøkken 1. etasje > Avtrekk

Avvik: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mechaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

- 3. Etasje > Toalettrom 3. etasje > Overflater og konstruksjon

Avvik: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

- 2. Etasje > Toalettrom 2. etasje > Overflater og konstruksjon

Avvik: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

- Tekniske installasjoner > Vannledninger

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

- Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

- Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Avvik: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Avvik: Samtlige varmtvannstanker er over 20 år som er forventet levetid.

- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Avvik: I kjeller er det registrert tegn til fuktighet på vegger mot terreng. Hva som er årsaken er ukjent.

- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Avvik: Grunnmuren har sprekkdannelser.

- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

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

Avvik: Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggetekniske forskrift.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Rekkverk av tre på balkong mot sør med tilkomst fra loftetasje er for lavt i forhold til dagens krav.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Våtrom > 3. Etasje > Bad 3. etasje > Overflater Gulv

Avvik: Utenfor dusjsone er det motfall mot dør.

- Våtrom > 2. Etasje > Bad 2. etasje > Overflater Gulv  
Avvik: Utenfor dusjsone er det motfall mot dør.

#### VIKTIG

Du bør lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye. Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter. Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer.

#### SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Selger ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring (utdrag): 08.01.2026.

Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Svar: Ja

Beskrivelse: Det var kondens på toalett i 2. etasje for 25 år siden, grunnet lekk ventil. Det ble noe skader på gipsplate på toalettveggen mot bad grunnet dette, men alt er fikset. Gjennom de 45 årene vi har vært boende har det blitt gjort nødvendige oppgraderinger/reprasjoner grunnet slitasje.

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: I løpet av de 45 årene vi har bodd her, har det blitt utført en rekke arbeider på våtrom. Mye er gjort som egeninnsats, mens noe er utført av fagfolk. Brødrene Strømsheim sto for støping av gulv og legging av membran i loftetasjen. Resten er utført av meg. Alle bad og toalettrom ble renoveret av oss i 1982 da bygården ble totalrenoveret. Samt har alle bad blitt oppgradert i senere tid. Bad i 1. etasje ble totalrenoveret i 2024 av brødrene Strømsheim, samt egeninnsats. Badet i 3. etasje ble pusset opp i 2010. I forbindelse med oppussingen ble det lagt nytt gulv, montert veggplater og fliser, samt etablert ny membran på gulvet. Badet i 2. etasje ble pusset i 2020. I

forbindelse med oppussingen ble det lagt nytt gulv, flislagte vegger og samt etablert ny membran på gulvet. Arbeid utført av: Brødrene Strømsheim

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Svar: Ja

Beskrivelse: Loftetasje: 2000 3. etasje: 2010 2. etasje: 2020 1. etasje: 2024

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Det har vært en del arbeid i forbindelse med f.eks varmtvannsbereder og nye rør ved oppussing av bad. Arbeid utført av: Rør 1 og Wangberg Larsen. Samt har det blitt hentet inn rørleggere i samarbeid med Brødrene Strømsheim.

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Svar: Ja

Beskrivelse: Det er litt fuktinnslag i bakre kjeller, men det er ikke noe stort problem.

Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Svar: Ja

Beskrivelse: Det har vært litt fuktinnslag i pipe i loftetasjen, men pipene ble rehabilitert med stålrør i 2020. Det bør også monterte nye feieluker. Det har ikke vært noe problem i etterkant.

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Svar: Ja

Beskrivelse: Gammel bygård fra 1917. De fleste gulv er opplektet/avrettet med 75mm lekter, og isolert ved rehabilitering i 1981/1982. Det gjelder for alle leilighetene i bygården.

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Svar: Ja

Beskrivelse: I løpet av de 45 årene vi har bodd her, har vi aldri observert rotter eller mus. Det har likevel blitt lagt ut åte i kjelleren, som har forsvunnet. Med jevne mellomrom er det lagt ut ny åte, som også har blitt borte, med flere års mellomrom.

Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Svar: Ja

Beskrivelse: Det har ved enkelte, sjeldne tilfeller blitt observert sølvkre.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Alt elektrisk ble nytt under rehabiliteringen i 1981/1982. Gjennom 45 år har det blitt gjort vedlikehold og nødvendige oppgraderinger. I 2023 ble alle inntaksskap i kjeller rehabilitert.

Arbeid utført av: Nebb AS

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja

Beskrivelse: Det ble gjennomført el-kontroll av EI-tilsynet i 2023, uten merknader.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Ja

Beskrivelse: Det er 2 ladebokser innenfor inngangspartiet.

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Tak omlagt på sørsiden i 1980, sørside marsan i 2010 og Nordside i 2015. Det ble laget altan etablert mot syd og nord. I 2003 ble fasaden renoveret.

Arbeid utført av: Brødrene Strømsheim

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Svar: Ja

Beskrivelse: Bygården består av fire leiligheter, hvorav tre er utleid.

Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Svar: Ja

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Svar: Ja

Beskrivelse: Loftet er innredet, og bitrappen til kjelleren er fjernet.

Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Svar: Ja

Tilleggskommentar:

Egenerklæringen er utformet for eneboliger. Det gjøres derfor oppmerksom på at eiendommen er en bygård.

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av eiers egenerklæring som følger vedlagt i salgsoppgaven. Denne inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen.

## MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Arbeid utført i boligen:

2026:

- Vinduer med fukt- og råteskader i leiligheten i 1. etasje er bestilt og vil bli utskiftet på eiers regning ila februar 2026.

2024:

- Ifølge eiers egenerklæring ble badet renoveret med ny membran, nye våtromsplater på vegger og flis på gulv i 2024.
- Bygget har 3 balkonger mot nord med bærende konstruksjon av betong, belagt med skifer. Rekkverk er av stål. Disse balkongene ble rehabilitert i 2024 med utbedring og forsterking av betongkonstruksjon, ny skifer og nytt rekkverk.
- Terrassebord og rekkverk ble ferdigstilt i 2024.

2020:

- Ifølge eiers egenerklæring ble badet renoveret med ny membran, nye våtromsplater på vegger og flis på gulv i 2020.

2015:

- nordside tak og mansard ble omlagt med samme metode, takstein tatt ned, lekter fjernet, undertak tekket på nytt og opplektet med god lufting, takstein lagt om og skadet stein skiftet, beslag gjennomgått og skiftet ved behov.

2010:

- Ifølge eiers egenerklæring ble badet renoverert med ny membran, nye våtromsplater på vegger og flis på gulv i 2010.
- mansard sørside ble omlagt med samme metode, takstein tatt ned, lekter fjernet, undertak tekket på nytt og opplektet med god lufting, takstein lagt om og skadet stein skiftet, beslag gjennomgått og skiftet ved behov, i samme forbindelse ble vinduer skiftet, og beslag rundt vinduer ble dermed skiftet.

2000:

- Ifølge eiers egenerklæring er badet fra år 2000.
- På toppen av karnapp mot nord er det en veranda med dekke av terrassebord og rekkverk av stål. Denne ble rehabilitert i år 2000 med ny membran.

1991:

- 1990 til 1991, sørside tak ble omlagt, takstein ble tatt ned, gamle lekter fjernet, undertak ble tekket på nytt og opplektet med god lufting, takstein ble lagt om og skadet stein skiftet, beslag ble samtidig gjennomgått og skiftet der det var nødvendig.

## REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen er regulert til boliger iht reguleringsplan for Klipra, reg.plan Grensegata - Volsdalsbakken datert 03.10.1991. Deler av eiendommen er også regulert til kjørevei (243,72 kvm).

Området mot syd er regulert til industri.

Eiendommen er avsatt til boligbebyggelse - nåværende iht kommunedelplan for Ålesund 2016 - 2028 datert 09.03.2017.

Utsnitt av reguleringskart med tegnforklaring følger vedlagt i salgsoppgaven. Reguleringsbestemmelser kan ses hos meglerforetaket. Dersom det er ønskelig med

ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Ålesund kommune.

## OPPVARMING

Boligen varmes opp med:

- Peisovn i alle etasjer
- Gulvvarme på bad i alle etasjer
- Det er installert varmepumpe i toppleilighet. Ifølge eier er det utført regelmessig service på varmepumpe.

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.

## PARKERINGSFORHOLD

Soneparkering i gate. Selger har etablert to ladestasjoner, som gir mulighet for lading av elbil.

## VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei. Offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

## ADGANG TIL UTLEIE

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

## FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det ble gitt byggeanmeldelse på bygningen den 09.03.1916.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for 1,2 og tredje etasje datert 04.06.1982 samt midlertidig brukstillatelse for leilighet i 4.etasje datert 01.06.1983. Det foreligger byggetegninger fra 1981. I søknaden står følgende for 1,2 og 3 etasje: De to leilighetene i hver etasje slås sammen til en sammenhengende leilighet, hvor det ene kjøkkenet blir innredet til bad og wc. Det ene rommet mot sør deles i to til barneværelse og gjesteværelse. Her vil det bli en forandring av vinduene. For å holde samme bredden som stuevinduene på 170 cm settes det inn to vinduer med bredde 70 cm, det vil da gi plass til en søyle i midten på 30

cm som veggen slutter mot.

Sokkeletasje: 1 leilighet netto gulvareal på 54,1 kvm + 7 boder.

Det foreligger et vedtak på fjerning av bitrapp. Det foreligger en byggetillatelse for ominnredning (takoppbygg og terrasse samt innredning av loft til boligrom) datert 17.07.1990. Det er utstedt brukstillatelse på tiltaket som gjelder for fjerning av bitrapp, datert 04.02.2026. Det er utstedt midlertidig brukstillatelse på innredning av loftet samt oppføring av arker datert 09.02.2026.

Det foreligger en søknad om utskifting av vinduer og omlegging av skifertak datert 30.03.2010. I skrevet står det at ut fra beskrivelsen av arbeidet finner kommunen at det kan unntas søknadsplikt ettersom eiendommen ikke er regulert til bevaring. Vindustype og taktekking blir ikke endret i forhold til opprinnelig utseende.

Det foreligger en ferdigattest angående skorsteinrehabilitering datert 09.03.2020.

Oppføring av boliger før Plan- og Bygningsloven som trådte i kraft i 1965 var ikke underlagt søknadsplikt. For slike bygninger foreligger det derfor ofte verken godkjente hustegninger, byggetillatelse eller brukstillatelse/ferdigattest. Dette medfører selvsagt ikke at slike bygninger er å anse som ulovlige per i dag.

#### BYGGETEGNINGER:

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

I kjelleren er det tett igjen en dør som går ut til felles gang ut i fra byggetegningene.

Kjeller: kjøkken er i dag mindre enn inntegnet på plantegning av 1981.

Kjeller: Tre mindre boder i kjeller fremstår i dag som en størr 2., 3. og 4. etasje: Bod i felles oppgang er inntegnet som toalettrom i alle etasjer

I 4.etasje er det laget til spisestue i dag hvor det er inntegnet 2 soverom på opprinnelig byggetegninger. Det er også satt inn en trapp opp på loftet fra spisestuen. Den er ikke inntegnet på byggetegninger.

Loft: Dagens kontor/loftstue mot vest er godkjent som tørk

og bod.

#### VERNEKLASSE/SEFRAK

Eiendommen er registrert som et SEFRAK-minne. SEFRAK er en forkortning for Sekretariatet For Registrering Av faste Kulturminner. Dette sekretariatet hadde ansvaret for en landsomfattende registrering av eldre bygninger – et omfattende feltarbeid som ble gjort i perioden 1975–1995. Bygningene i SEFRAK- registeret er ikke tillagt spesielle restriksjoner, men registreringa fungerer mer som et varsko om at kommunen bør ta ei vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt tillatelse til å endre, flytte eller rive bygninga. 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. Kontakt evt. megler for mer informasjon.

#### RADONMÅLING

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

Radon er en usynlig og luktfri gass som ligger nede i grunnen. Det varierer geografisk hvor stor forekomst det er av radon. Det er ikke et krav til måling av radon i bolig, men på generelt grunnlag er dette anbefalt. Ved utleie er det et krav til måling av radon. Det ble krav om radonsperre eller andre forebyggende tiltak mot radon på nybygg 1. juli 2010.

#### INNHold

Bygården inneholder:

1.etasje: Stue, kjøkken, soverom, gang, bad 1, svalgang og 3 boder.

2.etasje: Stue, kjøkken, trapperom, bod, bad, vaskerom, gang, 3 soverom og toalettrom.

3.etasje: Stue, kjøkken, trapperom, bod, bad, vaskerom, gang, 3 soverom og toalettrom.

4.etasje: Stue, spisestue, kjøkken, trapperom, bod, gang, gang 2, walk-in closet, vaskerom og toalettrom.

Loftetasje: Loft, gang, trimrom, soverom, bad, loft, bod og walk-in closet.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport datert 05.01.2026,

utført av Jacob Engholm Holen .

## STANDARD

### Kjøkken 4. etasje:

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplate av laminat. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Hvitevarer som kjølfrysenskap, oppvaskmaskin og komfyr er installert. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

### Kjøkken 3. etasje:

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplate av laminat. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Hvitevarer som kjølfrysenskap, oppvaskmaskin og komfyr er installert. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

### Kjøkken 2. etasje:

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplate av laminat. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Hvitevarer som kjølfrysenskap, oppvaskmaskin og komfyr er installert. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

### Kjøkken 1. etasje:

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate av laminat. Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Hvitevarer som kjølfrysenskap, oppvaskmaskin og komfyr er installert. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

### Bad

#### Bad loft:

Badet er fra år 2000. Det har flislagt gulv med elektriske varmekabler, vegger med fliser og panel i taket. Rommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, toalett og badekar. Ventilasjonen består av mekanisk avtrekk.

### Vaskerom 4. etasje:

Vaskerommet har vinylbelegg på gulv, malte plater på veggene og malt tak. Rommet er utstyrt med innredning med under- og overskap og benkeplate av laminat. Det er opplegg for vaskemaskin, og det er lagt frem rør for etablering av servant. Ventilasjonen er mekanisk avtrekk.

### Bad 3. etasje:

Badet ble renoverert i 2010 og har flislagt gulv med elektriske varmekabler, baderomsplater på veggene og malt tak. Rommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne. Det er naturlig ventilering.

### Vaskerom 3. etasje:

Vaskerommet har vinylbelegg på gulv, malte plater på veggene og malt tak. Rommet har opplegg for vaskemaskin og stikkontakt til tørketrommel. Varmtvannsbereider tilhørende etasjen er plassert i dette rommet. Ventilasjonen er en elektrisk styrt vifte.

### Bad 2. etasje:

Badet ble renoverert i 2020 og har flislagt gulv med elektriske varmekabler, fliser på veggene og malt tak. Rommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne. Det er naturlig ventilering.

### Vaskerom 2. etasje:

Vaskerommet har vinylbelegg på gulv, malte plater på veggene og malt tak. Rommet har opplegg for vaskemaskin og stikkontakt til tørketrommel. Varmtvannsbereider tilhørende etasjen er plassert i dette rommet. Ventilasjonen er en elektrisk styrt vifte.

### Bad 1. etasje:

Badet ble renoverert i 2024 og har flislagt gulv med elektriske varmekabler, baderomsplater på veggene og malt tak. En del av veggen mot vest har synlig malt betong. Rommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Ventilasjonen er en elektrisk styrt vifte.

### Toalettrom

#### Toalettrom 4. etasje:

Rommet har gulv av flis, vegger av malte plater og malte plater i himling. Det er utstyrt med gulvstående toalett, vegghengt servant og speil over servanten.

#### Toalettrom 3. etasje:

Rommet har gulv av linoleumsbelegg, vegger av malte plater og malte plater i himling. Det er utstyrt med gulvstående toalett, vegghengt servant og speil over servanten. Rommet har naturlig avtrekk.

Toalettrom 2. etasje:

Rommet har gulv av parkett, vegger av malte plater og malte plater i himling. Det er utstyrt med gulvstående toalett, vegghengt servant og speil over servanten.

Rommet har naturlig avtrekk.

Innvendige overflater

Gulv: Parkett, laminat, furu, betong og fliser.

Vegger: Tapet, malte plater og strie.

Himling: Malte plater, trepanel og himlingsplater.

Overflater i kjellerleilighet er slitte. Resterende deler av bygget har stort sett vanlig bruksmerker.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber.

- Avløpsrør: Avløpsrør er hovedsakelig av plast. Noen rør i kjeller er av eldre støpejernsrør.

- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon. I 4. etasje er det mekanisk ventilasjon med avtrekk fra TV-stue, garderobe, toalett, entré og vaskerom.

- Varmtvannstank: Hver leilighet har egen varmtvannstank. I kjeller er det en ca. 120 liters varmtvannstank. I 1. etasje er det en ca. 200 liters varmtvannstank. I 2. etasje er det en ca. 200 liters varmtvannstank. I 3. etasje og loft er det en ca. 120 liters varmtvannstank.

- Varmesentral: Det er installert varmepumpe i toppleilighet.

- Utvendige vann- og avløpsledninger: Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av kobber, begge fra 1981. Det er offentlig vannforsyning og avløp via private stikkledninger.

Tilstandsrapporten følger vedlagt i salgsoppgaven.

Interessenter må sette seg inn i denne før bud inngis.

## HVITEVARER

Følgende hvitevarer medfølger: Alle hvitevarer på alle kjøkken

Følgende avviker fra bransjens tilbehørsliste:

Garderobeskapet på hovedsoverom 5 etg (Loft) med følger ikke.

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

leverandørgaranti.

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

## INNBO OG LØSØRE

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

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

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

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

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

## AREALER

BRA - i: 557 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 557 m<sup>2</sup>

TBA: 33 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 120 m<sup>2</sup> Stue, kjøkken, soverom, gang, bad 1, svalgang

og 3 boder.

2. etasje

BRA-i: 120 m<sup>2</sup> Stue, kjøkken, trapperom, bod, bad, vaskerom, gang, 3 soverom og toalettrom.

3. etasje

BRA-i: 120 m<sup>2</sup> Stue, kjøkken, trapperom, bod, bad, vaskerom, gang, 3 soverom og toalettrom.

4. etasje

BRA-i: 120 m<sup>2</sup> Stue, spisestue, kjøkken, trapperom, bod, gang, gang 2, walk-in closet, vaskerom og toalettrom.

5. etasje

BRA-i: 77 m<sup>2</sup> Loft, gang, trimrom, soverom, bad, loft, bod og walk-in closet.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

6 m<sup>2</sup> Balkong

3. etasje

5 m<sup>2</sup> Balkong

4. etasje

4 m<sup>2</sup> Balkong

5. etasje

18 m<sup>2</sup> Balkong

**IKKE MÅLBARE AREALER**

10kvm Ikke måleverdig areal(ALH) på hems.

**BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING**

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

På grunn av byggets størrelse og utforming på spesielt loft er det vanskelig å måle arealet nøyaktig. Det gjøres oppmerksom på at arealavvik kan forekomme.

Nyere håndverkstjenester

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

Svar: Nei

**ØKONOMI  
PRISANTYDNING**

Kr. 15 990 000,-

**VERDITAKST**

Kr 15 500 000,-

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Kr 53 214,- pr år 2025

**INFO KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter inkluderer vann- og avløpsgebyr, renovasjon(240L), feie- og tilsynsgebyr.

Avgiften fordeles på fire terminer.

**EIENDOMSSKATT**

Kr 13 646,- pr 2025

**INFO EIENDOMSSKATT**

Avgiften fordeles på fire terminer.

**FORMUESVERDI - PRIMÆR**

Kr. 2 345 000,- som primærbolig for 2026

**FORMUESVERDI - SEKUNDÆR**

Kr. 9 380 000,- som sekundærbolig for 2026

**INFORMASJON OM FORMUEVERDI**

Opplyst formuesverdi er hentet fra boligeiers (selgers) skattekort for inneværende år.

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.

#### OMKOSTNINGER

kr. 15 990 000,- (Prisantydning)

kr. 399 750,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))

kr. 400 840,- (Omkostninger totalt)

kr. 16 390 840,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.  
Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

#### BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

#### SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

#### HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereieendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereieendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

#### GRUNNDATA

1930/900064-1/58 03.10.1930 REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1508 GNR: 133

BNR: 24

EIENDOMMEN ER UTSKILT FRA FLERE BRUKSNUMMER

2020/527774-1/200 01.01.2020 OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:

KNR: 1504 GNR: 201 BNR: 777

2024/57484-1/200 01.01.2024 OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:

KNR: 1507 GNR: 201 BNR: 777

#### EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

#### GRUNNBOKSDATO

12.01.2026

#### FORSIKRINGSSKAP

Fremtind

#### POLISENUMMER

7070781

## DIVERSE OPPLYSNINGER

### OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

### BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

### SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

11.02.2026

### ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Ålesund Eiendomsmegling AS

Keiser Wilhelms gate 34, 6003 ÅLESUND. TLF. 71 40 00 00

### MEGLER

Henrik Pettersen, Eiendomsmeglerfullmektig

Epost: hp@notar.no

### ANSVARLIG MEGLER

Torstein Drevik, Eiendomsmegler MNEF/Partner

Epost: torstein@notar.no

### MEGLERS VEDERLAG

Prosentprovisjon med 0,6% av kjøpesum (inkl. mva.).

Salgstilretteleggelse kr. 13 900,- (inkl. mva.)

Oppgjørsgjebyr kr. 6 500,- (inkl. mva.)

Markedspakke kr. 21 000,- (inkl. mva.)

Fotografering, virtuell visning og planskisse kr. 5 300,- (inkl. mva.)

Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 000,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg - ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg. Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

## VIKTIG INFORMASJON

### BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

### BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser. Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

### SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene 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 kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. 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.

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.

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som 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. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

## PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern.aspx>.

## HVITVASKINGSREGLENE

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og

gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

## BUDGIVNING

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 vil det ikke lenger være lovlig å legge inn hemmelige bud.

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

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle

som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

# Plantegning



notar

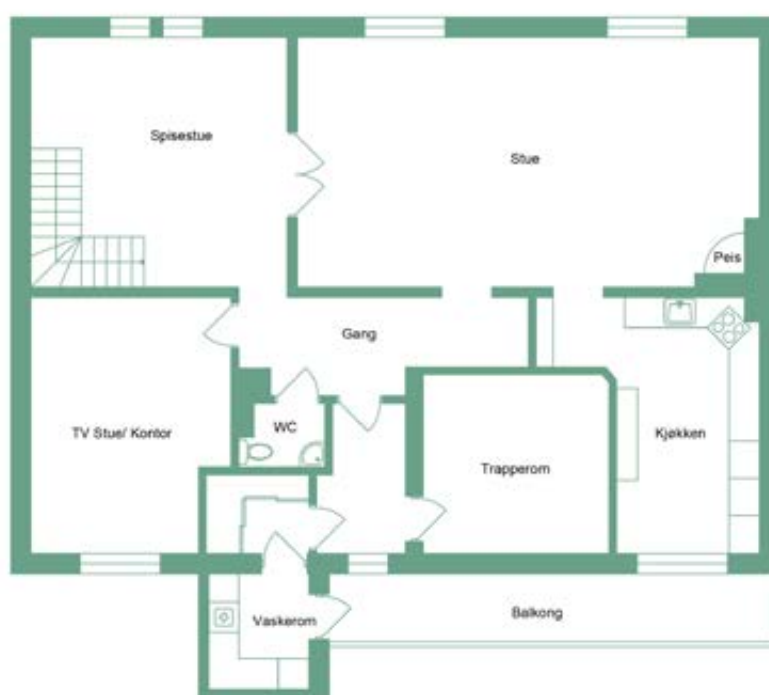
Ystenesgata 33

5 Etg

notar.no @notarsaleund

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

# Plantegning



Ystenesgata 33

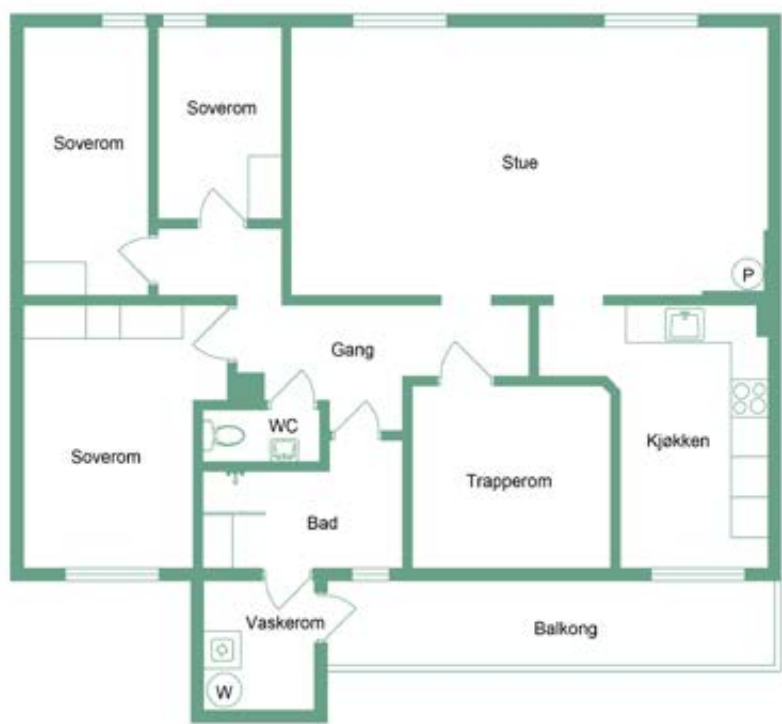
4 Etg

notar.no @notaraslesund

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

notar

# Plantegning



Ystenesgata 33

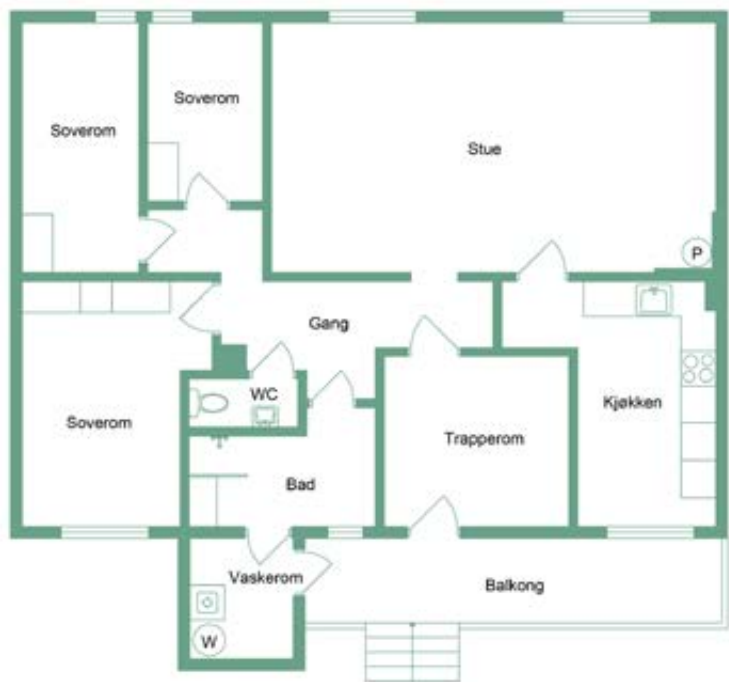
3 Etg

notar.no @notarasiesund

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

notar

# Plantegning



notar

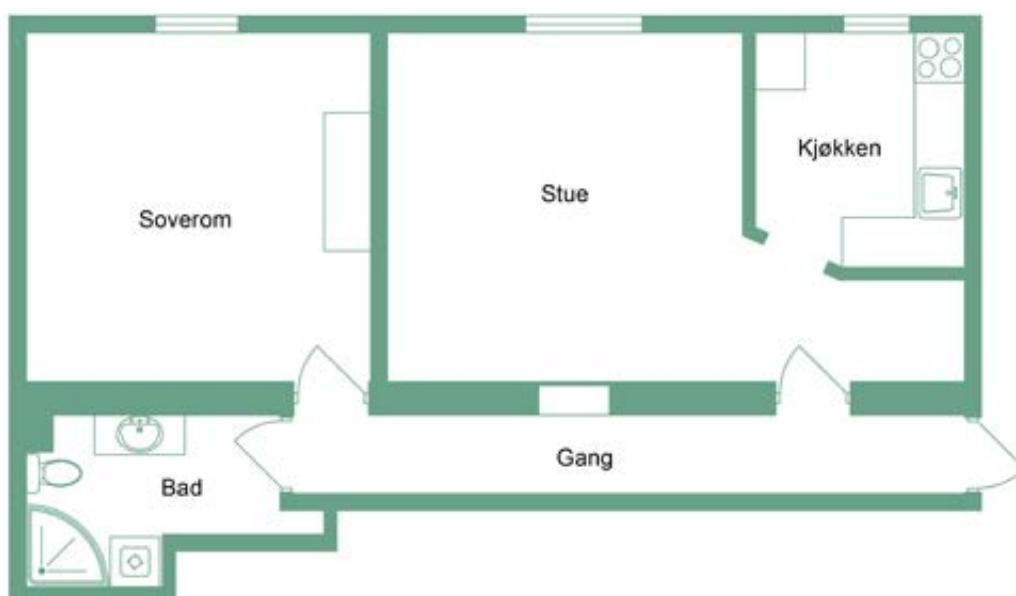
Ystenesgata 33

2 Etg

notar.no @notarasiesund

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

# Plantegning



Ystenesgata 33

1 Etg

notar.no @notarasiesund

notar

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

# Denne boligen vil jeg gjerne ha!

## Hva nå?

### 1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

### 2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

### 3 - UNDERSØK BOLIGEN

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med alle vedlegg.

### 4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



# Vedlegg

## YSTENESGATA 33

- Tilstandsrapport
- Energiattest
- Egenerklæring
- Situasjonsskart
- Reguleringskart
- Kommuneplankart
- Byggetegninger

# Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Ystenesgata 33, 6007 ÅLESUND

 ÅLESUND kommune

 gnr. 201, bnr. 777

## Markedsverdi

**15 500 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 557 m<sup>2</sup> BRA-i: 557 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 05.01.2026

Rapportdato: 16.01.2026

Oppdragsnr.: 21643-1199

Referansenummer: UU1409

Autorisert foretak: VerdiAnalyse AS

Sertifisert Takstingeniør: Jacob Engholm Holen



  
**VerdiAnalyse.**



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

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



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

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

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

## Om VerdiAnalyse AS

VerdiAnalyse AS er et ledende takst- og rådgivningsfirma i Midt-Norge med kontorer i Trondheim, Ålesund, Kristiansund og Aure. Vi har etablert oss som en pålitelig partner for tusenvis av fornøyde kunder årlig.

### Vårt team

Med 10 dedikerte takstingeniører og bygningssakkyndige leverer vi omfattende ekspertise. Alle ansatte er medlemmer av Norsk takst eller NITO og følger alle offentlige krav.

### Hvorfor velge VerdiAnalyse?

- Lokal markedskunnskap i hele Midt-Norge
- Grundige og uavhengige boligsalgsrapporter
- Objektiv vurdering av boligens tilstand
- Moderne teknologi for presise leveranser
- Trygghet i hele prosessen – Fra første kontakt til ferdig rapport får du personlig oppfølging og klar kommunikasjon

Våre rapporter gir både kjøper og selger et solid beslutningsgrunnlag. For kjøpere og selgere betyr det trygghet og forutsigbarhet i en av livets største investeringer. For meglere betyr samarbeid med oss økt troverdighet og profesjonalitet.

### Rapportansvarlig

Jacob Engholm Holen  
Uavhengig Takstingeniør  
jh@verdi-analyse.no  
469 49 615



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens 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 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Eiendom i Ystenesgate 33 bestående av 4 useksjonerte leiligheter over 5 etasjer. Bygget er jevnlig vedlikeholdt fra 1980 og frem til i dag. Enkelte bygningsdeler og installasjoner har begrenset dokumentasjon på utførelse og alder, noe som er vanlig i eldre bygninger. Boligen fremstår generelt med normal bruksslitasje og alderstypiske forhold. Det må likevel forventes at det vil være behov for vedlikehold og oppgraderinger i tiden fremover. Det må derfor tas høyde for at skjulte feil og skader kan forekomme, selv om disse ikke nødvendigvis lar seg avdekke ved visuell befarings. Se enkelte punkt i rapporten. Det må påregnes løpende vedlikehold, utskifting av tekniske komponenter og justeringer etter individuelle behov og ønsker. Dette er å anse som normalt for bygninger av denne type og alder.

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1918

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av skifertakstein. Taket er besikket fra balkonger.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) kun er observert fra takfot, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringsen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Eier har gitt følgende informasjon om taktekkningen:

1990 til 1991, sørside tak ble omlagt, takstein ble tatt ned, gamle lekter fjernet, undertak ble teknet på nytt og opplektet med god lufting, takstein ble lagt om og skadet stein skiftet, beslag ble samtidig gjennomgått og skiftet der det var nødvendig.

2010, mansard sørside ble omlagt med samme metode, takstein tatt ned, lekter fjernet, undertak teknet på nytt og opplektet med god lufting, takstein lagt om og skadet stein skiftet, beslag gjennomgått og skiftet ved behov, i samme forbindelse ble vinduer skiftet, og beslag rundt vinduer ble dermed skiftet.

2015, nordside tak og mansard ble omlagt med samme metode, takstein tatt ned, lekter fjernet, undertak teknet på nytt og opplektet med god lufting, takstein lagt om og skadet stein skiftet, beslag gjennomgått og skiftet ved behov.

Nedløp, takrenner og beslag i aluminium / stål. Det er montert varmekabler i alle takrenner og nedløp ifølge eier utenom en mot sør ved balkong.

Veggene har murkonstruksjon. Fasade har pussede og malt murfasader.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 1- og 2-lags glass. Alder på vinduer er varierende da vinduer har blitt utskiftet etter hvert etter behov.

Bygningen har malt hovedytterdør.

Bygget har 3 balkonger mot nord med bærende konstruksjon av betong, belagt med skifer. Rekkverk er av stål. Disse balkongene ble rehabilitert i 2024 med utbedring og forsterking av betongkonstruksjon, ny skifer og nytt rekkverk.

På toppen av karnapp mot nord er det en veranda med dekke av terrassebord og rekkverk av stål. Denne ble rehabilitert i år 2000 med ny membran. Terrassebord og rekkverk ble ferdigstilt i 2024.

Mot sør er det en veranda med dekke av terrassebord og rekkverk av tre.

Utvendige trapper, herunder trapper i svalgang og i bakgård er flislagt. Det er lagt varmekabler i trapp og i flislagte soner. Smeltevann og overflatevann dreneres via sluker.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, furu, betong og fliser.

Veggene har tapet, malte plater og Strie. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen har to stk mursteinspipe. Pipene har blitt rehabilitert i nyere tid med stålrør. Det er etablert ildsted i alle etasjer. Feie- og sotluke i kjeller og på loft.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Boligen har malt tretrapp.

Boligen har følgende innvendige dører ifølge eier:

1. etasje: Malte fyllingsdører.
2. etasje: Lakkerte limbadører
3. etasje: Malte fyllingsdører
4. etasje og loft: Eik fyllingsdører

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad loft

Ifølge eiers egenerklæring er badet fra år 2000. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser. Taket har panel.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 4 mm pr meter. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 10 mm.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar.

Det er mekanisk avtrekk ifølge eier.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i walk-in-closet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.

#### Vaskerom 4. etasje

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har malte plater. Taket er malt.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 29 mm pr meter. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 35 mm.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har innredning med under og overskap. Benkeplate er av laminat. I innredning er det opplegg for vaskemaskin. Det er lagt frem rør for etablering av servant, men denne er ikke montert.

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

#### Bad 3. etasje

# Beskrivelse av eiendommen

Ifølge eiers egenerklæring ble badet renoverert med ny membran, nye våtromsplater på vegger og flis på gulv i 2010. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har baderomsplater. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er noe fall i dusjsone. Utenfor dusjsone er det motfall mot før. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne. Det er mekanisk avtrekk ifølge eier. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt i toalettrom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.

Vaskerom 3. etasje  
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har malte plater. Taket er malt. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 8 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 11 mm. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Rommet har servant og opplegg for vaskemaskin. Det er elektrisk styrt vifte. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Bad 2. etasje  
Ifølge eiers egenerklæring ble badet renoverert med ny membran, nye våtromsplater på vegger og flis på gulv i 2020. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Dusjsonen er nedsenket og har ca. 10 mm lokalt fall. Uten for dusjsone er det motfall mot dør. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne. Det er mekanisk avtrekk ifølge eier. Hulltaking er foretatt. Det var ikke mulig å utføre fuktmåling i vegg.

Vaskerom 2. etasje  
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har malte plater. Taket er malt. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 22 mm pr meter. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 37 mm. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Rommet har servant og opplegg for vaskemaskin. Det er elektrisk styrt vifte. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Bad 1. etasje  
Ifølge eiers egenerklæring ble badet renoverert med ny membran, nye våtromsplater på vegger og flis på gulv i 2024. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har baderomsplater. Del av vegg mot vest har synlig malt betong. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk

er målt til 26. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 9. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er elektrisk styrt vifte. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet i 1. etasje har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Kjøkkenet i 2. Etasje har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkkenet i 3. etasje har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkkenet i 4. etasje har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## SPELALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i 2. etasje er utstyrt med gulvstående toalett og vegghengt servant. Speil over servant. Rommet har gulv av parkett, vegger av malte plater og malte plater i himling.

Toalettrom i 4. etasje er utstyrt med gulvstående toalett og vegghengt servant. Speil over servant. Rommet har gulv av flis, vegger av malte plater og malte plater i himling.

Toalettrom i 3. etasje er utstyrt med gulvstående toalett og vegghengt servant. Speil over servant. Rommet har gulv av linoleumsbelegg, vegger av malte plater og malte plater i himling.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er avløpsrør hovedsaklig av plast. Noen rør i kjeller er av eldre støpejernsrør. Boligen har naturlig ventilasjon. I 4. etasje er det mekanisk ventilasjon med avtrekk fra TV-stue, garderobe, toalett, entré og vaskerom. Det er installert varmepumpe i toppleilighet. Ifølge eier er det utført regelmessig service på varmepumpe. Hver leilighet har egen varmtvannstank. Kjeller: Ca 120 liters varmtvannstank. 1. Etasje: Ca 200 liters varmtvannstank. 2. Etasje: Ca 200 liters varmtvannstank. 3 Etasje og loft: Ca 120 liters varmtvannstank. Det er kombinert skjult / åpent ledningsnett og sikringskap med

# Beskrivelse av eiendommen

automatsikringer.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Ukjent alder og utførelse på fuktsikring og drenering.

Grunnmurer er pusset på begge sider. Bygningen vurderes på grunn av alder å være av sparesteinsmur/natursteinsmur.

Eiendommen ligger i noe skrående terreng. Vann som kommer ned mot bakgård blir ledet i sluk.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1981. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av kobber og er fra 1981. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

## Markedsvurdering

|                                |                    |
|--------------------------------|--------------------|
| Totalt Bruksareal              | 557 m <sup>2</sup> |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 557 m <sup>2</sup> |
| Totalpris                      | 15 500 000         |

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 18 800 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Boligbygg med flere boenheter

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

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

I kjelleren er det tett igjen en dør som går ut til felles gang ut i fra byggetegningene.

Kjeller: kjøkken er i dag mindre enn inntegnet på plantegning av 1981.

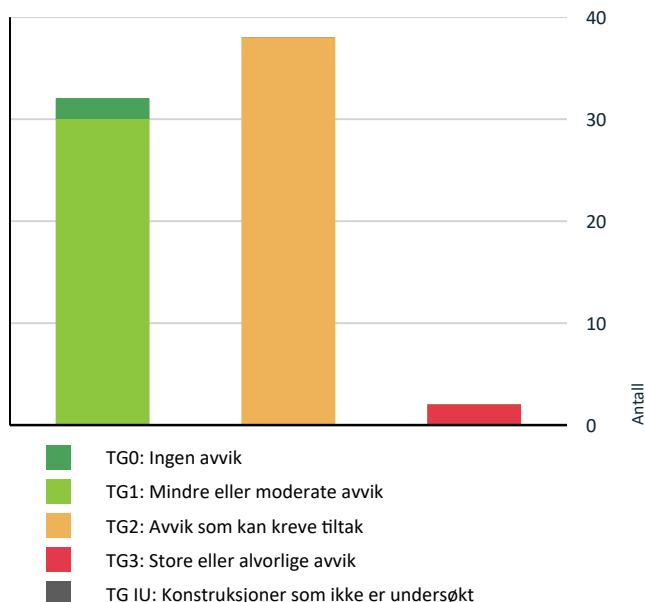
Kjeller: Tre mindre boder i kjeller fremstår i dag som en størr 2., 3. og 4. etasje: Bod i felles oppgang er inntegnet som toalettrom i alle etasjer

I 4. etasje er det laget til spisestue i dag hvor det er inntegnet 2 soverom på opprinnelig byggetegninger. Det er også satt inn en trapp opp på loftet fra spisestuen. Den er ikke inntegnet på byggetegninger.

Loft: Dagens kontor/loftstue mot vest er godkjent som tørk og bod.

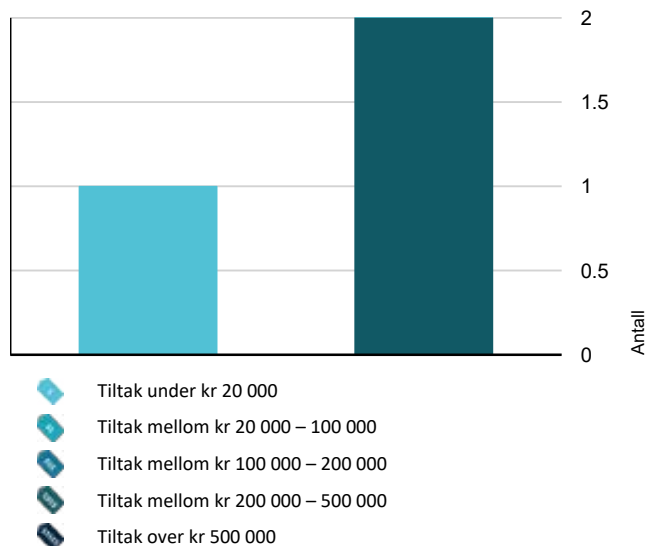
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## 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



##### Våtrom > 3. Etasje > Bad 3. etasje > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Utenfor dusjsone er det motfall mot dør.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



##### Våtrom > 2. Etasje > Bad 2. etasje > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Utenfor dusjsone er det motfall mot dør.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



##### Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.



##### Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

På tak er det registrert noe overflaterust i enkelte beslag.



##### Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Vinduer i leilighet i 1. etasje har fukt- og råteskader og må utskiftes.

I soverom mot sør-øst i 2. etasje er det fukt og/eller råteskader i vindu. Årsak vurderes å være manglende ventilering av rommet. Ventilert på berørt rom var stengt i tillegg til at blendingsgardin og gardin var trekt for på befaringstidspunktet.



##### Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Ytterdør mot vaskerom i 2. etasje mangler utvendig belastning/beslag eller annen tetting.

# Sammendrag av boligens tilstand

-  **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt på balkong over karnapp. Forventet levetid på slik type membran er ca. 35 år. Det er ikke registrert tegn til avvik med membranen.
-  **Utvendig > Utvendige trapper** [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er skader på flere fliser i trapp i bakgård og i flislagt areal i 1. etasje.
-  **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)

Det er avvik:

Overflater i kjellerleilighet er slitte og bærer preg av manglende oppgradering.

Resterende deler av bygget har stort sett vanlig bruksmerker som er forventet med tanke på alder på overflater.
-  **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)

Det er avvik:

I 2 - 4. etasje og loft er det målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
-  **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feiluke på pipe.
-  **Innvendig > Rom Under Terreng** [Gå til side](#)

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
-  **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
-  **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
-  **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
-  **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)

Det er avvik:

Samtlige varmtvannstanker er over 20 år som er forventet levetid.
-  **Tomteforhold > Fuksikring og drenering** [Gå til side](#)

Det er avvik:

I kjeller er det registrert tegn til fuktighet på vegger mot terreng. Hva som er årsaken er ukjent.
-  **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)

Grunnmuren har sprekkdannelser.
-  **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
-  **Våtrom > Loft > Bad loft > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)

Det er avvik:

Verandadøren er plassert i våt sone.

Flisene på pipen er avsluttet 2 cm fra flisene på veggen. Dette vurderes som et kosmetisk avvik.
-  **Våtrom > Loft > Bad loft > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

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.
-  **Våtrom > Loft > Bad loft > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

# Sammendrag av boligens tilstand

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membran- og slukløsningen.  
Det er ikke mulig å påvise slukmansjett i sluk.



## Våtrom > 4. Etasje > Vaskerom 4. etasje > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membran- og slukløsningen.  
Det er registrert utettheter i gulvbelegg ved dører. Her har ikke gulvbelegg oppkant langs vegg i hjørnet, men er avsluttet ved gulv.



## Våtrom > 4. Etasje > Vaskerom 4. etasje > Ventilasjon [Gå til side](#)

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.



## Våtrom > 3. Etasje > Bad 3. etasje > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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



## Våtrom > 3. Etasje > Bad 3. etasje > Ventilasjon [Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon.



## Våtrom > 3. Etasje > Bad 3. etasje > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Ved hulltaking ble det registrert dobbel dampsperre i baderomsvegg. Dette, i kombinasjon med membran, medfører økt risiko for kondensskader i veggene, da en dobbel dampsperre kan hindre fukt i å tørke ut og dermed føre til opphopning av fukt i konstruksjonen.



## Våtrom > 3. Etasje > Vaskerom 3. etasje > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.



## Våtrom > 3. Etasje > Vaskerom 3. etasje > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membran- og slukløsningen.  
Det er registrert utettheter i gulvbelegg ved dører. Her har ikke gulvbelegg oppkant langs vegg i hjørnet, men er avsluttet ved gulv.



## Spesialrom > 3. Etasje > Toalettrom 3. etasje > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.



## Våtrom > 2. Etasje > Bad 2. etasje > Ventilasjon [Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon.  
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.



## Våtrom > 2. Etasje > Bad 2. etasje > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.  
Det er avvik:

Ved hulltaking ble det registrert dobbel dampsperre i baderomsvegg. Dette, i kombinasjon med membran, medfører økt risiko for kondensskader i veggene, da en dobbel dampsperre kan hindre fukt i å tørke ut og dermed føre til opphopning av fukt i konstruksjonen.



## Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom 2. etasje > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membran- og slukløsningen.  
Det er registrert utettheter i gulvbelegg ved dører. Her har ikke gulvbelegg oppkant langs vegg i hjørnet, men er avsluttet ved gulv.



## Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom 2. etasje > Ventilasjon [Gå til side](#)

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.



## Spesialrom > 2. Etasje > Toalettrom 2. etasje > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.



## Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken 1. etasje > Overflater og innredning [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

## **Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken 1. etasje > Avtrekk** [Gå til side](#)

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

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

## **Våtrom > 1. etasje > Bad 1. etasje > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

Det er avvik:

Fliser er ujevne og de bærer preg av en ikke-fagmessig utførelse.

## **Våtrom > 1. etasje > Bad 1. etasje > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

På befæringsdato opplyste eier at sluk ikke ble skiftet ved oppgradering av våtrommet. Videre ble det heller ikke montert slukmansjett. Membran er smurt ned i sluken.

## **Våtrom > 1. etasje > Bad 1. etasje > Ventilasjon** [Gå til side](#)

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

#### Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. [Gå til side](#)

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

Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggetekniske forskrift.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Rekkverk av tre på balkong mot sør med tilkomst fra loftetasje er for lavt i forhold til dagens krav.

# Boligens energimerking



## Beskrivelse

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.

## Energimerke



**Energimerket** gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

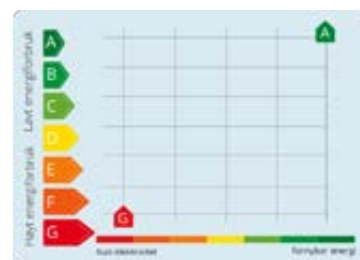
### Energikarakteren A–G:

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

• **A og B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

• **D, E, F og G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.



### Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

### Byggeår

1918

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt fra 1980 og frem til i dag. Enkelte bygningsdeler og installasjoner har begrenset dokumentasjon på utførelse og alder, noe som er vanlig i eldre bygninger. Boligen fremstår generelt med normal bruksslitasje og alderstypiske forhold. Det må likevel forventes at det vil være behov for vedlikehold og oppgraderinger i tiden fremover. Det må derfor tas høyde for at skjulte feil og skader kan forekomme, selv om disse ikke nødvendigvis lar seg avdekke ved visuell befaring. Se enkelte punkt i rapporten.

Det må påregnes løpende vedlikehold, utskifting av tekniske komponenter og justeringer etter individuelle behov og ønsker. Dette er å anse som normalt for bygninger av denne type og alder.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av skifertakstein. Taket er besiktiget fra balkonger.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Eier har gitt følgende informasjon om taktekkingen:

1990 til 1991, sørside tak ble omlagt, takstein ble tatt ned, gamle lekter fjernet, undertak ble teknet på nytt og opplettet med god lufting, takstein ble lagt om og skadet stein skiftet, beslag ble samtidig gjennomgått og skiftet der det var nødvendig.

2010, mansard sørside ble omlagt med samme metode, takstein tatt ned, lekter fjernet, undertak teknet på nytt og opplettet med god lufting, takstein lagt om og skadet stein skiftet, beslag gjennomgått og skiftet ved behov, i samme forbindelse ble vinduer skiftet, og beslag rundt vinduer ble dermed skiftet.

2015, nordside tak og mansard ble omlagt med samme metode, takstein tatt ned, lekter fjernet, undertak teknet på nytt og opplettet med god lufting, takstein lagt om og skadet stein skiftet, beslag gjennomgått og skiftet ved behov.

### 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

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

### Nedløp og beslag

Nedløp, takrenner og beslag i aluminium / stål. Det er montert varmekabler i alle takrenner og nedløp ifølge eier utenom en mot sør ved balkong.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

På tak er det registrert noe overflaterust i enkelte beslag.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes utskifting eller vedlikehold av renner, nedløp og beslag, spesielt der det er registrert overflaterust, for å forhindre lekkasjer og ytterligere korrosjon.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette medføre økt risiko for vannskader på bygningens konstruksjon og fasade.

# Tilstandsrapport

## TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har murkonstruksjon. Fasade har pussede og malt murfasader.

## TG 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

## TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 1- og 2-lags glass. Alder på vinduer er varierende da vinduer har blitt utskiftet etter hvert etter behov.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer i leilighet i 1. etasje har fukt- og råteskader og må utskiftes.

I soverom mot sør-øst i 2. etasje er det fukt og/eller råteskader i vindu. Årsak vurderes å være manglende ventilering av rommet. Ventiler på berørt rom var stengt i tillegg til at blendlingsgardin og gardin var trekt for på befaringstidspunktet.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduer med fukt- og råteskader i leiligheten i 1. etasje er bestilt og vil bli utskiftet på eiers regning ila februar 2026.

Værslitte vinduer bør vedlikeholdes eller vurderes skiftet for å forlenge levetiden og opprettholde byggets energieffektivitet.

## TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ytterdør mot vaskerom i 2. etasje mangler utvendig belastning/beslag eller annen tetting.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres utvendig beslag eller annen egnet tetting på ytterdøren mot vaskerom i 2. etasje for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen. Manglende tetting kan føre til fuktskader og redusert levetid på dør og tilstøtende bygningsdeler.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Bygget har 3 balkonger mot nord med bærende konstruksjon av betong, belagt med skifer. Rekkverk er av stål. Disse balkongene ble rehabilitert i 2024 med utbedring og forsterking av betongkonstruksjon, ny skifer og nytt rekkverk.

På toppen av karnapp mot nord er det en veranda med dekke av terrassebord og rekkverk av stål. Denne ble rehabilitert i år 2000 med ny membran. Terrassebord og rekkverk ble ferdigstilt i 2024.

Mot sør er det en veranda med dekke av terrassebord og rekkverk av tre.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt på balkong over karnapp. Forventet levetid på slik type membran er ca. 35 år. Det er ikke registrert tegn til avvik med membranen.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men det bør følges med på membranens tilstand, da halvparten av den forventede levetiden er oppbrukt.

## 1 TG 2 Utvendige trapper

Utvendige trapper, herunder trapper i svalgang og i bakgård er flislagt. Det er lagt varmekabler i trapp og i flislagte soner. Smeltevann og overflatevann dreneres via sluker.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er skader på flere fliser i trapp i bakgård og i flislagt areal i 1. etasje.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres utbedring eller utskifting av skadede fliser i trappen i bakgården og i flislagt areal i 1. etasje. Dersom dette ikke utbedres, vil skadene kunne forverres, og det er økt risiko for at flere fliser løsner.

## INNENDIG

## 1 TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, furu, betong og fliser. Veggene har tapet, malte plater og Strie. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater i kjellerleilighet er slitte og bærer preg av manglende oppgradering.

Resterende deler av bygget har stort sett vanlig bruksmerker som er forventet med tanke på alder på overflater.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflater i kjellerleiligheten bør oppgraderes eller vedlikeholdes for å sikre tilfredsstillende funksjon og estetikk. For øvrige deler av bygget må det påregnes normal vedlikehold og oppgradering.

## 1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

I 2 - 4. etasje og loft er det målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes utbedring av høydeforskjellene dersom dette medfører bruksmessige ulemper eller ved fremtidig oppussing.

Konsekvensen av ikke å utbedre er økt risiko for snublefare, samt at det kan oppleves som sjenerende og vanskeliggjøre bruk av enkelte gulvbelegg eller innredning.

## 1 TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har to stk mursteinspipe. Pipene har blitt rehabilitert i nyere tid med stålrør. Det er etablert ildsted i alle etasjer. Feie- og sotluke i kjeller og på loft.

## Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

#### Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilleggende konstruksjoner.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

#### Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

## TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

## TG 1 Innvendige dører

Boligen har følgende innvendige dører ifølge eier:

1. etasje: Malte fyllingsdører.
2. etasje: Lakkerte limbadører
3. etasje: Malte fyllingsdører
4. etasje og loft: Eik fyllingsdører

## VÅTROM

### LOFT > BAD LOFT

#### Generell

Ifølge eiers egenerklæring er badet fra år 2000. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

### LOFT > BAD LOFT

## TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Verandadøren er plassert i våt sone.

Flisene på pipen er avsluttet 2 cm fra flisene på veggen. Dette vurderes som et kosmetisk avvik.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å beskytte verandadøren mot vannsprut og fukt, da plassering i våtsone kan føre til vanninntrengning i dørkonstruksjonen og omkringliggende vegg. Dette kan medføre økt risiko for fuktskader og redusert levetid på materialene.

Avslutningen av flisene på pipen vurderes som et kosmetisk avvik og har ingen kjent konsekvens utover det estetiske.

# Tilstandsrapport

## LOFT > BAD LOFT

### **Overflater Gulv**

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 4 mm pr meter. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 10 mm.

#### 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

- Andre tiltak:

Det bør vurderes utbedring av fallforhold og høydeforskjell til sluk for å redusere risikoen for vannansamling og eventuell lekkasje til tilstøtende konstruksjoner.

Avviket medfører økt fare for at vann ikke ledes effektivt til sluket, noe som kan føre til fuktskader og redusert brukssikkerhet.

## LOFT > BAD LOFT

### **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

#### Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membran- og slukløsningen.

Det er ikke mulig å påvise slukmansjett i sluk.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare tilstanden til membran og sluk, samt om det er tilfredsstillende overgang mellom membran og sluk.

Tiltak for utbedring eller utskifting bør vurderes for å redusere risikoen for lekkasjer og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner, da både membran og sluk har overskredet mesteparten av forventet brukstid, og manglende slukmansjett øker risikoen for vanninntrengning.

## LOFT > BAD LOFT

### **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar.

## LOFT > BAD LOFT

### **Ventilasjon**

Det er mekanisk avtrekk ifølge eier.

## LOFT > BAD LOFT

### **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i walk-in-closet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.

## 4. ETASJE > VASKEROM 4. ETASJE

# Tilstandsrapport

## Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

### 4. ETASJE > VASKEROM 4. ETASJE

#### Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket er malt.

### 4. ETASJE > VASKEROM 4. ETASJE

#### Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 29 mm pr meter. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 35 mm.

### 4. ETASJE > VASKEROM 4. ETASJE

#### Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membran- og slukløsningen.

Det er registrert utettheter i gulvbelegg ved dører. Her har ikke gulvbelegg oppkant langs vegg i hjørnet, men er avsluttet ved gulv.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utbedres utettheter i gulvbelegget, spesielt ved dører og hjørner, for å sikre at tettesjiktet er intakt og hindre fuktinntrengning i konstruksjonen.

Siden mer enn halvparten av forventet brukstid for membran og sluk er passert, bør det vurderes full utskifting av tettesjikt og sluk for å redusere risikoen for lekkasjer og påfølgende fuktskader.

### 4. ETASJE > VASKEROM 4. ETASJE

#### Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med under og overskap. Benkeplate er av laminat. I innredning er det opplegg for vaskemaskin. Det er lagt frem rør for etablering av servant, men denne er ikke montert.

### 4. ETASJE > VASKEROM 4. ETASJE

#### Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk ifølge eier.

#### 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.

### 4. ETASJE > VASKEROM 4. ETASJE

# Tilstandsrapport

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

### 3. ETASJE > BAD 3. ETASJE

#### Generell

Ifølge eiers egenerklæring ble badet renoveret med ny membran, nye våtromsplater på vegger og flis på gulv i 2010. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

### 3. ETASJE > BAD 3. ETASJE

#### TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

### 3. ETASJE > BAD 3. ETASJE

#### TG 3 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er noe fall i dusjsone. Utenfor dusjsone er det motfall mot før.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utenfor dusjsone er det motfall mot dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vann utenfor dusjsonen vil bli ledet mot sluk. Dette vil kunne resultere i skader på tilstøtende rom.

Utbedring av fallforhold må påregnes for å sikre at vann ledes mot sluk.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

### 3. ETASJE > BAD 3. ETASJE

#### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

#### 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.

### 3. ETASJE > BAD 3. ETASJE

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

# Tilstandsrapport

## 3. ETASJE > BAD 3. ETASJE

### Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

## 3. ETASJE > BAD 3. ETASJE

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt i toalettrom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.

#### Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Ved hulltaking ble det registrert dobbel dampsperre i baderomsvegg. Dette, i kombinasjon med membran, medfører økt risiko for kondensskader i veggene, da en dobbel dampsperre kan hindre fukt i å tørke ut og dermed føre til opphopning av fukt i konstruksjonen.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser og utbedring av dobbel dampsperre i baderomsvegg.

Dobbel dampsperre i kombinasjon med membran øker risikoen for kondens- og fuktskader i veggene, noe som videre kan føre til mugg- og råteskader i konstruksjonen.

## 3. ETASJE > VASKEROM 3. ETASJE

### Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

## 3. ETASJE > VASKEROM 3. ETASJE

### Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket er malt.

## 3. ETASJE > VASKEROM 3. ETASJE

### Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 8 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 11 mm.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å utbedre fallforholdene mot sluk, for å redusere risikoen for vannansamling og påfølgende fuktskader i konstruksjonen. Mangelfullt fall kan føre til at vann ikke ledes effektivt til sluk, noe som øker faren for lekkasjer og skader på omkringliggende bygningsdeler.

## 3. ETASJE > VASKEROM 3. ETASJE

### Sluk, membran og tettesjikt

# Tilstandsrapport

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membran- og slukløsningen.

Det er registrert utettheter i gulvbelegg ved dører. Her har ikke gulvbelegg oppkant langs vegg i hjørnet, men er avsluttet ved gulv.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utbedres utettheter i gulvbelegget, spesielt ved dører og hjørner, for å sikre at tettesjiktet er intakt og hindre fuktinntrengning i konstruksjonen.

Siden mer enn halvparten av forventet brukstid for membran og sluk er passert, bør det vurderes full utskifting av tettesjikt og sluk for å redusere risikoen for lekkasjer og påfølgende fuktskader.

## 3. ETASJE > VASKEROM 3. ETASJE

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin og stikkontakt til tørketrommel. Varmtvannsbereder tilhørende etasjen er plassert i dette rommet.

## 3. ETASJE > VASKEROM 3. ETASJE

### TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

## 3. ETASJE > VASKEROM 3. ETASJE

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

## 2. ETASJE > BAD 2. ETASJE

### Generell

Ifølge eiers egenklæring ble badet renoveret med ny membran, nye våtromsplater på vegger og flis på gulv i 2020. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

## 2. ETASJE > BAD 2. ETASJE

### TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

## 2. ETASJE > BAD 2. ETASJE

### TG 3 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Dusjsonen er nedsenket og har ca. 10 mm lokalt fall. Uten for dusjsone er det motfall mot dør.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Utenfor dusjsone er det motfall mot dør.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vann utenfor dusjsonen vil bli ledet mot sluk. Dette vil kunne resultere i skader på tilstøtende rom.

Utbedring av fallforhold må påregnes for å sikre at vann ledes mot sluk.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

## 2. ETASJE > BAD 2. ETASJE

### **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

## 2. ETASJE > BAD 2. ETASJE

### **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

## 2. ETASJE > BAD 2. ETASJE

### **Ventilasjon**

Det er naturlig ventilering.

## Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- 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.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

## 2. ETASJE > BAD 2. ETASJE

### **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt. Det var ikke mulig å utføre fuktmåling i vegg.

## Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
- Det er avvik:

Ved hulltaking ble det registrert dobbel dampsperre i baderomsvegg. Dette, i kombinasjon med membran, medfører økt risiko for kondensskader i veggene, da en dobbel dampsperre kan hindre fukt i å tørke ut og dermed føre til opphopning av fukt i konstruksjonen.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser og utbedring av dobbel dampsperre i baderomsvegg.

Dobbel dampsperre i kombinasjon med membran øker risikoen for kondens- og fuktskader i vegg, noe som videre kan føre til mugg- og råteskader i konstruksjonen.

## 2. ETASJE > VASKEROM 2. ETASJE

### Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

# Tilstandsrapport

## 2. ETASJE > VASKEROM 2. ETASJE

### TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket er malt.

## 2. ETASJE > VASKEROM 2. ETASJE

### TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 22 mm pr meter. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 37 mm.

## 2. ETASJE > VASKEROM 2. ETASJE

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membran- og slukløsningen.

Det er registrert utettheter i gulvbelegg ved dører. Her har ikke gulvbelegg oppkant langs vegg i hjørnet, men er avsluttet ved gulv.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utbedres utettheter i gulvbelegget, spesielt ved dører og hjørner, for å sikre at tettesjiktet er intakt og hindre fuktinntrengning i konstruksjonen.

Siden mer enn halvparten av forentet brukstid for membran og sluk er passert, bør det vurderes full utskifting av tettesjikt og sluk for å redusere risikoen for lekkasjer og påfølgende fuktskader.

## 2. ETASJE > VASKEROM 2. ETASJE

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin og stikkontakt til tørketrommel. Varmtvannsbereder tilhørende etasjen er plassert i dette rommet.

## 2. ETASJE > VASKEROM 2. ETASJE

### TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

#### 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.

## 2. ETASJE > VASKEROM 2. ETASJE

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > BAD 1. ETASJE

### Generell

Ifølge eiers egenerklæring ble badet renoverert med ny membran, nye våtromsplater på vegger og flis på gulv i 2024. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

## 1. ETASJE > BAD 1. ETASJE

### TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Del av vegg mot vest har synlig malt betong. Taket er malt.

## 1. ETASJE > BAD 1. ETASJE

### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 26. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 9.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fliser er ujevne og de bærer preg av en ikke-fagmessig utførelse.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Flisene bør vurderes utbedret for å oppnå et jevnere og mer fagmessig resultat. Ujevne fliser kan medføre økt risiko for vannansamling, redusert levetid på overflaten og kan være til hinder for rengjøring.

## 1. ETASJE > BAD 1. ETASJE

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

#### Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

På befæringsdato opplyste eier at sluk ikke ble skiftet ved oppgradering av våtrommet. Videre ble det heller ikke montert slukmansjett. Membran er smurt ned i sluken.

#### Konsekvens/tiltak

- Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.

## 1. ETASJE > BAD 1. ETASJE

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

## 1. ETASJE > BAD 1. ETASJE

### TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

# Tilstandsrapport

## 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.

### 1. ETASJE > BAD 1. ETASJE

#### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

## KJØKKEN

### 4. ETASJE > KJØKKEN 4. ETASJE

#### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet i 4. etasje har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.

### 4. ETASJE > KJØKKEN 4. ETASJE

#### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### 3. ETASJE > KJØKKEN 3. ETASJE

#### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet i 3. etasje har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.

### 3. ETASJE > KJØKKEN 3. ETASJE

#### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### 2. ETASJE > KJØKKEN 2. ETASJE

#### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet i 2. Etasje har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.

### 2. ETASJE > KJØKKEN 2. ETASJE

#### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > KJØKKEN 1. ETASJE

### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet i 1. etasje har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.



## 1. ETASJE > KJØKKEN 1. ETASJE

### TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Kostnadsestimat: Under 20 000

## SPESIALROM

## 4. ETASJE > TOALETTROM 4. ETASJE

### TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i 4. etasje er utstyrt med gulvstående toalett og vegghegt servant. Speil over servant. Rommet har gulv av flis, vegger av malte plater og malte plater i himling.

## 3. ETASJE > TOALETTROM 3. ETASJE

### TG 2 Overflater og konstruksjon

# Tilstandsrapport

Toalettrom i 3. etasje er utstyrt med gulvstående toalett og vegghengt servant. Speil over servant. Rommet har gulv av linoleumsbelegg, vegger av malte plater og malte plater i himling.

**Vurdering av avvik:**

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

**Konsekvens/tiltak**

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

## 2. ETASJE > TOALETTROM 2. ETASJE

### Overflater og konstruksjon

Toalettrom i 2. etasje er utstyrt med gulvstående toalett og vegghengt servant. Speil over servant. Rommet har gulv av parkett, vegger av malte plater og malte plater i himling.

**Vurdering av avvik:**

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

**Konsekvens/tiltak**

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

**Vurdering av avvik:**

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

**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.

### Avløpsrør

Det er avløpsrør hovedsaklig av plast. Noen rør i kjeller er av eldre støpejernsrør.

**Vurdering av avvik:**

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

**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.

### Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

I 4. etasje er det mekanisk ventilasjon med avtrekk fra TV-stue, garderobe, toalett, entré og vaskerom.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

**Konsekvens/tiltak**

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

# Tilstandsrapport

## 1 TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe i toppleilighet. Ifølge eier er det utført regelmessig service på varmepumpe.

## 1 TG 2 Varmtvannstank

Hver leilighet har egen varmtvannstank.

Kjeller: Ca 120 liters varmtvannstank.

1. Etasje: Ca 200 liters varmtvannstank.

2. Etasje: Ca 200 liters varmtvannstank.

3 Etasje og loft: Ca 120 liters varmtvannstank.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Samtlige varmtvannstanker er over 20 år som er forventet levetid.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting er ikke nødvendig siden tankene fungerer i dag, men på grunn av alder bør man være oppmerksom på at skader eller lekkasjer kan oppstå plutselig. Utskifting innen få år må påregnes for å unngå risiko for vannskader og driftsstans.

## 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 forenklete 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.*

Det er kombinert skjult / åpent ledningsnett og sikringsskap med automatsikringer.

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

### 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

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

# Tilstandsrapport

## Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Ukjent alder og utførelse på fuktsikring og drenering.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

I kjeller er det registrert tegn til fuktighet på vegger mot terreng. Hva som er årsaken er ukjent.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er anbefalt med ytterligere undersøkelser for å kartlegge tilstand og restlevetid på drenering og fuktsikring.

## Grunnmur og fundamenter

Grunnmurer er pusset på begge sider. Bygningen vurderes på grunn av alder å være av sparesteinsmur/natursteinsmur.

### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkeformasjoner.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

## Terrengforhold

Eiendommen ligger i noe skrående terreng. Vann som kommer ned mot bakgård blir ledet i sluk.

## Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1981. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av kobber og er fra 1981. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

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

### 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 byggt teknisk forskrift på befaringsdøgnpunktet.*

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

# Tilstandsrapport

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

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

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Rekkverk av tre på balkong mot sør med tilkomst fra loftetasje er for lavt i forhold til dagens krav.

## **Konsekvens/tiltak**

Rekkverket på balkong eller terrasse bør oppgraderes slik at høyde og åpninger tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å redusere risikoen for fallulykker.

Håndløper bør monteres på vegg i det innvendige trappeløpet for å bedre sikkerheten og redusere risikoen for fall.

Radonmålinger bør gjennomføres, og eventuelle tiltak mot radon bør vurderes, da manglende radonsperre kan medføre helserisiko for brukere av bygget.

Branncelleinndeling bør utbedres i henhold til gjeldende forskrifter for å sikre tilstrekkelig brannsikring og redusere risikoen for spredning av brann.

Rømningsveier må utbedres slik at de tilfredsstiller dagens krav, for å sikre trygg evakuering ved brann eller andre nødsituasjoner.

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

**557 m<sup>2</sup>/557 m<sup>2</sup>**

*Boligbygg med flere boenheter : 2 Hems, 6 Gang, Loftstue, Trimrom, 8 Soverom, 4 Bad, 7 Bod, 2 Walk-in closet, 3 Trapperom, 3 Vaskerom, 3 Toalettrom, 4 Stuer, Spisestue, 4 Kjøkken, Svalgang*

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

**Kr 15 500 000**

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, 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 18 800 000**

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

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

## Markedsverdi

**15 500 000**

## Konklusjon markedsverdi

**15 500 000**

## Markedsvurdering

Verdifastsettelsen av bygården er basert på en samlet vurdering av eiendommens markedsverdi.. Det er foretatt en gjennomgang av salg i nærområdet, men det presiseres at disse i hovedsak gjelder mindre, seksjonerte leiligheter og ikke direkte sammenlignbare bygårder. Eiendommen skiller seg ut ved å bestå av fire useksjonerte boenheter.

Byggets tekniske tilstand er vurdert med hensyn til alder, konstruksjon, synlige bygningsmessige forhold og vedlikeholdshistorikk. Kjente mangler/avvik, vedlikeholdsbehov og tekniske svakheter er hensyntatt i verdigrunnlaget.

Videre er eiendommens inntektsgrunnlag vurdert basert på eksisterende leieinntekter, markedsmessig leienivå og eiendommens avkastningspotensial. Det er også foretatt en vurdering av eiendommens utviklingsmuligheter.

Verdien er fastsatt på bakgrunn av en helhetsvurdering der markedsforhold, byggets tilstand, inntektsnivå, risiko og utviklingspotensial samlet danner grunnlaget for estimert markedsverdi.

# Beregninger

## Teknisk verdi bygninger

### Boligbygg med flere boenheter

|                                                                                                            |            |                   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-------------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                           | Kr.        | 19 900 000        |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 3 090 000       |
| <b>Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter</b>                                                   | <b>Kr.</b> | <b>16 800 000</b> |

|                                    |            |                   |
|------------------------------------|------------|-------------------|
| <b>Sum teknisk verdi bygninger</b> | <b>Kr.</b> | <b>16 800 000</b> |
|------------------------------------|------------|-------------------|

## 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. | 2 000 000 |
|-------------------|-----|-----------|

|                            |            |                  |
|----------------------------|------------|------------------|
| <b>Beregnet tomteverdi</b> | <b>Kr.</b> | <b>2 000 000</b> |
|----------------------------|------------|------------------|

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

|                                                                                        |            |                   |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|-------------------|
| <b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b> | <b>Kr.</b> | <b>18 800 000</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|-------------------|

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

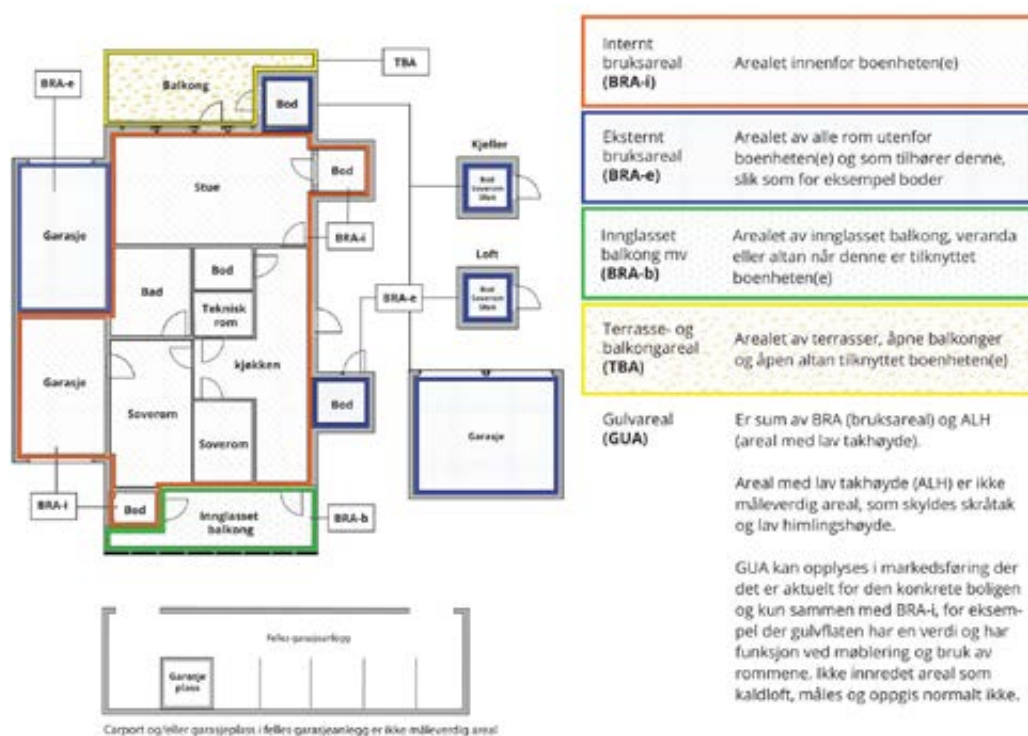
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggtetnisk 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 m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |                             |                 |
| Hems           |                               |                             |                            |     |                                 | 10                          | 10              |
| Loft           | 77                            |                             |                            | 77  | 18                              | 10                          | 87              |
| 4. Etasje      | 120                           |                             |                            | 120 | 4                               |                             | 120             |
| 3. Etasje      | 120                           |                             |                            | 120 | 5                               |                             | 120             |
| 2. Etasje      | 120                           |                             |                            | 120 | 6                               |                             | 120             |
| 1. etasje      | 120                           |                             |                            | 120 |                                 |                             | 120             |
| <b>SUM</b>     | <b>557</b>                    |                             |                            |     | <b>33</b>                       | <b>20</b>                   | <b>577</b>      |
| <b>SUM BRA</b> | <b>557</b>                    |                             |                            |     |                                 |                             |                 |

## Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i)                                                                                                            | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Hems      | Hems, hems                                                                                                                            |                             |                            |
| Loft      | Gang, loftstue, trimrom, soverom, bad loft, bod, walk-in closet                                                                       |                             |                            |
| 4. Etasje | Trapperom, bod, gang, gang 2, walk-in closet, vaskerom 4. etasje, toalettrom 4. etasje, stue, spisestue, kjøkken 4. etasje            |                             |                            |
| 3. Etasje | Trapperom, bod, bad 3. etasje, vaskerom 3. etasje, gang, stue, kjøkken 3. etasje, soverom, soverom 2, soverom 3, toalettrom 3. etasje |                             |                            |
| 2. Etasje | Trapperom, bod, bad 2. etasje, vaskerom 2. etasje, gang, stue, kjøkken 2. etasje, soverom, soverom 2, soverom 3, toalettrom 2. etasje |                             |                            |
| 1. etasje | Bod, bod 2, bod 3, stue, kjøkken 1. etasje, soverom, gang, bad 1. etasje, svalgang                                                    |                             |                            |

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

På grunn av byggets størrelse og utforming på spesielt loft er det vanskelig å måle arealet nøyaktig. Det gjøres oppmerksom på at arealavvik kan forekomme.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:*

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.  
I kjelleren er det tett igjen en dør som går ut til felles gang ut i fra byggetegningene.  
Kjeller: kjøkken er i dag mindre enn inntegnet på plantegning av 1981.  
Kjeller: Tre mindre boder i kjeller fremstår i dag som en størr  
2., 3. og 4. etasje: Bod i felles oppgang er inntegnet som toalettrom i alle etasjer  
I 4. etasje er det laget til spisestue i dag hvor det er inntegnet 2 soverom på opprinnelig byggetegninger. Det er også satt inn en trapp opp på loftet fra spisestuen. Den er ikke inntegnet på byggetegninger.  
Loft: Dagens kontor/loftstue mot vest er godkjent som tørk og bod.

#### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

| Dato      | Til stede           | Rolle        |
|-----------|---------------------|--------------|
| 05.1.2026 | Jacob Engholm Holen | Takstingenør |
|           | Tor Oscar Gausdal   | Kunde        |

### Matrikkeldata

| Kommune      | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                | Kilde                      | Eieforhold |
|--------------|------|------|------|------|----------------------|----------------------------|------------|
| 1508 ÅLESUND | 201  | 777  |      | 0    | 337.2 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |

#### Adresse

Ystenesgata 33

#### Hjemmelshaver

Gausdal Tor Oscar

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Bygård i Ystenesgata i Ålesund Kommune.

#### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

#### 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 boligbebyggelse.

#### Tinglyste/andre forhold

Se grunnbokskrift.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse        | Dato       | Kommentar               | Status      | Sider | Vedlagt |
|--------------------|------------|-------------------------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring      |            | Mottatt fra megler.     | Gjennomgått |       | Nei     |
| Tegninger          |            | Mottatt fra megler.     | Gjennomgått |       | Nei     |
| Energiattest U0101 | 16.01.2026 | Utarbeidet av Takstmann | Gjennomgått |       | Nei     |
| Energiattest H0101 | 16.01.2026 | Utarbeidet av Takstmann | Gjennomgått |       | Nei     |
| Energiattest H0201 | 16.01.2026 | Utarbeidet av Takstmann | Gjennomgått |       | Nei     |
| Energiattest H0301 | 16.01.2026 | Utarbeidet av Takstmann | Gjennomgått |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 16.01.2026 |           |
| 2       | 10.02.2026 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- **Areal fastsettes** etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- **Areal oppgis** i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- **Arealet måles og oppgis** dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

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

- **Eiendommens markedsverdi** kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- **Rom som ligger utenfor boenheten**, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- **Se øvrig informasjon om areal** i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/UU1409>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon



Adresse

**Ystenesgata 33, 6007 ÅLESUND**

Dato for energimerking

**16.01.2026**

Merkenummer

**Energiattest-2026-246807**

Bygningskategori

**Boligblokker**

Bygningsnummer

**178943162**

Gårdsnummer

**201**

Bruksnummer

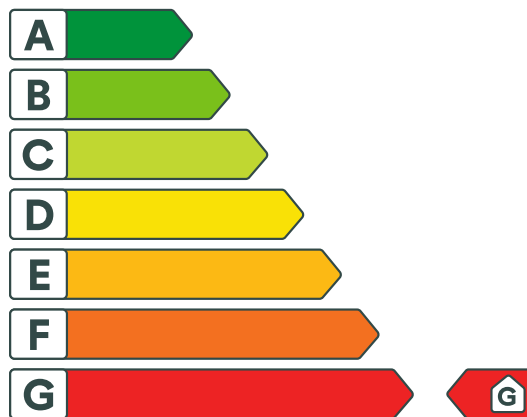
**777**

Seksjonsnummer

**—**

Bruksenhetsnummer

**U0101**



## Energikarakteren

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



## Boliginformasjon

Byggeår

**1918**

Bygningstype

**Leilighet**

Bruksareal

**120,0 m²**

Oppvarmet bruksareal

**65,0 m²**

Oppvarmet etasje

**1**

Bygningsmateriale

**MurTeglstein**

Oppvarming

**Elektrisitet, Ved**

Ventilasjon

**Periodisk avtrekk**



## Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

Pr. KVM pr. år

**411,67 kWh/m²**

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år

**394,89 kWh/m²**

Totalt levert pr. år

**25 668 kWh**



## Ystenesgata 33, 6007 ÅLESUND



### Tiltak

#### Tiltak på luftbehandlingsanlegg

##### Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

##### Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

#### Brukertiltak

##### Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

##### Tiltak 4: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

##### Tiltak 5: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

##### Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

##### Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

##### Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

## Tiltak 9: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

## Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

## Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

## Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

## Tiltak 13: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 14: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

## Tiltak utendørs

### Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

### Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

## **Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning**

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

## **Bygningsmessige tiltak**

### **Tiltak 20: Tetting av luftlekkasjer**

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

### **Tiltak 21: Tetting av luftlekkasjer**

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

### **Tiltak 22: Etterisolering av yttervegg**

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

### **Tiltak 23: Montering tetningslister**

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

### **Tiltak 24: Termografering og tetthetsprøving**

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

### **Tiltak 25: Isolering av gulv mot grunn**

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

### **Tiltak 26: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom**

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

## **Tiltak på varmeanlegg**

### **Tiltak 27: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.



Adresse

**Ystenesgata 33, 6007 ÅLESUND**

Dato for energimerking

**16.01.2026**

Merkenummer

**Energiattest-2026-246808**

Bygningskategori

**Boligblokker**

Bygningsnummer

**178943162**

Gårdsnummer

**201**

Bruksnummer

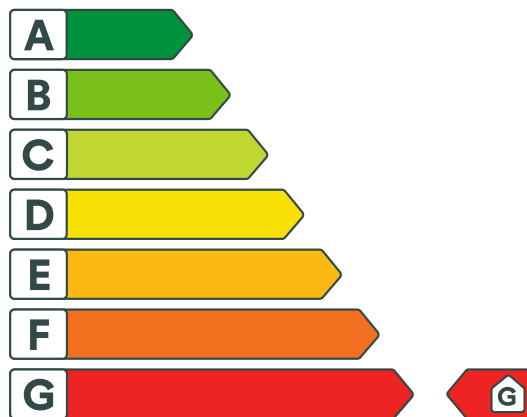
**777**

Seksjonsnummer

**—**

Bruksenhetsnummer

**H0101**



## Energikarakteren

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



## Boliginformasjon

Byggeår

**1918**

Bygningstype

**Leilighet**

Bruksareal

**120,0 m²**

Oppvarmet bruksareal

**120,0 m²**

Oppvarmet etasje

**1**

Bygningsmateriale

**MurTeglstein**

Oppvarming

**Elektrisitet, Ved**

Ventilasjon

**Periodisk avtrekk**



## Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

Pr. KVM pr. år

**315,14 kWh/m²**

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år

**302,94 kWh/m²**

Totalt levert pr. år

**38 533 kWh**



## Ystenesgata 33, 6007 ÅLESUND



### Tiltak

#### Brukertiltak

##### Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

##### Tiltak 2: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

##### Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

##### Tiltak 4: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

##### Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

##### Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

##### Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

##### Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

## Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

## Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 12: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

### Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

### Tiltak 14: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

### Tiltak 15: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

### Tiltak 16: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

## Tiltak utendørs

### Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

### Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

### **Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning**

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

### **Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

## **Tiltak på luftbehandlingsanlegg**

### **Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

### **Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.



Adresse

**Ystenesgata 33, 6007 ÅLESUND**

Dato for energimerking

**16.01.2026**

Merkenummer

**Energiattest-2026-246812**

Bygningskategori

**Boligblokker**

Bygningsnummer

**178943162**

Gårdsnummer

**201**

Bruksnummer

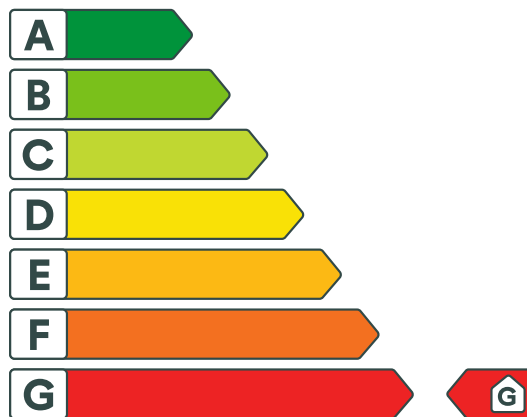
**777**

Seksjonsnummer

**—**

Bruksenhetsnummer

**H0201**



## Energikarakteren

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



## Boliginformasjon

Byggeår

**1915**

Bygningstype

**Leilighet**

Bruksareal

**120,0 m²**

Oppvarmet bruksareal

**120,0 m²**

Oppvarmet etasje

**1**

Bygningsmateriale

**MurTeglstein**

Oppvarming

**Elektrisitet, Ved**

Ventilasjon

**Periodisk avtrekk**



## Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

Pr. KVM pr. år

**320,41 kWh/m²**

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år

**307,94 kWh/m²**

Totalt levert pr. år

**39 180 kWh**



## Ystenesgata 33, 6007 ÅLESUND



### Tiltak

#### Brukertiltak

##### Tiltak 1: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

##### Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

##### Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

##### Tiltak 4: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

##### Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

##### Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

##### Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

##### Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

##### Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

## **Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet**

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

## **Tiltak utendørs**

### **Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning**

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

### **Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning**

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

### **Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### **Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer**

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### **Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

## **Tiltak på luftbehandlingsanlegg**

### **Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

### **Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 19: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

### Tiltak 20: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

### Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

### Tiltak 22: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

### Tiltak 23: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.



Adresse

**Ystenesgata 33, 6007 ÅLESUND**

Dato for energimerking

**16.01.2026**

Merkenummer

**Energiattest-2026-246819**

Bygningskategori

**Boligblokker**

Bygningsnummer

**178943162**

Gårdsnummer

**201**

Bruksnummer

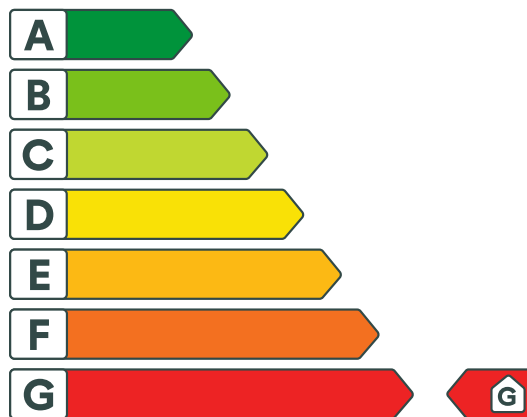
**777**

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

**H0301**



## Energikarakteren

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



## Boliginformasjon

Byggeår

**1918**

Bygningstype

**Leilighet**

Bruksareal

**207,0 m²**

Oppvarmet bruksareal

**207,0 m²**

Oppvarmet etasje

**2**

Bygningsmateriale

**MurTeglstein**

Oppvarming

**Varmpumpe**

Ventilasjon

**Mekanisk avtrekk**



## Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

Pr. KVM pr. år

**326,94 kWh/m²**

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år

**314,40 kWh/m²**

Totalt levert pr. år

**65 081 kWh**



## Ystenesgata 33, 6007 ÅLESUND



### Tiltak

#### Bygningsmessige tiltak

##### Tiltak 1: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

##### Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

##### Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

##### Tiltak 4: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

##### Tiltak 5: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

#### Brukertiltak

##### Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

##### Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

##### Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

### Tiltak 9: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

### Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

### Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

### Tiltak 13: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

### Tiltak 14: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

### Tiltak 15: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 16: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

### Tiltak 17: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

## Tiltak utendørs

### Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

### Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

### Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### Tiltak 21: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|               |  |
|---------------|--|
| Meglerfirma   |  |
| Notar Ålesund |  |
| Oppdragsnr.   |  |
| 1-0211/25     |  |

|                   |
|-------------------|
| Selger 1 navn     |
| Tor Oscar Gausdal |

|                |        |
|----------------|--------|
| Gateadresse    |        |
| Ystenesgata 33 |        |
| Poststed       | Postnr |
| ÅLESUND        | 6007   |

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1-0211/25

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det var kondens på toalett i 2.etasje for 25 år siden, grunnet lekk ventil. Det ble noe skader på gipsplate på toalettveggen mot bad grunnet dette, men alt er fikset. Gjennom de 45 årene vi har vært boende har det blitt gjort nødvendige oppgraderinger/reprasjoner grunnet slitasje.

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

I løpet av de 45 årene vi har bodd her, har det blitt utført en rekke arbeider på våtrom. Mye er gjort som egeninnsats, mens noe er utført av fagfolk. Brødrene Strømsheim sto for støping av gulv og legging av membran i loftetasjen. Resten er utført av meg. Alle bad og toalettrom ble renoveret av oss i 1982 da bygården ble totalrenoveret. Samt har alle bad blitt oppgradert i senere tid. Bad i 1.etasje ble totalrenoveret i 2024 av brødrene Strømsheim, samt egeninnsats. Badet i 3. etasje ble pusset opp i 2010. I forbindelse med oppussingen ble det lagt nytt gulv, montert veggplater og fliser, samt etablert ny membran på gulvet. Badet i 2.etasje ble pusset i 2020. I forbindelse med oppussingen ble det lagt nytt gulv, flislagte vegger og samt etablert ny membran på gulvet.

Arbeid utført av

Brødrene Strømsheim

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Loftetasje: 2000 3.etasje: 2010 2.etasje: 2020 1.etasje:2024

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Det har vært en del arbeid i forbindelse med f.eks varmtvannsbereder og nye rør ved oppussing av bad.

Arbeid utført av

Rør 1 og Wangberg Larsen. Samt har det blitt hentet inn rørleggere i samarbeid med Brødrene Strømsheim.

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er litt fuktinnslag i bakre kjeller, men det er ikke noe stort problem.

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det har vært litt fuktinnslag i pipe i loftetasjen, men pipene ble rehabilitert med stålrør i 2020. Det bør også monterte nye feiluker. Det har ikke vært none problem i etterkant.

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Gammel bygård fra 1917. De fleste gulv er opplettet/avrettet med 75mm lekter, og isolert ved rehabilitering i 1981/1982. Det gjelder for alle leilighetene i bygården.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

I løpet av de 45 årene vi har bodd her, har vi aldri observert rotter eller mus. Det har likevel blitt lagt ut åte i kjelleren, som har forsvunnet. Med jevne mellomrom er det lagt ut ny åte, som også har blitt borte, med flere års mellomrom.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

IKKE skjevgkre ,, noen få tilfeller av SØLVkre

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

|                  |                                                                                                                                                                                           |
|------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Svar             | Ja, kun av faglært                                                                                                                                                                        |
| Beskrivelse      | Alt elektrisk ble nytt under rehabiliteringen i 1981/1982. Gjennom 45år har det blitt gjort vedlikehold og nødvendige oppgraderinger. i 2023 ble alle inntaksskap i kjeller rehabilitert. |
| Arbeid utført av | Nebb AS                                                                                                                                                                                   |

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☒ Nei ☐ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☒ Ja

|             |                                                                        |
|-------------|------------------------------------------------------------------------|
| Beskrivelse | Det ble gjennomført el-kontroll av El-tilsynet i 2023, uten merknader. |
|-------------|------------------------------------------------------------------------|

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

|             |                                               |
|-------------|-----------------------------------------------|
| Beskrivelse | Det er 2 ladebokser innenfor inngangspartiet. |
|-------------|-----------------------------------------------|

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

|                  |                                                                                                                                                      |
|------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Svar             | Ja, kun av faglært                                                                                                                                   |
| Beskrivelse      | Tak omlagt på sørsiden i 1980, sørside marsan i 2010 og Nordside i 2015. Det ble laget altan etablert mot syd og nord. I 2003 ble fasaden renoveret. |
| Arbeid utført av | Brødrene Strømsheim                                                                                                                                  |

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☐ Nei ☒ Ja

|             |                                                            |
|-------------|------------------------------------------------------------|
| Beskrivelse | Bygården består av fire leiligheter, hvorav tre er utleid. |
|-------------|------------------------------------------------------------|

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

|             |    |
|-------------|----|
| Beskrivelse | Ja |
|-------------|----|

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☒ Ja

|             |                                                            |
|-------------|------------------------------------------------------------|
| Beskrivelse | Loftet er innredet, og bitrappen til kjelleren er fjernet. |
|-------------|------------------------------------------------------------|

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

|             |    |
|-------------|----|
| Beskrivelse | Ja |
|-------------|----|

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Egenerklæringen er utformet for eneboliger. Det gjøres derfor oppmerksom på at eiendommen er en bygård.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).



Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.



Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|----------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Tor Gausdal    | 321694434076568d2d36<br>d537b24915cf414acdac | 10.02.2026<br>09:11:49 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

Document reference: 1-0211/25

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>



Ålesund kommune

## KARTUTSNITT

|             |                                |          |        |        |
|-------------|--------------------------------|----------|--------|--------|
| Eiendom:    | Gnr: 201                       | Bnr: 777 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
| Adresse:    | Ystenesgata 33<br>6007 ÅLESUND |          |        |        |
| Annen info: |                                |          |        |        |



Målestokk  
1:1000



# Tegnforklaring

| Europavegboks                                                                                                 | Riksvegboks                                                                                                   | Fylkesvegboks                                                                                                                      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Europaveg gatenavn.                                                                                           | Riksveg gatenavn.                                                                                             | Fylkesveg gatenavn.                                                                                                                |
| Kommunalveg gatenavn.                                                                                         | Privatveg gatenavn.                                                                                           | Bygningspunkt                                                                                                                      |
|  Byggetiltak Ca. angivelse   | ▪ Gatelys (belysningspunkt)                                                                                   | ● Mast                                                                                                                             |
| • Skap                                                                                                        |  Grenselinje nøyaktig måling |  Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet |
|  Hjelpelinje veg-/vannkant   |  Flaggstang                  |  Hekk                                           |
|  Frittstående mur            |  Gjerde                      |  Loddrett mur                                   |
|  Bygningsdelelinje           |  Bygningslinje               |  Mønelinje                                      |
|  Takkant                     |  Takoverbyggkant             |  Taksprang                                      |
|  Trapp inntill bygg          |  Veranda                     |  Takkant Annen Bygning                          |
|  Skiltportal                 |  Annet vegareal avgrensning  |  Vegbom                                         |
|  Vegdekkekant                |  Vegdekkekant på bru         |  Vegdekkekant undergang                         |
|  Takoverbygg                 |  Udefinerte bygg             |  Bolig                                          |
|  Garasje, carport og uthus   |  Næring og carport           |  Sluk                                           |
|  Hydrant                   |  Kumlokk                   |  Trafikkøy                                    |
|  Gang- og sykkelveg        |  Vegundergang              |  Veg på bru                                   |
|  Veg                       |  Parkeringsområde          |  Trapp                                        |
|  Forsenkningskurve Ålesund |  Høydekurve 1m Ålesund     |  Eiendomsteig                                 |
|  Kystkontur                |  Lekeplass                 |  Bebyggt område                               |
|  Havflate                  |  Annet                     |                                                                                                                                    |

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



Ålesund kommune

## Reguleringsplan

Eiendom: Gnr: 201 Bnr: 777 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Ystenesgata 33  
6007 ÅLESUND

Annen info:



Målestokk  
1:1000



# Tegnforklaring

| Europavegboks                       | Riksvegboks                            | Fylkesvegboks                          |
|-------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Europaveg gatenavn.                 | Riksveg gatenavn.                      | Fylkesveg gatenavn.                    |
| Kommunalveg gatenavn.               | Privatveg gatenavn.                    | Bygningslinje                          |
| Mønelinje                           | Takkant                                | Takoverbyggkant                        |
| Taksprang                           | Trapp inntill bygg                     | Veranda                                |
| Vegbom                              | Eiendomsgrense_nøyaktigh<15            | Eiendomsgrense generert                |
| Eiendomsgrense_nøyaktigh>15         | Eiendomsgrense fiktiv                  | VeggFrittstående                       |
| Hekk                                | MurFrittstående                        | MurLoddrett                            |
| Gjerde                              | Frittstående mur                       | Loddrett mur                           |
| Skiltportal                         | Annet vegareal avgrensning             | Vegbom                                 |
| Vegdekkekant                        | Vegdekkekant på bru                    | Vegdekkekant undergang                 |
| VegAnnenAvgrensning                 | GangfeltAvgrensning                    | AnnetVegarealAvgrensning               |
| Vegdekkekant                        | VegAnnenAvgrensning                    | Byggetiltak Ca. angivelse              |
| Forsenkningskurve Ålesund           | Høydekurve 1m Ålesund                  | Kystkontur                             |
| RpOmråde vedtatt linje - på grunnen | RpOmråde vedtatt linje - under grunnen | RpOmråde vedtatt - på grunnen          |
| RpOmråde vedtatt - under grunnen    | RpGrense                               | RpFormålgrense                         |
| Avkjørsel - kun innkjøring          | Avkjørsel - kun utkjøring              | Eksisterende tre som skal bevares      |
| Byggegrense                         | Planlagt bebyggelse                    | Bebyggelse som inngår i planen         |
| Regulert senterlinje                | Regulert kant kjørebane                | Regulert kjørefelt                     |
| Regulert støttemur                  | Bru                                    | Bevaring av bygninger og anlegg        |
| Boligområde                         | Industri                               | Offentlig bebyggelse                   |
| Kjøreveg                            | Annet trafikkområde i sjø/vassdrag     | Park                                   |
| Kommunalteknisk virksomhet          | Felles avkjørsel                       | Bolig/Forretning                       |
| Bolig/Offentlig                     | Offentlig/Allmennyttig                 | Reguleringsplaner Raster Ålesund (tif) |
| RpFormålgrense                      | RpGrense                               |                                        |

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



Ålesund kommune

## Kommunedelplan

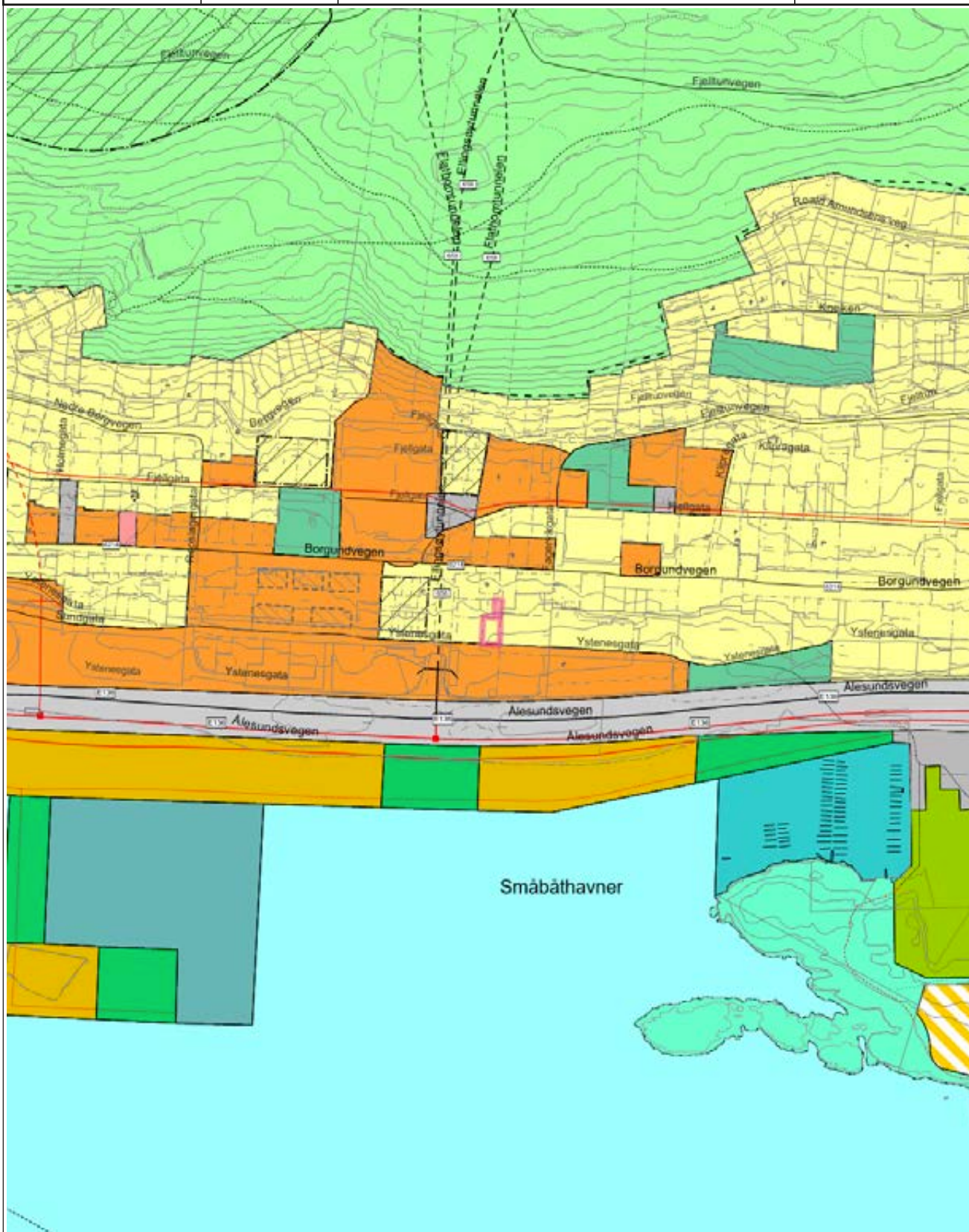
Eiendom: Gnr: 201 Bnr: 777 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Ystenesgata 33  
6007 ÅLESUND

Annen info:



Målestokk  
1:4000



# Tegnforklaring

| Europavegboks                                        | Riksvegboks                            | Fylkesvegboks                                   |
|------------------------------------------------------|----------------------------------------|-------------------------------------------------|
| Europaveg gatenavn..                                 | Riksveg 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                                 | Flytebrygge utligger                   | Idrettsanlegg                                   |
| Kai- og bryggekant                                   | Frittstående mur                       | Loddrett mur                                    |
| Voll                                                 | Byggetiltak Ca. angivelse              | Forsenkningskurve Ålesund                       |
| Høydekurve 5m Ålesund                                | Elv og bekk                            | Kanal og grøft                                  |
| Kystkontur tekniske anlegg                           | Kystkontur                             | Innsjøkant                                      |
| Takkant                                              | KpOmråde kommunedelplan gjeldende      | Bygg godkjent revet                             |
| KpBestemmelseGrense                                  | Fjernveg - På bakken - Nåværende       | Fjernveg - På bakken - Fremtidig                |
| Fjernveg - Tunnel - Nåværende                        | Hovedveg - På bakken - Nåværende       | Hovedveg - På bakken - Fremtidig                |
| Hovedveg - Tunnel - Nåværende                        | Hovedveg - Tunnel - Fremtidig          | Samleveg - På bakken - Nåværende                |
| Atkomstveg - På bakken - Nåværende                   | Sykkelveg - På bakken - Fremtidig      | Gangveg - På bakken - Nåværende                 |
| Gangveg - På bakken - Fremtidig                      | Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende | Turveg/turdrag - På bakken - Fremtidig          |
| Farled - Nåværende                                   | Vegkryss - På bakken - Fremtidig       | Grense for arealformål                          |
| Grense for angitt hensynsoner                        | Bevaring kulturmiljø                   | Boligbebyggelse                                 |
| Offentlig eller privat tjenesteyting                 | Idrettsanlegg                          | Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg |
| Uteoppholdsareal                                     | Bebyggelse og anlegg                   | Kombinert bebyggelse og anlegg                  |
| Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer) | Parkering                              | Blågrønnstruktur                                |
| Friområde                                            | Blågrønnstruktur                       | Småbåthavn                                      |
| Friluftsområde                                       | Småbåthavn                             |                                                 |

## 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.

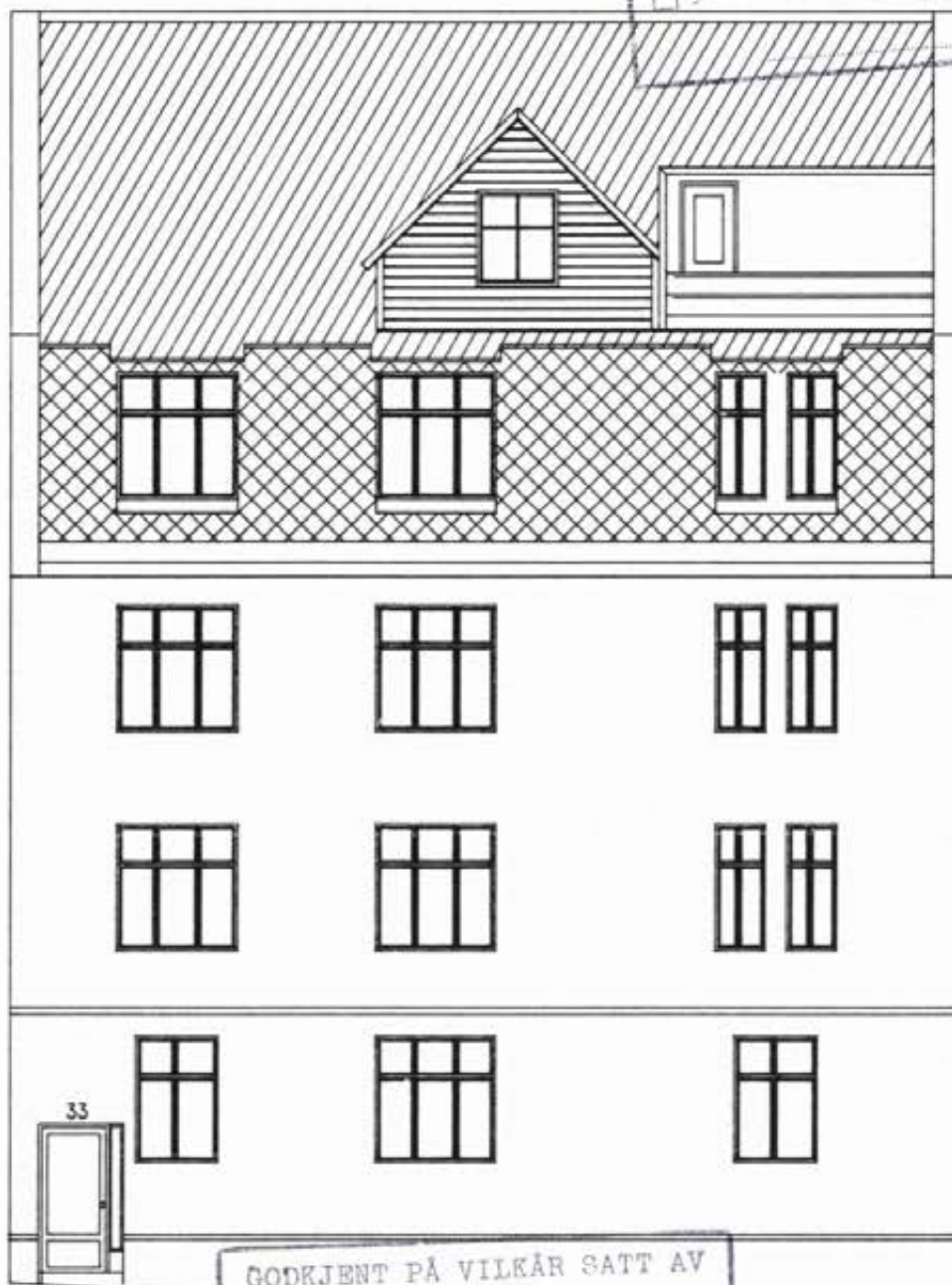
## Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

ANMELDELSE BYGNINGER

☐ Sn. dat. \_\_\_\_\_

☐ T. dat. \_\_\_\_\_



GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV

☐ Hovedutvalget for bygnings- og reguleringsaker

☒ Bygningssjefen

☒ Sak nr. 298 dat. 6.07.90

☐ Brev dat. \_\_\_\_\_

YSTENESGT. 33

ÅLESUND KOMMUNE

KOMMUNAL DIREKTØREN

12. FEB. 1990

ARK. NR. 201/777 T

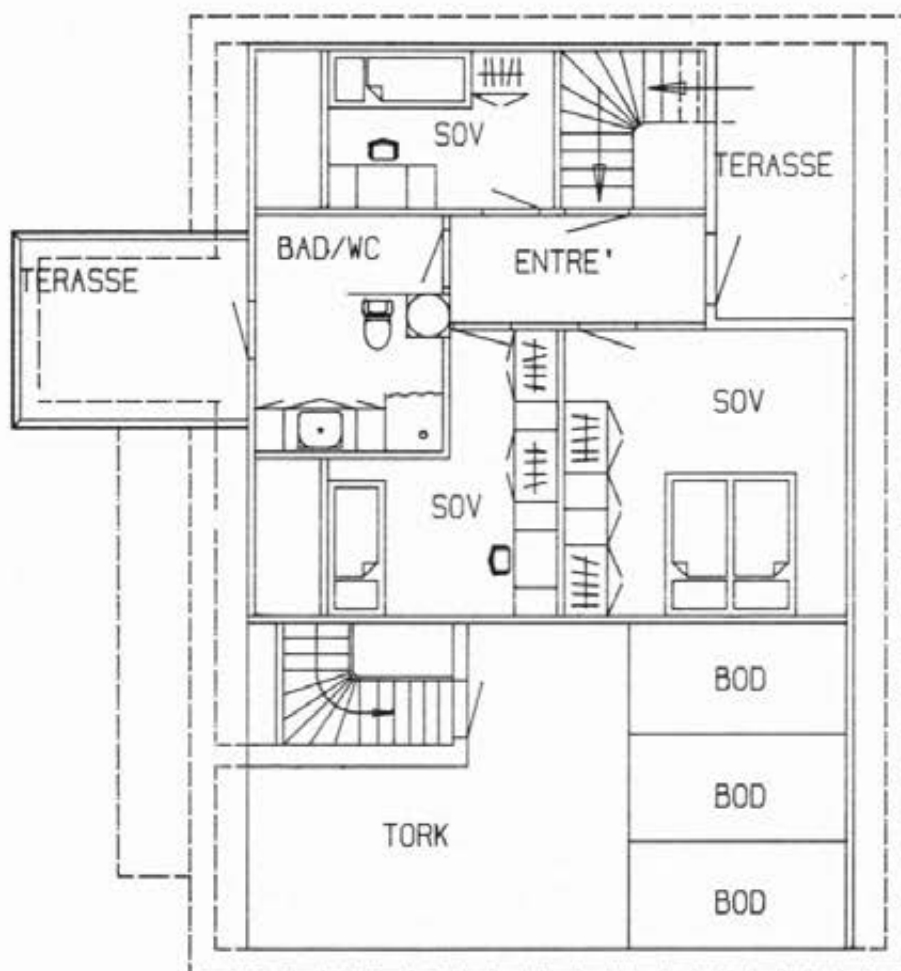
1:100

TG

22.01.90

FASADE

ÅLESUND KOMMUNE  
KOMMUNAL RÅDGIVEREN  
17. MAI 1990  
ARK. NR. 201/777 T



1:100  
TG 07.05.90

INNREDNING LOFTSETG.  
YSTENESGT. 33

GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV  
☐ Hovedutvalg for bygnings- og reguleringsaker  
☒ Bygningssjefen  
☒ Sak nr. 298 dat. 6.07.90  
☐ Brev dat. \_\_\_\_\_

# ANMELDELSESTEGNINGER

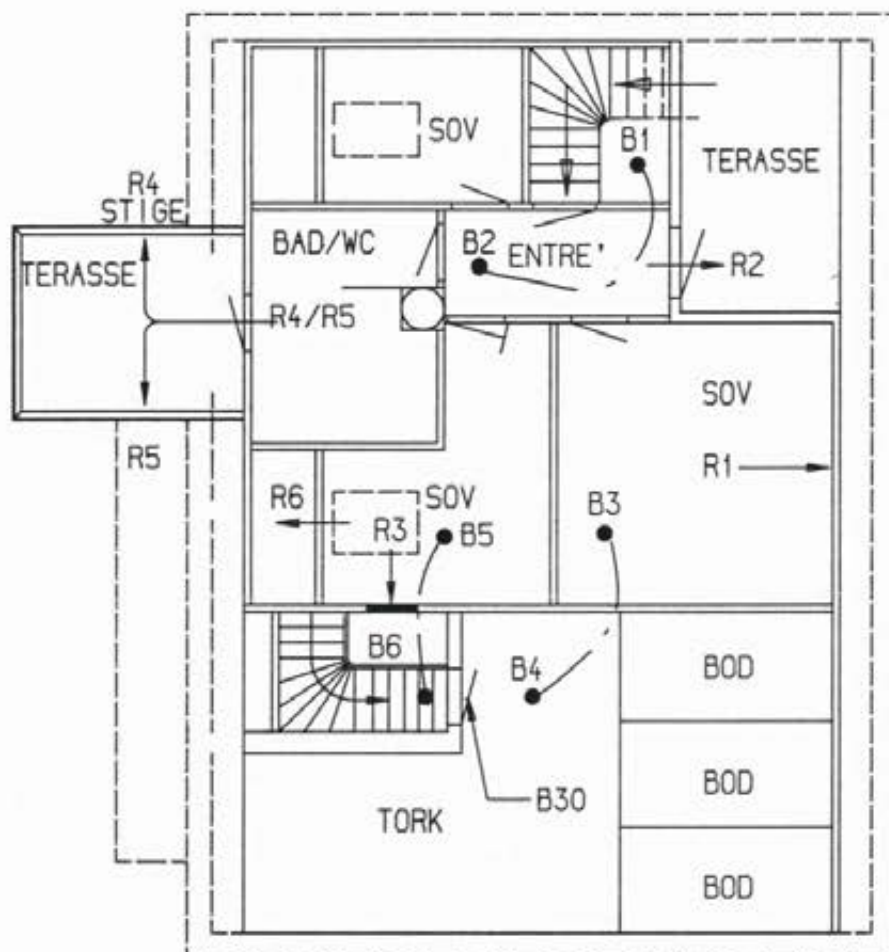
☐ Sak nr. ....dat. ....

☐ Brev dat. ....

ÅLESUND KOMMUNE  
KOMMUNAL PLANETISKEN

11. MAI 1990

ARK. NR. 201/777



1:100  
TG 07.05.90

VARSLING OG  
ROMNINGSPLAN LOFT  
YSTENESGT. 33

GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV

☐ Hovedutvalg for bygnings-  
og reguleringssaker

☒ Bygningsjefen

☒ Sak nr. 298 dat. 6.07.90

☐ Brev dat. \_\_\_\_\_

*[Signature]*

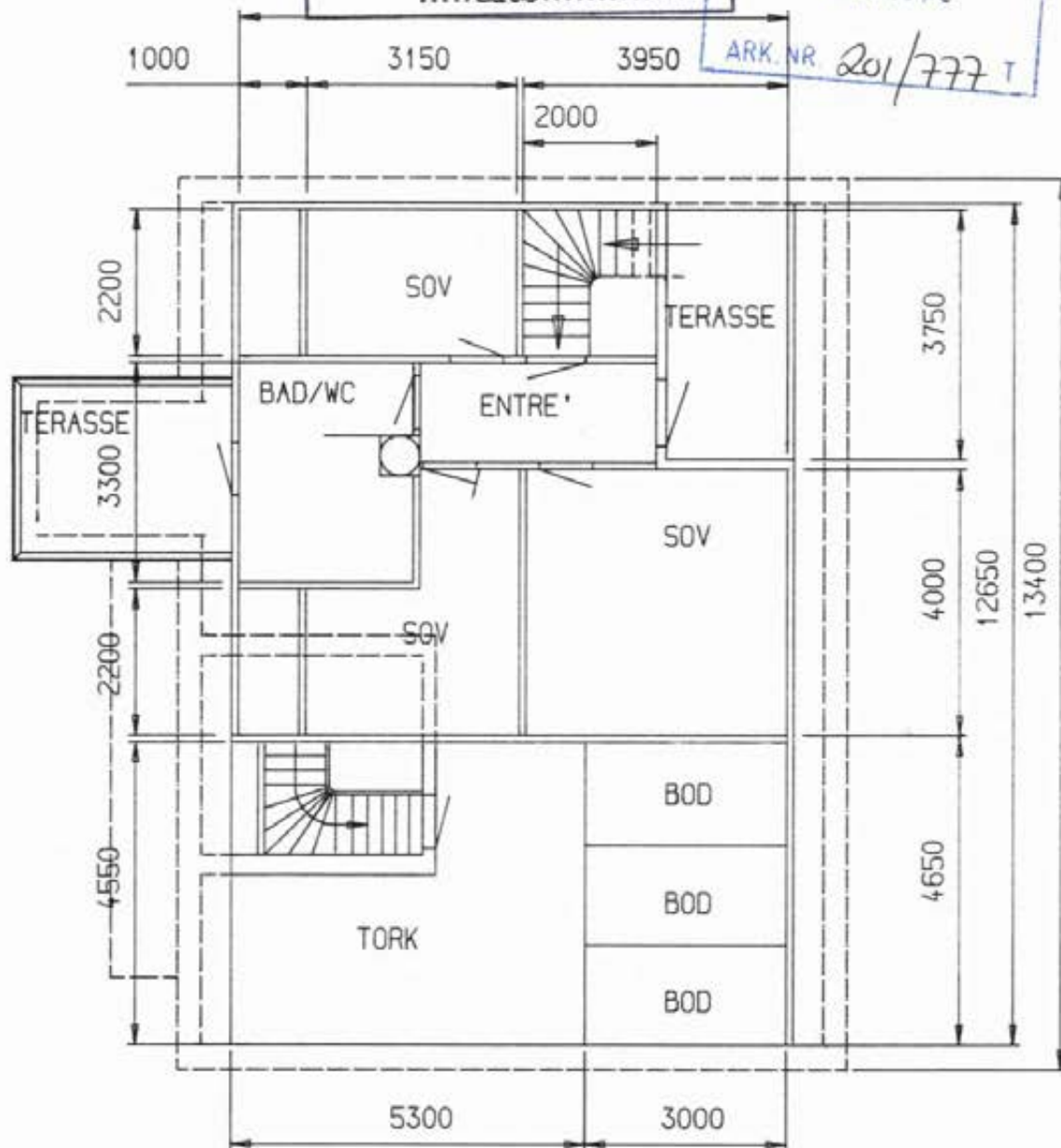
ANMELDELSESTEGNINGER

☐ Sak nr. .... dat. ....  
☐ Brev dat. ....  
 .... 8200 .....

ÅLESUND KOMMUNE  
 KOMMUNALFAGLIG TILBUD

11. MAI 1990

ARK. NR. 201/777 T



1:100  
 TG 07.05.90

GRUNNPLAN LOFT  
 YSTENESGT.33

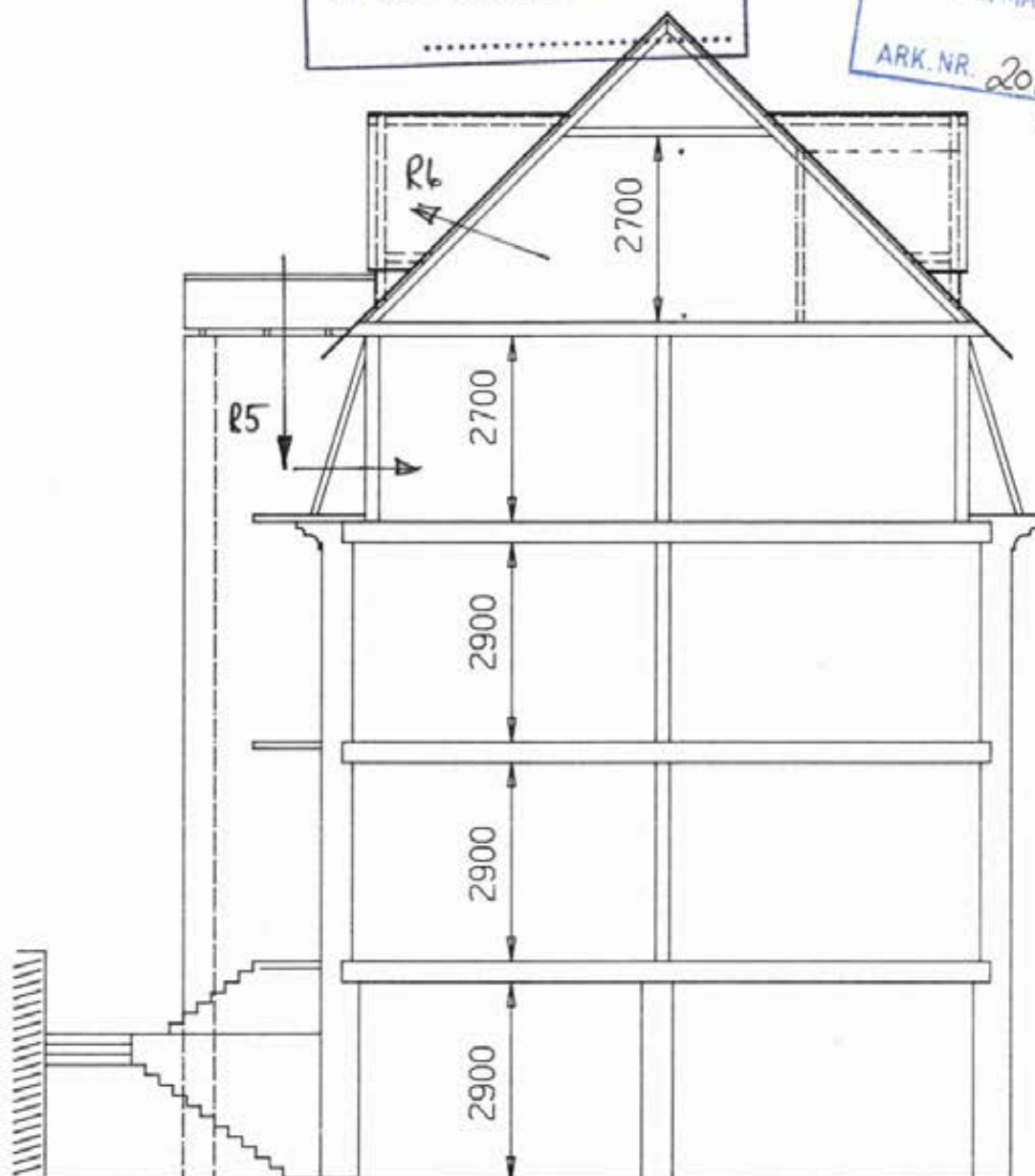
GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV

☐ Hovedutvalg for bygnings- og reguleringsaker  
☒ Bygningssjefen  
☒ Sak nr. 298 dat. 6.07.90  
☐ Brev dat. *Jf*

# ANMELDELSESTEGNINGER

- ☐ Sak nr. ....dat.....
- ☐ Brev dat. ....

ÅLESTUND KOMMUNE  
KOMMUNAL DIREKTØREN  
11. MAI 1990  
ARK. NR. 201/777 T



GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV

- ☐ Hovedutvalg for bygnings- og reguleringssaker
- ☒ Bygningssjefen
- ☒ Sak nr. 298 dat. 6.07.90
- ☐ Brev dat. \_\_\_\_\_

1:100  
TG  
22.01.90

YSTENESGT. 33  
SNITT



**A.M. LIAAEN & S**  
AALESUND

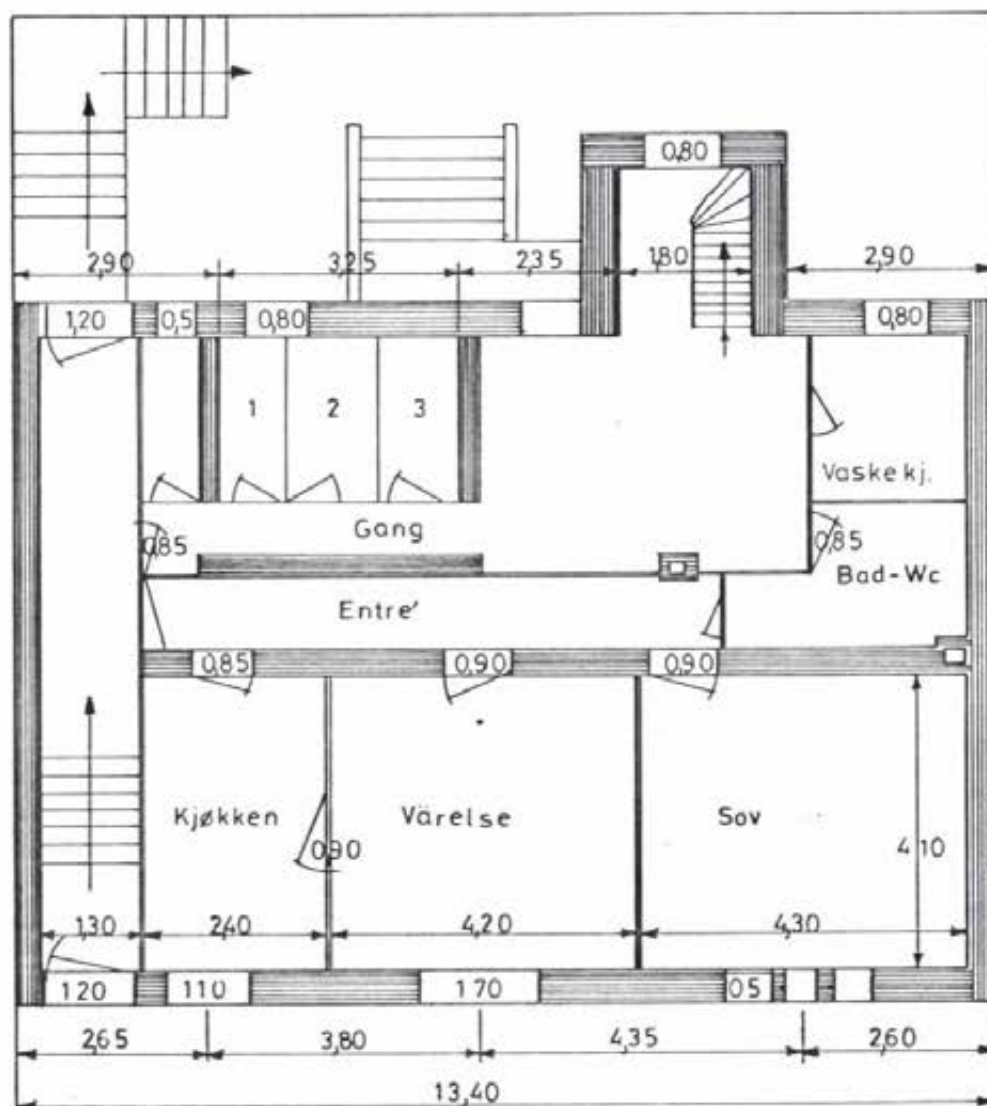
YSTENESGT. 33.  
KJELLERPLAN

DATO  
SIGN.

TEKNISK ETAT

Modt. 4 FEB. 1981

Ark. nr. ystenesgt. 33



*Slike skal det bli*

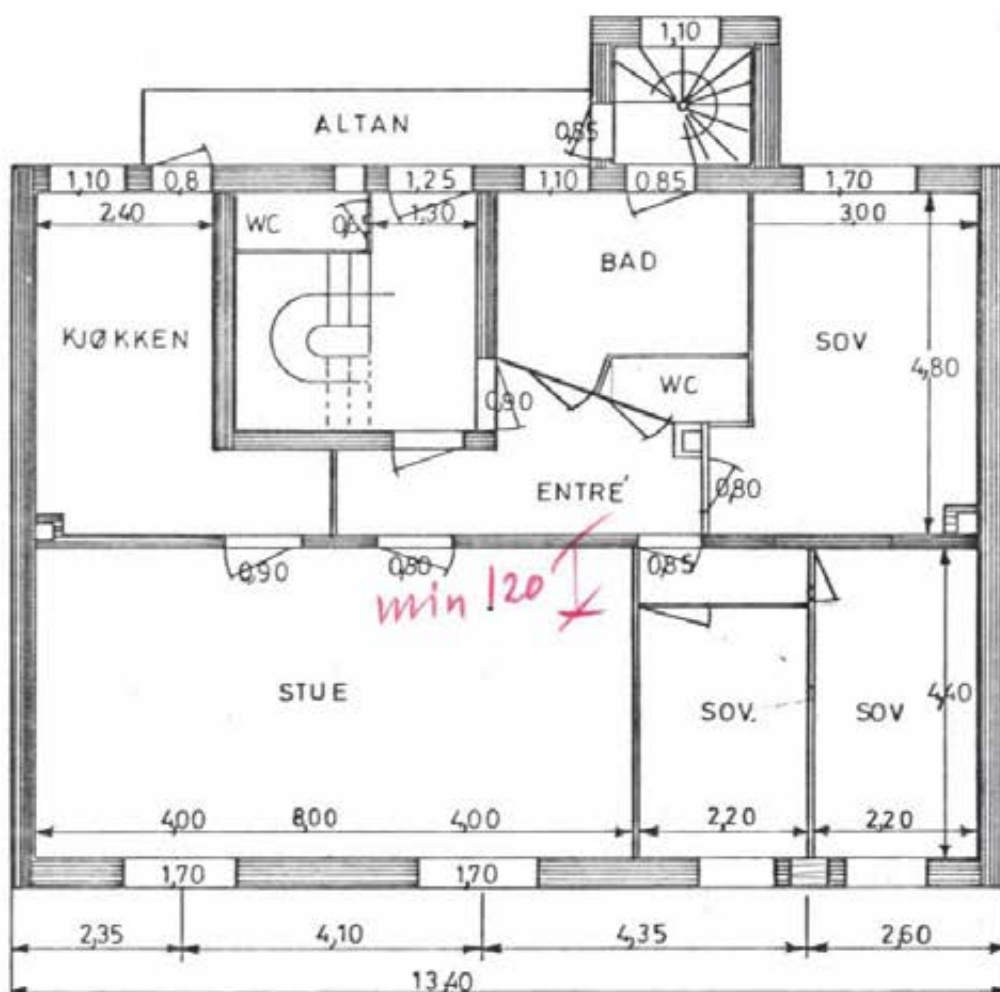
GODKJENT  
På betingelser satt av  
Ålesund bygningsråd/det  
sak nr. brev. dat. 9/2-81



**A.M. LIAAEN AS**  
AALESUND

YSTENESGT. 33.  
ETASJEPLAN

DATO  
SIGN.



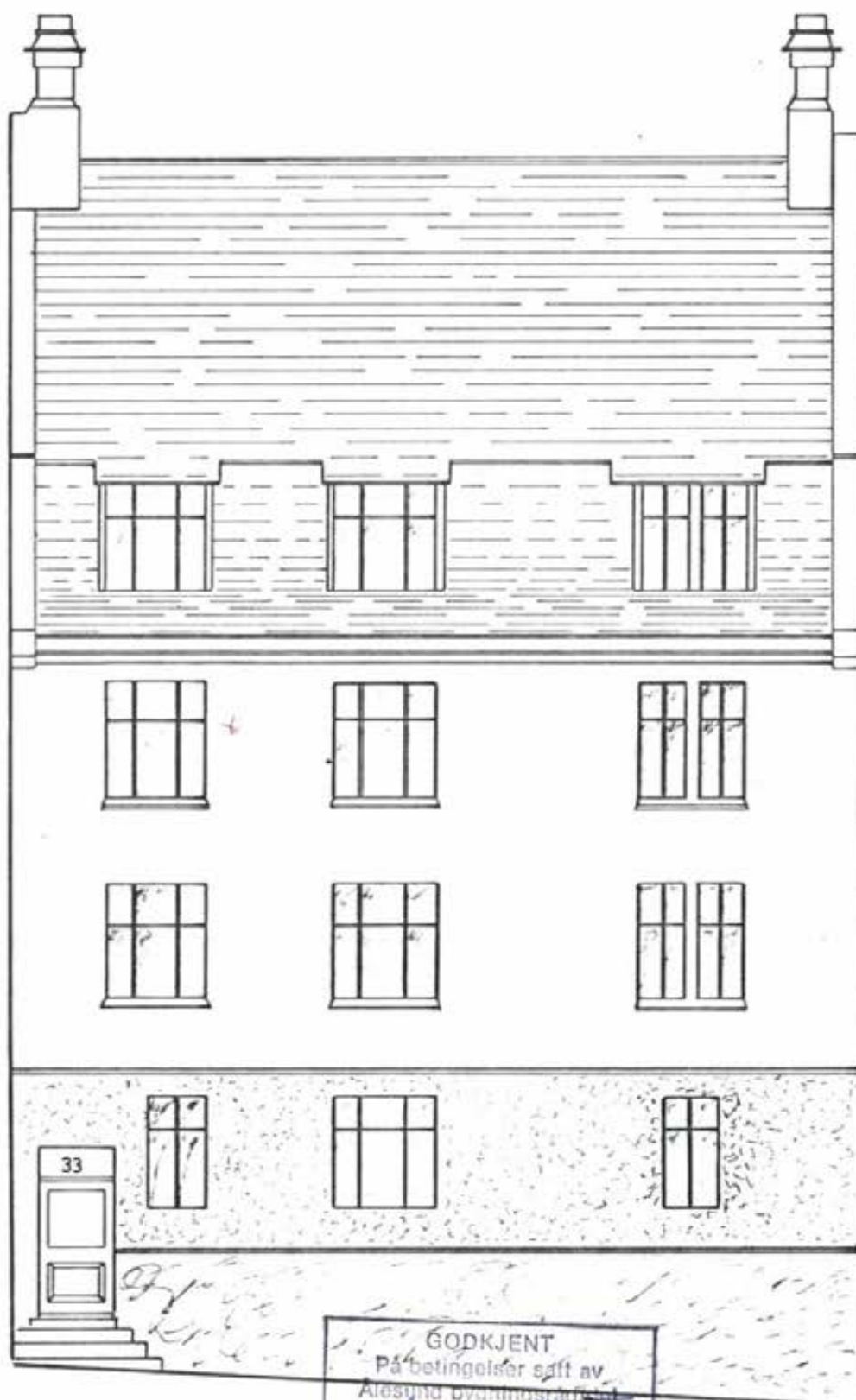
GODKJENT  
På betingelser satt av  
Ålesund bygningsråd  
sak nr. ... dat. 9/2-01  
H



**A.M. LIAAEN AS**  
AALESUND

YSTENESGATEN 33  
FASADE MOT SØR

DATO  
SIGN.



GODKJENT  
På betingelser søft av  
Alesund bygningsråd  
sek m. *over* dat. *9/2-21*  
*TH*

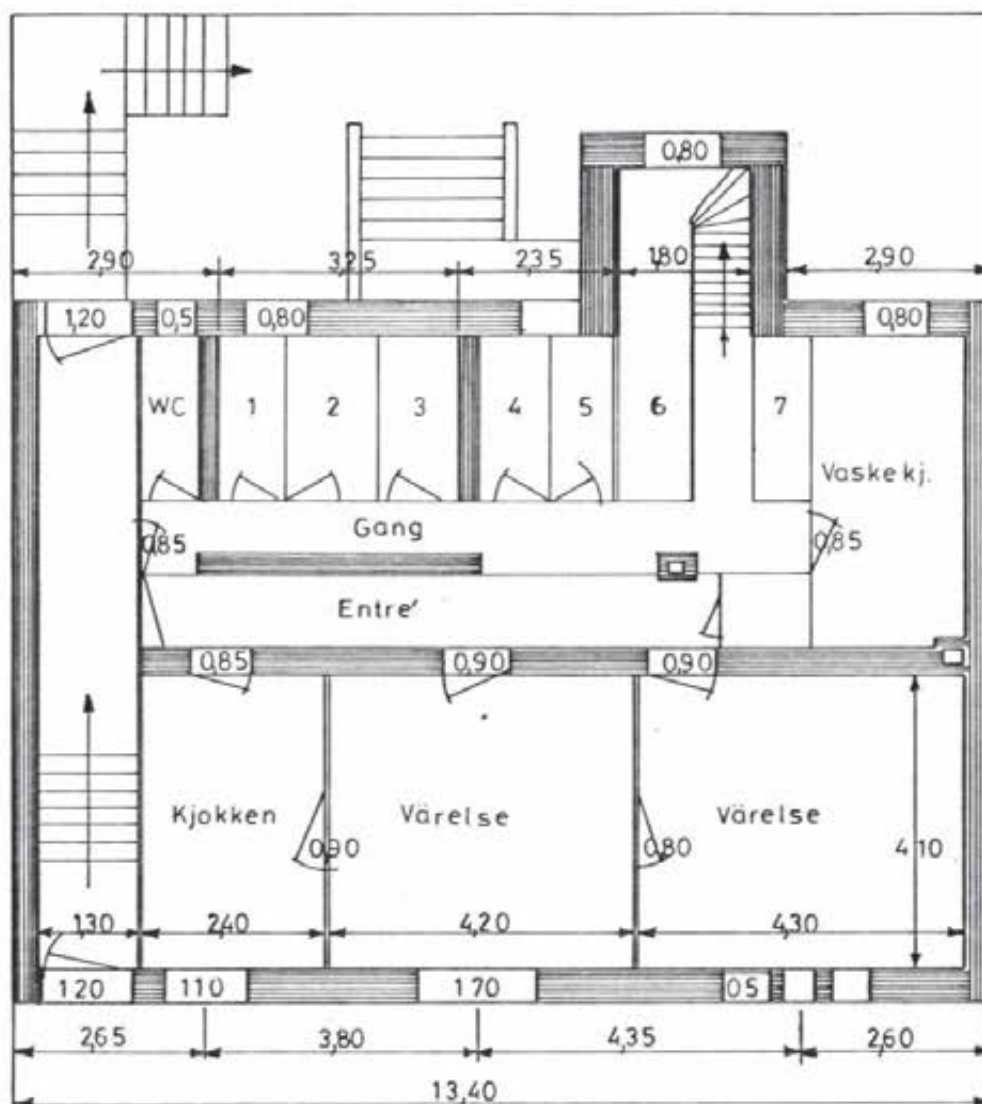


**A.M. LIAAEN & S**  
AALESUND

YSTENESGT. 33.  
KJELLERPLAN

DATO  
SIGN.

TEKNISK ETAT  
Mott. L. 1. FEB. 1981  
Ark. nr. *Ystenesgt. 33*



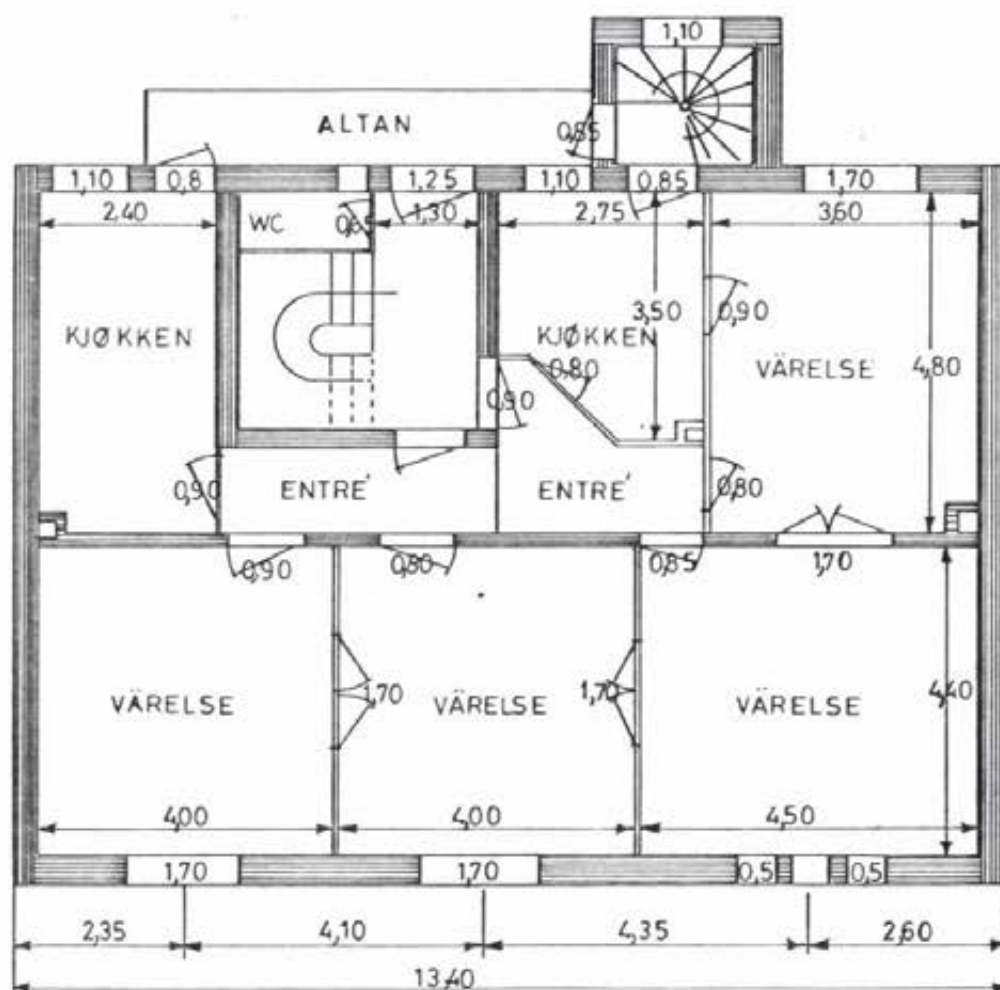
*Slik er det*

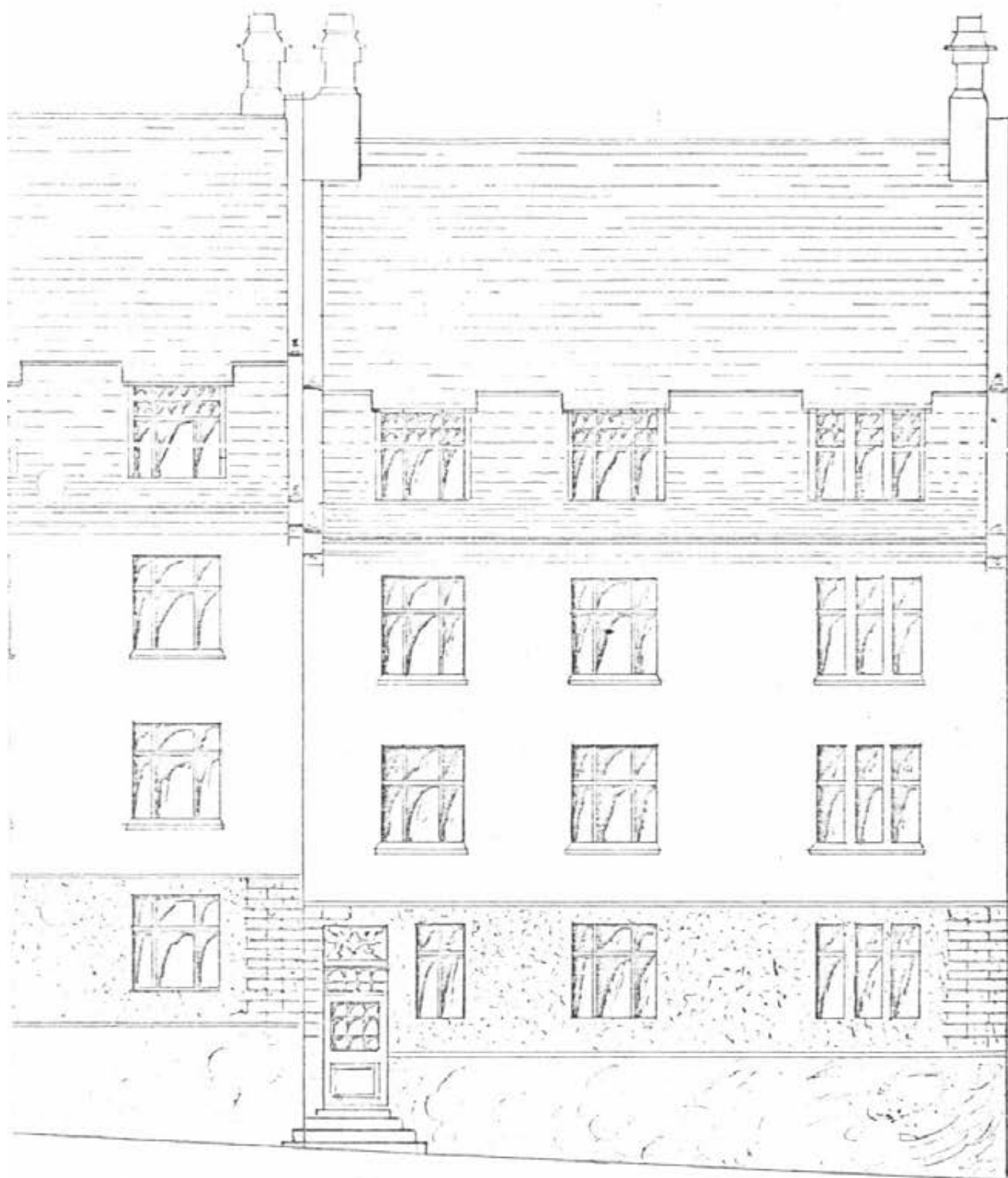


**A.M. LIAAEN & S**  
AALESUND

YSTENESGT. 33.  
ETASJEPLAN

DATO  
SIGN.





YSTEENESGADEN —

ystrunsgt 33

## MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

|                      |             |                             |                                             |         |             |
|----------------------|-------------|-----------------------------|---------------------------------------------|---------|-------------|
| Byggeplass (adresse) |             | Matr.nr.                    | G.nr.                                       | B.nr.   | Parsell nr. |
| Ystenesgt. 33        |             |                             |                                             |         |             |
| Arbeidets art        | Byggets art | Søknadens dato              | Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak |         |             |
| Modernisering        | Boligbygg   | 3/2-8I                      | dato                                        | IO/2-8I | sak Brev    |
| Byggherrens navn     |             | Adresse                     |                                             | Telefon |             |
| Tor Gausdal          |             | Ystenesgt. 33, 6000 Ålesund |                                             |         |             |
| Anmelderens navn     |             | Adresse                     |                                             | Telefon |             |
| Tor Gausdal          |             | " "                         |                                             |         |             |
| Ansvarshavendes navn |             | Adresse                     |                                             | Telefon |             |
| Tor Gausdal          |             | " "                         |                                             |         |             |

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

☐ for nevnte bygg☒ for følgende del av nevnte bygg: Første, andre og tredje etg.

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

1. Ildsted i første etg. må ikke benyttes før byggeforeskriftenes krav er oppfylt.
2. Skifting av vindu og fullføring av delevegg mellom soverom i andre og tredje etg.
3. Fullføring av fjerde etg.

Dette arbeid må være fullført innen I/II-82.

Ålesund den 4/6-82.

Sendes:

- ☒ byggherren  
☐ anmelderen  
☐ ansvarshavende  
☐ byggeløyvemyndighet  
☒ Feiimester  
☐  
☐

*Kjell Fjærtøft*  
 bygningssjef  
 Kjell Fjærtøft

*Arnvid Godøy*  
 ingeniør

# MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

|                         |                             |                |                                             |         |             |
|-------------------------|-----------------------------|----------------|---------------------------------------------|---------|-------------|
| Byggeplass (adresse)    |                             | Matr.nr.       | G.nr.                                       | B.nr.   | Parsell nr. |
| Ystenesgt. 33           |                             |                | 201                                         | 777     |             |
| Arbeidets art           | Byggets art                 | Søknadens dato | Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak |         |             |
| Modernisering boligbygg |                             | 3/2-81         | dato 10/2-81 sak Brev                       |         |             |
| Byggherrens navn        | Adresse                     |                |                                             | Telefon |             |
| Tor Gausdal             | Ystenesgt. 33, 6000 Ålesund |                |                                             |         |             |
| Anmelderens navn        | Adresse                     |                |                                             | Telefon |             |
| Tor Gausdal             | " "                         |                |                                             |         |             |
| Ansvarshavendes navn    | Adresse                     |                |                                             | Telefon |             |
| Tor Gausdal             | " "                         |                |                                             |         |             |

Arbeidet er besiktiget, i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

☐ for nevnte bygg

☒ for følgende del av nevnte bygg: Leilighet i fjerde etg.

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

1. Baderom og vc avluftes i samsvar med krav i byggeforeskriftene Kap. 47:II.
2. Brannslange anskaffes.

Dette arbeid må være fullført innen 1/6-83.

Ålesund den 29/4-83.

Sendes:

- ☒ byggherren
- ☐ anmelderen
- ☐ ansvarshavende
- ☐ byggeløyvemyndighet
- ☐
- ☐
- ☐

Kjeil Fjærtøft

Arvid Godøy  
ingeniør

# MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

|                         |             |                             |                                             |       |             |
|-------------------------|-------------|-----------------------------|---------------------------------------------|-------|-------------|
| Byggeplass (adresse)    |             | Matr.nr.                    | G.nr.                                       | B.nr. | Parsell nr. |
| Ystenesgt. 33           |             |                             | 201                                         | 777   |             |
| Arbeidets art           | Byggets art | Søknadens dato              | Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak |       |             |
| Modernisering boligbygg |             | 3/2-81                      | dato 10/2-81 sak Brev                       |       |             |
| Byggherrens navn        |             | Adresse                     |                                             |       | Telefon     |
| Tor Gausdal             |             | Ystenesgt. 33, 6000 Ålesund |                                             |       |             |
| Anmelderens navn        |             | Adresse                     |                                             |       | Telefon     |
| Tor Gausdal             |             | " "                         |                                             |       |             |
| Ansvarshavendes navn    |             | Adresse                     |                                             |       | Telefon     |
| Tor Gausdal             |             | " "                         |                                             |       |             |

Arbeidet er besiktiget, i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

☐ for nevnte bygg

☒ for følgende del av nevnte bygg: Leilighet i fjerde etg.

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

1. Baderom og vc avluftes i samsvar med krav i byggeforeskriftene Kap. 47:II.
2. Brannslange anskaffes.

Dette arbeid må være fullført innen 1/6-83.

Ålesund den 29/4-83.

Sendes:

- ☒ byggherren
- ☐ anmelderen
- ☐ ansvarshavende
- ☐ byggeløyvemyndighet
- ☐
- ☐
- ☐

Kjeil Fjærtøft

Arvid Godøy  
ingeniør



ÅLESUND KOMMUNE

PLAN OG BYGNING

06/APR/2010

ARKIV

Strømsheim Bygg AS  
Pb 95

6001 ÅLESUND

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

Deres ref.

Vår ref.  
ARH/10/797-2/ 201/777

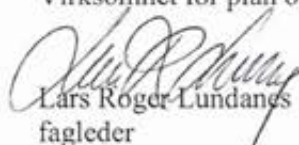
Dato:  
30.03.2010

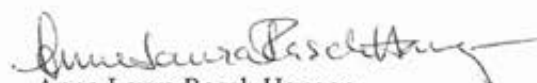
**GNR. 201 BNR. 777 - SØKNAD OM UTSKIFTING AV VINDUER OG OMLEGGING  
AV SKIFERTAK - TILTAKSHAVER TOR GAUSDAL - ADRESSE: YSTENESGATA  
33**

Vi bekrefter mottakelsen av Deres søknad datert 10.03.2010 angående skifting av vinduer og omlegging av skifertak på ovennevnte eiendom.

Ut fra beskrivelsen av arbeidet finner vi at det kan unntas søknadsplikt ettersom eiendommen ikke regulert til bevaring. Vindustype og taktekking blir ikke endret i forhold til opprinnelig utseende.

Med hilsen  
Virksomhet for plan og bygning

  
Lars Roger Lundanes  
fagleder

  
Anne Laura Rasch Haugen  
overarkitekt

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

Besøksadresse:

Tlf 70 16 20 00 Bankgiro: 6550.05.05200  
Faks 70 16 20 01 Org.nr.: 942.953.119



## ÅLESUND KOMMUNE

Tor Oscar Gausdal  
Ystenesgata 33

6007 ÅLESUND

**Plan, byggesak og geodata**

Saksbehandlar:

Trine Røkke Hammerås

Tlf.

Dykkar referanse:

Vår referanse:

20/6303-2 20/23164

Arkivkode:

L42 201/777

Dato:

09.03.2020

### **Gbnr. 201/777 - Ferdigattest - Ystenesgata 33 - Skorsteinsrehabilitering**

|                  |                                       |
|------------------|---------------------------------------|
| Tiltak:          | Skorsteinsrehabilitering              |
| Byggested:       | Gbnr. 201 / 777 Ystenesgata 33        |
| Tiltakshaver:    | Tor Oscar Gausdal                     |
| Ansvarlig søker: | Rolf Arne Dahl Pipe Rehabilitering AS |
| Søknad komplett: | 02.03.2020                            |
| Byggetillatelse: | Del.sak 210/19 , datert 20.03.2019    |

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

Gjennomføringsplan ☒  
Sluttrapport for avfall ☐

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

Med helsing  
Trine Røkke Hammerås  
konsulent

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.*

Tor Oscar Gausdal  
Ystenesgata 33  
6007 Ålesund

Deres referanse:

Vår referanse:

26/1188, 26/12465

Arkivkode:

L42 201/777

Dato:

04.02.2026

## **Gbnr. 201/777 - Vedtak - Ystenesgata 33 - Bruksendring - Brukstillatelse**

### **Behandling:**

Delegert sak nummer: 209/26

Dato: 04.02.2026

Tiltak: Bruksendring  
Byggested: Gbnr. 201/777 Ystenesgata 33  
Tiltakshaver: Tor Oscar Gausdal  
Ansvarlig søker: Tor Oscar Gausdal  
Søknad komplett: 26.01.2026  
Byggetillatelse: Delegert saksnummer 383/88, datert 24.08.1988  
Bygningsnummer: 178943162

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

Tiltaket er oppført før 01.01.1998, og kan ikke få ferdigattest.

Vi godkjenner brukstillatelsen for bruksendringen som godkjent i 1988.

Søker selv fikk godkjent ansvarserklæring i sin tid og står selv som ansvarlig for utførelsen av tiltaket.

Ved all videre kontakt i denne saken, vennligst referer til «Arkivsaksnummer 26/1188» og gbnr. 201/777.

Ved å gå inn på lenken under kan du søke på arkivsaksnummer eller gbnr. og finne dokumentene som er registrert i saken.

<https://alesund.kommune.no/politikk/innsyn/>

Med hilsen

Erik Blomvik Dyb  
rådgivar  
Plan og bygning

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur*

Postadresse:  
Postboks 1521  
6025 ÅLESUND

E-post: [postmottak@alesund.kommune.no](mailto:postmottak@alesund.kommune.no)

Telefon:  
Sentralbord: 70 16 20 00  
Direkte:

Nettside:  
[alesund.kommune.no](https://alesund.kommune.no)  
Organisasjonsnummer:  
929 911 709

**Vedlegg:**

Gbnr. 201/777 - Søknad om midlertidig brukstillatelse - Ystenesgata 33 - Bruksendring

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

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

|                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                          |
|-------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
|                                           | <p>digitale postkasse eller Altinn, alternativt via denne lenken: <a href="https://min.kommune.no/s/dexr">https://min.kommune.no/s/dexr</a></p> <p>Klagen kan også sendes på e-post til: <a href="mailto:postmottak@alesund.kommune.no">postmottak@alesund.kommune.no</a>.</p>                                                                                                                                                                                                                                 |                                          |
| Videre saksgang:                          | <p>Klagen blir først vurdert av den instansen som har gjort vedtaket. Om virksomheten ikke finner grunn til å endre sitt vedtak blir saken behandlet i Planutvalet (PU).</p> <p>Om PU holder fast ved det opprinnelige vedtaket, vil saken bli sendt til Statsforvalteren i Møre og Romsdal for endelig avgjørelse.</p>                                                                                                                                                                                        | Fvl. § 33                                |
| Når blir klagen behandlet?                | Innen åtte – 8 – uker                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | SAK § 7 – 1, jf. § 7 – 2 fjerde avsnitt. |
| Hva skjer med byggearbeidet i mellomtida? | <p>Selv om det er klaget på vedtaket, kan en gjennomføre vedtaket straks det er fattet. Det betyr at byggearbeidet kan starte så snart det er gitt igangsettingstillatelse.</p> <p>Kommunen kan bestemme at arbeidet ikke kan starte opp før klagen er avgjort, hvis kommunen finner grunn til det.</p>                                                                                                                                                                                                        | Fvl. § 42                                |
| Rett til innsyn og veiledning:            | <p>Part i saken har rett til veiledning. Partene har normalt også rett til å gjøre seg kjent med dokumentene i saken.</p> <p>Du finner de fleste saker og dokument på kommunen sine hjemmesider: <a href="https://alesund.kommune.no/innsyn/sok-og-postliste/">https://alesund.kommune.no/innsyn/sok-og-postliste/</a></p> <p>Om du ikke finner dokumentene der, kan du rette spørsmål om innsyn til kommunen på e-post: <a href="mailto:postmottak@alesund.kommune.no">postmottak@alesund.kommune.no</a>.</p> | Fvl. § 11 og § 18.                       |
| Rett til å kreve begrunnelse:             | Om vedtaket ikke er begrunnet, har du som er part i saken rett til å få særskilt begrunnelse for vedtaket. Klagefristen blir utsatt til etter at du har fått begrunnelsen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Fvl. § 24 og § 25                        |
| Kostnader ved å klage                     | Du kan søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp. Det gjelder visse grenser for inntekt og formue. For mer informasjon om dette ta kontakt med Statsforvalteren i Møre og Romsdal eller advokat.                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Fvl. § 36                                |

|  |                                                                                                                                                       |  |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|  | Om du får medhold i klagen kan du i noen tilfeller kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendig for å endre vedtaket til din fordel. |  |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

Tor Oscar Gausdal  
Ystenesgata 33  
6007 Ålesund

|                  |                   |             |            |
|------------------|-------------------|-------------|------------|
| Deres referanse: | Vår referanse:    | Arkivkode:  | Dato:      |
|                  | 26/2293, 26/13469 | L42 201/777 | 09.02.2026 |

## **Gbnr. 201/777 - Midlertidig brukstillatelse - Ystenesgata 33 - Bruksendring - Innredningen av loftet**

### **Behandling:**

|                             |                  |
|-----------------------------|------------------|
| Delegert sak nummer: 227/26 | Dato: 09.02.2026 |
|-----------------------------|------------------|

|                  |                                            |
|------------------|--------------------------------------------|
| Tiltak:          | Bruksendring av loft og oppføring av arker |
| Byggested:       | Gbnr. 201/777 Ystenesgata 33               |
| Tiltakshaver:    | Tor Oscar Gausdal                          |
| Ansvarlig søker: | Tor Oscar Gausdal                          |
| Søknad komplett: | 05.02.2026                                 |
| Byggetillatelse: | 298/90, datert 17.07.1990                  |
| Bygningsnummer:  | 178943162                                  |

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

Tiltaket er oppført før 01.01.1998, og kan ikke få ferdigattest.

Vi godkjenner brukstillatelsen for bruksendringen som godkjent i 1990.

Søker selv fikk godkjent ansvarserklæring i sin tid og hadde ansvarsrett for utførelsen av tiltaket. Brødrene Strømsheim AS utførte tømmerarbeidet og har bekreftet at arbeidet var ferdigstilt i 1996.

Ved all videre kontakt i denne saken, vennligst referer til «Arkivsaksnummer 26/2293» og gbnr. 201/777.

Ved å gå inn på lenken under kan du søke på arkivsaksnummer eller gbnr. og finne dokumentene som er registrert i saken.

<https://alesund.kommune.no/politikk/innsyn/>

Med hilsen  
Lis Vikse  
seniorrådgiver

Sara Sofie Øybakk Gerhardsen  
arkitekt  
Plan og bygning

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur*

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

|                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                          |
|----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
|                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Lovhjemmel:                              |
| Hvem har rett til å klage? | Den som er part i saken, eller som har rettslig klageinteresse, kan klage på vedtak i byggesak.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Forvaltningsloven (Fvl.) § 28            |
| Hva kan du klage på?       | <p>Enkeltvedtak, dvs. vedtak som er bestemmende for rettigheter eller plikter til en eller flere bestemte personer.</p> <p>Du har ikke rett til å klage på forhold som er avgjort i bindende reguleringsplan eller dispensasjon, etter at fristen for å klage på de vedtakene er gått ut.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Fvl. § 28, jf. § 2.                      |
| Klagefrist                 | <p>Klagen må være postlagt innen tre (3) uker etter at du fikk melding om vedtaket. Det vil si at du må sende klagen innen tre uker fra den dagen melding om vedtaket ble lagt i din postkasse, postboks eller ble levert på annen måte. Om du ikke har fått melding, er klagefristen tre uker fra du fikk eller burde skaffet deg kjennskap til vedtaket.</p> <p>Selv om klagen blir sendt for sent kan kommunen behandle klagen dersom</p> <p>a) du ikke kan lastes for at fristen ikke ble overholdt eller for å ha drøyd med å klage etterpå, eller</p> <p>b) det er «særlige grunner» til at det er rimelig at klagen blir prøvd.</p> | <p>Fvl. §§ 29 og 30</p> <p>Fvl. § 31</p> |
| Hva må du ta med i klagen? | <p>Klagen må:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- være signert</li> <li>- angi hvilket vedtak det klages på</li> <li>- angi hvilke endringer du ønsker</li> <li>- eventuelt gi opplysninger om oppfylling av klagefrist (om det er tvil om klagen er sendt til rett tid).</li> </ul> <p>I tillegg bør klagen være begrunnet, og gi eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for kommunen sin vurdering.</p> <p>Om det er feil eller mangler ved klagen, får du en kort frist for å rette eller utfylle klagen.</p>                                                                                                      | Fvl. § 32                                |
| Hvem kan du klage til?     | Klagen skal rettes til Ålesund kommune v/Plan og bygning. Du kan sende klagen via lenken «Svar på denne forsendelsen» som følger med brevet i din digitale postkasse eller Altinn, alternativt via denne lenken: <a href="https://min.kommune.no/s/dexr">https://min.kommune.no/s/dexr</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Fvl. § 28                                |

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

## Forbrukerinformasjon:

# Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

*Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.*

## Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

### Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

**Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!**



## Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

## Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

## Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

## Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støtemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

**NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.**

## Vite mer? Les her!

[Huseierne.no/boligsalg](https://huseierne.no/boligsalg)

[Norsktakst.no](https://norsktakst.no)

[NEEno](https://neeno.no)

[Forbrukerrådet.no](https://forbrukerradet.no)

[EiendomNorge.no](https://eiendomnorge.no)



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSVENTILATOR** 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

# Boligkjøperforsikring

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

## Dine fordeler

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

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

## Få hjelpen du trenger!

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

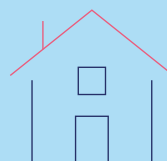
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

\*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

|                                    |           |
|------------------------------------|-----------|
| Borettslagseiendom:                | kr 8 900  |
| Seksjonert eiendom/<br>aksjebolig: | kr 11 900 |
| Enebolig/fritid/tomt:              | kr 17 900 |



[soderbergpartners.no/eiendom](https://soderbergpartners.no/eiendom)

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

# BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 1-0211/25

Adresse: Ystenesgata 33, 6007 ÅLESUND, gnr. 201, bnr.  
777 i Ålesund kommune.

Kontaktperson: Henrik Pettersen

Tlf: 46528349

Epost: hp@notar.no

Salgsoppgavedato: 11.02.2026

Navn på budgiver: \_\_\_\_\_

Fødselsnummer: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnummer./Sted: \_\_\_\_\_

Telefon, privat: \_\_\_\_\_

Telefon, arbeid: \_\_\_\_\_

Navn på budgiver: \_\_\_\_\_

Fødselsnummer: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnummer./Sted: \_\_\_\_\_

Telefon, privat: \_\_\_\_\_

Telefon, arbeid: \_\_\_\_\_

E-mail: \_\_\_\_\_

E-mail: \_\_\_\_\_

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: \_\_\_\_\_ kroner: \_\_\_\_\_

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: \_\_\_\_\_

Ønsket overtakelsestidspunkt: \_\_\_\_\_

Budet gjelder til og med den: \_\_\_\_\_ kl: \_\_\_\_\_

(Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist)

## FINANSIERING

Långiver: \_\_\_\_\_

Kontaktperson: \_\_\_\_\_

Bank: \_\_\_\_\_

Tlf: \_\_\_\_\_

Egenkapital kr: \_\_\_\_\_

Salg av eiendom, adr.: \_\_\_\_\_

☐ Jeg/vi er fysisk(e) person(er) som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: \_\_\_\_\_

Sted/dato: \_\_\_\_\_

Budgivers underskrift: \_\_\_\_\_

Budgivers underskrift: \_\_\_\_\_

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

# NOTATER

[illegible]

# NOTATER

[illegible]

## This image shows a single page from a notebook or ledger. It features a series of evenly spaced, thin grey horizontal lines running across the entire width of the page. There are no vertical margin lines, text, or other markings present. The background is white.



## Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

[WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/](http://WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/)