

Velkommen til

Djupvikstranda 8, 6035 Fiskarstrand

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Djupvikstranda 8
6035 Fiskarstrand

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	900 000,-
Omkostninger	kr	23 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	923 590,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1955
BRA/BRA-i	280 / 238 m²
Soverom	4

Energimerke 

EiendomsMegler 1 v/ Arnfinn Seim har gleden av å presentere Djupvikstranda 8. En enebolig over 3 plan som har et renoverings behov. På eiendommen står det også en dobbel garasje som ble satt opp på 1990-tallet. Eiendommen ligger sentralt til i Djupvika og har gode solforhold. Tomten er på hele 1584m² og kan også tenkes å kunne utvikles til 2 boligtomter.

Velkommen til visning!

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømme-boligen. 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!



Arnfinn Seim
Eiendomsmegler

+47 930 89 487
arnfinn.seim@em1.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Djupvikstranda 8, 6035 Fiskarstrand

Registerbetegnelse
Gnr. 87, Bnr. 42, Sula kommune.

Pris

Prisantydning	kr	900 000,-
Omkostninger	kr	23 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	923 590,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	940 090,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 22 500,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 16 500,-
Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 23 590,- 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
fakturert gebyr i 2025 var kr 21.520,- for kommunal avgifter og eiendomsskatt

Kr 12 803,- estimert for 2026
De kommunale avgiftene og eiendomsskatten faktureres over 4 terminer Kommunale avgifter inkluderer feiing, vann og slamtømming annethvert år. Oppgitte avgifter er en prognose for 2026 og kan være avhengig av bruk.
Eiendomsskatt: kr 8 011,- estimert for 2026

Areal
BRA - i: 238 m²
BRA - e: 42 m²

BRA totalt: 280 m²
TBA: 5 m²

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

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

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

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

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

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

Antall soverom
4
Se for øvrig informasjon under punkt ferdigattest.

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
Garasje

Tomt
Tomtestørrelse er 1 584 m² på eiet tomt.
Tomten har skrånende, opparbeidet terreng. Det er gruset og delvis gjengrodd innkjørsel samt biloppstillingsplass. Tomten fremstår som gjengrodd.

Eiendommen er ikke oppmålt, kun skylddelt, kfr megler ad kopi av skylddeling. Vanskelig å tyde grunnet eldre løkkeskrift. Det er også skilt ut en eiendommen fra denne på et senere tidspunkt også. Eiendommens grenser er mindre nøyaktige og oppgitt areal er basert på arealberegninger foretatt av kommunen. Kjøper kan ikke legge til grunn oppgitt areal og inntegnede grenser som annet enn veiledende.

Byggeår
1955 ifølge kommunen.

Innhold
Boligen er over 3 etasjer og inneholder:

Underetasje: Gang m/trapp, toalettrom, vaskekjeller, kjøkken, soverom, kjellerstue, 2 boder, 4 bod/skap.

1.Etasje: Gang m/trapp, bad, kjøkken, stue, spisestue, soverom

2.Etasje: Gang m/trapp, stue, 2 soverom / kjøkken mulighet, bod

Overstående info er hentet fra vedlagt tilstandsrapport.

Standard
Eneboligen har følgende innredning og standard:

Overflater:
Gulv av furu, belegg og betong. Veggene har tapet. Innvendige tak har malte plater. Boligen har malt tretrapp, innvendig finèrdører.

Kjøkken 1.etg
Innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat og metall med innebygget vask. Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Kjøkken u.etg
Innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat og metall med innebygget vask. Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Bad
Belegg på gulv, vinylfliser/PVC-fliser eller tilsvarende på vegger, og malt himling. Rommet har innredning med nedfelt servant, frittstående toalett og opplegg for badekar.

Toalettrom
Malt plate i himlingen, samt betongvegger og betonggulv. Rommet er innredet med toalett og en eldre varmtvannstank.

Vaskekjeller
Betong på gulv, mur og betong på vegger, samt trepanel i himlingen. Rommet har opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.

Tekniske installasjoner:
Vannledninger av kobber.
Avløpsrør av støpejern og plast
Naturlig ventilasjon
Varmtvannstank på ca. 120 liter
Varmtvannstank på ca. 30 liter

Sikringsskap med automatsikringer
Sikringsskap med skrusikrninger

Beliggenhet
Boligen er beliggende i et rolig og familievennlig boligfelt på Fiskarstranda i Sula kommune. Her er det nærhet til skoler, barnehager og dagligvarebutikker. Offentlig transport er like ved. For de som er glad i rekreasjonsmuligheter er det kort vei til naturskjønne turområder.

Adkomst
Det vil bli skiltet i regi av EiendomsMegler 1 ved annonsert fellesvisning.

Byggemåte
Taktekkingen er av skifertakstein. Det er nedløp, takrenner og beslag av metall. Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass. Bygningen har hovedytterdør i tre, malt balkongdør i tre i 2 etg fra 2018, kjellerdør i tre, ukjent alder.

Hvitevarer og tilbehør
Boligen overtas med inventar slik den fremstår på bilder og visning uten nedvask.

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

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

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

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

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

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger ingen tegninger fra byggeår i Sula kommunes arkiv, og megler har derfor ikke kunnet foreta kontroll av dagens bruk opp mot eventuelle godkjente tegninger.

Det foreligger heller ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i Sula kommunes arkiv.

I de tilfeller hvor midlertidig brukstillatelse ikke er innhentet for saker omsøkt før 01.01.1998 vil byggesaken ikke være korrekt avsluttet, og for å få en korrekt avslutning, så kan Sula kommune i medhold av plan- og bygningsloven pålegge eier å igangsette tiltak som leder til at midlertidig brukstillatelse/ferdigattest kan omsøkes og utstedes.

Det er utstedt ferdigattest for garasje den. 17.03.1995

Det foreligger byggemeldte og godkjente tegninger for garasje datert 28.11.1994 som stemmer med dagens bruk.

Oppvarming
Eletrisk oppvarming via panelovner. Boligen har pipe, men ingen vedovn er installert.

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

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

Energimerking
Rød G. Energiattesten er bekreftet og offisiell. Energiattesten i sin helhet er lagt ved i den nedlastbare salgsoppgaven.

Internett- og tv-leverandør
InternettTv

Adgang til utleie
Det finnes ikke byggetegninger av boliger som viser hvordan eiendommen ble godkjent av bygningsmyndighetene. I dag fremstår kjelleretasjen innredet som en leilighet. Utleie av deler av egen bolig er ikke et søknadspliktig tiltak, dog er det en forutsetning at bruken av arealene er i tråd med tidligere godkjenninger, samt at det er intern forbindelse mellom hoveddelen og det arealet som leies ut. Dette følger av plan- og bygningsloven. Det gjøres oppmerksom på at arealet som er utleid/har vært utleid ikke er godkjent som en egen enhet, og etablering av en ny selvstendig boenhet er et søknadspliktig tiltak som vil kunne utløse tekniske og formelle krav, bl.a vil det være krav til at enheten skal ha alle hovedfunksjonene for bolig, ha egen inngang, samt at det ikke er en intern forbindelse mellom boenhetene. Megler kan ikke gi noen garanti for at en ev. søknad om en selvstendig enhet vil bli godkjent av kommunen.

Radon
Boligen er ikke radonmålt.

Regulering
Eiendommen er regulert til boligbeyggelse iht. eldre reguleringsplan for Vedde - Djupvika, datert 19.02.1998. PlanID: 6.02.
For øvrig ligger eiendommen i et område som er avsatt til boligbebyggelse i kommuneplan for Sula kommune, datert 30.04.2015. PlanID: 2015A001.
Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp
Offentlig og vann via privat stikkledning. Privat vei. Septiktank.
Dersom eiendommen ikke er tilknyttet offentlig avløpsanlegg, kan kommunen stille krav om at eiendommen må tilknyttes offentlig nett når avløpsnettet skal opparbeides eller utvides.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.
kr 1 430 558,- for 2024
Sekundærverdi kr 5 722 231,-.

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

Personvern
EiendomsMegler 1 Midt-Norge behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi

registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer.

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

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

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

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

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

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger.

Eier
Kjellaug Dybvikstrand

Heftelser og servitutter
Bestemmelse om veg
Dagboknr.: 301334
Dato: 02.06.1953
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om gjerde
Dagboknr.: 301334
Dato: 02.06.1953
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om vannledn.
Dagboknr.: 301842
Dato: 06.05.1961
Rettighetshaver: Dybvikstrand Vasslag
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om veg
Dagboknr.: 365065
Dato: 12.05.2011
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Kopi av dokumentet kan fås med megler.

Registrering av grunn
Dagboknr.: 301334
Dato: 02.06.1953
Registrering av grunn
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper. Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 35 000 (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Utleggshonorar kr 1 250,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 2 500,- (inkl. mva).
Markedspakke med digital annonsering kr 17 900,- (inkl. mva).
Pris per visning kr 2 500,- (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.

Meglers rett til å kreve dekning av utlegg:
Tinglysing av sikr.obl/hj.erkl m.v kr. 545,- pr. stk.
Kommunal informasjon kr. 5015,-
Fotograf kr. 5990,-
Tilstandsrapport kr. 24200,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 300,- pr. stk.
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger, samt forsikringsløsninger til selger og kjøper
- HELP Forsikring, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Broker by Visma, som leverer elektroniske løsninger for budgivning, digitalt oppgjørsskjema og digital overtakelsesprotokoll*)

- Ambita/Norkart/Infotorg, som leverer informasjon om eiendommen, samt elektronisk tinglysing
- Signicat, som leverer digitale løsninger for signering av dokumenter, bl.a. kjøpekontrakt
- Takstfirma: TTE Consult
- Fotograf: Hunter Visuals

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport/takst
Utført 09-06-2026 av Trond-Erik Reitan-Hagen i Tte Consult DA.
Takstmann sin kommentar til areal: Enebolig
• Det foreligger ikke tegninger
Det foreligger ikke godkjente bygningstegninger hos kommunen. Det er heller ikke fremlagt ferdigattest, midlertidig brukstillatelse eller igangsettingstillatelse for boligen. Bygningens godkjenningsstatus er derfor ikke dokumentert.
Garasje
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Tegninger datert 28.11.94. Det foreligger ferdigattest på
garasjen fra 1994/1995.
Følgende konstruksjoner har fått TG3 i takstmann sin rapport (store eller alvorlige avvik):
- Utvendig > Taktekking
- Utvendig > Nedløp og beslag
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig > Vinduer
- Utvendig > Dører
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Utvendig > Utvendige trapper
- Innvendig > Overflater
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
- Innvendig > Rom Under Terreng'
- Innvendig > Skadedyr
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

- Tomteforhold > Forstøtningsmurer
- Våtrom > Etasje 1 > Bad > Generell
- Våtrom > Etasje 1 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom
- Kjøkken > Etasje 1 > Kjøkken > Overflater og innredning
- Kjøkken > Etasje 1 > Kjøkken > Avtrekk
- Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon
- Våtrom > Underetasje > Vaskekjeller > Generell
- Våtrom > Underetasje > Vaskekjeller > Tilliggende konstruksjoner våtrom
- Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Avtrekk

Følgende konstruksjoner har fått TG2, med merket avvik som kan kreve tiltak:
- Utvendig > Veggkonstruksjon
- Utvendig > Betongplatting
- Innvendig > Pipe og ildsted
- Innvendig > Innvendige trapper
- Innvendig > Innvendige dører
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
- Tomteforhold > Terrengforhold
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
- Tomteforhold > Septiktank
- Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Eiendommen er å anse som ett totalrehabiliteringsobjekt.

Opplistingen over er ikke nødvendigvis uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

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

I selgers egenerklæring er følgende punkter kommentert:

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja

Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2018
Firmanavn: Harang
Beskrivelse av arbeidet: skiftet vinduer i kjelleretasje og 2. etasje

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
- Ja Rotteplager i 2025. Skadedyrfirma har levert rapport.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Firmanavn: Rekdal
Beskrivelse av arbeidet: Huset ble tömt for alt innbo og rapport om det ble sendt til Sula kommune og kommuneoverlege i forb. med bekymringsmelding

Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Beskrivelse av arbeidet: Rydding og tömming av alt innbo.

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
- Ja Hybelleilighet i kjelleretasjen

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?
- Ja

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
- Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
- Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Avtalebetingelser

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

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

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

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

Vedlegg
- Nabolagsprofil
- Selgers egenerklæring datert 03.06.2026
- Tilstandsrapport datert 10.06.2026
- Energiattest datert 11.06.2026
- Byggtegninger garasje datert 28.11.1994
- Ferdigattest garasje datert 17.03.1995
- Reguleringskart
- Eiendomskart
- Kommuneplankart
- Energiattest 11.06.26

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
Arnfinn Seim
Eiendomsmegler
Telefon: 930 89 487

Epost: arnfinn.seim@em1.no

Avdeling
EiendomsMegler 1 Ålesund Korsegata
Besøksadresse: Korsegata 4 B, 6002 Ålesund
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim









Plantegning



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.

DJUPVIKSTRANDA 8

Nabolaget Fiskerstrand - vurdert av 16 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

OFFENTLIG TRANSPORT

Djupvika Linje 4	**2 min** 0.2 km
Ålesund Lufthavn, Vigra	**41 min**

SKOLER

Langevåg skule (1-7 kl.) 476 elever, 23 klasser	**4 min** 2.9 km
Rørstadmarka skule (1-7 kl.) 226 elever, 14 klasser	**6 min** 3.4 km
Sula ungdomsskule (8-10 kl.) 423 elever, 35 klasser	**5 min** 3.8 km
Borgund vidaregåande skole 730 elever, 54 klasser	**19 min** 13.5 km
Spjelkavik videregående skole 492 elever	**19 min** 14.6 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 89/100

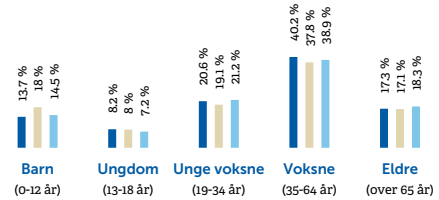
NABOSKAPET

Godt vennskap 83/100

KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 79/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Fiskerstrand	782	373
Sula	8 573	3 614
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Vasset barnehage (1-6 år) 22 barn	**5 min** 3.4 km
Rørstadmarka barnehage (0-5 år) 53 barn	**6 min** 3.4 km
Måseide barnehage (0-5 år) 67 barn	**6 min** 3.8 km

DAGLIGVARE

Kiwi Fiskarstrand PostNord	**16 min** 1.4 km
Bunnpris Vedde PostNord, søndagsåpent	**18 min** 1.6 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 93/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 89/100

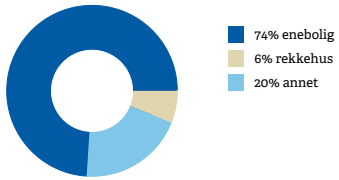
GATEPARKERING

Lett 85/100

SPORT

Fiskarstrand ballbinge Ballspill	**15 min** 1.3 km
Fiskarstrand skole Aktivitetshall	**21 min** 1.9 km
Aktiv Trening Langevåg	**5 min**
Crossfit Langevåg	**7 min**

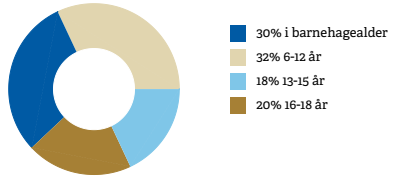
BOLIGMASSE



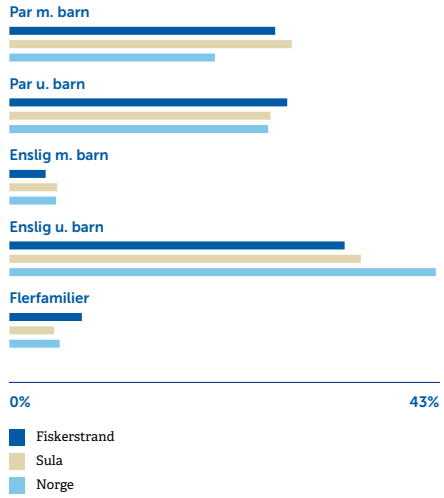
VARER/TJENESTER

AMFI Moa	**18 min**
Apotek 1 Langevåg	**5 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



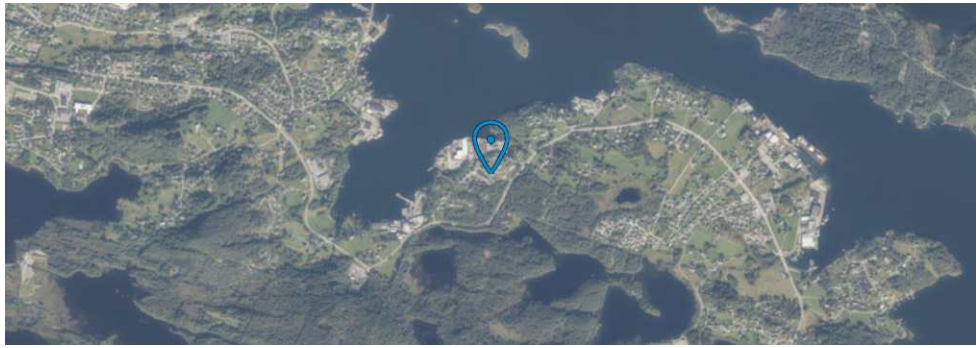
FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

		Norge
Gift	**40%**	**33%**
Ikke gift	**50%**	**54%**
Separert	**6%**	**9%**
Enke/Enkemann	**3%**	**4%**

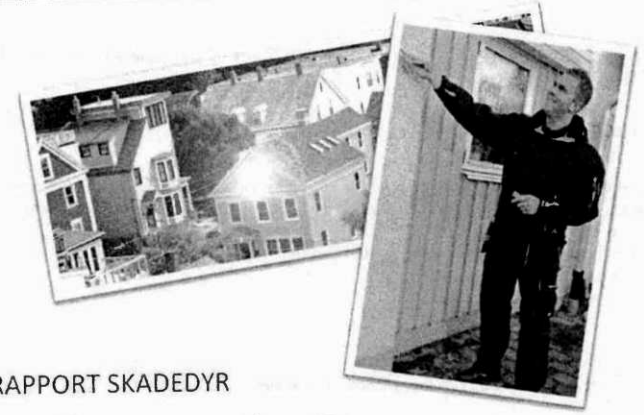
FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





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

Anticimex



BESØKSRAPPORT SKADEDYR

Djupvikstranda 8

6035 FISKARSTRAND

Objekt

Objektnavn	Ove Dybvikstrand
Adresse	Djupvikstranda 8
Poststed	6035 FISKARSTRAND
Kontaktperson	Ove Dybvikstrand
E-post	iselin.lunden.sandoy@sula.kommune.no
Telefon	99379120
Bolignummer	
Beboer	
Tilstede	Per Even Åsen (hjemmesykepleieren) Ove Dybvikstrand (beboer) Thomas Juliebø (Anticimex)

Anticimex

Avdeling	Nord
Adresse	Vestre Rosten 85
Poststed	7075 Trondheim
E-post	kundeservice.nord@anticimex.no
Telefon	41414128
Ordrenummer	20133049
Referanse	
Oppdragstype	Inspeksjon
Inspeksjonsdato	07.10.2024
Besøkstype	Engangsoppdrag
Rapport ved	Thomas Voie Juliebø

Skadedyr

Skadetype	rotter
Bygningsdel	Hele boligen
Antatt alder	

Signatur for gjennomføring

Signatur kunde

.....

Signatur Anticimex

Thomas Voie Juliebø

.....

Thomas Voie Juliebø

Innledning

Ove forteller han er plaget med rotte. De kommer inn på kjøkkenet hannes. De har også blitt observert inne på stuen.
Øvrige etasjer har ikke Ove merket noe.

Observasjoner på stedet

Utvendig:
Det er en del eggskall o.l som ligger på marken på nordsiden av boligen utenfor inngangspartiet til hovedetasjen.
Det er montert musebånd rundt bolig. Dette er noe skeivt enkelte plasser. I hjørnekassene er det mangelfylt.
Netting på ventilene er rustet istykker.
Det har vært gnagd hull i vegg ved dør ved inngangspartiet til hovedetasjen. Dette ble tettet med stålplate for noen dager siden ifølge Ove.

Kjeller:
Vi finner rotteavføring inne på et toalettrom i kjeller.
Det er utdradd isolasjon o.l som ligger på gulv inne på bod-rom i kjeller.

1 etg :
Kjøkkenet:
Det er gnaget et større hull hvor rørgjennomføringen er i kjøkkenbenk. Det er svæet mye matrester/lukt på kjøkken som gjør at rotte tiltrekker seg lett hit.
Stuen ser vi at det er gnaget og spist på flaske med omega3.
Det er lagret en god del på rommene som gjør det noe uoversiktlig.
Det er en ekstrem søppellukt i etasjen her.

2 etg: Ove anser denne etasjen som privat, og ønsker ikke videre inspeksjon/befaring på rommene her. Fikk kun sett gangen i denne etasjen.

Kryploft :
Intet å påpeke her oppe.
Ingen lukt å kjenne av noe slag heller.

Svært kraftig søppellukt i boligen, gjør det vanskelig å kunne kjenne lukter av andre ting på befaringstidspunktet.

Vurdering

Det er et aktivt angrep av rotter i boligen.
Vi finner plasser det er mulig for rotte å trekke inn ved befaring. En av plassene har blitt tettet igjen.
Man kan heller ikke utelukke at det kan være skjulte inntrekkspunkt som man ikke klarer å se uten eventuell riving.
Dette gjelder spesielt grunn og svakheter i området i trakk ved inngang hovedetasjen.
Det kan heller ikke utelukkes at rotte kan ha gnaget seg ut av avløpsrør inne i konstruksjon. Skal man kunne se dette må rørinspeksjon til.
Det er viktig at alle inntrekksveier og mulige inntrekksveier blir kartlagt og tettet for å unngå videre inntrekk av gnagere i boligen.

Det er mye avfall fra matrester o.l på kjøkken og noe på stue. Rotter har derfor lett tilgang til næring i boligen.
Skal man kunne bekjempe aktiviteten av rotter er det svært viktig at det blir sanert/rengjort i forkant for å få en vellykket bekjempelse.

Ytterligere skade i konstruksjon er ikke mulig å stadfeste uten å måtte rive. Det er såpass med lukt ellers i huset at man ikke kan lokalisere lukt i konstruksjon per nå.

PROTOKOLL SKADEDYR

Djupvikstranda 8

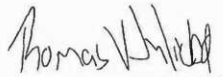
6035 FISKARSTRAND

Objekt

Objektnavn	Ove Dybvikstrand
Adresse	Djupvikstranda 8
Poststed	6035 FISKARSTRAND
Kontaktperson	Ove Dybvikstrand
E-post	iselin.lunden.sandoy@sula.kommune.no
Telefon	99379120
Bolignummer	
Beboer	
Tilstede	Per Even Åsen (hjemmesykepleieren) Ove Dybvikstrand (beboer) Thomas Juliebø (Anticimex)

Anticimex

Avdeling	Nord
Adresse	Vestre Rosten 85
Poststed	7075 Trondheim
E-post	kundeservice.nord@anticimex.no
Telefon	41414128
Ordrenummer	20133049
Referanse	
Inspeksjonsdato	07.10.2024
Rapport ved	Thomas Voie Juliebø



Signatur inspektør

Om bekjempelsen

Utført bekjempelse mot følgende type skadedyr	
Bruk av kjemiske midler ved dette besøket	Nei
Kjemisk bekjempelse pågår i åtestasjoner	Nei
Lokalene kan tas i bruk	Umiddelbart
Skriftlig beskjed om forebyggende tiltak	Ja. Tiltak er beskrevet i rapport.
Nabovarsel levert	Nei - Ingen tiltak med kjemikalier er utført.
Status og oppfølging	Oppdraget anses som ferdig.

Sikring og forebyggende tiltak

Ventiler rundt bolig må sikres. Her bør det benyttes ny netting i stål.

Hjørnekasser rundt bolig må sikres. Dette kan eksempelvis ghøres med knørvet hønsenetting.

Det bør åpnes i konstruksjon/takhimling inn mot yttertrapp til hovedetasjen fra kjeller. Dette for å kunne lokalisere eventuelle svakheter/åpninger ger som gjør at rotter kan trekke inn.

Det bør utføres et rørsøk av avløpsrørene i konstruksjon for å avdekke eventuelle plasser i dette rotte kan ga gnagd seg ut. Rørleggerfirma/slamsug har kamera man kan gå inn å se dette med.

Hva skal skje videre

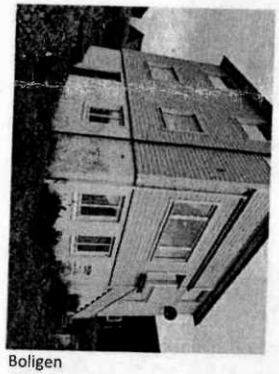
Boligen bør ryddes/rengjøres grundig, slik at rotter ikke har fri tilgang på mat her.
Det bør settes ut feller for å ta rotter som eventuelt er i boligen nå.
Det bør utføres sikring som beskrevet tidligere i rapport.

Er det behov for ytterligere bistand fra oss bes vi om å bli kontaktet.

Status og oppfølging

Oppdraget anses som ferdig.

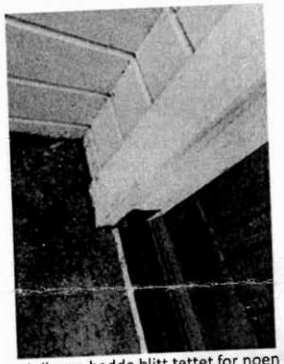
Bilder


Boligen


Åpning i hjørnekasse


Åpning i hjørnekasse


Opprustet netting i ventil


Hull som hadde blitt tettet for noen dager siden. Ove sier rotte kom inn og ut herfra


IMG_20241007_095935


Rotte har gnaget seg opp/ned ved rørgjennomføring i kjøkkenet.


Kjøkken. Ekstrem søppellukt her inne.


Kjøkken. Mye mat , matavfall etc.


Rotteavføring på gulv.

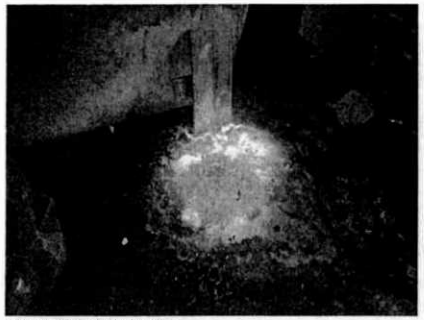

Rotteavføring på gulv på toalettrom i kjeller


Åpning fra kjeller innover murkrone yttervegg kjeller ved inngangsparti


Mye div lagret i hele boligen. Mye mat. Mye lukt.

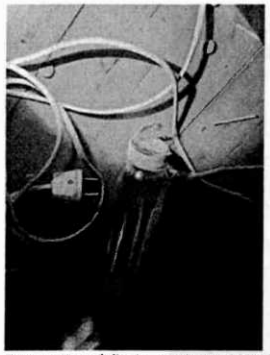

Rotteganger i isolasjon i etasjeskiller mellom kjeller og 1 etg. Åpent avløpsrør.


Rotteavføring og utdradd isolasjon på gulv i ene kjellerrommet.

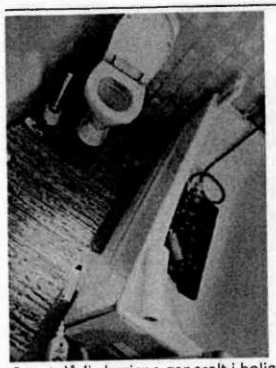

Igjentettet sluk i kjeller


Intet å påpeke oppe på kryploftet.

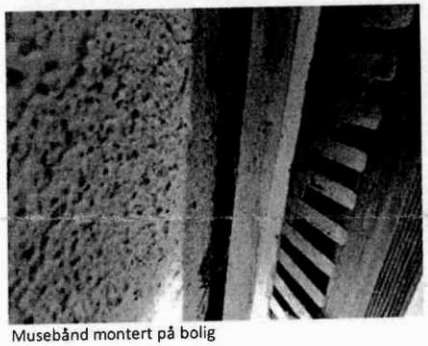

Omega3 tabletter utover gulv.


Rotte spist på flaske med omega3 på stuen.


Mye forskjellig er lagret i boligen. Dette gjør at det er mye gjemmeplasser for rotter

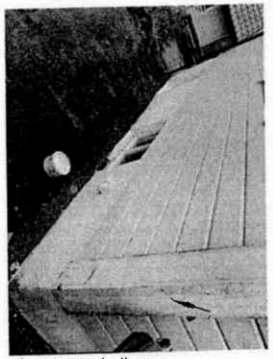

Svært dårlig hygiene generelt i boligen


Rester/skall av vegg på mark like utenfor inngangspartiet


Musebånd montert på bolig


Hjørnekasser. Åpent opp i hjørnet.


Netting rustet istykker på ventil. Må byttes netting


Østsiden av boligen


Åent i ventiler. Netting rustet istykker


Sørsiden av boligen


Vestsiden av boligen


Nordsiden av boligen

SULA KOMMUNE

VEDTEKTER TIL REGULERINGSPLAN FOR VEDDE - DJUPVIKA

Dato:	04.01.96.
Revidert:	01.11.97
Dato for siste revisjon:	26.06.97
Dato for planutvalet si tilråding:	27.05.97
Dato for kommunestyrevedtak:	26.06.97
Revidert:	23.12.97
Dato for planutvalet si tilråding:	27.01.98
Dato for kommunestyrevedtak:	19.02.98

Langevåg, 4./2.-98

Gunvor R. Aannø

Gunvor Reistad Aannø

SULA KOMMUNE
Ordførar

I

I medhald av plan- og bygningslova § 26 gjeld desse reguleringsvedtektene for det området som på plankartet er avgrensa med reguleringsgrense.

II

I medhald av plan- og bygningslova § 25 er området regulert til følgjande formål:

1. BYGGEOMRÅDE
1.1 Bustad
1.2 Industri

2. TRAFIKKOMRÅDE
2.1 Køyreveg
2.2 Parkering
2.3 Gangveg
2.4 Busslommer

3. FRILUFTSOMRÅDE

4. SPESIALOMRÅDE
4.1 Naustområde

I tillegg til vedtektene blir det gitt veiledande retningslinjer, vist med innramma tekst.

I medhald av plan- og bygningslova § 26 vert det gitt følgjande vedtekter om bruk og utforming av areal og bygningar innanfor planområdet:

1. BYGGEOMRÅDE

1.1 BUSTADAR

Områda B1, B2, B3 og B4 er avsett til bustadformål med følgjande føresegner:

a. UTNYTTING:

Utnyttingsgraden er gitt for kvart felt med BYA=25% av netto tomteareal.

b. Felt B1, B2, B3 og B4 kan utbyggast med frittliggande bustadhus, som einebustadar og tomannsbustadar i inntil 2 etasjar med tilhøyrande garasje.

c. Det skal på eigen grunn vere plass til minst 1 overdekka bilplass, samt 1 biloppstillingsplass pr. bustadeining.

d. Mindre næringsverksemd, som teknisk utval finn ikkje medfører ulemper for kringliggande område i form av lukt, støy, trafikk etc., kan tillatast i bustadområda.

TILRÅDING TIL UTFORMING:
Bygningane i avgrensa deler av heile feltet eller fleire deler av feltet bør utformast slik at byggemassa står fram som heilheit med felles trekk i volum og eksteriør.

ANDRE AREALKRAV:

e. Ved utarbeiding av bebyggelsesplanar for B3 og B4 skal internvegnettet i B3 knytast saman med internvegane i B4 med eit gang- og sykkelvegsamband.

f. I bustadområda skal det settast av grunnareal for leik og opphald for barn og vaksne.

g. Gjerdehøgda må ikkje overstige 0,8 m, medrekna sokkel. Der planering gjer at det er nødvendig med støttemur mot nabotomt eller veg, kan teknisk utval krevje at planeringshøgda vert senka eller heva, slik at høgda på muren kan reduserast.

STØYKRAV

h. Bustadtomtene nærast riksvegen vil få byggegrense på 30 m mot vegen. Før det blir gitt løyve til bygging av nye bustader på desse tomtene i områda B1, B2 og B4, skal det vere bygd støyskjermar i ein høgde på 1,5 m, slik plankartet viser. Støyskjerm skal byggast for heile det aktuelle området.

Tilråding:
Ved utarbeiding av bebyggelsesplanar i B1, B3 og B4 bør det vurderast om byggegrensa mot riksvegen bør aukast, etter krava i veglova.

1.2. INDUSTRI:

Områda I1, I2, I3 kan nyttast til industriverksemd.

UTNYTTING:

a. Utnyttingsgraden for industriområda er maks. BYA=75% av netto tomteareal.

b. Industribygg kan ha ei byggehøgd på inntil 10 m.

c. I område I3 kan byggehøgda likevel ikkje vere høgare enn kote 20.

d. Punkt 1.2.b gjeld ikkje for den delen av I1 som ligg aust for eksisterande bygg på I1. Her kan sørleg del (fram til eksisterande veggliv mot kai) ha ei maksimal gesimshøgd på kote 17,5. Nordleg del kan ha ei maksimal gesimshøgd på kote 8,0.

e. Verksemder som etter teknisk utval si vurdering vil vere til ulempe for bustadområda når det gjeld forureining, støy, røyk, lukt o.a., vil ikkje bli godkjend.

Teknisk utval skal i si vurdering av ulemper frå verksemdene, kunne ta særskilde omsyn.

f. Kvar bedrift/eigedom skal skaffe parkeringsplassar på eigen grunn eller på annan måte som teknisk utval kan godkjenne, og etter gjeldande normer i kommunen.

g. Det kan i samband med byggeløyve bli stilt krav om avskjerming/inngjerding av industritomtene.

b. Mot veg nr. 1, 2 og 3 er byggegrense for industriområda 12,5 m frå senterlinje veg.

Unntatt frå dette er austleg del av I1 (aust for eksisterande bygg). For dette området gjeld følgjande byggegrenser: Mot veg nr. 1 i sør kan det byggjast heilt inn til vegen, forutsett at bygget ikkje på noko punkt kjem høgare enn vegen. Den delen av bygget som eventuelt kjem høgare enn vegen, får vanleg byggegrense mot vegen (12,5 m frå senterlinje veg). Mot veg nr. 2 er byggegrensa 7,5 m frå senterlinje veg.

2. TRAFIKKOMRÅDE:

Plankartet omfattar trafikkområde avgrensa inntil Rv 657, som ligg fast.

2.1 Køyreveg.

a. Veg nr. 1, 2 og 3 er regulert som offentlege tilkomstvegar frå riksvegen.

b. Standard for regulerte vegar er påført plankartet.

c. Ved utbygging av veg 2 skal eksisterande vegetasjon takast vare på i så stor grad som mogleg. Det kan bli stilt krav om ny tilplanting, for å oppnå eit samanhengande vegetasjonsbelte langs nordsida av veg 2.

2.2 Parkering.

a. FA1 er regulert til felles parkeringsområde for naustområde N1.

For industriområde I1 (delområde mot aust), FA1 (felles parkering), N1 (naust) og veg nr. 2 (felles avkøyring) skal bebyggelsesplan og nødvendige snitt og profiler som viser masseuttak, fyllingar, opparbeidde vegar, parkeringsplassar, bygningar mv. leggast fram for teknisk utval, før arbeidet kan settast igang.

Teknisk utval skal sjå til at arbeidet blir utført til minst mogleg skade for naboskap (bustadar), landskap og vegetasjon, og at gjenståande terrengflater får ei god landskapsmessig behandling.

3. FRILUFTSOMRÅDE:

a. F1, F2, F3 og F4 er regulert til friluftsområde. Området skal vere ope for allmenn ferdsel til fots mellom bustadområde og industriområde og til sjøen.

b. Det er ikkje tillate å bygge hus og installasjonar eller lagre material i friluftsområda.

4. SPESIALOMRÅDE:

4.1 Naustområde.

a. Område N1 er regulert for oppføring av naust. Nausta skal byggast i samsvar med kommunen sine generelle retningslinjer for naustbygging.

III

5. FELLESFØRESEGNER:

I medhald av plan- og bygingslova § 26 vert det gitt følgjande føresegner:

a. Krav om bebyggelsesplan.

I medhald av plan- og bygningslova § 24 skal det godkjennast bebyggelsesplan etter pbl. § 28.2 før det vert gitt byggeløyve innanfor områda B1, B2, B3, B4 og I1, I2 og I3.

Bebyggelsesplan kan omfatte eit heilt område med fleire felt eller eitt felt. Bebyggelsesplanen skal visast på kart 1:1000 og skal innhalde:

- Plassering av tilkomst til feltet.
- Interne køyre- og gangvegar si utforming med påført stigningsforhold.
- Tomtedeling, felles og private utomhusareal.
- Plassering av bygningar, etasjetal, tal på leiligheiter, formål og takform.
- Bygninga si tilpassing til terrenget med ev. terrengprofil og høgde på grunnmur.
- Leikeplass og andre fellesareal, med tilplanting.
- Eksisterande vegetasjon som skal bevarast.
- Plass for biloppstilling og garasje, ev. lagerplass mv.
- I enkelte tilfelle kan det krevast fysisk modell for utbygging av feltet.

b. Avkøyring

Avkøyring til offentleg veg skal vere oversiktleg og mest mogleg trafikksikker. Det må ikkje fyllast opp, plantast tre eller busker eller plasserast noko som etter teknisk utval si vurdering kan vere sjenerande for den offentlege ferdsel. Innanfor frisiktsona (dvs. arealet mellom frisikt og veg) skal det vere fri sikt i ei høgd av 0,5 m over planet av dei tilstøytande vegane. Arealet innan frisiktsonene må ikkje ha ein slik bruk at frisikta på noko tidspunkt vert hindra.

c. Frisiktsone 50 m.

Gjennom områda B1, F1, F2, I1 og FA1 er regulert frisiktsone med 50 m breidde, for bevaring av utsikt til sjøen sett frå aust. Ved utarbeiding av bebyggelsesplan skal det takast omsyn til frisiktsona.

d. Utbyggingstakt

Bustadområdet er regulert for open bustadbygging og vidare utbygging kan skje når tilkomst og kommunaltekniske anlegg er ført fram til området.

e. Dispensasjon frå desse reguleringsvedtektene kan, der særlege grunnar taler for det, bli gitt av det faste utvalet for plansaker, innanfor vedtektene i plan- og bygningslova og bygningsvedtektene for Sula kommune.

ARK: REGB033 mappe vedtekt.

Hestholm, Arne
03.06.2026
Signed bankID

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Arne Hestholm

Boligen

Djupvikstranda 8
6035 Fiskarstrand

1531-87/42/0/0

- Selger har kjennskap til eiendommen
- Boligen selges med fullmakt
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018
   Firmanavn: Harang
   Beskrivelse av arbeidet: skiftet vinduer i kjelleretasje og 2. etasje

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
• **Ja**

Rotteplager i 2025.
Skadedyrfirma har levert rapport

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

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Firmanavn: Rekdal
Beskrivelse av arbeidet: Huset ble tömt for alt innbo og rapport om det ble sendt til Sula kommune og kommuneoverlege i forb. med bekymringsmelding

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025
   Beskrivelse av arbeidet: Rydding og tömming av alt innbo

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
• **Ja**

Hybelleilighet i kjelleretasjen

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?
• **Ja**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?
• **Nei**

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

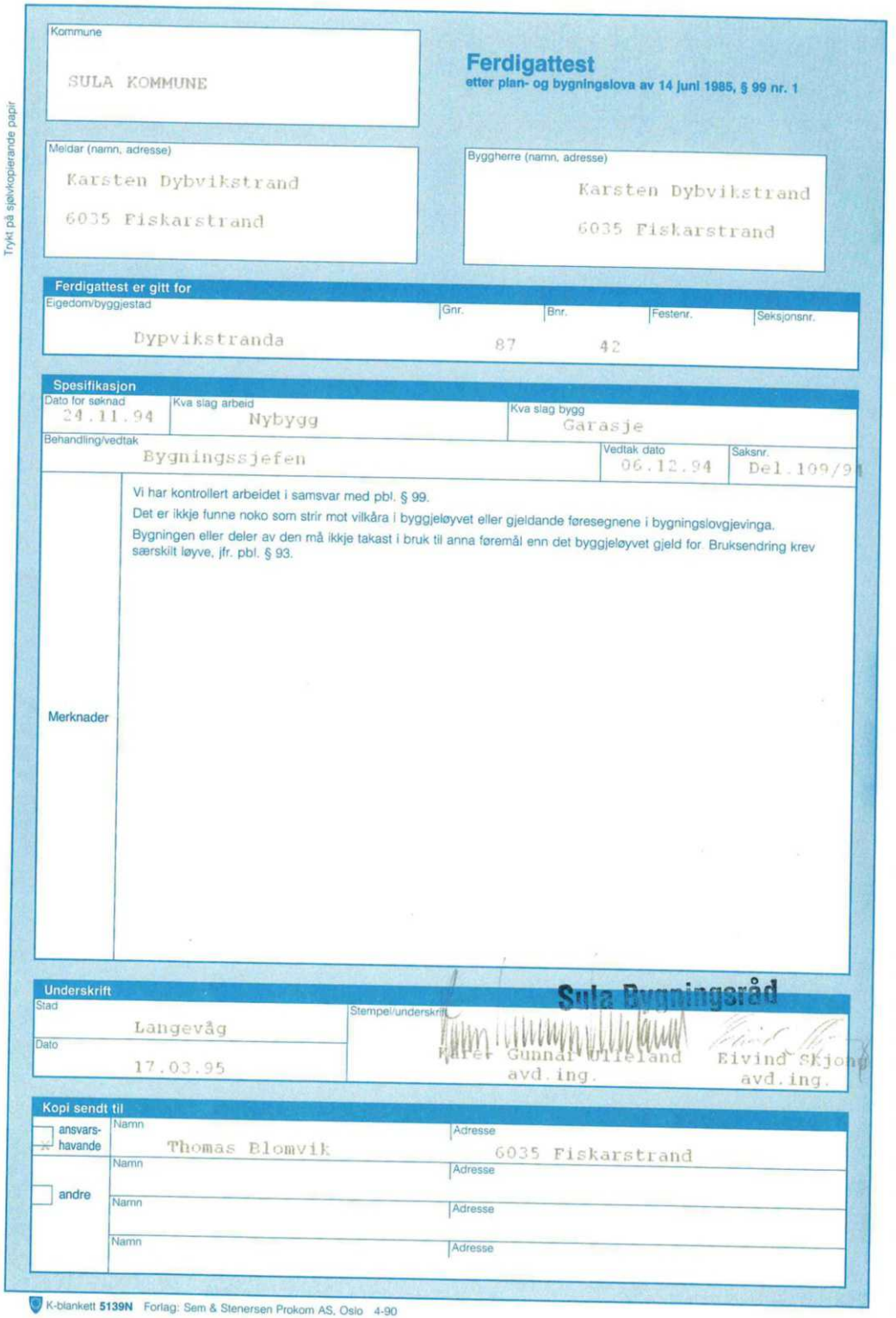
Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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



Kommune: SULA KOMMUNE

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

Trykt på sjølvkopierande papir

Meldar (namn, adresse): Karsten Dybvikstrand, 6035 Fiskarstrand

Byggherre (namn, adresse): Karsten Dybvikstrand, 6035 Fiskarstrand

Ferdigattest er gitt for

Eigedom/byggjestad	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Dypvikstranda	87	42		

Spesifikasjon

Dato for søknad	Kva slag arbeid	Kva slag bygg
24.11.94	Nybygg	Garasje

Behandling/vedtak	Vedtak dato	Saksnr.
Bygningssjefen	06.12.94	Del.109/9

Merknader

Vi har kontrollert arbeidet i samsvar med pbl. § 99.
Det er ikkje funne noko som strir mot vilkåra i byggjeløyvet eller gjeldande føresegnene i bygningslovgjevinga.
Bygningen eller deler av den må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det byggjeløyvet gjeld for. Bruksendring krev særskilt løyve, jfr. pbl. § 93.

Underskrift

Stad	Stempel/underskrift
Langevåg	Sula Bygningsråd Petter Gunnar Utteland avd. ing. Eivind Skjong avd. ing.
Dato: 17.03.95	

Kopi sendt til

	Namn	Adresse
☒ ansvarshavande	Thomas Blomvik	6035 Fiskarstrand
☐ andre		

K-blankett 5139N Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 4-90

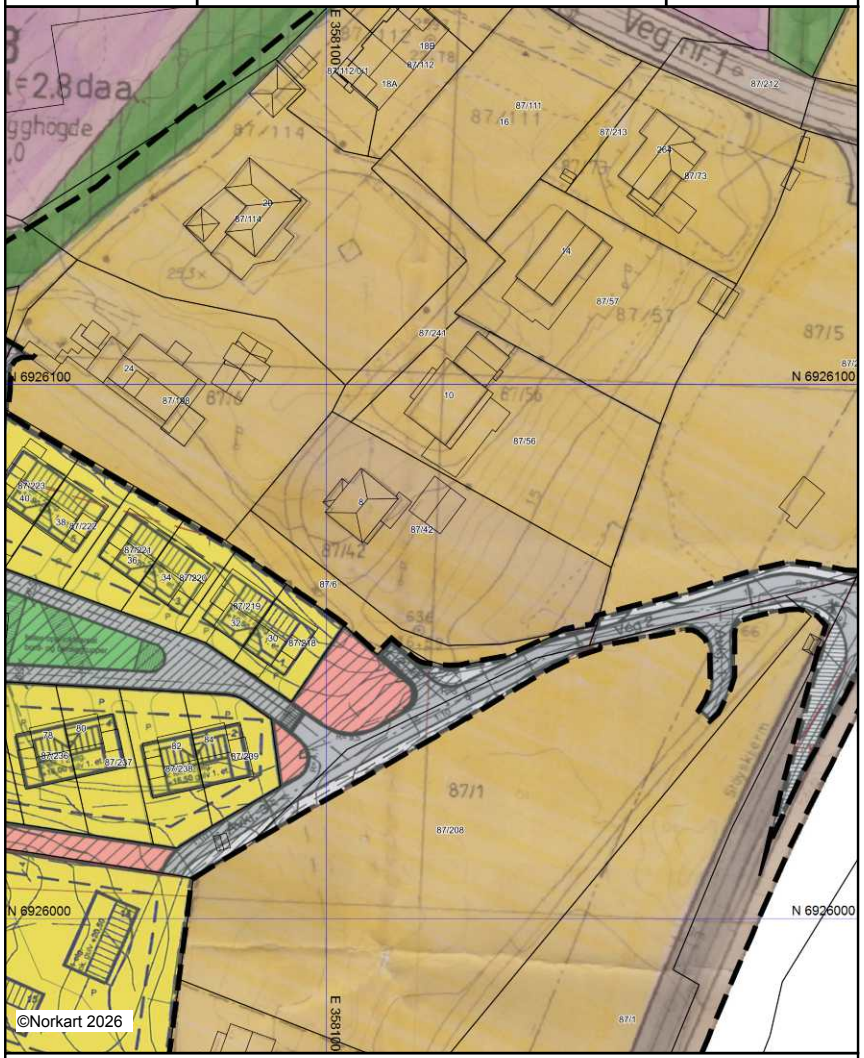
Sula kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 87/42
Adresse: Djupvikstranda 8
Utskriftsdato: 03.06.2026
Målestokk: 1:1000

N

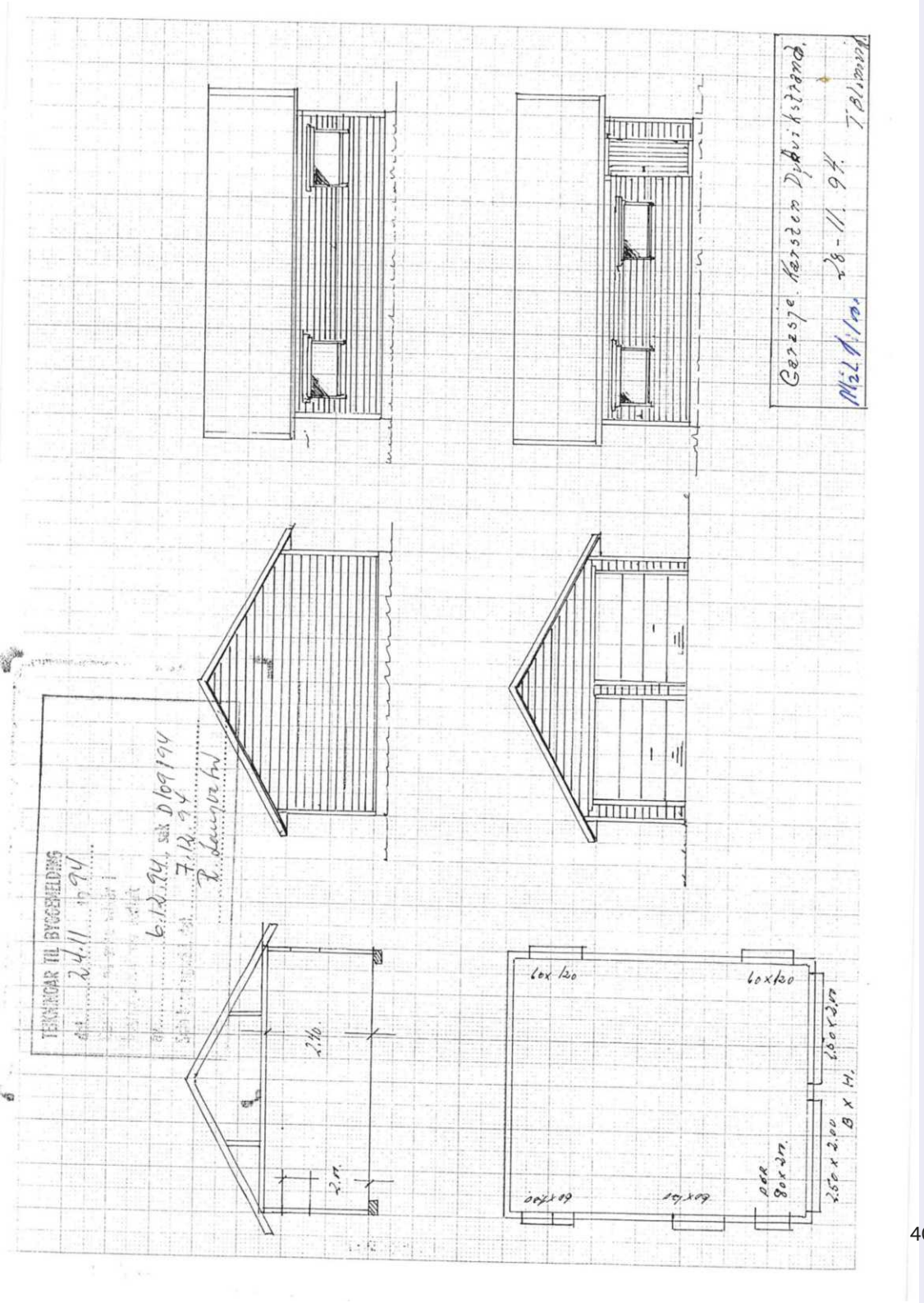
UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Bygningar og anlegg (PBL2
Bustader - frittliggjande småhus
Reguleringsplan-Grøntstruktur (PBL2008 §1.
Friområde
Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2(
Regulerings- og utbyggingsplanområde
Planen si avgrensing
Formålsgrense



ambita

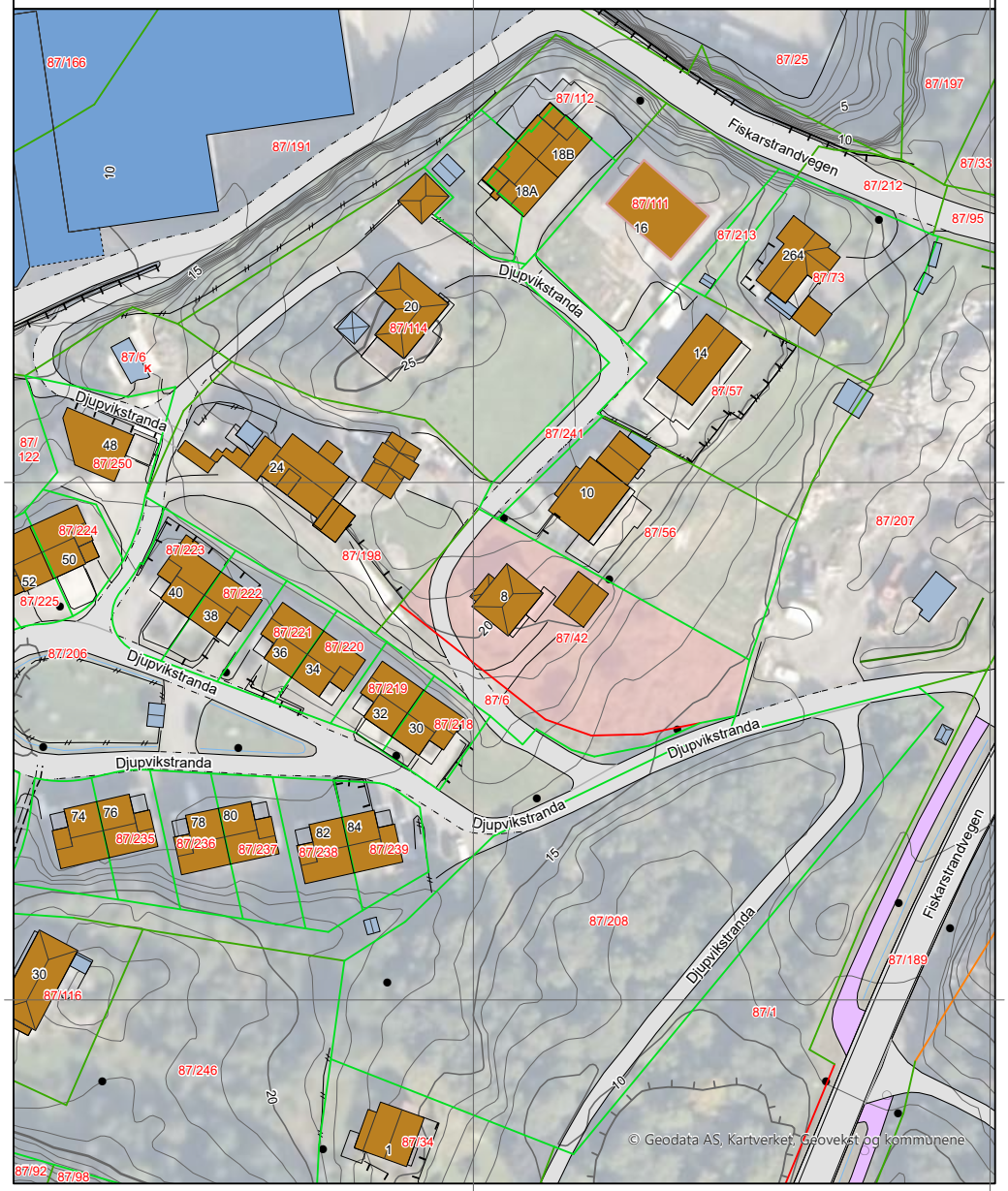
Kommune: 1531 Sula
Eiendom: 1531/87/42/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 3.6.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

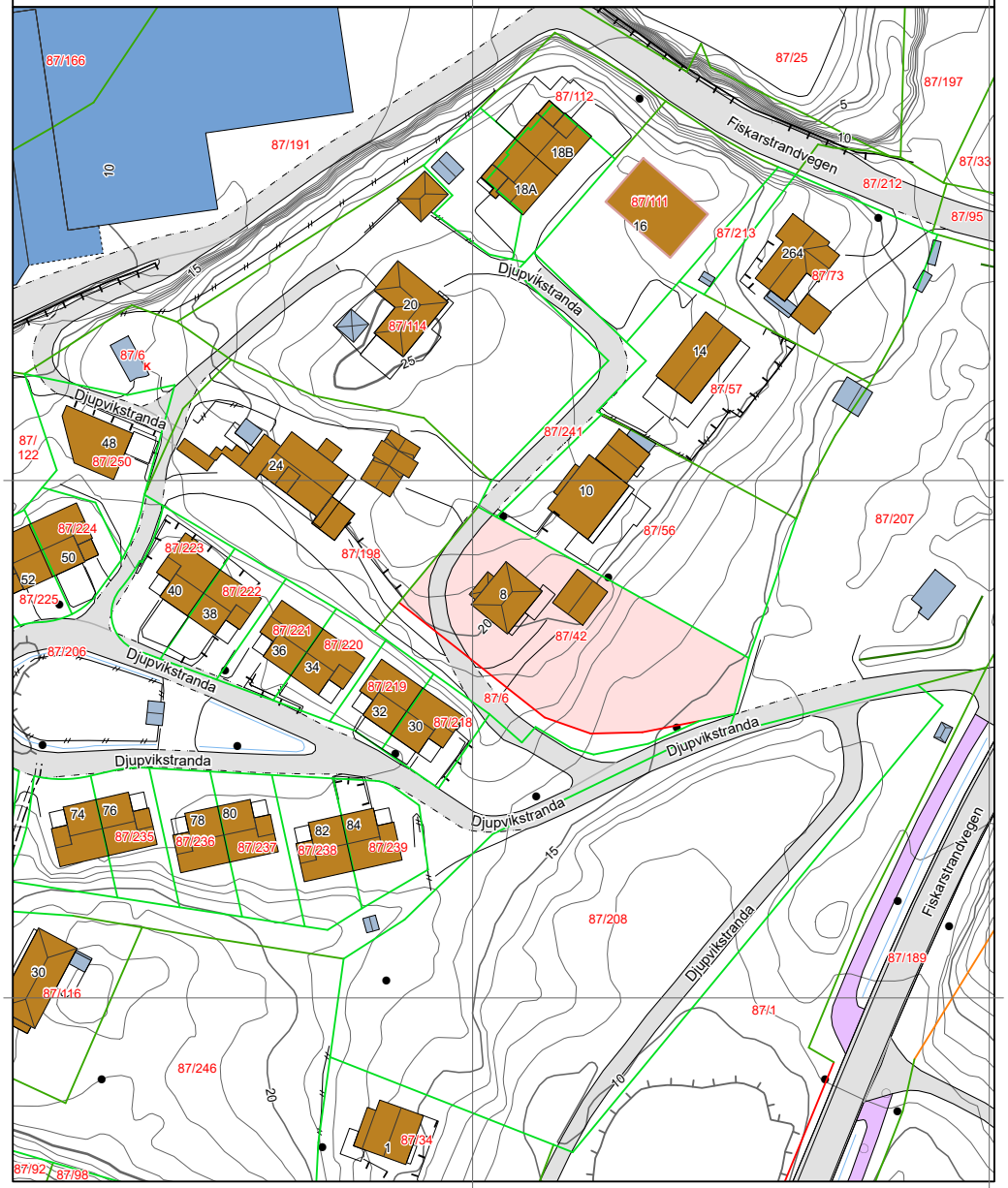
Kommune: 1531 Sula
Eiendom: 1531/87/42/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 3.6.2026



Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

- Adressepunkt
- Kulturminne - punkt
- Naturvernområde - punkt
- Kulturminne - flate
- Naturvernområde - flate
- Bygningslinjer
- Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
- Mindre nøyaktig, 31-199 cm
- Lite nøyaktig, 200-499 cm
- Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

- Stolpe
- Anlegg
- Veglinje
- Sti
- Traktorveg
- Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

- Metersnivå
- 5-metersnivå
- 25-metersnivå
- Forsenkning terreng
- Hjelpekurve
- Dybdekurve

- Valgt eiendom
- Bolig, uthus, landbruk
- Fritids-/sesongbosted
- Bygning, annen kjent type
- Bygning uten matrikkelinformasjon
- Parkeringsområde
- VegGåendeOgSyklende
- Trafikkøy
- VegKjørende

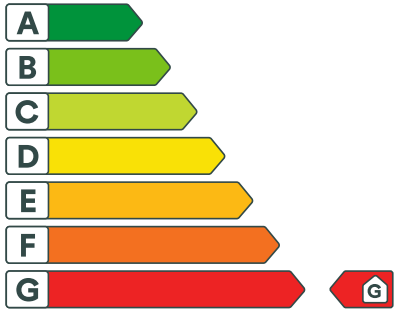
- Vassflater
- Bre
- AndreTiltak
- BygningTiltak, endring
- BygningTiltak, nybygg
- BygningTiltak, riving
- SamferdselTiltak
- Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

enova

Energiattest



Adresse	
Djupvikstranda 8, 6035 FISKARSTRAND	
Dato for energimerking **11.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-310715**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **180327908**
Gårdsnummer **87**	Bruksnummer **42**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1955**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **238,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **238,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
348,83 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
351,72 kWh/m²	**83 709 kWh**



Djupvikstranda 8, 6035 FISKARSTRAND

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Djupvikstranda 8, 6035 FISKARSTRAND

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 2: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 3: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 10: 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 11: 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 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: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 14: 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 15: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 16: 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 17: 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 18: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 19: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 20: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 22: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

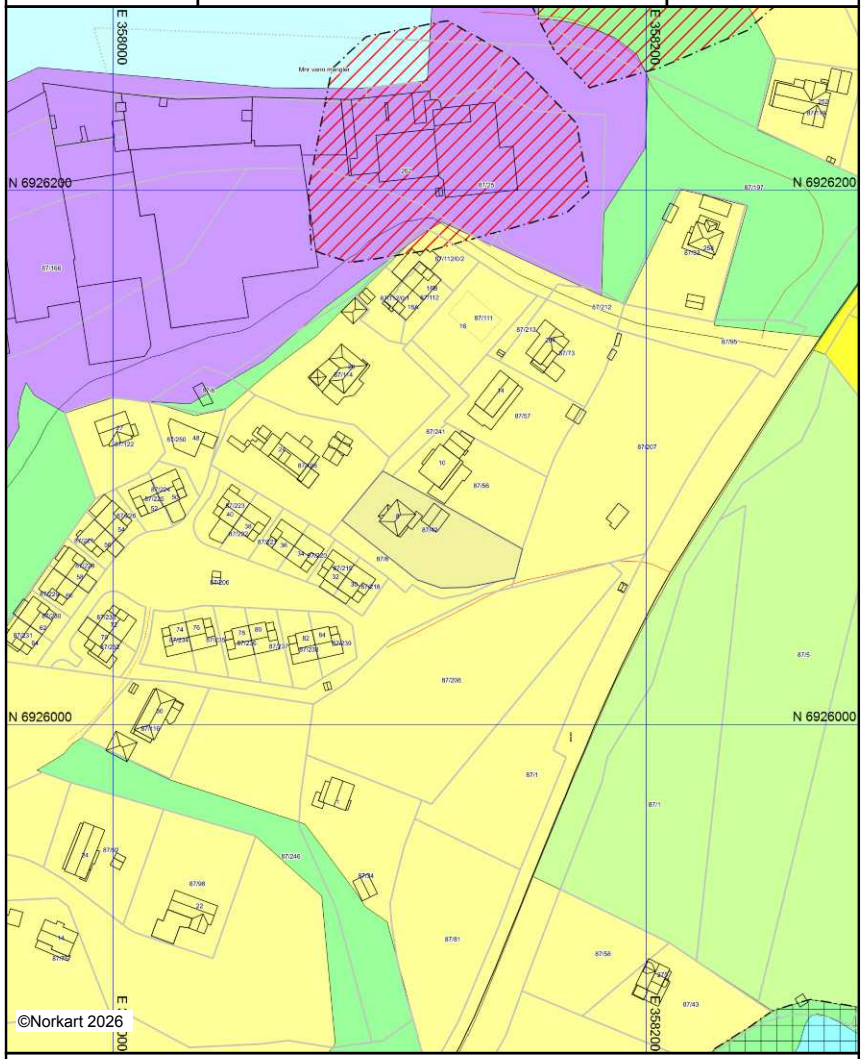
Sula kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 87/42
Adresse: Djupvikstranda 8
Utskriftsdato: 03.06.2026
Målestokk: 1:2000

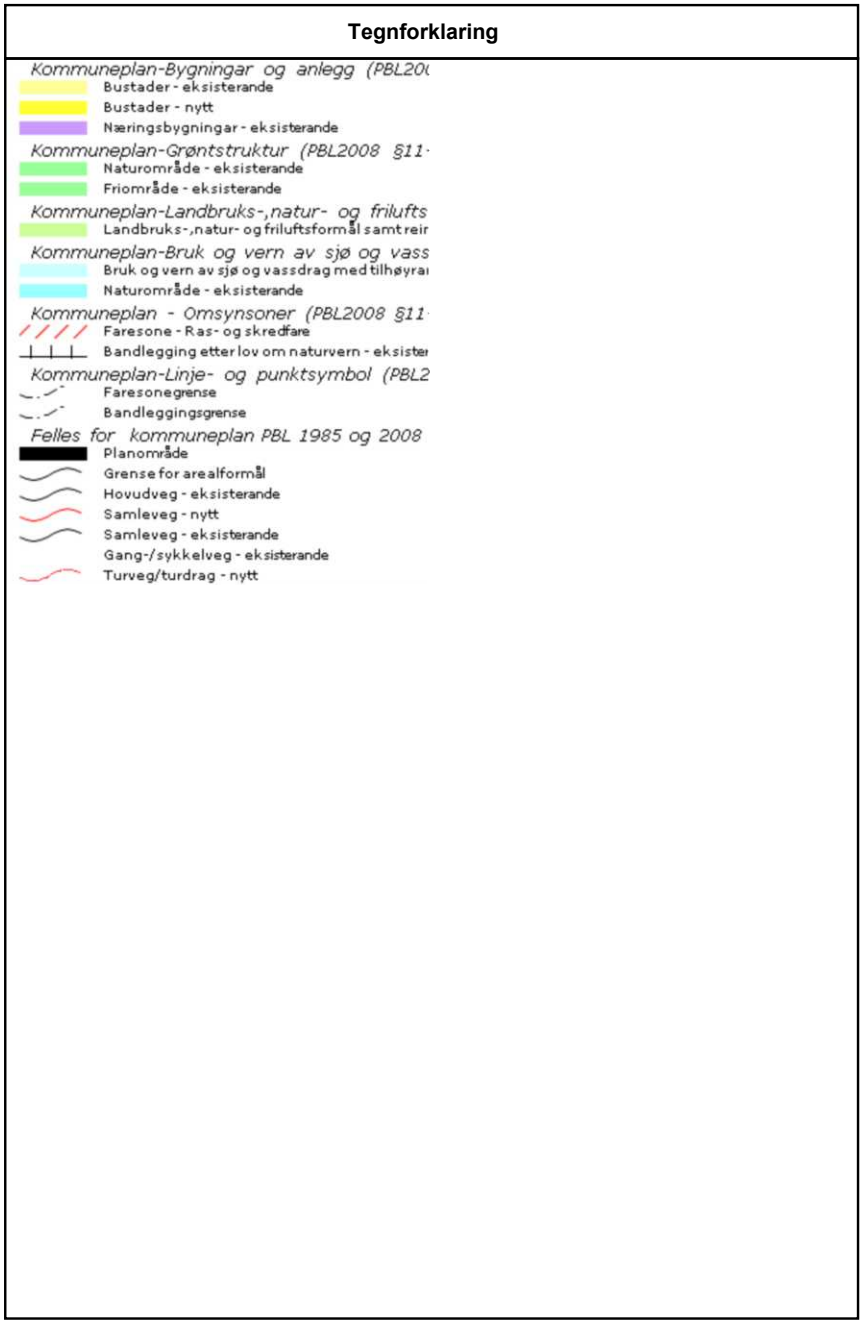
N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring



BESTEMMELSER TIL BEBYGGELSESPLAN FOR
FELT 3 DJUPVIKSTRANDA DAT. 24.11.2006, sist rev. 26.02.2008
SULA KOMMUNE

§ 1

Disse bestemmelsene gjelder for området som på plankartet er vist med plangrense og gjelder i tillegg til reguleringsbestemmelsene for reguleringsplan Djupvikstranda.

§ 2 Bebyggelsesplanen inneholder:

Byggeområde	- boliger
Offentlig trafikkområder	- kjøreveg
	- gang- og sykkelveg
	- annen offentlig veggrunn
Fellesområder	- lekeplass
	- avkjørsel
	- annet fellesareal
Spesialområder	- frisiktsone for veg

§ 3 Generelt

Universell utforming skal legges til grunn ved planlegging og utbygging av området.

§ 4 Område for boliger

Innenfor byggeområda skal det for hus nr. 1 – 11 bygges i 2 etg., to og to leiligheter sammen, som vist på planen. Totalt bebygd areal i boligfeltet skal ikke overstige BYA=33 % av netto tomteareal.

Alle hus med 2 etg. kan ha saltak, pulttak eller flatt tak der gesimshøyden skal ikke overstige 6 meter over planert terreng.

Hus i 1 etg., nr. 13, 14 og 15, kan ha maks BYA= 25 % av netto tomteareal. Takvinkelen skal være ca. 22°.

Bebyggelsen med utearealer skal gis en estetisk utforming og fargebruk som tilfredsstiller rimelige skjønnhetshensyn i seg selv og i forhold til omgivelsene, samt gi en god fjernvirkning.

Tomtedeling er vist på plankartet, og alle leiligheter skal ha privat utomhusareal på egen tomt.

Husenes terrengtilpassing er vist med påført kotehøyde for gulv 1. etasje. På grunn av varierende grunnforhold må kotehøyden anses som veiledende.

Alle leiligheter skal ha 2 parkeringsplasser. Den ene plassen blir foran carport eller garasje.

Hus nr. 7, 9, 10 og 11 skal bygges med støydempende tiltak.

§ 5 Offentlig avkjørsel

Adkomsten til området er fra vest, veg nr. 2, Fiskerstrandvegen, i reguleringsplanen. Avkjørselen anlegges i minst 4 meters bredde pluss skulder.

Som fartsdempende tiltak skal det anlegges en innsnevring av vegen. Varsel om innsnevring skiltes.

§ 6 Offentlig gang-/sykkelveg

Fra felles adkomstveg for hus 1 – 11 og leikeplass skal det anlegges en gang- og sykkelveg som knyttes sammen med intervegene i felt B4. Vegen bygges med 3 meters bredde pluss skulder.

§ 7 Annen offentlig veggrunn

Annen offentlig veggrunn skal brukes til nødvendig skulder, ev. veggrøft, fylling eller skjæring og tilpassing til eksisterende terreng samt snølagerplass.

§ 8 Felles lekeplass

Sentralt i området anlegges det en felles lekeplass som tunløsning mellom boligene. Lekeplassen eller tunet skal være både for barn og voksne, og skal inneholde areal med sandunderlag for leikeapparat og huskestativ, bord- og benkegrupper, felles beplantning og ev. informasjonstavle. Tunet skal avgrenses fra kjørearealet med kantstein eller lignende. Sandleikearealene skal i tillegg avgrenses mot kjørearealet med gjerde.
Områdene er felles for alle beboere innenfor planen.

§ 9 Felles avkjørsel

Avkjørsel 1 skal være felles for g/bnr. 87/1 og 87/34
Avkjørsel 2 skal være felles for g/bnr. 87/42, 87/56, 87/57, 87/111 og 87/112.
Avkjørsel 3 skal være felles for hus 14 og 15.
Avkjørselen i tunet skal være felles for hus 1 – 11 og 13, samt tilkomst til avkjørsel 4 som er felles for g/bnr. 87/114 og 198.

Vedrørende frisikt i kryss med offentlig veg, se § 11 Spesialområde frisiktsone for veg.

§ 10 Annet fellesareal

Annet fellesareal skal være vegetasjonsbelter, og nyttes til bevaring av eksisterende og nyplanting av busker og trær. Vegetasjonsbeltene skal være for de øvrige boligene innenfor planområdet som også har ansvaret for vedlikeholdet av disse.

§ 11 Spesialområde frisiktsone for veg

Arealet innenfor frisiktsonene må ikke ha en slik bruk at på noe tidspunkt vil hindre frisikten.

§ 12 Utbyggingsrekkefølge

1. Felles avkjørsler må etableres samtidig med at veg 2 anlegges.

2. Ny veg inn til boligområdet skal være etablert før innflytting av hus 1 – 11.

2. Felles sentral lekeplass og offentlig gang- og sykkelveg skal være ferdig opparbeidet før husene 1 – 11 er ferdige til innflytting.

§ 13 Private avtaler

Etter at reguleringsbestemmelsene er satt i kraft, er det ikke tillatt ved private avtaler å etablere forhold som står i strid med disse.

§ 14 Unntak fra bestemmelsene

Mindre vesentlige unntak fra bestemmelser kan , når særlige grunner taler for det, tillates innenfor rammen av bestemmelser i plan- og bygningsloven og bygningsvedtekter for Sula kommune.

	11.01.2007	Roger Tokle AS
rev.	29.03.2007	RT
rev.	10.04.2007	RT
rev.	11.02.2008	RT
rev.	26.02.2008	RT

Tilstandsrapport

Enebolig
Djupvikstranda 8 , 6035 FISKARSTRAND
SULA kommune
gnr. 87, bnr. 42

Markedsverdi

900 000

Sum areal alle bygg: BRA: 280 m² BRA-i: 238 m²



Befaringsdato: 09.06.2026 **Rapportdato:** 10.06.2026 **Oppdragsnr.:** 20030-2181 **Eiendomsverdi ref nr:** SI1587

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

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

TTE Consult AS

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

Hvorfor velge oss?

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

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

Medlem av Norsk takst

Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Djupvikstranda 8 , 6035 FISKARSTRAND
Gnr 87 - Bnr 42
1531 SULA

Tte Consult A/S
Vegsundbakken 6
6020 ÅLESUND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført i følge rekvirent rundt 1955. Boligen går over tre plan med underetasje. 1. etasje og 2. etasje. Boligen har kjøkken både i underetasjen og 1. etasje. På eiendommen er det oppført en frittstående garasje. Både boligen og garasjen fremstår som renoveringsobjekter, og det må påregnes omfattende vedlikehold og oppgraderinger for å bringe eiendommen opp til dagens standard.

Enebolig - Byggeår: 1955

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av skifertakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå og takvindu. Det er nedløp, takrenner og beslag av metall. Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning og er fra ca 2017. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass. Bygningen har hovedytterdør i tre, malt balkongdør i tre i 2 etg fra 2018, kjellerdør i tre, ukjent alder. Det er en altan med utgang fra soverom, på ca. 5 m². Altanen er plassert over deler av stuen og er tekket med asfaltpapp. Rekkverket er utført i malt tre. Det er utvendig trapp av betong. Det er betongplatting rundt hele boligen.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av furu, belegg og betong. Veggene har tapet. Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Boligen har mursteinspipe og sotluke/feieluke. Boligen har malt tretrapp. Innvendig har boligen finèrdører.

VÅTROM Gå til side

Bad:
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Våtrommet har en alder og en tilstand som gjør at undertegnede vurderer at våtrommet bør komplett rehabiliteres. Dette medfører at undertegnede ikke har tilstandsvurdert våtrommet punkt for punkt, men laget en generell vurdering i dette kapittelet. Overflater og årsaken til vurderingen listes opp under:
Overflater:
Det er belegg på gulv, vinylfliser/PVC-fliser eller tilsvarende på vegger, og malt himling. Rommet har innredning med nedfelt servant, frittstående toalett og opplegg for badekar.
Vurdering:
Rommet har naturlig avtrekk, men mangler tilstrekkelig tilluft. Det er ikke etablert sluk, da det kun er et plastavløp som går ned i etasjeskilleren. Belegget er sprukket opp rundt avløpet, og flere steder på gulvet er det hull mot yttervegg. Det er registrert sprekker og utettheter flere steder ved tettesjikt på gulv og vegg, noe som gjør at tettesjiktene i våtrommet vurderes til å ikke fungere.
Hovedårsaken til Tilstandsgrad 3-vurderingen er skader og mangler ved tettesjiktet.
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Våtrommet må totalrenoveres.

Vaskekjeller:
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon foreligger.
Våtrommet har en alder og en tilstand som gjør at undertegnede vurderer at våtrommet bør komplett rehabiliteres. Dette medfører at det ikke er utført en tilstandsvurdering av våtrommet punkt for punkt, men det er i stedet gitt en generell vurdering i dette kapittelet. Under listes overflater og årsaken til vurderingen:
Overflater:
Det er betong på gulv, mur og betong på vegger, samt trepanel i himlingen. Rommet har opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.
Vurdering:
Rommet har ingen avtrekk, og det mangler tilstrekkelig tilluft. Sluk er av eldre type, støpejernssluk eller tilsvarende, og denne er tett.
Det er ikke etablert tettesjikt på gulv eller vegger.
Hovedårsaken til Tilstandsgrad 3-vurderingen er skader/mangler ved tettesjiktet.
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Våtrommet må totalrenoveres.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken 1. etasje:
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat og metall med innebygget vask. Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Kjøkken underetasje:
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat og metall med innebygget vask. Det er ingen ventilering fra kjøkken.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom:
Det er malt plate i himlingen, samt betongvegger og betonggulv. Rommet er innredet med toalett og en eldre varmtvannstank.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er ikke besiktiget i rørskap. Stoppekran er plassert i vaskekjeller. Det er avløpsrør av støpejern og plast. Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er to varmtvannstanker: én på ca. 120 liter plassert i bod fra 2010, og én på ca. 30 liter som er montert på veggen i toalettrommet med ukjent alder. Det er sikringsskap med automatsikringer plassert i 2. etasje og skrusikringer i underetasjen.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn. Ukjent utførelse av drenering. Det vurderes med tanke på alder at det kun er etablert drenerende masser rundt grunnmurene med en eller annen form for behandling av grunnmurer. Bygningen har betonggrunnmur. Forstøtningsmurer er av betong. Tomten har skrånende, opparbeidet terreng. Det er gruset og delvis gjengrodd innkjørsel samt biloppstillingsplass. Tomten fremstår som gjengrodd. Utvendige avløpsrør er av ukjent type og alder. Slamavskiller med overløp til offentlig avløpsnett. Utvendige vannledninger er av ukjent type og alder. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Septiktanken er av betong.

Djupvikstranda 8 , 6035 FISKARSTRAND
Gnr 87 - Bnr 42
1531 SULA

Tte Consult A/S
Vegsundbakken 6
6020 ÅLESUND

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	280 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	238 m²
Totalpris	900 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	1 750 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke godkjente bygningstegninger hos kommunen. Det er heller ikke fremlagt ferdigattest, midlertidig brukstillatelse eller igangsettingstillatelse for boligen. Bygningens godkjenningsstatus er derfor ikke dokumentert.

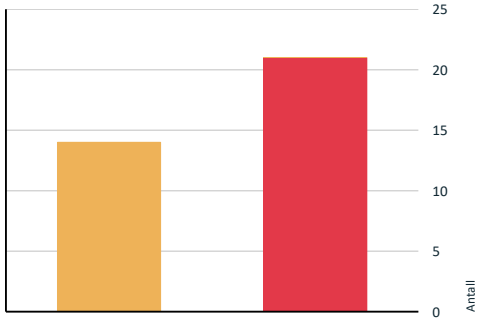
Garasje

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

Tegninger datert 28.11.94. Det foreligger ferdigattest på garasjen fra 1994/1995.

Sammendrag av boligens tilstand

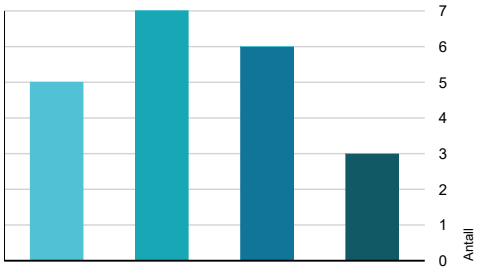
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Innvendig > Skadedyr** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** Gå til side
- **Våtrom > Etasje 1 > Bad > Generell** Gå til side
- **Våtrom > Etasje 1 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Kjøkken > Etasje 1 > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > Etasje 1 > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Vaskekjeller > Generell** Gå til side

Djupvikstranda 8 , 6035 FISKARSTRAND
Gnr 87 - Bnr 42
1531 SULA

Tte Consult A/S
Vegsundbakken 6
6020 ÅLESUND

Sammendrag av boligens tilstand

- **Våtrom > Underetasje > Vaskekjeller > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Betongplatting** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Tomteforhold > Septiktank** Gå til side
- **Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1955

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra rekvirent, som er noe usikker på årstallet.

Anvendelse
Bolig

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 3 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekkingen er av skifertakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå og takvindu.
Merk: Taktekking er kun besiktiget i fra bakkenivå og takvindu, grunnet manglende sikker tilkomst. Anbefaler at kjøper går over og kontrollerer taktekking.

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

Noen skifersteiner over inngangspartiet har løsnet og sklidd ned.
Det er registrert mosegroe på taket.

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

Manglende eller løse skifersteiner bør remonteres eller erstattes for å hindre vanninntrengning og påfølgende fuktskader i takkonstruksjonen.

Det anbefales også at taket inspiseres nærmere av fagperson for å avdekke eventuelle ytterligere skader, da besiktigelse kun er gjort fra bakkenivå og ikke gir full oversikt over tilstanden.

Mosegroe på tak bør fjernes, da dette kan føre til at fukt trekker inn under taksteinen og skade undertaket.

Kostnadsestimat gjelder utbedring av enkelte steiner.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Det er nedløp, takrenner og beslag av metall.
Merk: Beslag på tak er kun besiktiget i fra bakkenivå og takvindu, grunnet manglende sikker tilkomst. Anbefaler at kjøper går over og kontrollerer beslagene på tak.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
• Utvendige beslag har utettheter.

Det er registrert utettheter på mønebeslag på tilbygget ved inngangspartiet.
Det er avflassing av maling i himlingen i badet under, noe som kan indikere tidligere eller pågående fuktproblematikk i konstruksjonen.
Det er også registrert overvekst av mose i takrennen.
Innfesting på noen av beslagene har løsnet og er rustet.

Konsekvens/tiltak

Djupvikstranda 8 , 6035 FISKARSTRAND
Gnr 87 - Bnr 42
1531 SULA

Tte Consult A/S
Vegsundbakken 6
6020 ÅLESUND

Tilstandsrapport

• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
• Utettheter i utvendige beslag må utbedres.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Takrenner bør renses for mose for å sikre god vannavrenning og hindre tilstopping, som kan føre til fuktskader på bygningen.

Utvendige beslag med utettheter bør utbedres for å unngå vanninntrenging og påfølgende skader på takkonstruksjonen.

Det anbefales å kontrollere beslagene på taket nærmere, da besiktigelse kun er gjort fra bakkenivå og takvindu. Manglende kontroll kan medføre at skjulte skader ikke oppdages i tide.

Det bør etableres tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur for å redusere risikoen for fuktskader på grunnmur og kjeller.

Innfesting på noen av beslagene som har løsnet og er rustet bør utbedres for å hindre ytterligere skade og sikre tilfredsstillende funksjon.

Kostnadsestimat gjelder kun utbedring av utettheter ved beslag.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000









TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning og er fra ca 2017.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er stedvis åpninger i musebåndet, noe som kan medføre økt risiko for at skadedyr får tilgang til konstruksjonen.
Det er opplyst at ny kledning er montert utenpå eldre kledning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Åpninger i musebåndet bør tettes for å hindre at skadedyr får tilgang til konstruksjonen, da dette kan føre til skader på veggkonstruksjonen og redusert levetid på bygget.

Det anbefales også å kontrollere tilstanden på den eldre kledningen bak den nye, da skjulte skader eller fuktproblemer kan oppstå når ny kledning monteres utenpå gammel. Manglende kontroll kan medføre økt risiko for skjulte råteskader og redusert levetid på veggkonstruksjonen.

Tilstandsrapport









TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Det må utføres nærmere undersøkelser og nødvendige utbedringer av fukt- og råteskader i takkonstruksjonen for å hindre videre skadeutvikling, redusert bæreevne og risiko for sopp- og råteangrep.

Kostnadsestimat gjelder kun utbedring av råteskader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 3 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass.
Merk: De fleste 2-lags vinduene er fra 1989. Det ene vinduet på det ene soverommet i 2 etg er fra 2018, og vinduene i underetasjen er fra 2017.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:

Det er påvist noen glassruter som er punktert.
Vinduer med koblet glass lar seg ikke åpne.
Vinduet på soverommet i 1. etasje lar seg ikke åpne.
Det ene vinduet på kjøkkenet i 1. etasje lar seg ikke åpne.
Flere av de eldre vinduene er trege ved åpning og lukking.
Flere av de eldre vinduene har værslitt treverk, og det er registrert fukt- og kondensskader på innvendig trevirke.
To av vinduene i underetasjen er montert under betongplattingen på den ene siden, noe som fører til at vann samles i dette området.
Det er registrert råteskader på omrammingen til kjøkkenvinduet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Tiltak:

Djupvikstranda 8 , 6035 FISKARSTRAND
Gnr 87 - Bnr 42
1531 SULA

Tte Consult A/S
Vegsundbakken 6
6020 ÅLESUND

Tilstandsrapport

Vinduer med punkterte glass bør skiftes ut for å hindre varmetap og redusert inneklima.

Vinduer som er vanskelige å åpne eller lukke bør justeres eller skiftes for å sikre tilfredsstillende funksjon og rømningsvei.

Værslitt og skadet treverk bør utbedres eller byttes for å forhindre videre forringelse og økt risiko for råte.

Kondens- og fuktskader på innvendig trevirke bør utbedres for å unngå utvikling av råte og sopp, noe som kan medføre behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.

Det kan ikke utelukkes at flere av vinduene bør byttes som følge av fukt og slitasje.

Bortledning av vann fra de to vinduene i underetasjen bør utbedres for å redusere risikoen for fuktskader.

Råteskadet omramming må byttes for å hindre videre skadeutvikling. Kostnadsestimat gjelder kun råteskadet omramming.

Kostnadsestimat: Under 20 000









TG 3 Dører

Beskrivelse

Bygningen har hovedytterdør i tre, malt balkongdør i tre i 2 etg fra 2018, kjellerdør i tre, ukjent alder

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Hovedytterdør og kjellerdøren har råteskader.
Det er ikke mulig å åpne ytterdøren i stuen i 1 etasje.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte dører.

Hovedytterdør med råteskader bør skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for fuktinntrengning, varmetap og ytterligere skader på omkringliggende konstruksjoner.

Kjellerdøren med råteskader bør også vurderes skiftet for å unngå økt risiko for fuktskader og varmetap.

Ytterdøren i stuen i 1. etasje må utbedres slik at den kan åpnes og lukkes, for å sikre rømningsvei og funksjonalitet.

Kostnadsestimat gjelder kun utskiftning av hovedytterdør og kjellerdør.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tilstandsrapport







TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er en altan med utgang fra soverom, på ca. 5 m². Altanen er plassert over deler av stuen og er tekket med asfaltpapp. Rekkverket er utført i malt tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Det er avvik:

Det er registrert mye mosegro på takpappen.
Det er påvist råteskader på rekkverket og tegn til råteskader i konstruksjonen.
Det er registrert råteskader ved søylen til altanen.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Tiltak:

Råteskader på rekkverket og i konstruksjonen bør utbedres for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for fuktskader og svekket bæreevne, spesielt siden altanen er plassert over deler av stuen.

Mose på takpappen bør fjernes, og det bør vurderes tiltak for å forhindre ny mosevekst, da dette kan føre til opphopning av fukt og ytterligere skade på tekkingen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000









Djupvikstranda 8 , 6035 FISKARSTRAND
Gnr 87 - Bnr 42
1531 SULA

Tte Consult A/S
Vegsundbakken 6
6020 ÅLESUND

Tilstandsrapport

TG 3 Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er utvendig trapp av betong

Vurdering av avvik:

- Betongtrapp har mindre sprekker/skader
- Det er avvik:

Det er registrert råteskader i rekkverket til den utvendige betongtrappen.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Tiltak:

Råteskader i rekkverket bør utbedres for å sikre tilstrekkelig sikkerhet og forhindre fallulykker. Dersom skadene ikke utbedres, kan det føre til ytterligere forringelse av rekkverket og økt risiko for personskade.

Mindre sprekker og skader i betongtrappen bør utbedres for å forhindre videre forringelse.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000







TG 2 Betongplatting

Beskrivelse

Det er betongplatting rundt hele boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert sprekker og betydelig mosegroing i betongplattingen rundt boligen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sprekker i betongplattingen bør tettes for å forhindre videre forringelse. Mose bør fjernes for å hindre ytterligere nedbrytning av betongen.





INNVENDIG

TG 3 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av furu, belegg og betong. Veggene har tapet. Innvendige tak har malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er påvist fuktskader på overflater.
- Det er påvist heksesot/støvkondens på overflater.

Det ble registrert fuktflekker på asfaltplater på vegg i boden i 2. etasje. Årsaken til dette er ukjent.
Det ble registrert heksesot på vegg og himling i stuen.
Det er registrert omfattende skader og slitasje på gulv, vegger og himling i hele boligen.
Det er registrert tepperester på gulvoverflatene i to rom.
Det er registrert en stripe i himlingstapeten i stuen under altanen. Dette kan ha sammenheng med lekkasje fra altan, men dette er ikke bekreftet, da det ikke ble registrert forhøyede fuktverdier ved målinger under befaringen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Overflater må rengjøres, for å fjerne heksesot/støvkondens, årsak må og fjernes/elimineres.
• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
• Tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsaken til fuktflekker på asfaltplater i boden, da ukjent årsak kan medføre økt risiko for skjulte skader og videre fuktproblematikk.

Heksesot og støvkondens på vegg og himling bør fjernes, og årsaken til dårlig ventilasjon eller andre utløsende faktorer må utbedres for å unngå gjentakelse.

Omfattende skader og slitasje på gulv, vegger og himling bør utbedres eller overflatene skiftes, da dette kan redusere bokomfort og føre til ytterligere forringelse av bygningsdelene.

Stripen i himlingstapeten i stuen under altanen bør følges opp, da dette kan indikere lekkasje fra altan. Selv om det ikke ble registrert forhøyede fuktverdier ved befaringen, bør forholdet overvåkes for å unngå fremtidige fuktskader.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000









TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse
Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Det er påvist fuktskader i etasjeskiller

Det er registrert høydeforskjell på ca. 15 mm gjennom hele rommet i stuen i 2. etasje.
Det er registrert høydeforskjell på ca. 24 mm gjennom hele rommet i soverommet i 2. etasje.
Det er registrert høydeforskjell på ca. 17 mm gjennom hele rommet i spisestuen i 1. etasje.
Det er registrert svikt/råteskader i etasjeskiller ved inngangsdøren som følge av fuktinntrenging ved døren.
Det er registrert råteskader i tilfarergulvet i underetasjen.

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

Djupvikstranda 8 , 6035 FISKARSTRAND
Gnr 87 - Bnr 42
1531 SULA

Tte Consult A/S
Vegsundbakken 6
6020 ÅLESUND

Tilstandsrapport

Råteskadet treverk og tilfarergulv må skiftes ut. Konstruksjonen bør åpnes opp for nærmere undersøkelse for å kartlegge omfanget av skadene.

Høydeforskjeller og svikt i etasjeskiller bør utbedres for å sikre stabilitet og redusere risiko for ytterligere skader. Når boligen skal renoveres, kan det vurderes å rette opp høydeforskjellene.

Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene er økt risiko for fuktskader, svekket bæreevne og videre utvikling av råte, noe som kan medføre kostbare reparasjoner på sikt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse
Boligen har mursteinspipe og sotluke/feieluke.
Merk: Vedovn er fjernet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
• Det må foretas lokal utbedring.

Det bør foretas utbedring av sprekker og riss i pipen for å sikre forskriftsmessig tilstand og redusere risiko for lekkasje av røyk eller kondens, samt svekkelse av konstruksjonen.
Videre bør pipen kontrolleres av fagperson, da alder og tilstand gir økt risiko for fremtidige skader og redusert brannsikkerhet.



TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Synlige råteskader på gulv og vegger

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg/kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
• Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Konsekvens/tiltak
• Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader.
• Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene

Påviste råteskader og fuktproblemer må utbedres for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for mugg, lukt og svekket inneklima.

Det anbefales å fjerne alt skadet treverk, samt vurdere tiltak for å redusere fuktinntrengning i kjellermur og gulv.

Ytterligere undersøkelser bør gjennomføres for å kartlegge årsak og omfang av skadene, slik at nødvendige tiltak kan iverksettes for å unngå fremtidige fukt- og råteskader.

Kostnadsestimat gjelder utbedring av innvendige skader. For utbedring av årsak se drenering.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000





Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert slitasje i trappene, og de oppleves som noe bratte å gå i.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør utføres vedlikehold eller utbedring av slitasje i trappene for å unngå ytterligere forringelse.

Bratte trapper kan medføre økt risiko for fall og personskade, og tiltak bør vurderes for å bedre sikkerheten.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen finèrdører.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Dørene viser tegn til alder og slitasje.
Døren til stuen i 2. etasje tar i karmen.
Døren til boden i 2. etasje er hektet av, og hengslet er skjevt.
Skyvedøren mellom spisestue og stue er treg.
Døren mellom kjøkken og stue tar i karmen.
Dørvridere er løse på flere av dørene.
Det er et hakk i døren mellom gang og soverom i underetasjen.

Konsekvens/tiltak

• Enkelte dører må justeres.

• Andre tiltak:

Lokal utbedring og justering av dører bør påregnes for å sikre funksjon og forhindre ytterligere slitasje.

Dører med slitasje eller som tar i karm kan over tid få redusert levetid og funksjon, og det kan oppstå behov for utskiftning.









TG 3 Skadedyr

Djupvikstranda 8 , 6035 FISKARSTRAND
Gnr 87 - Bnr 42
1531 SULA

Tte Consult A/S
Vegsundbakken 6
6020 ÅLESUND

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Skadedyr

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det ble registrert skrukketroll rundt sluket i vaskekjelleren.
Ifølge skadedyrsrapporten er det store problemer med rotter i boligen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å iverksette tiltak for å bekjempe skadedyr, samt å utbedre forhold som muliggjør tilkomst for rotter og andre skadedyr. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for skade på bygningsdeler, luktproblemer og potensiell helserisiko for beboere.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



VÅTROM

ETASJE 1 > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

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

Våtrommet har en alder og en tilstand som gjør at undertegnede vurderer at våtrommet bør komplett rehabiliteres. Dette medfører at undertegnede ikke har tilstandsvurdert våtrommet punkt for punkt, men laget en generell vurdering i dette kapittelet. Overflater og årsaken til vurderingen listes opp under:

Overflater:
Det er belegg på gulv, vinylfliser/PVC-fliser eller tilsvarende på vegger, og malt himling. Rommet har innredning med nedfelt servant, frittstående toalett og opplegg for badekar.

Vurdering:
Rommet har naturlig avtrekk, men mangler tilstrekkelig tilluft. Det er ikke etablert sluk, da det kun er et plastavløp som går ned i etasjeskilleren. Belegget er sprukket opp rundt avløpet, og flere steder på gulvet er det hull mot yttervegg. Det er registrert sprekker og utettheter flere steder ved tettesjikt på gulv og vegg, noe som gjør at tettesjiktene i våtrommet vurderes til å ikke fungere.

Hovedårsaken til Tilstandsgrad 3-vurderingen er skader og mangler ved tettesjiktet.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





ETASJE 1 > BAD

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Våtrommet må totalrenoveres.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Våtrommet må totalrenoveres for å utbedre påviste avvik og forhindre ytterligere skader som følge av utilstrekkelig fuktsikring. Manglende utbedring kan medføre økt risiko for fuktskader og følgeskader i tilstøtende konstruksjoner.
Kostnadsestimat ligger under "Generell"

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport





UNDERETASJE > VASKEKJELLER

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon foreligger.

Våtrommet har en alder og en tilstand som gjør at undertegnede vurderer at våtrommet bør komplett rehabiliteres. Dette medfører at det ikke er utført en tilstandsvurdering av våtrommet punkt for punkt, men det er i stedet gitt en generell vurdering i dette kapittelet. Under listes overflater og årsaken til vurderingen:

Overflater:
Det er betong på gulv, mur og betong på vegger, samt trepanel i himlingen. Rommet har opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.

Vurdering:
Rommet har ingen avtrekk, og det mangler tilstrekkelig tilluft. Sluk er av eldre type, støpejernssluk eller tilsvarende, og denne er tett. Det er ikke etablert tettesjikt på gulv eller vegger.

Hovedårsaken til Tilstandsgrad 3-vurderingen er skader/mangler ved tettesjiktet.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



UNDERETASJE > VASKEKJELLER

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Våtrommet må totalrenoveres.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Våtrommet må totalrenoveres for å utbedre påviste avvik og forhindre ytterligere skader som følge av utilstrekkelig fuktsikring. Manglende utbedring kan medføre økt risiko for fuktskader og følgeskader i tilstøtende konstruksjoner.
Kostnadsestimat ligger under "Generell"

Kostnadsestimat: Under 20 000





KJØKKEN

ETASJE 1 > KJØKKEN

Djupvikstranda 8 , 6035 FISKARSTRAND
Gnr 87 - Bnr 42
1531 SULA

Tte Consult A/S
Vegsundbakken 6
6020 ÅLESUND

Tilstandsrapport

TG 3 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat og metall med innebygget vask.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader.
• Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Det er fuktskader i skapet under vasken.
Det er registrert løse og skadede fliser på veggen i kjøkkenet.
Det er registrert skader og stor slitasje på overflatene i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas full utskiftning av overflater/innredning.

Kjøkkeninnredningen bør skiftes ut eller oppgraderes for å oppnå tilfredsstillende funksjon og standard.

Konsekvensen av å ikke utbedre er redusert brukervennlighet, økt risiko for ytterligere skader, samt lavere verdi på kjøkkenet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000









ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom).
• Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres.
• Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer inneklimaet.

Det bør etableres mekanisk avtrekk og tilluft på kjøkkenet for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.
Manglende ventilering medfører økt risiko for fuktskader, dårlig inneklima og opphopning av matos.

Kostnadsestimat: Under 20 000



UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat og metall med innebygget vask.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
• Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Det er registrert slitasje på overflater.

Konsekvens/tiltak
• Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Tilstandsrapport

Det bør vurderes utskiftning eller oppgradering av kjøkkeninnredningen for å oppnå tilfredsstillende funksjonalitet og standard.
Konsekvensen av å ikke utbedre er redusert brukervennlighet og økt risiko for ytterligere slitasje eller skader på overflater.





UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom).
• Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

• Mekanisk avtrekk bør etableres.
• Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer inneklimaet.

Det bør etableres mekanisk avtrekk og tilluft på kjøkkenet for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.
Manglende ventilering medfører økt risiko for fuktskader, dårlig inneklima og opphopning av matos.

Kostnadsestimat: Under 20 000



SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom.
Det er malt plate i himlingen, samt betongvegger og betonggulv.
Rommet er innredet med toalett og en eldre varmtvannstank.

Vurdering av avvik:

• Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
• Det er avvik:

Gulv og vegger består av ubehandlet betong, og det er registrert nivåforskjeller i gulvet.

Det er også synlige fukt- og muggsopprelaterte misfarginger på vegger og gulv.

Konsekvens/tiltak

• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
• Tiltak:

Det bør etableres mekanisk avtrekk på toalettrommet for å sikre tilstrekkelig ventilasjon, i henhold til gjeldende krav.

Manglende ventilering kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader.

Nivåforskjeller i gulvet og ubehandlet betong på gulv og vegger kan medføre økt risiko for fuktopptak og videre utvikling av skader.

Synlige fukt- og muggsopprelaterte misfarginger indikerer at det allerede er oppstått fuktproblemer, noe som kan føre til helseskader og ytterligere forringelse av konstruksjonen dersom tiltak ikke iverksettes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Djupvikstranda 8 , 6035 FISKARSTRAND
Gnr 87 - Bnr 42
1531 SULA

Tte Consult A/S
Vegsundbakken 6
6020 ÅLESUND

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er ikke besiktiget i rørskap.
Stoppekran er plassert i vaskekjeller.

Vurdering av avvik:

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

Forventet levetid for de innvendige vannledningene er overskredet, noe som medfører økt risiko for lekkasjer og behov for utskifting.

Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Anlegget bør kontrolleres av fagperson, og nødvendige tiltak bør iverksettes.
Det anbefales å overvåke vannledningene jevnlig og vurdere utskiftning, da forventet brukstid er passert.
Konsekvensen av eldre vannrør er økt risiko for lekkasjer og vannskader på omkringliggende konstruksjoner.



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

Vurdering av avvik:

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

Forventet levetid for de eldre avløpsrørene er overskredet, noe som medfører økt risiko for lekkasjer og behov for utskifting.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Anlegget bør kontrolleres av fagperson, og nødvendige tiltak bør iverksettes.
Det bør vurderes utskiftning av avløpsrørene, da forventet brukstid er passert.
Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for lekkasjer og skader på omkringliggende konstruksjoner ved eventuell rørsvikt.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres veggventiler eller vindusventiler i alle oppholdsrom som mangler dette, og ventilasjonsløsningen bør vurderes av fagperson.
Konsekvensen av mangelfull ventilasjon er redusert luftutskiftning, noe som kan føre til dårligere inneklima og økt risiko for fuktskader.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er to varmtvannstanker: én på ca. 120 liter plassert i bod fra 2010, og én på ca. 30 liter som er montert på veggen i toalettrommet med ukjent alder.

Vurdering av avvik:

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

Alder gjelder eldre tank på ca 30 liter.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
• Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstanken for å unngå risiko for vannskader ved eventuell lekkasje.

Det bør også etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å redusere risiko for elektriske feil og brannfare.

Alder på tanken tilsier at denne bør byttes ut, da eldre varmtvannstanker har økt risiko for plutselig svikt og lekkasje.

Tilstandsrapport





Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er sikringsskap med automatsikringer plassert i 2. etasje og skrusikringer i underetasjen.

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

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det foreligger samsvarserklæring på arbeid utført i 2014 (rehab sikringskap i 2 etasje).

Inntak og sikringsskap

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









TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Djupvikstranda 8 , 6035 FISKARSTRAND
Gnr 87 - Bnr 42
1531 SULA

Tte Consult A/S
Vegsundbakken 6
6020 ÅLESUND

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Ukjent utførelse av drenering. Det vurderes med tanke på alder at det kun er etablert drenerende masser rundt grunnmurene med en eller annen form for behandling av grunnmurer.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.
- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Det bør etableres ny drenering og utvendig fuktsikring av grunnmuren for å hindre videre fuktinntrengning og skader på kjellerkonstruksjonen. Konsekvensen av manglende eller sviktende drenering og fuktsikring er økt risiko for fuktskader, muggdannelse og forringelse av bygningsmaterialer.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert avflassing av maling på grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avflassing av maling på grunnmuren bør utbedres for å hindre videre forringelse av overflaten og redusere risikoen for fuktinntrengning i konstruksjonen.



TG 3 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av betong.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det er avvik:

Rekkverket som er montert på forstøtningsmuren er knekt og skjevt.

Konsekvens/tiltak

- Forstøtningsmuren må rives og ny mur bygges.
- Tiltak:

Rekkverket på forstøtningsmuren bør utbedres eller erstattes for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fall.
Sprekker og skjevheter i muren bør utbedres eller muren bygges opp på nytt for å hindre ytterligere skader og redusert stabilitet.
Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for sammenbrudd, utrasing av masser og fare for skade på eiendom eller personer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





Tilstandsrapport



TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten har skrånende, opparbeidet terreng. Det er gruset og delvis gjengrodd innkjørsel samt biloppstillingsplass. Tomten fremstår som gjengrodd.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas terrengjusteringer.

Det bør foretas terrengjusteringer slik at overflatevann ledes bort fra grunnmuren.
Konsekvensen av mangelfull bortledning av overvann er økt risiko for fuktskader på bygningsmassen og et dårligere innemiljø.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og alder. Slamavskiller med overløp til offentlig avløpsnett
Utvendige vannledninger er av ukjent type og alder. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales å få gjennomført en tilstandsvurdering av utvendige vann- og avløpsledninger, samt å innhente dokumentasjon på type og alder dersom dette finnes.

Konsekvensen av ukjent type og alder, samt at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, er økt risiko for lekkasjer, driftsstans og kostbare reparasjoner.

TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Septiktanken er av betong.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag.

Det bør følges med på tilstanden til septiktanken, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen er økt risiko for funksjonssvikt eller lekkasjer, noe som kan medføre forurensning og behov for kostbar utskifting eller reparasjon.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
• Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Det er kun installert røykvarsler i 1. etasje.
Det mangler rekkverk på deler av forstøtningsmuren, og rekkverket som er montert er knekt og skjevt.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på utvendige trapper opp til dagens krav.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk for utvendige trapper til dagens forskriftskrav.
• Innhent nytt røykvarslerutstyr.

Djupvikstranda 8 , 6035 FISKARSTRAND
Gnr 87 - Bnr 42
1531 SULA

Tte Consult A/S
Vegsundbakken 6
6020 ÅLESUND

Tilstandsrapport

Rekkverk og håndløpere bør oppgraderes til dagens forskriftskrav for å redusere risikoen for fallulykker.

Det bør gjennomføres radonmåling, og eventuelt etableres radonsperre, for å redusere helserisiko knyttet til radoneksponering.

Manglende røykvarslerutstyr må utbedres i henhold til gjeldende forskrift om brannforebygging, for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet og redusere risiko for personskade og materielle skader ved brann.

Det bør monteres rekkverk på deler av forstøtningsmuren hvor dette mangler, og eksisterende rekkverk som er knekt og skjevt må utbedres, for å hindre fall og sikre tilfredsstillende sikkerhet.







Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

238 m²/238 m²

Enebolig: 3 Gang, 2 Stuer, 4 Soverom, 7 Bod, Bad, 2 Kjøkken, Spisestue, Toalettrom, Vaskerom, Kjellerstue

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 42 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 900 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 1 750 000

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	**900 000**
Konklusjon markedsverdi	**900 000**

Markedsvurdering
Enebolig oppført i følge rekvirent rundt 1955. Boligen går over tre plan med underetasje. 1. etasje og 2. etasje. Boligen har kjøkken både i underetasjen og 1. etasje. På eiendommen er det oppført en frittstående garasje. Både boligen og garasjen fremstår som renoveringsobjekter, og det må påregnes omfattende vedlikehold og oppgraderinger for å bringe eiendommen opp til dagens standard.

Eiendommens type og standard gjør at det er få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene samt undertegnedes kjennskap til markedet. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen usikker.

Sammenlignbare salg

Djupvikstranda 8 , 6035 FISKARSTRAND
Gnr 87 - Bnr 42
1531 SULA

Tte Consult A/S
Vegsundbakken 6
6020 ÅLESUND

Beregninger

Årlige kostnader

Eiendomsskatt og kommunale avgifter ca.	Kr.		21 520
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**21 500**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		5 100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	4 080 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**1 000 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	200 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**100 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**1 100 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.		650 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**650 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**1 750 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

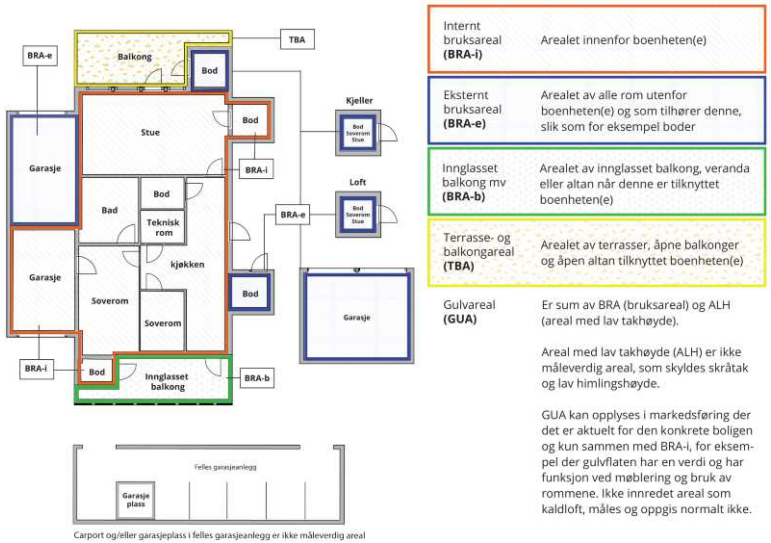
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). 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.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m² – Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje 2	74			74	5
Etasje 1	87			87	
Underetasje	77			77	
SUM	**238**				**5**
SUM BRA	**238**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 2	Gang m/trapp, stue, soverom, soverom 2/ kjøkken mulighet, bod		
Etasje 1	Gang m/trapp, bad, kjøkken, stue, spisestue, soverom		
Underetasje	Gang m/trapp, toalettrom, vaskekjeller, kjøkken, soverom, kjellerstue, bod 1, bod 2, bod/skap 1, bod/skap 2, bod/skap 3, bod/skap 4		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke godkjente bygningstegninger hos kommunen. Det er heller ikke fremlagt ferdigattest, midlertidig brukstillatelse eller igangsettingstillatelse for boligen. Bygningens godkjenningsstatus er derfor ikke dokumentert.

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m² – Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		42		42	
SUM		**42**			
SUM BRA	**42**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegninger datert 28.11.94. Det foreligger ferdigattest på garasjen fra 1994/1995.

Nyere håndverkstjenester

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

Djupvikstranda 8 , 6035 FISKARSTRAND
Gnr 87 - Bnr 42
1531 SULA

Tte Consult A/S
Vegsundbakken 6
6020 ÅLESUND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.6.2026	Trond-Erik Reitan-Hagen	Takstingeniør
	Marius Maaseide	Takstmann

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1531 SULA	87	42		0	1583.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Djupvikstranda 8

Hjemmelshaver
Dybvikstrand Kjellaug

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende ved Djupvikstranda på Fiskarstranda i Sula kommune. Kort avstand til dagligvarebutikker, barnehage, barneskole og ungdomsskole. Flotte turmuligheter i nærområdet

Adkomstvei

Adkomst via privat vei

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Privat. Septiktank

Regulering

Eiendommen er regulert til boligbeyggelse iht. eldre reguleringsplan for Vedde - Djupvika, datert 19.02.1998. PlanID: 6.02.
For øvrig ligger eiendommen i et område som er avsatt til boligbebyggelse i kommuneplan for Sula kommune, datert 30.04.2015. PlanID: 2015A001.
Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse

Om tomten

Tomten har skrånende, opparbeidet terreng. Det er gruset og delvis gjengrodd innkjørsel samt biloppstillingsplass. Tomten fremstår som gjengrodd.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**
1995

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse
Garasjen som er på ca. 42 m² er oppført med støpt betonggulv og betong grunnmur. Veggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon av tre og utvendig kledd med liggende bordkledning. Taket har saltakkonstruksjon tekket med profilerte takplater av stål. Garasjen har to leddporter samt dør og vinduer. Innvendig er garasjen åpen med synlig bindingsverk og loftsbjelkelag. Over garasjen er det etablert et loft med gulv og adkomst via enkel stige. Garasjen er ikke tilstandsvurdert, bare beskrevet.

Det ble registrert vegetasjon og klatreplanter innvendig i garasjen som indikerer manglende tetthet i konstruksjonen. Det ble også registrert fuktskader på enkelte innvendige kledningsbord, samt avskalling på overflatebehandlingen på flere takplater. Det ble videre registrert sprekkdannelser i betonggulvet og generelt etterslep på vedlikehold. Loftet har begrenset brukshøyde og er kun egnet til lagringsformål. Den ene garasjeporten virker å være låst i posisjonen sin. Det må påregnes omfattende vedlikehold/oppgradering av denne bygningen

Bygningen er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, og det vil normalt alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	08.06.2026	Kjøper må lese gjennom egenerklæringen	Gjennomgått		Nei
Kommunal info	09.06.2026		Gjennomgått		Nei
Skadedyr rapport	10.06.2026	Kjøper må lese gjennom skadedyrrapport	Gjennomgått		Nei

Djupvikstranda 8 , 6035 FISKARSTRAND
Gnr 87 - Bnr 42
1531 SULA

Tte Consult A/S
Vegsundbakken 6
6020 ÅLESUND

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.06.2026	Godkjent via sms

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

Personvern

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

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

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

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

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

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



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

SpareBank 1 SMN

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Gjennomføring av budgiving

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 24260033 / Arnfinn Seim, tlf. 930 89 487
Djupvikstranda 8, 6035 Fiskarstrand.
Gnr. 87, Bnr. 42, Sula 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 16 500,- dersom du blir kjøper av bolig? ◯ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.
Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ◯ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

Oppdragsnr: 24260033
Salgsoppgaven er sist oppdatert 12.06.2026

EiendomsMegler 1

Arnfinn Seim
Eiendomsmegler

930 89 487
arnfinn.seim@em1.no

EiendomsMegler 1 Ålesund Korsegata
Korsegata 4 B, 6002 Ålesund

eiendomsmegler1.no