



Velkommen til  
Gullatoppen 11 A, 6020 Ålesund

EiendomsMegler **1**



Velkommen til  
Gullatoppen 11 A  
6020 Ålesund

## Informasjon om eiendommen

### Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	9 700 000,-
Omkostninger	kr	243 500,-
Totalpris inkl. omk.	kr	9 943 500,-

Boligtype	Vertikaldelt tomannsbolig
Eierform	Eier
Byggeår	2017
Etasje	2
BRA/BRA-i	209 / 209 m <sup>2</sup>
Soverom	4

Energimerke



- \* 4 soverom + kontor/ oppholdsrom.
- \* 2 bad
- \* Både terrasse og balkong i hovedetasjen
- \* Gode solforhold
- \* Flott utsikt
- \* Påkostet standard med eksklusivt uttrykk
- \* God takhøyde
- \* Integriert garasje med direkte tilgang til boligen og el.bil lader
- \* Pent opparbeidede uteområder

# Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



**Cecilie Kjerstad Clausen**  
Eiendomsmegler

+47 400 01 064  
cecilie.clausen@em1.no

# Informasjon om eiendommen

## Adresse

Gullatoppen 11 A, 6020 Ålesund

## Registerbetegnelse

Gnr. 20, Bnr. 170, Ålesund kommune.

## Pris

Prisantydning	kr	9 700 000,-
Omkostninger	kr	243 500,-
Totalpris inkl. omk.	kr	9 943 500,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	9 958 400,-

## Omkostninger

Tinglysing skjøte kr 500,-  
Tinglysing pantedokument kr 500,-  
2,5% dokumentavgift kr 242 500,-

### Valgfri omkostninger:

Help Boligkjøperforsikring kr 14 900,-  
Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 243 500,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

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

## Offentlige/kommunale avgifter

Kr 31 257,- pr år.

Avgiftene inkluderer renovasjon, avløpsgebyr, vanngebyr og eiendomsskatt. Det er fordelt på 4 terminer i året. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Eiendomsskatt: kr 8 148,-pr år og er inkludert i de kommunale avgiftene.

## Areal

BRA - i: 209 m<sup>2</sup>  
BRA totalt: 209 m<sup>2</sup>  
TBA: 52 m<sup>2</sup>  
GUA: 209.00 m<sup>2</sup>

Arealene er oppgitt av takstmannen på grunnlag av takstbransjens rettleddning for arealmåling, senest revidert 2015. Av rettleddningen fremgår det at også areal (unntatt boder) som ligger utenom selve bruksenheten skal inngå i BRA, og noen ganger også i P-Rom. Dette kan være beboelsesrom som ligger i kjeller, loftsrom, innglassede terrasser og garasje plasser som f.eks. ifølge seksjonering tilhører boenheten. Dette avviker fra veilederen til NS3940 fra 2012 og kan bety at areal inngår i oppgitt areal selv om eierrettigheten ikke er dokumentert. Hva som defineres som primærrom (P-ROM) eller sekundærrom (S-ROM) tar utgangspunkt i hvordan rommet er i bruk når eiendommen selges, selv om enkelte rom ikke er byggemeldt og godkjent til dagens bruk.

#### **Antall soverom**

4

Se for øvrig informasjon under punkt "Areal", og ev. kommentarer under "Innhold" eller "Andre relevante opplysninger".

#### **Eierform**

Eier

#### **Boligtype**

Vertikaldelt tomannsbolig

#### **Parkering**

Garasje integrert i boligen. I tillegg biloppstillingsplasser foran boligen. Det er lagt opp el- billader i garasjen og på utsiden av garasjen.

#### **Tomt**

Tomtestørrelse er 245 m<sup>2</sup> på eiet tomt.

Meget pent opparbeidet tomt. Forstøtningsmurer er av betong. Det er asfalterte arealer foran boligen. Det er bedd med naturstein og prydbusker foran boligen. På baksiden av boligen er det terrasseplatter og beplantning med noe prydbusker. Opparbeidet tomt med overgang til naturtomt. Friarealer på baksiden av boligen.

#### **Byggeår**

2017 ifølge takstmann.

#### **Innhold**

1.etasje inneholder entré/gang, 2 soverom, kontor, vaskerom, bad, 2 boder og garasje.

2.etasje inneholder stue/kjøkken, 2 soverom, gang og bad.

#### **Standard**

Boligen har gjennomgående høy og påkostet standard med tiltalende og tidsriktige materialvalg og løsninger.

Boligen fremstår velholdt med liten slitasje.

Overflater på gulv med en stavs parkettplank og fliser. Det er malte flater på veggene. Himlinger er med hvite flater. Det er montert påkostede spotter i himlinger.

Det er en påkostet trapp med heltre eiketrinn og det er rekkverk med glass og eik. Innvendig har boligen hvitmalt fyllingsdører.

Det er i boden i underetasjen satt opp garderobeinnredning.  
I vaskerommet er det montert en stor skyvedørgarderobe.  
Det er montert en stor skyvedørgarderobe med innredning på det ene soverommet i underetasjen.  
Boligen har integrert garasje med bod i bakkant. Garasjen har normal til høy standard og har adkomst via vaskerommet.  
Det er gulv av betongplate i garasjerommet og i boden.  
Vegger i malt betong og med plater med malte overflater.  
Himlinger er med gipsplater. Det er montert garasjeport med motoråpner til garasjen.  
Det er montert dør til vaskerommet med brannklasse.

Vaskerom med fliser på gulvet og med malte flater på veggene. Rommet er utstyrt med stor og tidsriktig vaskeromsinnredning med nedfelt skyllekum/ vask. Utsparing i innredningen hvor vaskemaskin er plassert. De er også montert stor skyvdørgarde.

Flislagt bad/ wc i underetasjen. Varmekabler i gulv. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, dusj med dusjvegger, badekar og med vegghengt wc.

Flislagt bad/ wc i hovedetasjen er utstyrt med baderomsinnredning med servant, dusj med dusjvegger og med vegghengt wc.

Lekker og moderne kjøkkeninnredning fra HTH med sorte fronter. Laminat benkeplate. Innredningen er utstyrt med integrert komfyr, mikrobølgeovn, kjøleskap, frysenskap, vinskapp, kaffemaskin og oppvaskmaskin. Hvitevarene er av god Miele kvalitet. Innredningen har komfyrvakt og vannstoppesystem iht krav. Det er en stor kjøkkenøy med underskapp og skuffeseksjoner stor platetopp og utslagsvask i kjøkkenøyen. Det er integrert ventilator med kullfilter i platetoppen.

Boligen har balansert ventilasjon.  
Det er foretatt service på anlegget i mai 2024.

Det er lagt opp el- billader i garasjen og på utsiden av garasjen.

Etasjehøyder er målt til 2,97 meter i hovedetasjen og til 2,76 meter i underetasjen.

### **Beliggenhet**

Boligen ligger på Gullatoppen på Blindheim i Ålesund kommune. Nærområdet for øvrig består av tilsvarende boliger og eneboliger og er kjent for å være svært populært og eksklusivt med en nydelig beliggenhet i lokalmiljøet.

Det er kort vei til barnehage, barneskole og ungdomsskole. I nærheten ligger det også dagligvarebutikker og bensinstasjon. Kort vei til busstopp og ca 5 min kjøring til AMFI Moa kjøpesenter og ca 20 minutters kjøring til Ålesund sentrum.

Området er sentralt, men likevel nært naturen i form av Emblemsfjellet med flotte turområder. Det er også flotte turområder og badestrand på Stavsetneset i gangavstand fra eiendommen. Det er også tillaget en liten sandstrand og grillplass bare 1 km gange vestover ved sjøen i Blindheimsbreivika.

### **Adkomst**

Om du kjører Myrabakken og Blindheimsbrevika innover mot Blindheim, tar du av til høyre inn Storevågen mot Blindheimsneset etter å ha passert Ramirent på høyre hånd. Følg vegen og ta til høyre første vei etter undergangen. Følg vegen og etter svingen er det tredje huset på venstre hånd. Det vil bli skiltet med Eiendomsmegler1 visningskilt ved annonserte visninger.

### **Byggemåte**

Taktekkingen er av pvc-duk. Yttervegger i trekonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning, dette i kombinasjon med platekledning på bindingsverk som er fiberpusset.

Det er vinduer med malte trekarmner, vinduene er med aluminiumskledning utvendig og med 2-lags glass. Det er montert påkostede og tilpassede lamellgardiner. Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør med glassfelt, døren er av tre med aluminiumskledning utvendig. I fronten er det en stor og skyvedør til balkongen med store glassfelt, døren er av tre med aluminiumskledning utvendig.

Det er stor balkong/ veranda på ca 20 m2 i fronten av boligen. Boligen er bygget i trekonstruksjon med adkomst fra stuen. Taket på boligen er trekt fram og danner takoverbygget uteplass. Tette vegger i ender mot nabobygg. Det er dekke i Sibirsk lerk og det er rekkverk i metall med glassplater.

Det er på baksiden av boligen bygget en stor terrasse i trekonstruksjon med dekke av Sibirsk lerk. Oppbygget kant i tre mot fellesarealer. Oppbygget en terrasse platt som ligger på fellesarealer. Levegg i trekonstruksjon mot nabo.

### **Hvitevarer og tilbehør**

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

### **Viktig informasjon**

I etterkant av overtagelsen i 2018 ble det oppdaget sjeggkre i gang i 1.etasje. Tiltak ble satt igang og boligen har vært fri for sjeggkre siden. Dette er nå 5 år siden.

I 2019 kom det en mus inn i huset trolig ved el-inntaksskap. Selger monterte musebørste rundt skapet og ikke hørt mus siden.

### **Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig**

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

Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygnings sakkyndig før det legges inn bud.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen. Hvis

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

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2 % eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

#### **Brukstillatelse/ferdigattest**

Det er utstedt ferdigattest den 10.01.2018.

Det er ikke samsvar mellom byggegodkjente tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen. Dette gjelder bl.a. rom som definert som disp/ oppholdsrom på tegningen er benyttet som kontor og definert som kontor i tilstandsrapporten rapporten..

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

#### **Oppvarming**

Elektrisk oppvarming. Det er varme i gulvet i hall, stue, kjøkken, vaskerom, soverom i front i 2.etg. og begge badene.

#### **Energimerking**

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Energiattesten i sin helhet er tilgjengelig i nedlastbar lenke på eiendommens side på finn.no

#### **Regulering**

Eiendommen ligger i et område som er regulert til boligbebyggelse.

Gjeldende reguleringsplan for området er:

Planid: 1504201200260B - Mindre reguleringsendring for område BBB 1 innenfor reguleringsplan for Breivikhaugen, Blindheimsneset.

- Kommunedelplan - Kommunedelplan for Ålesund 2016 - 2028 (9.3.2017)

- Regulering under arbeid: Planid 1508 2020001126 - Ny E39 Vegsund - Breivika

Treff i analyserapport:

- Støy gul sone veg (55-65 dBA)

- Radon aktsomhet - Moderat til lav

- Løsmasser - Humusdekke/ tynt torvdekke over berggrunn.
- Vernskog
- Vassdragsområde
- 100 metersbelte langs sjøen
- Grundig kartlagt med funn (Flom aktsomhetsdekning)

#### **Vei, vann og avløp**

Offentlig via private stikkledninger.

#### **Skattemessig formuesverdi**

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

kr 1 455 059,- for 2022

Sekundærverdi kr 5 529 222,-.

# Andre opplysninger

## Visning

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

## Meglere rett til å stanse gjennomføring av en handel

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

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

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

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

## Budgivning

Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning.

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

## Personvern

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

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

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

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

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

Les mer om personvern i vår personvernerklæring [www.em1.no/personvern](http://www.em1.no/personvern)

#### **Eier**

Stig Roppen og Mona Røyset

#### **Meglernes vederlag**

Prosentprovisjon med 0,5 % av kjøpesum (inkl. mva).

Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).

Tilretteleggingshonorar kr 15 000,- (inkl. mva).

Honorar diverse registersøk kr 1 750,- (inkl. mva).

Kopi tinglyste erklæringer kr 265,- (inkl. mva).

Markedspakke kr 15 500,- (inkl. mva).

Pris per visning kr 2 000,- (inkl. mva).

Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

#### **Tilstandsrapport/takst**

Utført av Halvard Godø i Møretakst AS.

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

TG2:

- Målt høydeforskjell i underetg. på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

- Bad 2.etg. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Oppstillingen over er ikke nødvendigvis uttømmende og du

oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

### **Boligselgerforsikring**

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

Selgers kommentar i egenerklærings skjema:

6. Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja: Tilsynsrapport - Eltilsynet - Ingen avvik

Faglært arbeid utført av Mørenett . Arbeidet ble ferdigstilt i 2020.

7. Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja (1 av 2): Installasjon av Elbil lader i garasje. Faglært arbeid utført av Acel As. Arbeidet ble ferdigstilt i 2021.

Ja (2 av 2): Installasjon av Elbil Lader utenfor garasje.

Faglært arbeid utført av Acel As. Arbeidet ble ferdigstilt i 2022.

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

Ja: Utvidelse av utvendig terrasse nordside. Snekkerarbeid utført av oss. Arbeid utført av ufaglært håndverker. Arbeidet ble ferdigstilt i 2021.

18. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller andre sjenerende insekter på eiendommen?

Ja: Ett tilfelle i 2019 der mus kom inn trolig ved elinntaksskap. Monterte musebørste rundt skapet og har ikke hørt mus siden. I etterkant av overdragelse av bolig ble det oppdaget sjeggkre i gang 1 etg. Tiltak ble satt i gang og boligen har vært fri for sjeggkre siden. Dette er nå 5 år siden.

### **Boligkjøperforsikring**

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

### **Avtalebetingelser**

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningsmyndighets tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i

salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

#### Forbrukerkjøp - definisjon

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

#### Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

#### Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses

som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalt er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

### **Vedlegg**

Tilstandsrapport datert 27.05.24

Egenerklæringskjema datert 18.04.24

Reguleringsplankart

Reguleringsbestemmelser datert 23.05.14

Tegninger

Energiattest datert 27.05.24

### **Finansiering**

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

### **Forsikring**

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

### **Verdivurdering**

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

### **Oppdragsansvarlig**

Cecilie Kjerstad Clausen

Eiendomsmegler

Telefon: 400 01 064

Epost: cecilie.clausen@em1.no

### **Foretakets adresse og organisasjonsnummer**

EiendomsMegler 1 Ålesund St. Olavs plass

Org.nr. 936159419

Besøksadresse: St Olavs plass 1, 6002 Ålesund

Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim





















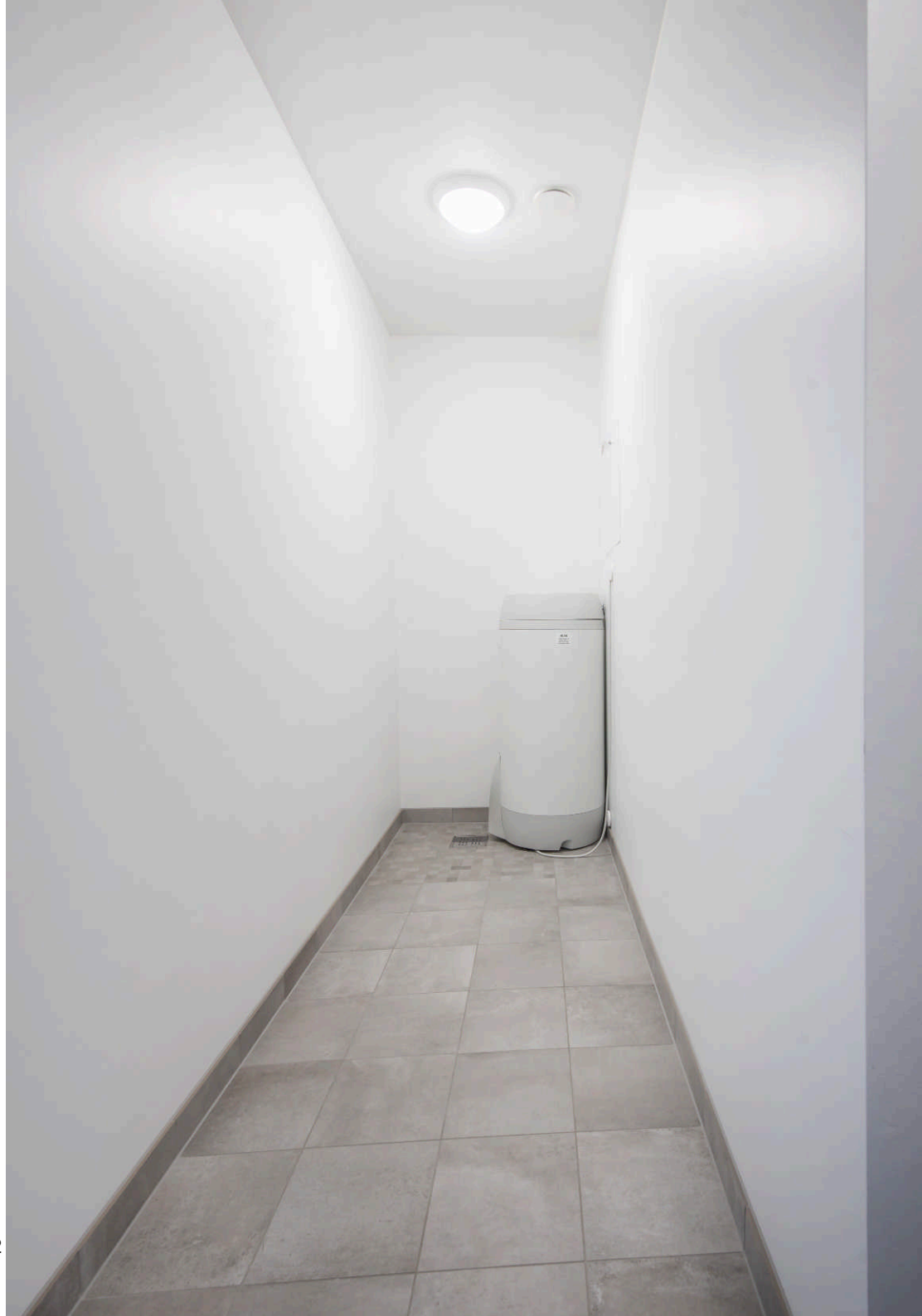


















*Moderne og delikat bad i 2.etasjen.*





































53







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

# GULLATOPPEN 11A

Nabolaget Vegsund - vurdert av 46 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## OFFENTLIG TRANSPORT

Blindheimsskiftet	9 min	
Linje 1, 2, 4, 14, 21, 41, 110, 250	0.6 km	
Ålesund Lufthavn, Vigra	31 min	

## SKOLER

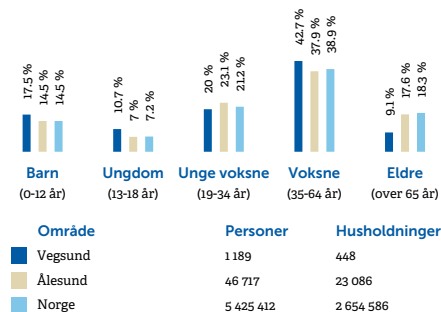
Blindheim barneskole (1-7 kl.)	15 min	
489 elever, 26 klasser	1 km	
Blindheim ungdomsskole (8-10 kl.)	21 min	
398 elever, 24 klasser	1.6 km	
Borgund vidaregåande skole	8 min	
730 elever, 54 klasser	4.1 km	
Spjelkavik vidaregåande skole	8 min	
492 elever	4.6 km	

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

Recharge Shell Vegsund	12 min	
------------------------	--------	--

OPPLEVD TRYGGHET	Veldig trygt 93/100
KVALITET PÅ SKOLENE	Veldig bra 85/100
NABOSKAPET	Godt vennskap 76/100

## ALDERSFORDELING



## BARNEHAGER

Heimdalen barnehage (1-5 år)	12 min	
53 barn	0.8 km	
Vegsund barnehage (0-5 år)	22 min	
73 barn	1.6 km	
Rabbevågen barnehage (1-5 år)	24 min	
61 barn	1.7 km	

## DAGLIGVARE

Rema 1000 Blindheim	12 min	
PostNord	0.9 km	
Eurospar Blindheim	14 min	

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil

TURMULIGHETENE  
Nærhet til skog og mark 93/100

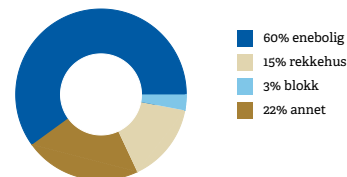
STØYNIVÅET  
Lite støynivå 93/100

GATEPARKERING  
Lett 90/100

## SPORT

Blindheim idrettspark	21 min	
Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand...	1.6 km	
Blindheimshallen	28 min	
Aktivitetshall	2 km	
Aktiv Trening Blindheim	15 min	
Sprek365 Blindheim	15 min	

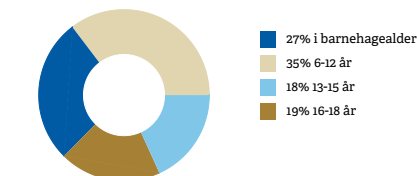
## BOLIGMASSE



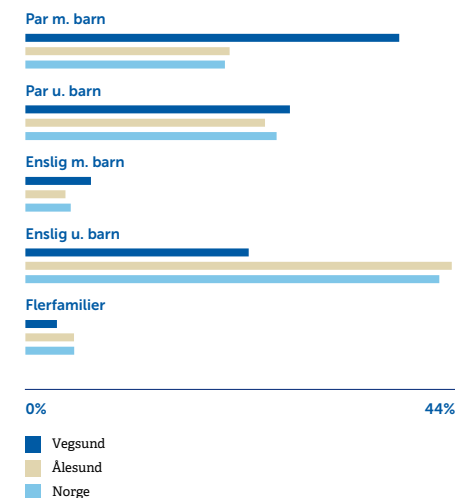
## VARER/TJENESTER

AMFI Moa	6 min	
Apotek 1 Blindheim	15 min	

## ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



## FAMILIESAMMENSETNING



## SIVILSTAND

	Vegsund	Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	58%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%





Rev A, 28.6.2016  
Fasadeendring balkong

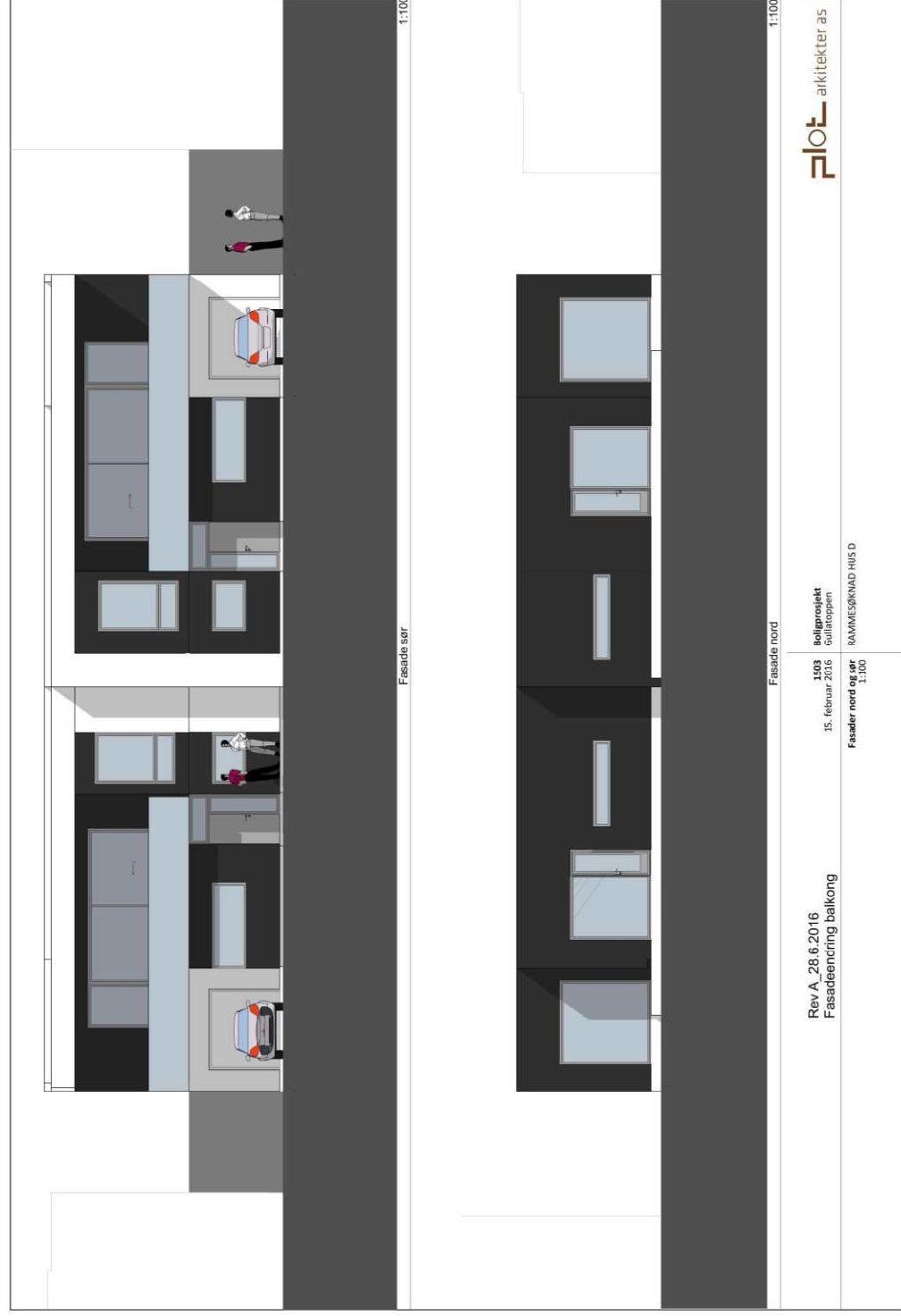
1563  
15. februar 2016

1563  
15. februar 2016

Plan 2 etasje  
1:100

RAMMESØKNAD HUS D

plote arkitekter as



Rev A, 28.6.2016  
Fasadeendring balkong

1563  
15. februar 2016

1563  
15. februar 2016

Fasader nord og sør  
1:100

RAMMESØKNAD HUS D

plote arkitekter as



## BREIVIKHAUGEN, MINDRE ENDRING Område BBB 1 (blokk) endres til konsentrert småhus- bebyggelse (BBK 5 og 6)

Planidentifikasjon:	ACOS-nr.:	Godkjenningsdato:	Godkjent av:
15042012000260_B	12/260	23.05.2014	VH Plan og bygning

### § 1 - Generelt

#### 1.1 - Gyldighetsområde:

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrenser. Innenfor disse grensene skal arealene brukes slik som planen (plankartet og bestemmelsene) fastsetter.

#### 1.2 - Andre lover og vedtekter:

Reguleringsbestemmelsene kommer i tillegg til plan- og bygningsloven (pbl.) og gjeldende bygningsvedtekter for Ålesund kommune.

#### 1.3 - Rammesøknad:

Planens hovedtanke er at høy konsentrasjon innenfor små utbyggingsområder vil bevare mest mulig øvrig terreng. Det kreves derfor samlet rammesøknad for alle boligene innenfor hvert enkelt delområdene (BBK 5 – BBK 6). Ved rammesøknad tillates det justeringer av planens illustrerte bebyggelse og veger der hvor naturlig terreng og tomteutnyttelse tilsier dette, men maksimum antall tomter og hus skal være som vist.

#### 1.4 - Unntak:

Etter at denne reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er gjort gjeldende, kan det ikke gjøres privatrettslige avtaler som er i strid med denne.

Unntak fra plan og reguleringsbestemmelser kan, der særlige grunner taler for det, tillates av kommunen.

### § 2 - Reguleringsformål

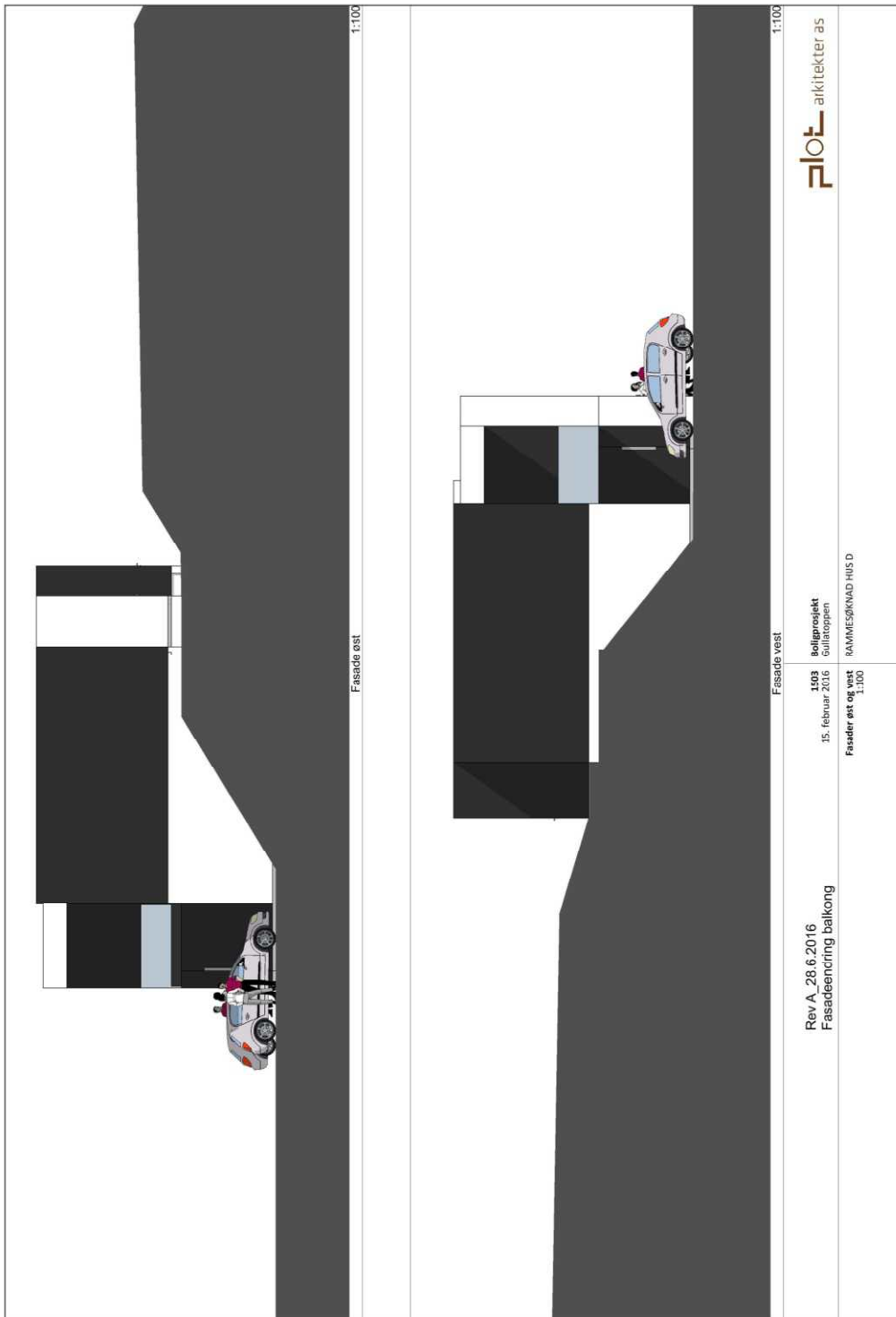
Arealene innenfor planens begrensingslinjer er regulert til følgende formål:

1. Bebyggelse og anlegg (pbl. §12-5, nr. 1)
  - Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse (BBK)
2. Hensynssoner (pbl. §12-6)
  - Gul sone iht. T-1442

### § 3 - Fellesbestemmelser

#### 3.1- Plassering og definisjoner:

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de regulerte byggegrenser. Tillatt bebygd areal (BYA) defineres etter teknisk forskrift (TEK). %-BYA angir tillatt bebygd areal i prosent av tomtens nettoareal. Ev. parkering på bakkenivå regnes med i utnyttingen.



### 3.2 - Bygningers form, plassering, materialbruk og farge:

Kommunen skal ved behandling av byggesøknader påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at det legges vekt på å finne en så god løsning som mulig i forhold til terrengtilpasning, utsikt/innsyn for naboer samt opparbeiding av gode uteoppholdsarealer. Ved byggemelding skal det påses at bygninger innenfor samme området får en enhetlig og harmonisk utforming med hensyn til materiale, takvinkel/takform og farge. Skjemmende farger er ikke tillatt, og formannskapet kan i spesielle tilfeller stille krav til fargevalg.

Garasjer og carporter skal byggemeldes sammen med boligene, selv om disse oppføres senere. Garasjer og carporter skal tilpasses hovedhuset med hensyn til materialvalg, form og farge.

### 3.3 - Terrengbehandling, utomhusplan:

Ikke bebygd del av tomta skal utformes tiltalende. Fyllinger og støttemurer skal så vidt mulig unngås, og det er ikke tillatt å ha skjemmende skjæringer og fyllinger. Skjæringer som følge av utgraving/planering av tomt skal tilplantes med stedegen vegetasjon. Der det er behov for forstøtningsmurer mot nabotomt eller veg, skal disse i hovedsak utføres i naturstein. Kommunen kan påby at planeringshøyden blir senket eller hevet slik at høyden på forstøtningsmuren blir redusert.

Sammen med søknad om byggetillatelse kan kommunen kreve at det blir utarbeidet en utomhusplan for den ubebygde delen av tomta. Denne skal ved siden av å vise bebygd areal, også vise terrengbehandling og eksisterende og ev. ny vegetasjon.

Det bør i størst mulig utstrekning forsøkes å ta vare på og nytte eksisterende terreng, vegetasjon og kulturminner slik som steingarder og lignende i området i forbindelse med utbygging. Bekker skal som hovedregel holdes åpne og i sin naturlige form, med tilstrekkelig kantvegetasjon.

### 3.4 - Høyde på terreng, gjerde m.v. mot offentlig veg og grøntarealer:

Terreng, gjerde, hekker o.l. i formålsgrensa langs offentlige veier skal ikke være høyere enn 1,2 m over vegnivået, og 0,5 m ved kryss eller avkjørsler, jf. kommunens normer. Se ellers bestemmelsene vedrørende frisiktsone.

### 3.5 - Drenering, tilgang til kommunaltekniske anlegg:

Innenfor hver tomt må utbygger sørge for nødvendig drenering for overvatn og grunnvatn, og føre dette til avløp til bekk/vassdrag eller kommunalt/privat ledningsnett etter godkjenning av kommunen.

Kommunen skal ha rett til å nytte uteareal i forbindelse med nødvendig vedlikehold av kommunaltekniske anlegg som krysser eller ligger inntil byggeområdene.

### 3.6 - Støy:

For bebyggelsen gjelder miljøverndepartementets bestemmelser om utendørs støynivå på maks.  $L_{DEN}$  55 dB. Skjermingstiltak skal utføres i henhold til støyvurdering datert Berg Knudsen AS 22.6.2009. Jf. § 6.3 – Rekkefølgekrav.

### 3.7 - Universell utforming:

Planlegging og utbygging skal basere seg på prinsippet om universell utforming/tilgjengelighet for alle.

### 3.8 - Automatisk fredede kulturminner:

Dersom man under arbeid i området kommer over noe som kan være automatisk fredet kulturminne, plikter man å stoppe arbeidet og ta kontakt med kulturavdelinga i fylket for avklaring, jf. kulturminnelovens § 8 andre ledd.

## § 4 - Bebyggelse og anlegg

### 4.1 - Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse (BBK 5 – BBK 6)

#### Generelt

Det tillates oppført konsentrert småhusbebyggelse, med maksimalt én boenhet for hver tomt (hybler tillates ikke).

40 % av boenhetene innenfor planområdet (BBK 5 – BBK 6) skal ha livsløpsstandard.

Bygningene innenfor endringsområdet og som i reguleringsområdet Breivikhaugen for øvrig (planid. 680), skal ha samstemt form, materialbruk og fargevalg. Bygningene skal ha flatt tak. Det skal legges vekt på god tilpasning av bygninger og anlegg til naturlige landskapsdrag og terreng.

Innenfor områdene BBK 5 – BBK 6 skal det oppføres dobbelgarasje for hvert hus samtidig med bygging av disse, samt to plasser på bakkenivå. Parkeringsplasser skal opparbeides på egen grunn, og plassering av garasjer og parkeringsplasser på terreng skal vises på situasjonsplanen som følger byggemeldingen.

Det er ikke tillatt med takterrasser på taket til byggets øverste etasje.

Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser.

#### BBK 5

Innenfor delområdet kan det oppføres bygninger med maks to etasjer (medregnet garasje-etasje). Gesims-/mønehøyde skal være maks 8,0 meter over gjennomsnittlig senterlinje for veg o\_ SVK 1 langs tomta. Utnyttelsesgraden er satt til maks %-BYA=70.

#### BBK 6

Innenfor delområdet kan det oppføres bygninger med maks tre etasjer (medregnet garasje-etasje). Gesims-/mønehøyde skal være maks 11,5 meter over gjennomsnittlig senterlinje for veg o\_ SVK 1 langs tomta. Utnyttelsesgraden er satt til maks %-BYA=70.

## § 5 - Hensynssoner

### Støysoner

Innenfor rød støysoner tillates det ikke boligbebyggelse. For boligbebyggelse i gul sone må det dokumenteres nødvendige støytak, jf. støyberegninger dat. Berg Knudsen AS 22.06.2009. Innenfor støysonene skal kravene i T-1442 tilfredsstilles.

## § 6 - Rekkefølgekrav

### 6.1 - Skolekapasitet

Før det gis igangsettelsestillatelse for boligutbygging av hele eller deler av området, skal virkningen av det foreliggende prosjektet for skolekapasiteten i området vurderes av ansvarlige skolemyndigheter. Skolekapasiteten må vurderes opp mot dokumentert barnetthet i boligområdet. Rådmannen kan vurdere om hele eller deler av prosjektet må utsettes i påvente av nærmere angitte tiltak i grunnskolen.

### 6.2 - Felles lekeplass

Felles lekeplass skal være ferdig opparbeidet før eller samtidig med at første bolig innenfor endringsområdet og/eller reguleringsområdet Breivikhaugen for øvrig (planid. 680), tas i bruk.

### 6.3 - Turveger

Turveger skal være ferdig opparbeidet/tilrettelagt før eller samtidig med at første bolig innenfor endringsområdet og/eller reguleringsområdet Breivikhaugen for øvrig (planid. 680), tas i bruk.

### 6.4 - Demning

Bevaringsområdet og demning skal være ferdig istandsatt samtidig med at 2/3 av boligområdene innenfor endringsområdet og/eller reguleringsområdet Breivikhaugen for øvrig (planid. 680), er tatt i bruk.

### 6.5 - Friområder

Områdene skal være ferdig opparbeidet samtidig med at 2/3 av boligområdene innenfor endringsområdet og/eller reguleringsområdet Breivikhaugen for øvrig (planid. 680), er tatt i bruk.

### 6.6 - Støyreducerende tiltak

Det skal utføres støyskjermingstiltak i henhold til støyvurderinger dat. Berg Knudsen AS 22.06.2009. Innenfor gul sone skal nødvendige støydempingstiltak prosjekteres samtidig med byggemelding, og være gjennomført før boligene kan innflyttes.

### 6.7 - Teknisk anlegg

Det skal godkjennes samlet teknisk plan før rammetillatelse for boligområdene kan gis. Den tekniske planen skal inneholde løsning for sikringsgjerde mot E39.

### 6.8 - Sikringstiltak i anleggsperioden og overskuddsmasser

I anleggsperioden skal naturområdene og verneområdene sikres mot skade, utrasing av masser o.l., f.eks. ved å sette opp sikringsgjerde. Overskuddsmasser skal fraktes ut av området.

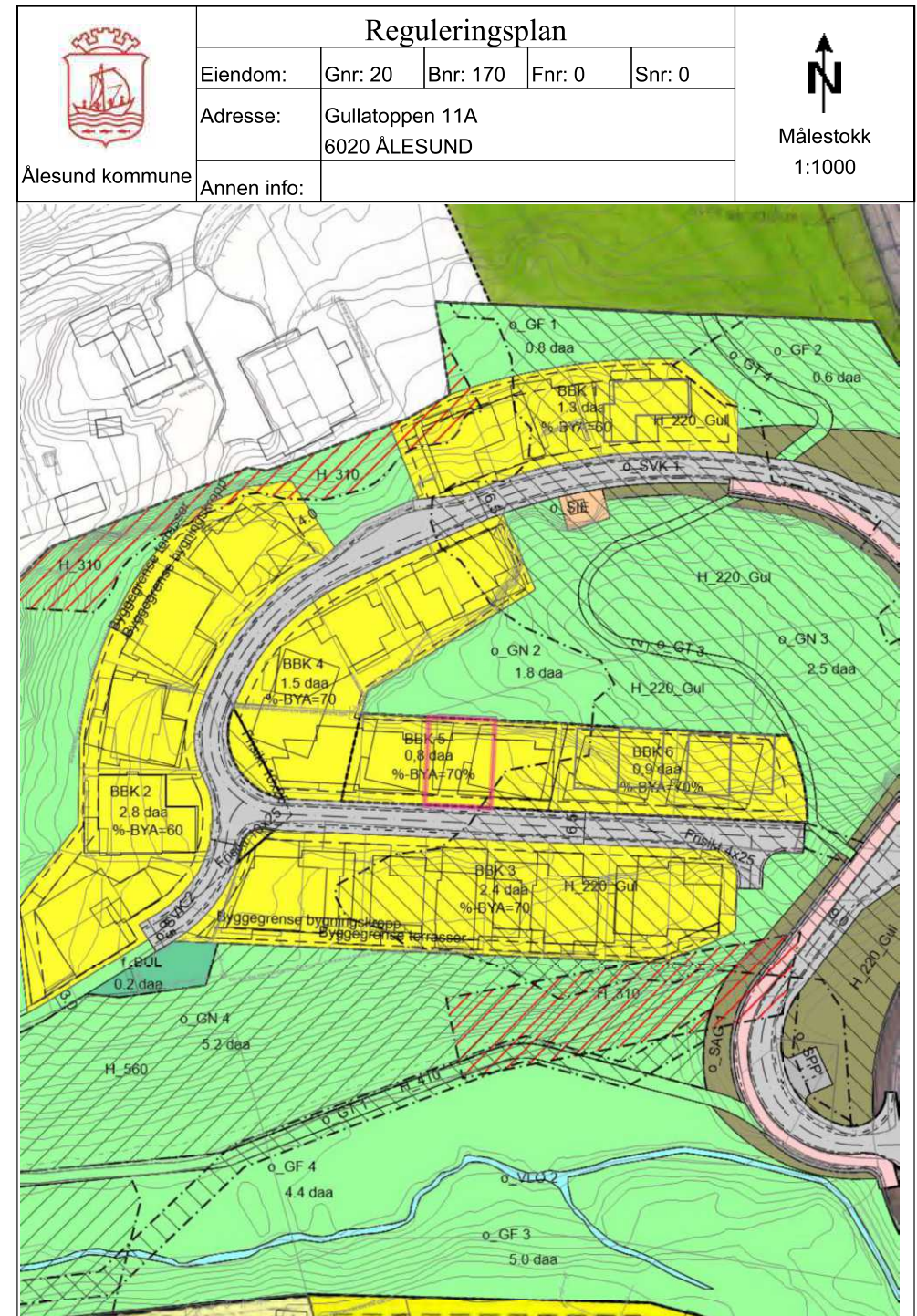
\*

Kibsgaard-Petersen Sivilarkitekter AS, 17.03.2014  
Korrigert etter høring, VH Plan og bygning, 22.05.2014 (rev. A)

\*\*\*

Godkjent etter delegert myndighet av VH Plan og bygning 23.05.2014, delegasjonssaksnr. XXX/14

Ole Andreas Søvik  
-plan- og bygningssjef-



## Tegnforklaring

 Bygningslinje	 Bygningsavgrensning tiltak	 Grunnmur
 Mønelinje	 Takkant	 Takoverbyggkant
 Taksprang	 Trapp inntill bygg	 Veranda
 Eiendomsgrense_nøyaktigh<15	 Eiendomsgrense generert	 Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
 Eiendomsgrense fiktiv	 VeggFrittstående	 Hekk
 MurFrittstående	 MurLoddrett	 Gjerde
 Kai- og bryggekant	 Frittstående mur	 Loddrett mur
 Voll	 Byggetiltak Stikningsberegnet	 Byggetiltak Ca. angivelse
 Annet vegareal avgrensning	 Vegdekkekant	 VegAnnenAvgrensning
 AnnetVegarealAvgrensning	 Vegdekkekant	 VegAnnenAvgrensning
 Forskningskurve Ålesund	 Høydekurve 1m Ålesund	 Elvekant
 Kanal og grøft	 Kystkontur tekniske anlegg	 Kystkontur
 Byggetiltak Stikningsberegnet	 Byggetiltak Ca. angivelse	 RpOmråde vedtatt - på grunnen
 RpAngittHensynGrense	 RpFareGrense	 RpFormålGrense
 RpSikringGrense	 RpStøyGrense	 RpInfrastrukturGrense
 Byggegrense	 Planlagt bebyggelse	 Regulert senterlinje
 Frisiktlinje	 Regulert kant kjørebane	 Regulert kjørefelt
 Regulert parkeringsfelt	 Måle- og avstandslinje	 Bevaring naturmiljø
 Bevaring kulturmiljø	 Ras- og skredfare	 Krav vedrørende infrastruktur
 Frisikt	 Rød sone iht. T-1442	 Gul sone iht. T-1442
 Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	 Lekeplass	 Kjøreveg
 Fortau	 Annen veggrunn - tekniske anlegg	 Annen veggrunn - grøntareal
 Parkeringsplasser	 Energinett	 Naturområde
 Turveg	 Friområde	 Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
 Reguleringsplan Raster Ålesund		

## Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

 Euopa-Riksveg	 Fylkesveg	 Kommunal veg	 Privat veg
 Offentlig gang og sykkelveg	 Kommunal gang og sykkelveg	 Privat gang og sykkelveg	
 Traktovveg midtlinje			

### Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata

 VAPåskrift (1:1.000)	 Hydrant	 Kum	 Pumpestasjon	 Renseanlegg
 Sandfangskum	 Slamavskiller	 Slamavskiller	 Sluk	 Sluk
 AvløpFelles	 Drensledning	 Overvannsledning	 Spillvannsledning	 Trekrør
 Vannledning	 Datakabel	 Gassledning		

Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.

**Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.**

Ved prosjektering/opparbeiding av nye ledningsanlegg som skal tilknyttes eksisterende kommunalt ledningsanlegg må prosjektansvarlig/byggherre selv foreta nødvendig kvalitetskontroll i forhold til gitte ledningsdata fra ledningskartverket i kommunen.

### Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

<b>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	



# Selgers egenerklæring

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

Gullatoppen 11 A,  
6020 ÅLESUND

- ◆ Utfylt av: Stig Roppen, Mona Røyset
- ◆ Utfylt dato: 18.04.2024 kl. 16:03
- ◆ Selger har bodd i boligen i løpet av det siste året
- ◆ Eiendommen ble overtatt i 2018

## Utført arbeid

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

Nei

2. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Nei

3. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten av deg eller tidligere eiere?

Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

Nei

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

Nei

6. Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja: Tilsynsrapport - Etilsynet  
Ingen avvik

Faglært arbeid utført av Mørenett . Arbeidet ble ferdigstilt i 2020.

7. Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja (1 av 2): Installasjon av Elbil lader i garasje

Faglært arbeid utført av Acel As. Arbeidet ble ferdigstilt i 2021.

Ja (2 av 2): Installasjon av Elbil Lader utenfor garasje

Faglært arbeid utført av Acel As. Arbeidet ble ferdigstilt i 2022.

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

Nei

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

Ja: Utvidelse av utvendig terrasse nordside.  
Snekkerarbeid utført av oss.

Arbeid utført av ufaglært håndverker. Arbeidet ble ferdigstilt i 2021.

Vet du om det mangler godkjent byggesøknad for noen av arbeidene?

Nei

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

Nei

---

## Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

---

12. Vet du om det er eller har vært feil på bad eller våtrom?

Nei

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med ildsted eller pipe?

Nei

---

14. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt i underetasjen, kjeller eller krypkjeller?

Nei

---

15. Vet du om det er eller har vært vann, eller luftlekkasje i tak, terrasse, garasje, fasade eller lignende?

Nei

---

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

Nei

---

17. Vet du om det er eller har vært skjevheter eller setningsskader i boligen?

Nei

---

18. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller andre sjenerende insekter på eiendommen?

**Ja: Ett tilfelle i 2019 der mus kom inn trolig ved el-inntaksskap. Monterte musebørste rundt skapet og har ikke hørt mus siden. I etterkant av overdragelse av bolig ble det oppdaget sjeggkre i gang 1 etg. Tiltak ble satt i gang og boligen har vært fri for sjeggkre siden. Dette er nå 5 år siden.**

---

19. Vet du om det er eller har vært feil knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner?

Nei

---

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

Nei

---

21. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

---

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

Nei

---

## Offentlige og private forhold

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

Nei

---

24. Vet du om det finnes midlertidige brukstillatelser, manglende ferdigattester, eller andre endringer på eiendommen som ikke er godkjent?

Nei

---

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

Nei

---

26. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller utførte målinger for boligen?

Nei

---

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

Nei

---

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

29. Består boligen av flere selvstendige boenheter?

Nei

---

30. Har eiendommen utleiedel?

Nei

---

31. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

Nei

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

Nei

33. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

Nei

34. Vet du om det mangler samsvarserklæring for det elektriske anlegget, enten helt eller delvis?

Nei

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

Nei

36. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

## Boligen selges med boligselgerforsikring


### Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Hvis du som kjøper av boligen har behov for å melde ifra om et forhold eller lese om hva du kan forvente, gå til [Fremtind.no/kontakt-oss](https://www.fremtind.no/kontakt-oss)

Vi minner om at man må melde ifra om forholdet innen rimelig tid. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 md. etter at du oppdaget eller burde oppdaget forholdet.


Du behøver ikke sende inn salgsoppgave, tilstandsrapport eller egenerklæring. Den informasjonen har allerede Fremtind.

# Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Gullatoppen 11 A, 6020 ÅLESUND

 ÅLESUND kommune

 gnr. 20, bnr. 170

## Markedsverdi

### 9 700 000

Sum areal alle bygg: BRA: 209 m<sup>2</sup> BRA-i: 209 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 08.05.2024

Rapportdato: 27.05.2024

Oppdragsnr.: 18978-1460

Referansenummer: PN6511

Autorisert foretak: Takstmann Halvard Godø AS

Sertifisert Takstingeniør: Halvard Godø



 **møretakst**



Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

## Takstmann Halvard Godø AS

Møretakst AS er et kontorfellesskap for takstmenn med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontor i Ulsteinvik. Fra 1.1.2020 er vi 8 selvstendige takstmenn tilknyttet Møretakst AS, og er dermed den største sammenslutning av rene takstmenn mellom Bergen og Trondheim. Sammenslutningen har som hovedformål å skape et tynge fagmiljø og dermed øke kompetansen blant takstmenn tilsluttet Møretakst AS. Videre vil vi gjennom dette opplegget sikre våre oppdragsgivere et kvalitetsprodukt levert innenfor tilfredsstillende leveringsfrister.

Alle takstmenn tilsluttet Møretakst AS har lang erfaring fra bransjen, og det kreves at takstmennene er tilsluttet Norsk Takst som har tilfredsstillende dataverktøy, utdanningssystemer og forsikringsordninger.

Sammenslutningen er den markedsledende aktøren innenfor verdi- og tilstandsrapporter på bolig og næringseiendommer på Sunnmøre.

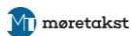
### Rapportansvarlig

Halvard Godø

Uavhengig Takstingeniør

halvard@moretakst.no

473 06 811



Gullatoppen 11 A, 6020 ÅLESUND  
Gnr 20 - Bnr 170  
1508 ÅLESUND

Takstmann Halvard Godø AS  
Ådalsvegen 41  
6055 GODØYA

## 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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktspøk.

### 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 byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)**

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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 • 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



#### 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



#### 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.

### Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

## Beskrivelse av eiendommen

Boligen er en vertikaldelt stor tomannsbolig som er oppført i moderne/ funksstil. Boligen er nyoppført i 2017 og holder i bygningsdeler fra byggeår.

Boligen har gjennomgående høy og påkostet standard med titalende og tidsriktige materialvalg og løsninger.

Boligen fremstår velholdt med liten slitasje.

Det vises til de enkelte punkter i rapporten for utfyllende beskrivelse.

### Tomannsbolig - Byggeår: 2017

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av pvc-duk. Taket er besiktiget fra takfot i stige.

Det er observert renner og beslag av metall. Renner og beslag er fra byggeår.

Yttervegger i trekonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning, dette i kombinasjon med platekledning på bindingsverk som er fiberpusset. Det er kompaktaksløsning, denne

takkonstruksjonen er gjenbygget og det er ikke mulig å kunne undersøke selve konstruksjonen. Det er vinduer med malte trekammer, vinduene er med aluminiumskledning utvendig og med 2-lags glass. Det er montert påkostede og tilpassede lamellgardiner.

Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør med glassfelt, døren er av tre med aluminiumskledning utvendig. I fronten er det en stor og skyvedør til balkongen med store glassfelt, døren er av tre med aluminiumskledning utvendig.

Det er stor balkong/ veranda på ca 20 m<sup>2</sup> i fronten av boligen. Boligen er bygget i trekonstruksjon med adkomst fra stuen. Taket på boligen er trakt fram og danner takoverbygget uteplass. Tette vegger i ender mot nabobygg. Det er dekke i Sibirsk lerk og det er rekkverk i metall med glassplater.

Det er på baksiden av boligen bygget en stor terrasse i trekonstruksjon med dekke av Sibirsk lerk. Oppbygget kant i tre mot fellesarealer. Oppbygget en terrasse platt som ligger på fellesarealer. Levegg i trekonstruksjon mot nabo.

[Gå til side](#)

#### INNVENDIG

Overflater på gulv med en stavs parkettplank og fliser. Det er malte flater på veggene. Himlinger er med hvite flater. Det er montert påkostede spotter i himlinger.

I underetasjen er det betongplate, isolert mot grunnen og det er etasjeskille av trebjelkelag mellom etasjene.

Det er en påkostet trapp med helte eiketrinn og det er rekkverk med glass og eik.

Innvendig har boligen hvitmalt fyllingsdører.

Det er i boden i underetasjen satt opp garderobeinnredning.

I vaskerommet er det montert en stor skyvedørsgarderobe.

Det er montert en stor skyvedørsgarderobe med innredning på det ene soverommet i underetasjen.

Boligen har integrert garasje med bod i bakkant. Garasjen har normal til høy standard og har adkomst via vaskerommet.

Det er gulv av betongplate i garasjerommet og i boden.

Vegger i malt betong og med plater med malt overflater.

Himlinger er med gipsplater.

Det er montert garasjeport med motoråpner til garasjen.

Det er montert dør til vaskerommet med gass/brannklasse.

[Gå til side](#)

#### VÅTROM

Vaskerom med fliser på gulvet og med malt flater på veggene. Rommet er utstyrt med stor og tidsriktig vaskeromsinnredning med nedfelt skyllekum/ vask. Utsparing i innredningen hvor vaskemaskiner er plassert. De er montert stor skyvedørsgarderobe på rommet.

Bad/ wc i underetasjen er fra byggeår og er med fliser på gulvet og med fliser på veggene. Det er varme i gulvet på rommet. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, dusj med dusjvegger, badekar og med vegghengt wc.

Bad/ wc i hovedetasjen er fra byggeår og er med fliser på gulvet og med fliser på veggene. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, dusj med dusjvegger og med vegghengt wc.

[Gå til side](#)

#### KJØKKEN

## Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkeninnredning som påkostet og tidsriktig innredning med sorte fronter. Laminat benkeplate. Innredningen er utstyrt med integrert komfyr, mikrobølgeovn, kjøleskap, kaffemaskin og oppvaskmaskin. Det er integrert vinskap i innredningen. Innredningen har komfyrvark og vannstoppesystem iht krav. Det barløsning i kjøkkeninnredningen med underskap og skuffeseksjoner stor platetopp og utslagsvask i barløsningen. Det er spiseplasser v/ barløsningen. Det er integrert ventilator med kullfilter i platetoppen.

[Gå til side](#)

### TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) fra byggeår. Røranlegget er besiktiget via rør i rør skapet.

Stoppekran er plassert inne i skapet.

Det er observert avløpsrør av plast i boligen.

Rørøpplaget er fra byggeår.

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er foretatt service på anlegget ni i mai 2024.

Eier har abonnerer på filter og skifter dette 2 ganger i året.

Varmtvannstanken er på ca 200 liter fra byggeår.

Det elektriske anlegget i boligen opplyses å være fra byggeår. Det er sikringssskap med automatsikringer.

Det er lagt opp el- billader i garasjen og på utsiden av garasjen.

Boligen har brannslukningsapparat og røykvarslere.

[Gå til side](#)

### TOMTEFORHOLD

Det er byggegrunn av fjell.

Det er ikke kjent hvilke type drenering/ fuksikring som er benyttet rundt boligen. Utifra byggeår er det trolig perforerte plastrør og fuksikring med vorteplast.

Grunnmur i bakkant av betong. Selve

grunnmuren er skjult av utvendig terreng og av innvendig innforede og kledde vegger. Det er synlig betong i garasjen/ boden.

Forstøtningsmurer er av betong.

Det er asfalterte arealer foran boligen. Det er bedd med naturstein og prydbusker foran boligen. På baksiden av boligen er det etablert terrasseplatter og med beplantning med noe prydbusker. Opparbeidet tomt med overgang til naturtomt. Friarealer på baksiden av boligen. Utvendige vann og avløpsledninger er fra byggeår. Avløpsrør er av plast og vannledninger er av plast (PEL). Offentlig avløp via private stikkledninger og vann er med offentlig tilkobling via private stikkledninger.

### Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	209 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	209 m <sup>2</sup>
Totalpris	9 700 000

### Arealer

[Gå til side](#)

### Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomtverdi og teknisk verdi bygninger 10 100 000

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

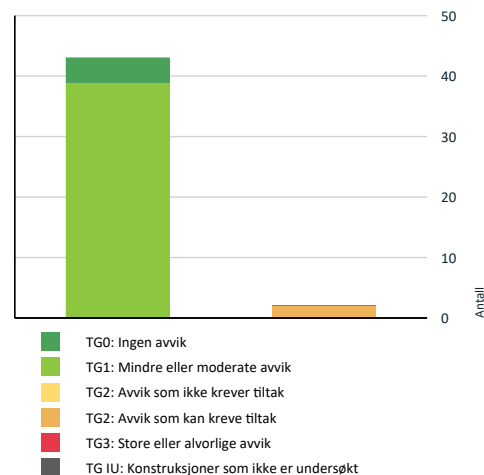
### Tomannsbolig

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

Rom som definert som disp/ oppholdsrom på tegningen er benyttet som kontor og definert som kontor i rapporten.

## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Oppsummering av avvik

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

### Tomannsbolig

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## TOMANNSBOLIG



**Byggeår**  
2017

**Kommentar**  
Ambita.no

**Anvendelse**  
Bolig

**Standard**  
Bygget har gjennomgående høy standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

**Vedlikehold**  
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### Taktekking

Taktekkingen er av pvc-duk. Taket er besiktiget fra takfot i stige.



### Nedløp og beslag

Det er observert renner og beslag av metall. Renner og beslag er fra byggeår.

### Veggkonstruksjon

Yttervegger i trekonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning, dette i kombinasjon med platekledning på bindingsverk som er fiberpusset.

### Takkonstruksjon/Loft

Det er kompaktaksøsning, denne takkonstruksjonen er gjenbygget og det er ikke mulig å kunne undersøke selve konstruksjonen. Det er ved visuell kontroll innvendig, ikke registrert eller observert unormale forhold. Tilstandsgrad settes med bakgrunn i lader og observasjoner.

### Vinduer

Det er vinduer med malte trekarmen, vinduene er med aluminiumskledning utvendig og med 2-lags glass. Det er montert påkostede og tilpassede lamellgardiner.

### Dører

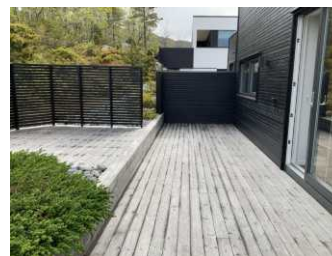
Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør med glassfelt, døren er av tre med aluminiumskledning utvendig. I fronten er det en stor og skyvedør til balkongen med store glassfelt, døren er av tre med aluminiumskledning utvendig.

### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er stor balkong/ veranda på ca 20 m<sup>2</sup> i fronten av boligen. Boligen er bygget i trekonstruksjon med adkomst fra stuen. Taket på boligen er trakt fram og danner takoverbygget uteplass. Tette vegger i ender mot nabobygg. Det er dekke i Sibirsk lerk og det er rekkverk i metall med glassplater.

Det er på baksiden av boligen bygget en stor terrasse i trekonstruksjon med dekke av Sibirsk lerk. Oppbygget kant i tre mot fellesarealer. Oppbygget en terrasse platt som ligger på fellesarealer. Levegg i trekonstruksjon mot nabo.

# Tilstandsrapport



Det er ved vindu i spisestuedelen mot nordvest målt lokal helling på ca. 17 mm på en lengde på 70 cm. Dette er et lokalt forhold. Eier opplyser at gulvet har vært slik her siden de kjøpte boligen. Det er ved trappeutsparingen målt helling på ca.15 mm på en lengde på 2 meter.

Utifra mønsteret med skjevheter og det at det ikke er påvist noen form for sprekker i veggkonstruksjon eller glis ved listverk e.l. tyder det på at huset er bygget med denne skjevheten.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fungerer med avviket.



### Radon

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

### Rom Under Terreng

I underetasjen er det betongplate, med parkettplank og fliser. Yttervegger er med kombinasjon med bindingsverk med plater og med betongvegg i bakkant, innfore og platekledde, himlinger med hvite himlinger.

Det er foretatt hulltaking i innforet vegg i boden i bakkant av boligen. Det er i forbindelse med hulltaking ikke registrert unormale forhold eller forhøyede fuktinnhold.

## INNVEDIG

### Overflater

Overflater på gulv med en stavs parkettplank og fliser. Det er malte flater på veggene. Himlinger er med hvite flater. Det er montert påkostede spotter i himlinger.

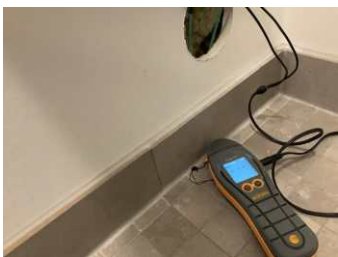
### Etasjeskille/gulv mot grunn

I underetasjen er det betongplate, isolert mot grunnen og det er etasjeskille av trebjelkelag mellom etasjene.

### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Innvendige trapper

Det er en påkostet trapp med heltre eiketrinn og det er rekkverk med glass og eik.



## TG 1 Innvendige dører

Innendig har boligen hvitmaltte fyllingsdører.

## TG 1 Andre innvendige forhold

Det er i boden i underetasjen satt opp garderobeinnredning. I vaskerommet er det montert en stor skyvedørgarderobe. Det er montert en stor skyvedørgarderobe med innredning på det ene soverommet i underetasjen.

## TG 1 Garasje

Boligen har integrert garasje med bod i bakkant. Garasjen har normal til høy standard og har adkomst via vaskerommet. Det er gulv av betongplate i garasjerommet og i boden. Vegger i malt betong og med plater med malt overflater. Himlinger er med gipsplater. Det er montert garasjeport med motoråpner til garasjen. Det er montert dør til vaskerommet med gass/ brannklasse.

Årstill: 2018

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

#### Generell

Bad/ wc er fra byggeår og er med fliser på gulvet og med fliser på veggene. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, dusj med dusjvegger og med vegghengt wc.

Rommet er levert som det fremstår av utbygger.

Bygget er opplyst utført etter TEK 10 eller senere og i dette ligger kravet om Uavhengig kontroll for våtrom. Ferdigattest foreligger, og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

### 2. ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater vegger og himling

Det er flis på vegger og malt innvendig tak. Det er spotter i himlingen.

### 2. ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater Gulv

Det er fliser på gulvet, gulvvarme fra varmekabler.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens med bom, i fliser er at disse flisene kan lettere løsne fra underlaget



### 2. ETASJE > BAD

#### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

# Tilstandsrapport

Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse



### 2. ETASJE > BAD

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er utstyrt med baderomsinnredning med heldekkende servant, dusj med dusjvegger og med wc.

### 2. ETASJE > BAD

#### TG 1 Ventilasjon

Det er avtrekk via balansert ventilasjon.

### 2. ETASJE > BAD

#### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i soveromsveggen, på baksiden av dusjen. Det er i forbindelse med hulltakingen ikke påvist unormale forhold. Målingene viser under 8 %, noe som indikerer helt tørt hvor hlingen ble gjennomført.

### UNDERETASJE > VASKEROM

#### Generell

Vaskerom med fliser på gulvet og med malt flater på veggene. Rommet er utstyrt med stor og tidsriktig vaskeromsinnredning med nedfelt skyllekum/ vask. Utsparing i innredningen hvor vaskemaskiner er plassert. De er montert stor skyvedørgarderobe på rommet.

Rommet er levert som det fremstår av utbygger.

Bygget er opplyst utført etter TEK 10 eller senere og i dette ligger kravet om Uavhengig kontroll for våtrom. Ferdigattest foreligger, og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

### UNDERETASJE > VASKEROM

#### TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har overflater med malte plater. Hvite himlinger.

### UNDERETASJE > VASKEROM

#### TG 1 Overflater Gulv

Det er fliser på gulvet, gulvvarme fra varmekabler.



### UNDERETASJE > VASKEROM

#### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran. Det vises at slukmansjetten er klemt under klemingen i sluku.

Bygget er opplyst utført etter TEK 10 eller senere og i dette ligger kravet om Uavhengig kontroll for våtrom. Ferdigattest foreligger, og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter. I en slik kontrollerklæring dokumenteres at badet har dokumentert utførelse. Kontrollerklæring liker hos kommunen eller i systemet til ansvarlig utførende/ søker.



### UNDERETASJE > VASKEROM

# Tilstandsrapport

## TG1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med stor og tidsriktig vaskeromsinnredning med nedfelt skyllekum/ vask. Utsparing i innredningen hvor vaskemaskiner er plassert. De er montert stor skyvdørgarderobe på rommet.

## UNDERETASJE > VASKEROM

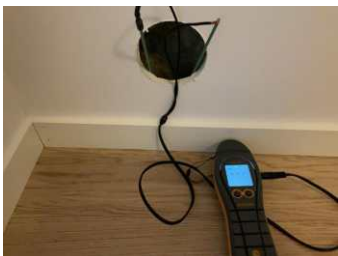
### TG1 Ventilasjon

Det er avtrekk via balansert ventilasjon.

## UNDERETASJE > VASKEROM

### TG0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i soveromsveggen, på baksiden av dusjen. Det er i forbindelse med hulltakingen ikke påvist unormale forhold. Målingene viser under 8 %, noe som indikerer helt tørt hvor hlingen ble gjennomført.



## UNDERETASJE > BAD

### Generell

Bad/ wc er fra byggeår og er med fliser på gulvet og med fliser på veggene. Det er varme i gulvet på rommet. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, dusj med dusjvegger, badekar og med vegghengt wc.

Rommet er levert som det fremstår av utbygger.

Bygget er opplyst utført etter TEK 10 eller senere og i dette ligger kravet om Uavhengig kontroll for våtrom. Ferdigattest foreligger, og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

## UNDERETASJE > BAD

### TG1 Overflater vegg og himling

Det er flis på vegger og malt innvendig tak. Det er spotter i himlingen.

## UNDERETASJE > BAD

### TG1 Overflater Gulv

Det er fliser på gulvet, gulvvarme fra varmekabler.



## UNDERETASJE > BAD

### TG1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er 2 plastluker i gulvet og det er smørmembran med dokumentert utførelse.



## UNDERETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## TG1 Sanitærutstyr og innredning

## UNDERETASJE > BAD

### TG1 Ventilasjon

Det er avtrekk via balansert ventilasjon.

## UNDERETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i bodveggen, på baksiden av dusjen. Det er i forbindelse med hulltakingen ikke påvist unormale forhold. Målingene viser under 8 %, noe som indikerer helt tørt hvor hlingen ble gjennomført.



## KJØKKEN

## 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning som påkostet og tidsriktig innredning med sorte fronter. Laminat benkeplate. Innredningen er utstyrt med integrert komfyr, mikrobølgeovn, kjøleskap, kaffemaskin og oppvaskmaskin. Det er integrert vinskåp i innredningen. Innredningen har komfyrvark og vannstoppesystem iht krav.

Det barløsnings i kjøkkeninnredningen med underskap og skuffeseksjoner stor platetopp og utslagsvask i barløsningen. Det er spiseplasser v/ barløsningen. Det er integrert ventilator med kullfilter i platetoppen.

## 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Denne er av typen som er integrert i platetoppen.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) fra byggeår. Røranlegget er besiktiget via rør i rør skapet. Stoppekran er plassert inne i skapet.



### TG1 Avløpsrør

Det er observert avløpsrør av plast i boligen. Røropplegget er fra byggeår.

### TG1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er foretatt service på anlegget ni i mai 2024. Eier har abonnerer på filter og skifter dette 2 ganger i året.

### TG1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 200 liter fra byggeår.

# Tilstandsrapport

## TG 1 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden 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 elektriske anlegget i boligen opplyses å være fra byggeår. Det er sikringsskap med automatsikringer.

Det er lagt opp el- billader i garasjen og på utsiden av garasjen. Det er gjennomført kontroll ved anlegget av el-tilsyn i 2020. Ingen avvik.

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 Det foreligger samsvarerklæring og sluttkontroll på anlegget, utført av elektroinstallasjonsvirksomheten.**

Eksisterer det samsvarerklæring?  
**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**

### Generell kommentar

*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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden 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*

## TG 0 Branntekniske forhold

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningsakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Boligen har brannslukningsapparat og røykvarslere.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

## TG 1 Drenering

Det er ikke kjent hvilke type drenering/ fuksikring som er benyttet rundt boligen. Utifra byggeår er det trolig perforerte plastrør og fuksikring med vorteplast.

## TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i bakkant av betong. Selve grunnmuren er skjult av utvendig terreng og av innvendig innforede og kledde vegger. Det er synlig betong i garasjen/ boden.

## TG 1 Forstøtningsmur

Forstøtningsmur er av betong.

# Tilstandsrapport

## TG 0 Terrengforhold

Det er asfalterte arealer foran boligen. Det er bedd med naturstein og prydbusker foran boligen. På baksiden av boligen er det etablert terrasseplatter og med beplantning med noe prydbusker. Opparbeidet tomt med overgang til naturtomt. Friarealer på baksiden av boligen.

## TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann og avløpsledninger er fra byggeår. Avløpsrør er av plast og vannledninger er av plast (PEL). Offentlig avløp via private stikkledninger og vann er med offentlig tilkobling via private stikkledninger.

## Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

209 m<sup>2</sup>/209 m<sup>2</sup>

Tomannsbolig: Entré, 4 Soverom, 2 Bod, Stue, Vaskerom, 2 Bad, Garasje, Stue/kjøkken, Gang

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 9 700 000

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 10 100 000

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

9 700 000

Konklusjon markedsverdi

9 700 000

### Markedsvurdering

Basert på den visuelle befaringen, sammenlignbare salg, markeds kunnskap og erfaring antas eiendommen å kunne omsettes for den stipulerte markedsverdi i dagens markeds situasjon.

### Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Gullatoppen 13B ,6020 ÅLESUND 169 m <sup>2</sup> 2022 3 sov		10 500 000	10 300 000	0	10 300 000	60 947
2 Gullatoppen 15A ,6020 ÅLESUND 169 m <sup>2</sup> 2022 4 sov	07-02-2023	9 900 000	9 900 000	0	9 900 000	58 580
3 Gullatoppen 15 B ,6020 ÅLESUND 196 m <sup>2</sup> 2022 4 sov	02-05-2022	0	9 880 336	0	9 880 336	50 410
4 Gullatoppen 19A ,6020 ÅLESUND 189 m <sup>2</sup> 2019 3 sov	04-05-2022	8 390 000	8 300 000	0	8 300 000	43 915

### Om sammenlignbare salg

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

## Beregninger

### Teknisk verdi bygninger

#### Tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) Kr. 6 900 000

Diverse påkostninger. Kr. 600 000

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) Kr. - 220 000

Sum teknisk verdi - Tomannsbolig Kr. 7 280 000

#### Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 7 280 000

### Tomteverdi

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

Normal tomteverdi Kr. 2 800 000

#### Beregnet tomteverdi

Kr. 2 800 000

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) Kr. 10 100 000

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

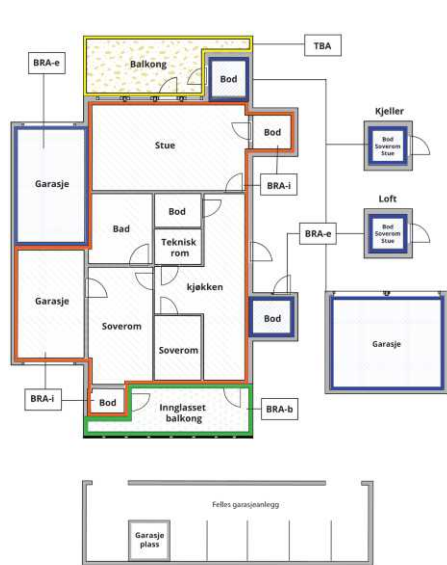
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

## Areal 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Tomannsbolig

### Ny arealstandard

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)				
Underetasje	102			102			102
2. Etasje	107			107	52		107
<b>SUM</b>	<b>209</b>				<b>52</b>		<b>209</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>209</b>						

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Entré/ gang, Soverom, Soverom 2, Kontor, Vaskerom, Bad	Bod, Bod 2, Garasje	
2. Etasje	Stue/kjøkken, Soverom, Soverom 2, Gang, Bad		

## Kommentar

Etasjehøyder er målt til 2,97 meter i hovedetasjen og til 2,76 meter i underetasjen.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Rom som definert som disp/ oppholdsrom på tegningen er benyttet som kontor og definert som kontor i rapporten.

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:* Det er ikke tilfredsstillende dagslysflate på rommet vurdert som kontor i forhold til kravet for rom med varig opphold.

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM (m <sup>2</sup> )	S-ROM (m <sup>2</sup> )
<b>Tomannsbolig</b>	175	34

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.5.2024	Halvard Godø	Takstingeniør
	Stig Magne Roppen	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	20	170		0	245.3 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Gullatoppen 11 A

#### Hjemmelshaver

Røyset Mona, Roppen Stig Magne

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Påkostet og tiltalende bolig fra 2016 beliggende på Gullatoppen i Ålesund kommune. Nærområdet består i hovedsak av frittliggende eneboliger, og noe konsentrerte boliger utbygd siste 5-6 årene. Kort avstand til barnehage, barneskole og butikker. Ca 5 min kjøring til Moa med alle fasiliteter.

#### 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.

#### Om tomten

Meget pent opparbeidet tomt. Det er asfalterte arealer foran boligen. Det er bedd med naturstein og prydbusker foran boligen. På baksiden av boligen er det etablert terrasseplatter og med beplantning med noe prydbusker. Opparbeidet tomt med overgang til naturtomt. Friarealer på baksiden av boligen.

### Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Kommentar				

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	18.04.2024	Egenerklæringen er gjennomgått. Ingen ytterligere kommentarer.	Gjennomgått	5	Nei
Infoland.no	07.05.2024		Gjennomgått	4	Nei
Ferdigattest.	10.01.2018		Gjennomgått	1	Nei
Reguleringsplaner	23.05.2014		Gjennomgått	8	Nei
Tegninger	15.02.2016		Gjennomgått	4	Nei
Eiendomsverdi.no	27.05.2024		Gjennomgått	1	Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR OG REFERANSENIVA

- Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generell grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenestetyer.

### PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom  
ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

- For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).
- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.
- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brantekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

### TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

- I praksis betyr dette at:
- befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, pipe, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.
  - det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.
  - stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.
- Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.
- Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppførte kjellergulv.
- Normal siltasjegrad: forventet siltasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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 omsluttende vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som oppnås 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 golvareal (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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet

# Tilstandsrapportens avgrensninger

- 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."
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

### PERSONVERN

Tilstandsrapporten er utarbeidet som del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Takstkonseptet inneholder at tilstandsrapporten blir produsert i IVIT (fagsystem for taksering) levert av Informasjonsselskapet Verdi AS.

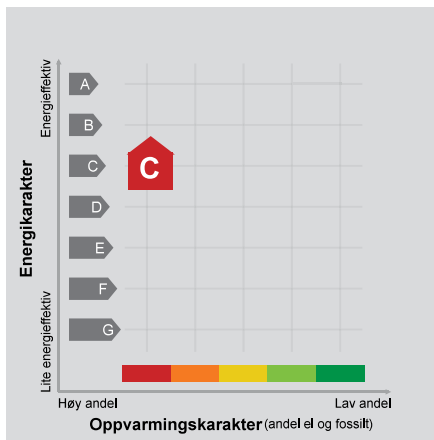
Fremtind Forsikring AS, Informasjonsselskapet Verdi AS og takstforetaket benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, Informasjonsselskapet Verdi AS og takstforetaket som har utarbeidet rapporten følger til enhver tid gjeldende personvernmvgivning.

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

## ENERGIATTEST

Adresse	Gullatoppen 11A
Postnummer	6020
Sted	ÅLESUND
Kommunenavn	Ålesund
Gårdsnummer	20
Bruksnummer	170
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300573672
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	8ba4cf35-0bb9-4f83-af19-11a63cb1c4c2
Dato	27.05.2024



**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**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. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

### Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

### Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

### Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**
- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**

- **Følg med på energibruken i boligen**
- **Redusér innnetemperaturen**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Tomannsbolig vertikal delt
<b>Byggeår</b>	2017
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	209
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	2
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

## Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisk
<b>Ventilasjon</b>	Balansert ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger).

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

*Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031)).*

*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).*

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

*Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).*

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

**Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)**

Adresse: Gullatoppen 11A  
Postnummer: 6020  
Sted: ALESUND  
Kommune: Alesund  
Bolignummer: H0101  
Dato: 27.05.2024 20:31:56  
Energimerkenummer: 8ba4cf35-0bb9-4f83-af19-11a63cb1c4c2

Kommunennummer: 1508  
Gårdsnummer: 20  
Bruksnummer: 170  
Seksjonsnummer: 0  
Festenummer: 0  
Bygningsnummer: 300573672

**Tiltak utendørs**

**Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Montere urbryter på motorvarmer**

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

**Brukertiltak**

**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: 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 7: 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 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: 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 12: 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 13: 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 varmelementer 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 14: 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 på elektriske anlegg**

#### **Tiltak 15: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskifting til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

#### **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.

# Tilbehør og løsøre

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

## Veiledende liste over hva som følger eiendommen

Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. **Heldekkende TEPPER** følger med uansett festemåte.
3. **Varmekilder**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. **Tv, radio og musikkanlegg**. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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, persiener** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. **Avtrekksvifter** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. **Lyskilder**. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til elbil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. **Gassbeholder** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. **Brannstige, branntau**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. **Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. **Samtlige nøkler** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. **Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng** til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

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

# Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

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

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

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



Les mer og søk om  
mellomfinansiering  
på [smn.no](https://smn.no)

Økonomisk TRYGGHET  
ved BOLIGBYTTE



# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

## Boligkjøperforsikring **PLUS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

**PLUS** gir boligeiere sterkt rabatterte advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg til boligkjøperforsikringen. **PLUS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 6 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 14 900

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 500/4 100/4 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no)

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rett skal være rett. For alle.



Rett skal være rett. For alle.

Har du spørsmål? Kontakt **HELP** på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no)



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.


# Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler **1**



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



# Forbrukerinformasjon om budgivning

## Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6–3 og § 6–4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens Adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansierings plan, 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 avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at budene deres er mottatt.

7. 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.
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

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

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

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

Husk at også 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.

## Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 16240077 / Cecilie Kjerstad Clausen, tlf. 400 01 064

Gullatoppen 11 A, 6020 Ålesund.

Gnr. 20, Bnr. 170, Ålesund kommune.

Bud stort kr.: \_\_\_\_\_

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

Ønsket overtagelsesdato: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ Akseptfrist: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ kl.: \_\_\_\_\_

### Finansieringsplan

Lån i \_\_\_\_\_ v/ \_\_\_\_\_ tlf. \_\_\_\_\_ kr. \_\_\_\_\_

Lån i \_\_\_\_\_ v/ \_\_\_\_\_ tlf. \_\_\_\_\_ kr. \_\_\_\_\_

Egenkapital i \_\_\_\_\_ v/ \_\_\_\_\_ tlf. \_\_\_\_\_ kr. \_\_\_\_\_

Hvor kommer egenkapitalen fra?: \_\_\_\_\_

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja  Nei Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja  Nei 

### HELP Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler våre kjøpere å tegne Boligkjøperforsikring. Forsikringen er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.

Ønsker du å tegne Boligkjøperforsikring for kr 14 900,- dersom du blir kjøper av bolig?  Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår.  Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.

Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.

EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

### Budgiver 1

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr.: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ Mobil: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postadr.: \_\_\_\_\_

Sted/Dato: \_\_\_\_\_

Underskrift: \_\_\_\_\_

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

### Budgiver 2

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr.: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ Mobil: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postadr.: \_\_\_\_\_

Sted/Dato: \_\_\_\_\_

Underskrift: \_\_\_\_\_

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)





Oppdragsnr: 16240077

Salgsoppgaven er sist oppdatert 29.05.2024

Cecilie Kjerstad Clausen  
Eiendomsmegler

400 01 064  
cecilie.clausen@em1.no

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