

An aerial photograph of a white, two-story house with a bright red corrugated metal roof, situated on a rocky island. The house has a blue door and several windows. A wooden deck with a railing is attached to the side, featuring a yellow chair and a blue chair. The surrounding landscape is rugged with low-lying vegetation and scattered rocks. In the background, the sea is dotted with numerous small, rocky islands under a blue sky with light clouds.

aktiv.

Urdholmen 1, 6570 SMØLA

Unik fritidseiendom med privat beliggenhet på Øvre Ohrholmen -Skjermet og lun havn - Naust og flytebrygge



Daglig leder /Eiendomsmegler

Maria Alvheim Klinge

Mobil 926 99 890

E-post maria.alvheim.klinge@aktiv.no

Aktiv Kristiansund

Nedre Enggate 5-7, 6509 KRISTIANSUND N.
TLF. 400 04 565

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 590 000,-
Total ink omk.: Kr 1 590 000,-
Selger: Olga Marie Reitan
Solveig Elisabet Reitan

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1890
BRA-i/BRA Total 114/167 kvm
Tomtstr.: 114000 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 38, bnr. 2
Oppdragsnr.: 1601260058

Unik fritidseiendom med privat beliggenhet på Øvre Ohrholmen

Aktiv Eiendomsmegling v/ Maria A. Klinge ønsker velkommen til Urdholmen, en fritidseiendom med unik beliggenhet på Smøla. Eiendommen ligger usjenert til, omgitt av flere holmer som hører til, naturtomt og sjø. Adkomst skjer via båt og sti. Perfekt for deg som søker en avsidesliggende fritidsbolig med naturskjønne omgivelser.

Boligen, fra slutten av 1800-tallet, har et bruksareal på 114 m² fordelt på kjeller, første etasje og loft. Planløsningen inkluderer entré, kjøkken, stuer, spiskammers og tre soverom. Eiendommen har også naust og utedo. Boligen har enkel standard og mangler innlagt vann og strøm. Dette er en eiendom med behov for vedlikehold og oppgraderinger, men med unike muligheter for den rette kjøper!

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	50
Egenerklæring	77
Energiattest	84
Nabolagsprofil	89
Budskjema	111

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 114 kvm

BRA - e: 53 kvm

BRA totalt: 167 kvm

Fritidsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 66 kvm

2. etasje

BRA-i: 48 kvm

Naust

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 51 kvm

Utedo

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 2 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal i kjeller med lav høyde er ikke tatt med i arealet grunnet lav høyde.

Det foreligger ikke tegninger

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

114000 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiendommen er en selveier fritidseiendom med opplyst tomteareal ca. 114 daa. Eiendommen ligger fritt og usjenert til på Urdholmen i Smøla kommune, i kystnært og værutsatt område. Tomten består i hovedsak av naturtomt med fjell, berg, gras-/lyngvegetasjon og spredt trevegetasjon. Eiendommen har sjø-/øybeliggenhet med eldre fritidsbolig fra slutten av 1800-tallet, naust, eget bygg for utedo og flytebrygge tilknyttet eiendommen. Adkomst fremstår som gangadkomst over terreng/trelemmer.

Det gjøres oppmerksom på at tomtestørrelse/-areal er hentet fra historisk oppgitt areal på matrikkelutskrift. Eiendommen er registrert som såkalt sirkeleiendom, hvilket innebærer at grensene ikke er nøyaktig fastlagt eller oppmålt i terrenget. Oppgitt areal er derfor å anse som et omtrentlig areal, og både areal og grenselinjer kan avvike fra de faktiske forhold. Det foreligger begrenset informasjon om eksakte grenser og grensepunkter. Kjøper oppfordres til å gjøre egne undersøkelser, herunder eventuelt rekvirere oppmålingsforretning, dersom eiendommens utstrekning eller grenser er av avgjøring betydning. Avvik knyttet til areal og grenser kan ikke påberopes.

Skylddelingsforretning fra opprettelse av eiendommen i 1916 er vedlagt salgsoppgaven.

Det opplyses at det i dag går villsau på eiendommen, tilhørende slektning av selger som eier nordre del av Urdholmen, gnr. 38, bnr. 6. Dersom kjøper ikke ønsker sau på eiendommen, så er det denne eiendommen, gnr. 38, bnr. 2, som har gjerdeplikt ihht. Skylddelingsforretning tgl. 27.01.1947.

Det bemerkes dog at dyr på beite er positivt for vedlikehold av vegetasjon og redusert risiko for gjengroing og lyngbrann.

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Urdholmen i Smøla kommune, med en unik beliggenhet i et kystnært og værutsatt område. Området er preget av naturtomt med fjell, berg og vegetasjon, og eiendommen har direkte tilgang til sjøen med en flytebrygge. Adkomst til eiendommen skjer via båt og gangsti over terreng.

Eiendommen gir en sjelden mulighet til å bo i et naturskjønt område med nærhet til sjøen og gode muligheter for friluftsliv og rekreasjon.

Adkomst

Tilkomst til holmen via båt, gangadkomst over terreng fra flytebrygge ved sjøen og til boligen.

Bebyggelsen

Boligen er den eneste på Urdholmen.

Offentlig kommunikasjon

Nærmeste bussholdeplass ved Kjønnøykrysset, ca 1 km fra småbåthavna på

Steinsøya.

Bygningssakkyndig

Verdianalyse AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Fritidsboligen er en eldre bygning fra slutten av 1800-tallet. Bygningen er oppført på fjell med steinsatt mur/natursteinsmur under deler av bygningen. Muren fremstår som eldre, ujevn og stedvis åpen, med begrenset sammenbinding og varierende understøttelse. Bygningen har delvis kjeller/krypkjeller med lav høyde og begrenset tilkomst. Yttervegger fremstår hovedsakelig som eldre tømmerkonstruksjon, med enkelte tilbygde/endrede deler som kan være oppført i bindingsverk. Ytterveggene har i hovedsak stående malt trekledning, samt platekledning på værutsatt vegg. Takkonstruksjonen er en eldre trekonstruksjon med synlige sperrer/åser og bordtro. Taket er tekket med korrugerte metallplater. Boligen har ikke takrenner og nedløp. Takvann ledes derfor fritt fra takflatene.

Etasjeskillere er utført med trebjelkelag. Det er delvis krypkjeller/åpent rom under bygningen, oppført med steinsatt mur/fundamentering på fjell, med synlige trekonstruksjoner mot terreng/fjell.

Vinduer består av malte trevinduer med varierende alder og tilstand, inkludert en kombinasjon av koblede vinduer og enkle vinduer. Ytterdører er eldre tredører, hvor frontdøren er en malt tredør med glassfelt og sidefelt, og døren på baksiden er en enkel malt ytterdør.

Det er etablert en veranda/uteplass i trekonstruksjon langs fronten av boligen, med tilhørende utvendig trapp og rampe. Konstruksjonen er fundamentert på trestolper og stedvis mot terreng/fjell.

Naustet er oppført i en enkel trekonstruksjon i sjøkanten på naturtomt/fjell. Bygningen har saltak tekket med korrugerte plater, og yttervegger er kledd med stående trekledning med doble porter mot sjøsiden. Innvendig er naustet et uisolert lagerrom med synlige trekonstruksjoner.

Det er også oppført et mindre frittstående bygg for utedo på eiendommen. Bygget er utført i en enkel trekonstruksjon med pulttak og har stående trekledning, med platekledning på én side. Bygget er enkelt og uisolert.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om

forhold som har fått TG 2, TG 3 og TG IU.

Forhold som har fått TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Taktekking

Taket er tekket med korrugerte metallplater. I selgers egenerklæring er det opplyst at utvendige takplater ble fornyet ca. år 2000, utført som egeninnsats/ufaglært arbeid.

Det foreligger ikke dokumentasjon på fagmessig utførelse.

Det er registrert enkel/mangelfull utførelse ved overgang mellom taktekking og ark/takoppløft. Overgangsbeslag fremstår ikke fagmessig utført og vurderes som værutsatt. Det er også registrert begrenset friavstand i gradrenne, hvor takplatene stedvis ligger langt inn på gradrennebeslaget. Dette kan hindre god vannavrenning og medføre at vann, snø og smuss blir liggende, med risiko for at fukt trekker inn under takplatene.

Det er registrert rust/korrosjon, hovedsakelig nederst på takplatene og ved utsatte platekanter/innfestinger. Det er i tillegg registrert enkel og mangelfull utførelse ved overgang mot skorstein.

- Nedløp og takrenner

Manglende takrenner og nedløp gir ukontrollert bortledning av takvann. Dette kan gi økt fuktbelastning på grunnmur, terreng nær bygningen og konstruksjoner under/ved boligen.

- Veggkonstruksjon

Det er registrert værslitasje og manglende vedlikehold på deler av utvendig kledning og overflater. Dette er normalt med tanke på alder, bruk og lokal kystpåvirkning, men enkelte partier har behov for vedlikehold/utbedring. Det registreres stedvis liten eller manglende lufting bak kledning/plater. Det er også registrert manglende eller mangelfull muse-/skadedyrsikring i nedkant av kledning. Enkelte kledningspartier ligger nær terreng/fjell, særlig på overside av bygningen, noe som gir økt fuktbelastning.

- Dører

Ytterdørene fremstår som eldre, med synlig alder, bruksslitasje og værslitasje. Det er registrert slitasje på overflater, karm/omramming, terskelområder, beslag og hengsler. Nedre deler av dører og terskler er særlig fuktutsatt, og det er tegn til fuktmerker, misfarging/grønske og rust på enkelte beslag. Forholdene er normale med tanke på alder, bruk og lokale værforhold, men gir behov for vedlikehold og utbedring.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er registrert værslitasje, fuktutsatte konstruksjonsdeler og stedvis enkel utførelse. Rekkverk, trapp og rampe bør kontrolleres nærmere for stabilitet, høyder og personsikkerhet. Støtter/stolper som står nær eller i terreng er særlig utsatt for fukt og råte.

- Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere er oppført med bjelkelag i tre. Boligen er en eldre bygning fra 1800-tallet, og det er registrert høydeforskjeller/skjevheter og ujevnheter i gulv. Slike forhold er vanlig i eldre bygninger fra denne perioden og må ses i sammenheng med alder, byggemetode, materialbruk og naturlige bevegelser i trekonstruksjoner over tid. Det kan likevel ikke utelukkes lokale svekkelser eller skjulte skader i bjelkelag og understøttelser, særlig der konstruksjonen er skjult eller har begrenset tilkomst.

- Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe. Skorsteinen er vurdert ved visuell kontroll av tilgjengelige deler, i tråd med forskrift til avhendingslova § 2-9. Det er ikke utført innvendig inspeksjon av pipeløpet. Funksjon og sikkerhet ved bruk faller utenfor undersøkelsen og er feiervesenets ansvar.

Det er registrert enkel og ikke fagmessig utførelse i overgang mellom takplater og skorstein. Overgangen fremstår værutsatt og med økt risiko for vanninntrengning. I selgers egenerklæring er det opplyst om tidligere fukt ved pipe mot nord, beskrevet som et eldre problem som etter selgers kjennskap ikke har medført større skade. Det er videre opplyst at utvendige takplater ble fornyet ca. år 2000, utført som egeninnsats/ufaglært arbeid, uten fremlagt dokumentasjon på fagmessig utførelse. Det er også ukjent utførelse i overgang mellom vedovn/røykrør og gjennomføring i bjelkelags-/etasjeskillerkonstruksjon, herunder avstand til brennbart materiale og eventuell brannsikring. Pipa har brukt opp over halvparten av forventet brukstid. Forventet levetid for teglsteinspipe er normalt ca. 60-70 år, avhengig av bruk, vedlikehold og tilsyn.

- Rom Under Terreng

Det er delvis kjeller/rom under terreng med lav høyde og begrenset tilkomst. Rom under terreng i eldre bygninger er en fuktutsatt risikokonstruksjon og må ses i sammenheng med byggeår, steinsatt grunnmur, fjell/terrengforhold og ukjent/udokumentert drenering/fuktsikring.

Det er opplyst i egenerklæringen at det kommer inn vann i kjeller ved store nedbørmengder/vinterhalvår, og at dette tørker opp om våren/sommeren. Det er registrert forhold som tilsier økt fuktbelastning, herunder fjell/terreng tett mot bygningen, manglende kontrollert bortledning av takvann og eldre steinsatt mur. Kontroll er begrenset til tilgjengelige områder.

- Kryp kjeller

Det er delvis krypkjeller/åpent rom under bygningen med lav høyde og begrenset tilkomst. Konstruksjonen er eldre og oppført med steinsatt mur/fundamentering på fjell, med synlige trekonstruksjoner mot terreng/fjell. Krypkjeller er en fuktutsatt risikokonstruksjon og må ses i sammenheng med byggeår, terrengforhold, grunnmur, takvann og ukjent/udokumentert drenering/fuktsikring.

Det registreres lagrede materialer/trevirke i krypkjeller, ujevne grunnforhold og

begrenset lufting/oversikt. Enkelte trekonstruksjoner og understøttelser fremstår fuktutsatte. Det er ikke mulig å kontrollere alle bjelker, understøttelser og overganger. Skjulte fukt-, råte- eller konstruksjonsskader kan ikke utelukkes.

- Kjøkken - Overflater og innredning

Kjøkkenet har enkel og eldre standard, og innredning/tekniske løsninger bærer preg av alder, bruk og manglende modernisering. Boligen er fra slutten av 1800-tallet og har ikke innlagt vann eller strøm. Vask/servant på kjøkken har kun avløp/utløp slik den står i dag.

Kjøkkenet har frittstående gasskomfyr og eldre vedkomfyr/ildsted. Det er ikke registrert moderne kjøkkenventilator. Bruk av gasskomfyr og ildsted er ikke funksjonstestet, og sikkerhet/tilstand ved bruk er ikke avklart.

- Fuktsikring og drenering

Det er ikke registrert moderne fuktsikring eller drenering rundt bygningen. Boligen er en eldre bygning fra slutten av slutten av 1800-tallet, oppført på fjell med steinsatt mur under deler av bygningen og delvis kjeller/krypkjeller. Drenering og fuktsikring fremstår som ukjent/udokumentert. Terreng og fjell tett mot bygningen kan gi økt fuktbelastning mot grunnmur og kjeller-/krypkjellerarealer. Selger har opplyst om vanninntrengning i kjeller ved store nedbørsmengder/vinterhalvår.

- Grunnmur og fundamenter

Boligen er oppført på fjell med steinsatt mur/natursteinsmur under deler av bygningen. Muren fremstår som eldre, ujevn og stedvis åpen, med begrenset sammenbinding og varierende understøttelse. Det er delvis kjeller/krypkjeller, og tilkomst for kontroll av alle fundamentpunkter og bærende konstruksjoner er begrenset. Grunnmur og fundamentering må ses i sammenheng med alder, terrengforhold, fjell, drenering/fuktsikring og opplyst vanninntrengning i kjeller.

- Terrengforhold

Terrengtet rundt bygningen består av kupert naturtomt med fjell i dagen og stedvis fjell/terreng tett mot grunnmur. Terrengforholdene gir begrensede muligheter for ordinær terrengforming og bortledning av overflatevann. Forholdet må ses i sammenheng med eldre steinsatt mur, delvis kjeller/krypkjeller og ukjent/udokumentert drenering. Slike forhold kan gi økt fuktbelastning mot grunnmur og rom under terreng, særlig ved nedbør, snøsmelting og i vinterhalvåret.

Forhold som har fått TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Takkonstruksjon/Loft

Det vurderes ikke å være tilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen. Det er registrert fuktmerker/misfarging og pågående råteskader i takkonstruksjonen, hovedsakelig rundt pipestokk. Forholdet må ses i sammenheng med mangelfulle overganger/beslag ved pipe, takteking og opplysninger i selgers egenerklæring om tidligere fukt ved pipe

mot nord. Lagring på loftet og begrenset tilkomst reduserer muligheten for full kontroll av skadeomfang.

- Vinduer

Det er registrert værslitasje, avflassing, sprekker og lokalt svekket treverk i flere vinduer. Kjellervindu har knuste glass. To vinduer er midlertidig avstengt/tildekket med plater/trebord. Det er også opplyst i egenerklæringen at vann kan trenge inn i de eldste vinduene, og at flere hengsler har behov for utskifting.

For mer informasjon og teknisk beskrivelse av eiendommen, se vedlagte tilstandsrapport avholdt 25.03.2026 av Terje Storhaug. Alle interessenter oppfordres til å gjøre seg grundig kjent med denne før budgiving.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen selges med fullmakt, og selger har derfor begrenset kunnskap om eiendommen.

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

Ja

Beskrivelse: Fukt ved pipe mot nord. Gammelt problem, som ikke har utgjort større skade. Kommer inn vann i kjeller i vinterhalvåret, som tørker opp om sommeren. Ikke noen skade med dette i vår eiertid som vi vet om. Dobbeltdør, ytterdør, trenger å justeres, evt. ny lås.

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

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 2024 og 2025, utført av Smøla Bygdeservise: Byttet ett vindu på soverom mot syd i 2024. Utføringen innvendig ble gjort ferdig sommeren 2025. Ufaglært arbeid, egeninnsats: Nye plater utv.tak i 2000 og plater på gavl.vegg 1999. Usikkert fag- eller ufaglært arbeid: Ny kledning yttervegg mot vest rundt 2010. Nytt vindu på kjøkkenet og rommet over/kjøkkenloftet ca 2012. Enkel ytterdør er også byttet ca. 10-12 år siden, men satt feil inn. Byttet kledning på vegg med hovedinngang ca 2012. Bygget terrasse og ny kjellerdør ca. 2012.

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?

Ja

Beskrivelse: På de eldste vinduene kan vann trenge inn i vindussprekken, men det tørker opp igjen om sommeren. I stuene, ble det byttet til koblede vinduer ca på 1970.

Vi har byttet noen hengsler der, og flere må byttes.

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

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?

Ja

Ufaglært arbeid, 2022: Byttet kledning på en vegg og byttet enkelte bord (på veggen mot huset) på naustet sommeren 2022/2023.

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

Ja

Beskrivelse: Trenger inn vann i kjeller ved store nedbørsmengder. Det tørker opp igjen om våren, og ikke noen forverring senere år.

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

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

Beskrivelse: Det er tegn etter møll i de gamle tømmerveggene, men ikke sett noen tegn til det siden vi tok det i bruk igjen ut på 1980-tallet.

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

Ja

Ufaglært arbeid, 1989: Maling av vegger, tak og gulv.

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

Ja

Beskrivelse: Det finnes en brønn, men rørsystemet er for gammelt og fungerer ikke akkurat nå. Bruker for tiden hageslange som vi fører fra brønnen og ned til huset. Brønnen ble brukt til drikkevann tidligere, men i senere år har vi kun brukt vannet til vasking o.l. Drikkevann tar vi med oss i kanner.

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

Ja, pipeløp i stue

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

Ja

Ufaglært arbeid, 2024: Byttet deler av pipeløp i stue sommeren 2024.

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

Ja, se pkt. 19.

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

Ja

Beskrivelse: Tilstandsrapport av takstmann ifbm. salg, 2026.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

37.1 Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Nei, ikke som jeg kjenner til.

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

Ja

Gasskomfyr er gammel, og et bluss fungerer ikke som det skal.

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

Nei, ikke som jeg kjenner til.

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

Ja

De to kottene dvs bodene i 2. etg har dårlige gulv, og har derfor ikke blitt brukt av oss.

Det er mulighet for å koble seg til vannledning fra Steinsøya til nabøya Korsholmen.

Egil Betten som eier Korsholmen, kan kontaktes vedr. ytterligere informasjon.

Selgers egenerklæring er vedlagt salgsoppgaven, og alle interessenter oppfordres til å gjøre seg grundig kjent med denne før budgivning.

Innhold

1. Etasje: Entré, kjøkken, gang, spisskammers og 2 stuer

Loft: Loftsgang og 3 soverom

Kjeller: Bod og uinnredet kjellerrom

Naust og utedo

Standard

1. etasje:

Gang/entré har malt tregulv, malte panelvegger og malt panel/plater i himling. Kjøkken har malt tregulv, malt panel på vegger og synlige trebjelker i himling med malte plater mellom bjelkene.

Kjøkkenet har enkel eldre innredning med benkeskap, overskap og benkeplate. Det er montert vask/servant, men boligen har ikke innlagt vann i dag, og vasken har kun avløptil bøtte slik den står. Kjøkkenet har frittstående gasskomfyr og eldre vedkomfyr/ildsted. Det er ikke registrert moderne kjøkkenventilator.

Stuer har malte tregulv, malte panelvegger/tømmervegger og malte himlinger.

Spisskammers har enkle innvendige overflater med tregulv og panel-/trevegger.

Loft:

Loftgang og soverom har i hovedsak malte tregulv, panelte vegger, synlige trevegger og skråhimlinger med malt panel/plater. Rommene har enkel eldre utførelse tilpasset fritidsbruk.

Kjeller:

Kjeller med lav høyde har enkle overflater/konstruksjoner med synlig mur, treverk og eldre gulv-/terrengflater. Rommet fremstår som uinnredet kjeller-/lagerareal med begrenset brukshøyde. Bod har tilsvarende enkel standard.

Tekniske installasjoner:

- Det er ikke innlagt vann i boligen.
- Det er avløp til bøtte fra vasken på kjøkkenet.
- Boligen har naturlig ventilasjon.
- Boligen blir oppvarmet ved bruk av vedovn.
- Boligen har ikke hatt innlagt strøm siden begynnelsen av 1990-tallet.

For mer utfyllende informasjon om standard og tilstand, se vedlagte tilstandsrapport. Alle interessenter oppfordres til å gjøre seg grundig kjent med denne før budgiving.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

2024/2025: - Ett vindu på soverom mot sør ble byttet av Smøla Bygdeservice i 2024, med innvendig utføring ferdigstilt sommeren 2025

- Deler av pipeløp i stue byttet i 2024

2022/2023: Bordkledning byttet på én vegg og enkelte bord på vegg mot huset

Ca 2012 - 2015: - Bytte av enkel ytterdør

- Nytt vindu på kjøkken og rom over/kjøkkenloft
- Ny kledning på vegg ved hovedinngang, bygd terrasse og ny kjellerdør

ca 2010: Ny kledning på yttervegg mot vest

ca 1999/2000: - Nye utvendige takplater
- Nye plater på gavlvegg

Parkering

Eiendommen har egen flytebrygge, med plass til å parkere båten.

Solforhold

Her har man solen fra den står opp til den går ned!

Radonmåling

Ihht. NGU, Norges Geologiske Undersøkelse, har adressen moderat til lav forekomst av radon. Boligen er oppført før det ble innført krav om radonsperre i byggt tekniske foreskrifter. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at om det som resultat av fremtidige målinger, vil bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak, vil da slike eventuelle tiltak måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Det opplyses at det i dag går villsau på eiendommen, tilhørende slektning av selger som eier nordre del av Urdholmen, gnr. 38, bnr. 6. Dersom kjøper ikke ønsker sau på eiendommen, så er det denne eiendommen, gnr. 38, bnr. 2, som har gjerdeplikt ihht. Skylddelingsforretning tgl. 27.01.1947.

Det bemerkes dog at dyr på beite er positivt for vedlikehold av vegetasjon og redusert risiko for gjengroing og lyngbrann.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke er registrert gjennomført feiing og/eller tilsyn av pipe og ildsted på eiendommen. Det lokale brann- og feiervesenet planlegger tilsyn på eiendommer på øyer rundt Smøla sommeren 2026. Kjøper overtar ansvar og risiko.

Energi

Oppvarming

Vedfyring

Informasjon om strømforbruk

Beregnet levert energi er anslått til 567,79 kWh/m² per år i normert klima (562,71 kWh/m² i lokalt klima), og boligen har et totalt beregnet energiforbruk på ca. 61 898 kWh per år.

Energimerke

G

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 1 590 000

Omkostninger kjøper

1 590 000 (Prisantydning)

Omkostninger

39 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

41 140 (Omkostninger totalt)

58 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

60 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

1 631 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 648 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 650 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Kommunale avgifter

Kr 3 625 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunen fakturerer for branntilsyn/ feiing, kr 1 350

ReMidt fakturerer for renovasjon: kr 2 275

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Formuesverdi primærbolig

Kr 99 793 for år 2024

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 38, bruksnummer 2 i Smøla kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1573/38/2:

22.01.1917 - Dokumentnr: 990044 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om benyttelse

27.11.1953 - Dokumentnr: 3134 - Erklæring/avtale

GRUNNAVSTÅELSE TIL SMØLA KRAFTLAG AL

Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning

GRUNNRETTIGHETER OVERDRAS TIL NORDMØRE ENERGIVERK AS.

27.11.1953 - Dokumentnr: 3135 - Elektriske kraftlinjer
Med flere bestemmelser
Rettighetshaver:Nordmøre Energiverk

12.10.1916 - Dokumentnr: 900286 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1573 Gnr:38 Bnr:1

Ferdigattest/brukstillatelse

Eiendommen er oppført før plan- og bygningsloven av 1965. Kommunen opplyser at det i deres arkiv ikke finnes opprinnelige tegninger, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen, og megler har derfor ikke kunnet vurdere lovligheten av eiendommens bygningsdeler/bruk.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har ikke opparbeidet vei. En må ta båt ut til Urdholmen og sti frem til bolig.

Tilknytning vann: Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig nett. Privat vannforsyning/brønn er opplyst å være ustabil; eksisterende rørsystem fungerer ikke, og vann brukes i senere år kun til vask o.l. Drikkevann tas med i kanner.

Tilknytning avløp: Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig eller privat nett. Eiendommen har ikke septiktank.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Fritidsbebyggelse/spredt boligbebyggelse

Eiendommen følger Kommuneplanens arealdel 2020 - 2032, med ikrafttredelse 12.11.2020. Eiendommen er i kommuneplanen avsatt til Fritidsbebyggelse/spredt boligbebyggelse.

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen inkluderer et hovedhus som er SEFRAK-registrert med SEFRAK-ID 1573-0007-093 "Våningshus, Øvre Orholmen, Ersnes, Smøla" og ruiner av et naust og en fjøs som er SEFRAK-registrert med SEFRAK-ID 1573-0007-092 "Ruin etter naust, Øvre Orholmen, Ersnes, Smøla" og SEFRAK-ID 1573-0007-094 "Ruin etter fjøs, Øvre Orholmen, Ersnes, Smøla".

SEFRAK-registreringene indikerer at bygningen og ruinene har kulturhistorisk verdi, men det er ingen spesielle restriksjoner knyttet til denne merkingen. Dette gir deg som ny eier mulighet til å ivareta bygningens historie samtidig som du kan tilpasse den til dine behov.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke

hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysning i etterkant av overtakelse.

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt fastpris vederlag stort kr 50 000 for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 6 000 Fotograf
- 19 900 Markedspakke
- 6 900 Oppgjørshonorar
- 4 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 15 000 Tilretteleggingsgebyr
- 3 000 Visninger per stk.
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 4 304 Utlegg kommunale opplysninger

Totalt kr: 109 845

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et

rimelig vederlag stort kr 10 000 for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Maria Alvheim Klinge
Daglig leder /Eiendomsmegler
maria.alvheim.klinge@aktiv.no
Tlf: 926 99 890

Ansvarlig megler bistås av

Maria Alvheim Klinge
Daglig leder /Eiendomsmegler
maria.alvheim.klinge@aktiv.no
Tlf: 926 99 890

Oppdragstaker

Aktiv Nordvest AS, organisasjonsnummer 923171614
Nedre Enggate 5-7, 6509 KRISTIANSUND N

Salgsoppgavedato

15.05.2026



Aktiv Eiendomsmegling v/ Maria A. Klinge har gleden av å presentere Urdholmen 1! Foto: André Tomas Ormset-Paredes



Eiendommen er omkranset av vakkert kystlandskap med vidstrakt utsikt.



Her har man nesten sin helt egen holme, omkranset av sjøen!



Eiendommen har en unik beliggenhet med panoramautsikt mot Nordmøres flotte fjell!



Hovedinngangen er mot sør, med trapp opp til inngangdøren.



Her kan man sitte på trappen og nyte de idylliske omgivelsene!



I forbindelse med inngangspartiet er det bygd en terrasse.



Fra gangen mellom de to stuen i hovedetasjen.





Stuen har panelte vegger og store vinduer mot sør, som gir godt med naturlig lys.



Vedovnen sørger for oppvarming og en lun atmosfære i oppholdsrommet.



Kjøkkenet har en enkel, plassbygd kjøkkeninnredning med malte fronter.



Spiseplassen er plassert ved et vindu som gir naturlig lysinnslipp og utsikt.





Den andre stuen er malt lyseblå, og store vinduer slipper inn mye dagslys.



Hvitmalt tak med synlige takbjelker

Spisskammerset innenfor kjøkkenet har panelte vegger og hyller som gir praktisk oppbevaringsplass.

Under: Stue 2 inneholder en vedovn som bidrar til både oppvarming og atmosfære.





Trapp til loftsetasjen går fra entreen



Loftet er innredet med panelte vegger og synlige teglsteinsdetaljer som gir et særpreg.



Soverom 1 med malt panel i vegger og tak, og malte tregulv.



Soverom2 med trefargede vegger og vinduer som gir utsikt og naturlig lysinnslipp.





Soverom 3, med malte plater i tak og vegger og ubehandlet tregulv.



Her har man åpent landskap og en følelse av ro og frihet!



Fasade sørøst



En virkelig unik eiendom, beliggende i den vakreste natur!

Utedoen er strategisk plassert i ly fra varden.





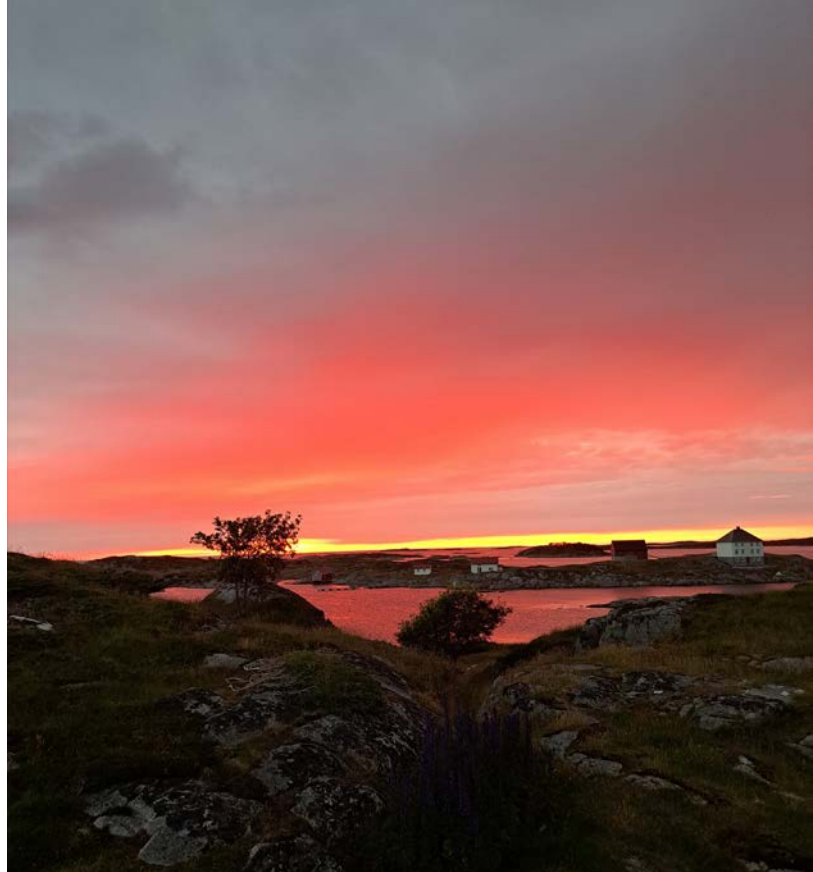
Dronebilde tatt fra vest, og man ser mot Smøla.



Flytebrygge er etablert lunt og i ly mot sørøst.



Her kan man sitte på do med utsikt!



Vakker solnedgang i storhavet bak Korsholmen.
Selgers bilde



Dronebilde tatt fra vest, og man ser mot Smøla.



Selgers bilde



Fasade nordøst, hvor man kan se Hustadvika i det fjerne



Fasade sørvest, med Smøla og vindturbinparken i bakgrunnen.



Selgers bilde



Morgenidyll. Selgers bilde



Her har man se soloppgangen. Selgers bilde tatt sørøstover, mot Aure og Tustna



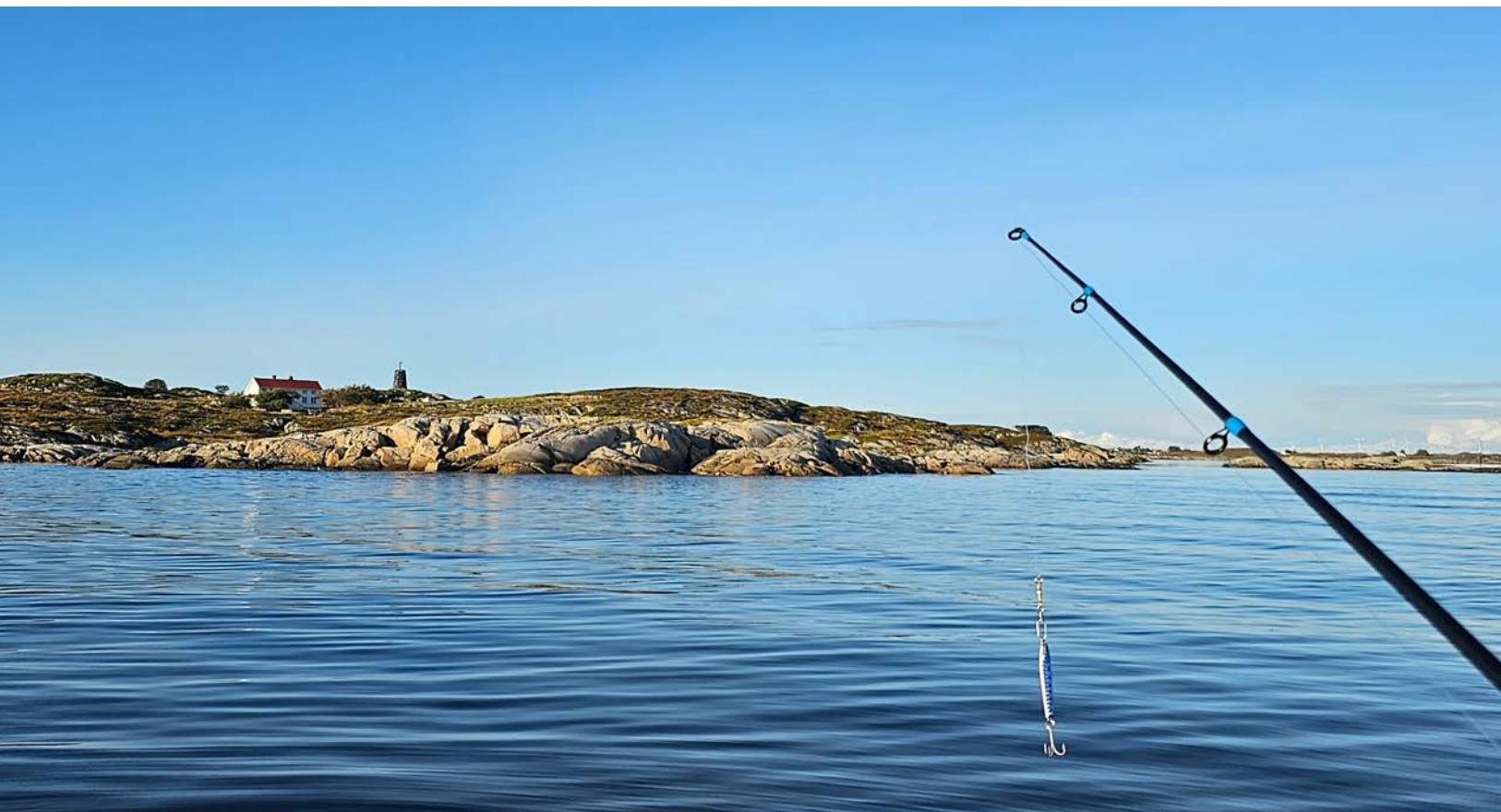
Når våren og sommeren kommer ordentlig, blir det grønt og fint ute på holmen! Selgers bilde



En slektning av selger har i dag villsau som går på holmen. Selgers bilde



Selgers bilde av fasade nordvest og varden.



Selgers bilde, tatt fra Olsøysvaet sør for holmen

Fasade sør og flytebrygge under.
Selgers bilder





Selgers bilde, tatt østfra. I bakgrunnen ser man fjellrekka strekke seg fra Freikollen i Kristiansund til Melen og Sjurvarden i Hustadvika.



Selgers bilde, tatt fra sør



Eiendommen kan skilte med en privat brygge for enkel tilgang til sjøen.



Selgers bilde av en vakker solnedgang



Selgers bilde tatt fra nordøst

Plantegning



Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelge, Men Ikke Garanterte.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Plantegning

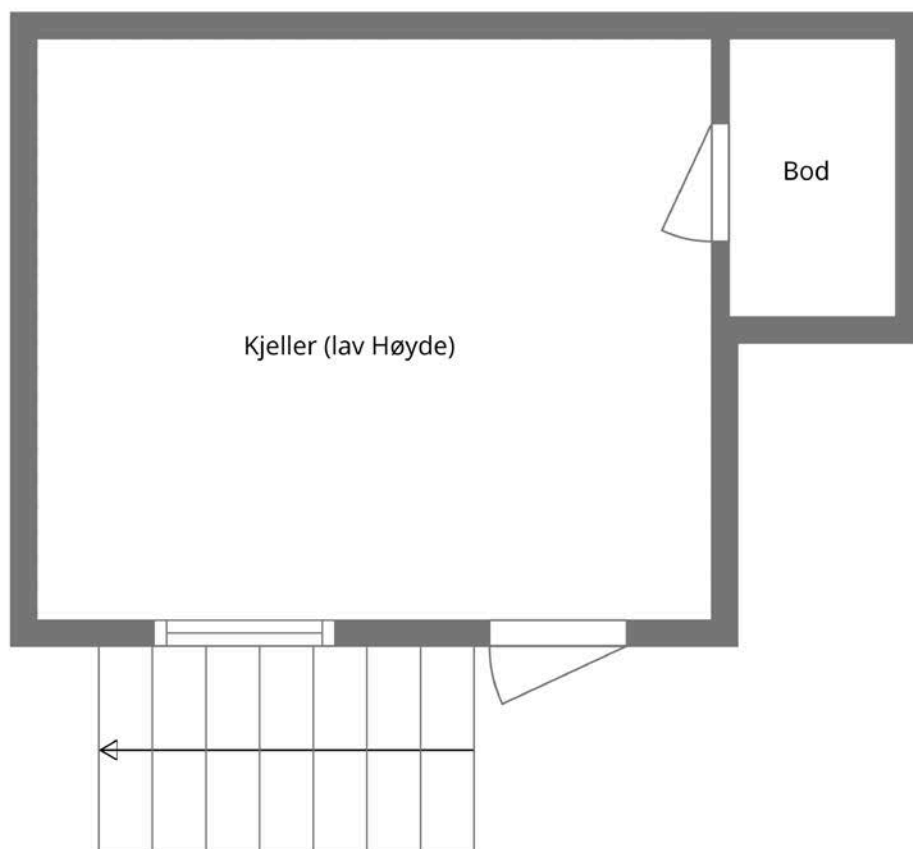


Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Plantegning



Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Urdholmen 1 , 6570 SMØLA

🏠 SMØLA kommune

gnr. 38, bnr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 167 m² BRA-i: 114 m²



Befaringsdato: 25.03.2026

Rapportdato: 08.05.2026

Oppdragsnr.: 22333-1440

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: IE1541

Autorisert foretak: VerdiAnalyse AS

Sertifisert Takstingeniør: Terje Storhaug

Vår ref: Terje Storhaug




VerdiAnalyse.

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.

Om VerdiAnalyse AS

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

Vårt team

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

Hvorfor velge VerdiAnalyse?

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

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



Rapportansvarlig

Terje Storhaug
Uavhengig Takstingeniør
ts@verdi-analyse.no
953 01 501

 NITO




VerdiAnalyse.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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 • løssøre 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsboligen er en eldre bygning fra slutten av 1800-tallet, oppført på fjell med steinsatt mur/natursteinsmur under deler av bygningen. Bygningen har delvis kjeller/krypkjeller med lav høyde og begrenset tilkomst. Yttervegger fremstår hovedsakelig som eldre tømmerkonstruksjon, med enkelte tilbygde/endrede deler som kan være oppført i bindingsverk. Yttervegger har i hovedsak stående malt trekledning, samt platekledning på værutsatt vegg.

Taket er tekket med korrugerte metallplater. Takteking er opplyst fornyet ca. år 2000 som egeninnsats/ufaglært arbeid, uten fremlagt dokumentasjon på fagmessig utførelse. Det er registrert enkel/mangelfull utførelse ved overganger, gradrenner og skorstein, samt rust/korrosjon på utsatte platekanter. Takkonstruksjonen er en eldre trekonstruksjon med synlige sperrer/åser og bordtro. På loft er det registrert mangelfull lufting, fuktmerker/misfarging og råteskader, særlig rundt pipestokk.

Vinduer består av malte trevinduer med varierende alder og tilstand. Flere vinduer har værslitasje, avflassing, sprekker, svekket treverk og behov for vedlikehold/utskifting. Enkelte vinduer er nyere, mens andre er midlertidig tildekket eller har knust glass. Ytterdører er eldre tredører med synlig bruksslitasje og værslitasje, særlig i nedre deler, terskler, beslag og hengsler.

Innvendig har boligen enkel og eldre standard tilpasset fritidsbruk. Overflater består i hovedsak av malte tregulv, panelvegger, synlige tre-/tømmervegger og malte himlinger. Etasjeskillere er utført med trebjelkelag. Det er registrert skjevheter og ujevnheter i gulv, som er vanlig i eldre bygninger, men lokale svekkelser i bjelkelag og understøttelser kan ikke utelukkes der konstruksjonen er skjult eller har begrenset tilkomst.

Boligen har mursteinspipe og ildsteder. Skorstein, pipebeslag og synlige deler av ildsteder/røykrør er kun visuelt vurdert fra tilgjengelige områder. Pipeløp, tetthet, brannsikring og funksjon er ikke kontrollert, og må avklares med feiervesen/fagkyndig før bruk. Det er registrert mangelfull overgang mellom takteking og skorstein, samt ukjent utførelse ved røykrør/gjennomføringer.

Kjøkkenet har enkel og eldre innredning. Boligen har ikke innlagt vann eller strøm i bruk. Det er montert vask/servant med avløp/utløp slik den står i dag. Kjøkkenet har frittstående gasskomfyr og eldre vedkomfyr/ildsted. Disse er ikke funksjonstestet, og sikkerhet/tilstand ved bruk er ikke avklart.

Utvendig veranda/terrasse, trapp og rampe er utført i trekonstruksjon. Konstruksjonene fremstår enkle og værutsatte, med fuktutsatte stolper/bærende deler og behov for nærmere kontroll av stabilitet, rekkverk, høyder og personsikkerhet.

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

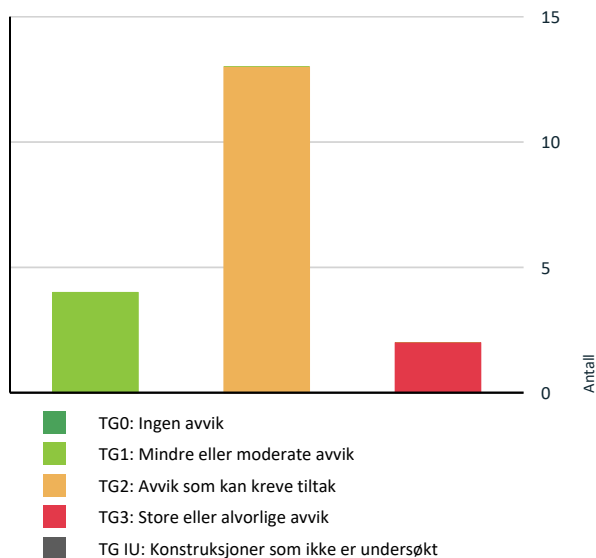
Arealer

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

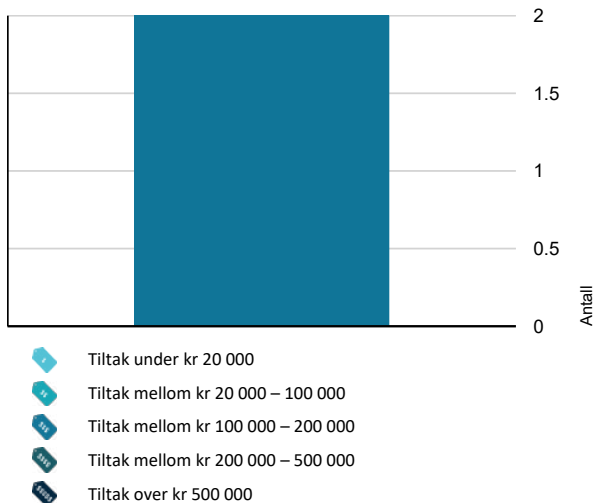
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Takkkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og takrenner [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- Innvendig > Krypjkjeller [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår

1890

Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Anvendelse

Fritidsformål.

Standard

Bygningen har gjennomgående enkel og eldre fritidsboligstandard. Boligen mangler innlagt strøm og vann, og tekniske installasjoner er begrenset. Konstruksjoner og overflater bærer preg av alder, bruk, lokal kystpåvirkning og begrenset modernisering.

Vedlikehold

Det må påregnes omfattende vedlikehold og utbedringer, særlig på takteking/beslag, takkonstruksjon, vinduer, ytterdører, kledning, terrasse/trapp, pipe/ildsteder og fuktutsatte konstruksjoner i kjeller/krypkjeller. Flere arbeider er opplyst utført som egeninnsats/ufaglært arbeid, og dokumentasjon på fagmessig utførelse foreligger i begrenset grad.

Tilbygg / modernisering

Modernisering	Boligen er opplyst å være påbygd på midten av 1950-tallet, blant annet med spiskammers. Det er opplyst at ett vindu på soverom mot sør ble byttet av Smøla Bygdeservice i 2024, med innvendig utføring ferdigstilt sommeren 2025. Videre er det opplyst om nye utvendige takplater ca. 2000, plater på gavlvegg ca. 1999, ny kledning på yttervegg mot vest ca. 2010, nytt vindu på kjøkken og rom over/kjøkkenloft ca. 2012, bytte av enkel ytterdør ca. 2012–2015, samt kledning på vegg ved hovedinngang, terrasse og ny kjellerdør ca. 2012. Deler av pipeløp i stue er opplyst byttet i 2024. Flere av arbeidene er opplyst som egeninnsats/ufaglært arbeid, eller med uklar fagmessig utførelse..
---------------	---

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med stålplater. Taket ble vurdert fra bakkenivå.

I selgers egenerklæring er det opplyst om tidligere fukt ved pipe mot nord, beskrevet som et eldre problem som etter selgers kjennskap ikke har medført større skade. Det er videre opplyst at utvendige takplater ble fornyet ca. år 2000, utført som egeninnsats/ufaglært arbeid. Det foreligger ikke dokumentasjon på fagmessig utførelse.

Taket er tekket med korrugerte metallplater. Taktekking er visuelt vurdert fra bakkenivå og tilgjengelige områder. Det er ikke foretatt nærkontroll av alle takflater, omlegg, innfestinger og beslag. I selgers egenerklæring er det opplyst at utvendige takplater ble fornyet ca. år 2000, utført som egeninnsats/ufaglært arbeid. Det foreligger ikke dokumentasjon på fagmessig utførelse.

Det er registrert værslitasje og rust/korrosjon, hovedsakelig nederst på takplatene og ved utsatte platekanter. Overgang mellom taktekking og ark/takoppløft fremstår enkelt utført og ikke fagmessig utført. Gradrenne har begrenset friavstand, og takplatene ligger stedvis langt inn på gradrennebeslaget. Dette kan redusere vannavrenning og medføre at vann, snø og smuss blir liggende, med risiko for at fukt trekker inn under takplatene.

Overgang mellom taktekking og skorstein fremstår også enkel/mangelfull. Dette må ses i sammenheng med opplysning i egenerklæringen om tidligere fukt ved pipe mot nord. Det anbefales nærmere kontroll og utbedring av beslag, gradrenner, innfestinger og rustskadde platekanter fra sikker adkomst. Skjulte skader i undertak og takkonstruksjon kan ikke utelukkes.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Taket er tekket med korrugerte metallplater. I selgers egenerklæring er det opplyst at utvendige takplater ble fornyet ca. år 2000, utført som egeninnsats/ufaglært arbeid. Det foreligger ikke dokumentasjon på fagmessig utførelse.

Det er registrert enkel/mangelfull utførelse ved overgang mellom taktekking og ark/takoppløft. Overgangsbeslag fremstår ikke fagmessig utført og vurderes som værutsatt. Det er også registrert begrenset friavstand i gradrenne, hvor takplatene stedvis ligger langt inn på gradrennebeslaget. Dette kan hindre god vannavrenning og medføre at vann, snø og smuss blir liggende, med risiko for at fukt trekker inn under takplatene.

Det er registrert rust/korrosjon, hovedsakelig nederst på takplatene og ved utsatte platekanter/innfestinger. Det er i tillegg registrert enkel og mangelfull utførelse ved overgang mot skorstein.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Taktekking, innfestinger, omlegg, gradrenner, beslag og overganger bør kontrolleres nærmere fra sikker adkomst. Overgang mot skorstein bør utbedres med fagmessig beslagløsning, eksempelvis heldekkende pipebeslag. Overgang mellom tak og ark/takoppløft, samt gradrenner, bør utbedres slik at vannavrenning og friavstand blir tilfredsstillende. Rustskadde platekanter og beslag bør utbedres eller skiftes.

Konsekvens

Mangelfulle beslag/overganger og liten friavstand i gradrenne kan gi redusert vannavrenning og økt risiko for vanninntrengning under takplatene. Dette kan føre til fuktskader i undertak, takkonstruksjon, himling og tilstøtende konstruksjoner. Korrosjon på takplater kan over tid gi svekket tetthet og økt behov for utskifting. Skjulte skader i takoppbygningen kan ikke utelukkes ved visuell kontroll fra bakkenivå.



TG 2 Nedløp og takrenner

Beskrivelse

Boligen har ikke takrenner og nedløp. Takvann ledes derfor fritt fra takflatene og ned på terreng/fjell rundt bygningen. Dette må ses i sammenheng med terrengforhold, steinsatt grunnmur, delvis kjeller/krypkjeller og fuktsikring/drenering.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Manglende takrenner og nedløp gir ukontrollert bortledning av takvann. Dette kan gi økt fuktbelastning på grunnmur, terreng nær bygningen og konstruksjoner under/ved boligen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes etablering av takrenner og nedløp med kontrollert bortledning av takvann bort fra bygningen, der dette er praktisk mulig.

Konsekvens

Ukontrollert takvann kan over tid øke risikoen for fuktinnsig, vannansamlinger, fuktopptrekk, råte og skader i grunnmur, kjeller/krypkjeller og tilstøtende trekonstruksjoner.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Boligen er en eldre bygning hvor veggkonstruksjonen hovedsakelig fremstår som tømmerkonstruksjon. Tilbygde deler kan være oppført i bindingsverk, men dette er ikke dokumentert eller åpnet for kontroll. Yttervegger har i hovedsak stående malt trekledning. På værutsatt vegg er det montert malte stålplater. Konstruksjonen er visuelt vurdert fra tilgjengelige områder. Skjulte konstruksjoner, lufting og eventuell fuktsikring bak kledning er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert værslitasje og manglende vedlikehold på deler av utvendig kledning og overflater. Dette er normalt med tanke på alder, bruk og lokal kystpåvirkning, men enkelte partier har behov for vedlikehold/utbedring. Det registreres stedvis liten eller manglende lufting bak kledning/plater. Det er også registrert manglende eller mangelfull muse-/skadedyrsikring i nedkant av kledning. Enkelte kledningspartier ligger nær terreng/fjell, særlig på overside av bygningen, noe som gir økt fuktbelastning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Utvendig kledning, platekledning, overganger og nedre avslutninger bør kontrolleres nærmere og vedlikeholdes. Skadet eller fuktutsatt kledning bør utbedres/skiftes. Det bør etableres tilfredsstillende lufting og muse-/skadedyrsikring der dette mangler, og avstand mellom kledning og terreng/fjell bør økes der dette er praktisk mulig.

Konsekvens

Manglende lufting, værslitasje og kledning nær terreng kan gi økt risiko for fuktinntrengning, råte, skadedyr og skjulte skader i bakenforliggende veggkonstruksjoner. Skjulte forhold kan ikke utelukkes uten åpning av konstruksjonen.

! TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er oppført som eldre trekonstruksjon med synlige sperrer/åser og bordtro. Loftet er vurdert fra tilgjengelige områder med begrenset tilkomst. Det er lagret diverse gjenstander/materialer på loftet, og dette begrenser kontroll av gulv, konstruksjoner og underliggende flater. Oppbygning og skjulte deler av konstruksjonen er ikke fullstendig kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det vurderes ikke å være tilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen. Det er registrert fuktmerker/misfarging og pågående råteskader i takkonstruksjonen, hovedsakelig rundt pipestokk. Forholdet må ses i sammenheng med mangelfulle overganger/beslag ved pipe, taktekking og opplysninger i selgers egenerklæring om tidligere fukt ved pipe mot nord. Lagring på loftet og begrenset tilkomst reduserer muligheten for full kontroll av skadeomfang.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Takkonstruksjonen må kontrolleres nærmere av fagkyndig. Skadeomfang rundt pipestokk og øvrige fuktutsatte områder må kartlegges, og skadde materialer må skiftes/utbedres. Lufting av takkonstruksjonen må forbedres. Tiltak må ses i sammenheng med utbedring av taktekking, beslag/overganger og pipe.

Konsekvens

Mangelfull lufting og fuktlekkasjer kan gi videre råteutvikling, muggvekst og svekkelse av bærende takkonstruksjoner. Dersom årsaken ikke utbedres, vil skadeomfanget kunne øke. Skjulte skader i takkonstruksjonen kan ikke utelukkes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

! TG 3 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer. Det er en kombinasjon av koblede vinduer og enkle vinduer. Enkelte vinduer er opplyst byttet i senere tid, herunder vindu på soverom mot sør og vindu på kjøkken/rom over kjøkkenloft. Øvrige vinduer fremstår i hovedsak som eldre vinduer med varierende alder og tilstand.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert værslitasje, avflassing, sprekker og lokalt svekket treverk i flere vinduer. Kjellervindu har knuste glass. To vinduer er midlertidig avstengt/tildekket med plater/trebord. Det er også opplyst i egenerklæringen at vann kan trenge inn i de eldste vinduene, og at flere hengsler har behov for utskifting.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduer må gjennomgås nærmere. Skadde glass, hengsler, rammer og beslag må utbedres/skiftes. Midlertidig tildekkede vinduer bør tilbakeføres eller erstattes med varig løsning. Eldre vinduer med fukt-/råteskader bør vurderes for utskifting.

Konsekvens

Svekkede og utette vinduer kan gi økt risiko for vanninntrengning, råteskader, varmetap og redusert funksjon. Knuste og midlertidig tildekkede vinduer gir også redusert brukssikkerhet og vedlikeholdsmessig tilstand.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

! TG 2 Dører

Beskrivelse

Boligen har ytterdør i front mot terrasse/trapp og ytterdør på bakside. Frontdør består av malt eldre tredør med glassfelt og sidefelt. Dør på bakside består av enkel malt ytterdør med beslag/lås. Begge dørene er visuelt vurdert fra utsiden.

Tilstandsrapport

Dørene fremstår med alder, bruksslitasje og værslitasje. Det registreres fuktmerker, grønske/misfarging og slitasje på overflater, karm/omramming, terskelområder, beslag og hengsler. Nedre deler av dører og terskler fremstår særlig fuktutsatt. Det er også tegn til rust på enkelte beslag/hengsler.

Dørenes funksjon, tetthet, innfesting og låser bør kontrolleres nærmere. Overflater, beslag, hengsler og terskler bør vedlikeholdes/utbedres. Ved svekket treverk eller mangelfull tetting må dør/karm vurderes reparert eller skiftet.

Værslitasje, eldre utførelse og fuktutsatte terskelområder kan gi redusert tetthet, trekk, vanninntrengning, råteskader og redusert funksjon over tid.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ytterdørene fremstår som eldre, med synlig alder, bruksslitasje og værslitasje. Det er registrert slitasje på overflater, karm/omramming, terskelområder, beslag og hengsler. Nedre deler av dører og terskler er særlig fuktutsatt, og det er tegn til fuktmerker, misfarging/grønske og rust på enkelte beslag. Forholdene er normale med tanke på alder, bruk og lokale værforhold, men gir behov for vedlikehold og utbedring.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dørenes funksjon, tetthet, innfesting og låser bør kontrolleres nærmere. Overflater, beslag, hengsler og terskler bør vedlikeholdes/utbedres. Ved svekket treverk eller mangelfull tetting bør dør/karm repareres eller skiftes.

Konsekvens

Alder, værslitasje og fuktutsatte terskelområder kan gi redusert tetthet, trekk, vanninntrengning, råteskader og redusert funksjon over tid.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er etablert veranda/uteplass i trekonstruksjon langs front av boligen, med tilhørende utvendig trapp og rampe/adkomstgang opp til inngangsdør. Konstruksjonen er fundamentert på trestolper og stedvis mot terreng/fjell. Veranda, trapp, rekkverk og rampe er visuelt vurdert fra tilgjengelige områder.

Konstruksjonen fremstår som enkel og værutsatt, med synlig bruksslitasje og værslitasje på dekke, rekkverk, trappetrinn, stolper og bærende deler. Enkelte stolper og trekonstruksjoner har kontakt/nærhet til terreng, noe som gir økt fuktbelastning. Det er registrert ujevne overflater og eldre/enkle utførelser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert værslitasje, fuktutsatte konstruksjonsdeler og stedvis enkel utførelse. Rekkverk, trapp og rampe bør kontrolleres nærmere for stabilitet, høyder og personsikkerhet. Støtter/stolper som står nær eller i terreng er særlig utsatt for fukt og råte.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konstruksjonen bør gjennomgås nærmere. Skadde eller fuktpåvirkede bord, stolper og bærende deler må utbedres/skiftes. Rekkverk, trapp og rampe bør sikres og vedlikeholdes slik at brukssikkerheten ivaretas.

Konsekvens

Manglende vedlikehold og fuktpåvirkning kan gi redusert bæreevne, råteskader og økt risiko for fall eller personskade ved bruk. Skjulte svekkelser i bærende deler kan ikke utelukkes.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Utvendige bygningsdeler er eksponert for vær og vind, og det må påregnes normal aldring og bruksslitasje som følge av dette. Mindre værslitasje på kledning, rekkverk, terrassegulv og lignende vurderes som naturlig, og innebærer ikke nødvendigvis et avvik.

Eiendommen har en sjønær og åpen beliggenhet, og er derfor særlig værutsatt med hensyn til vind, nedbør og påvirkning fra sjøluft og salt. Dette medfører økt belastning på utvendige konstruksjoner og overflater sammenlignet med mer skjermede områder. Regelmessig vedlikehold, herunder overflatebehandling og kontroll av utsatte bygningsdeler, er derfor nødvendig for å opprettholde byggets tekniske levetid og estetiske uttrykk.

INNSENDIG

1 TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater har enkel og eldre standard tilpasset fritidsbruk. Boligen har i hovedsak malte tregulv, malte panelvegger, synlige tre-/tømmervegger og malte himlinger. Flere rom har synlige trebjelker med malte plater/panel mellom bjelkene. Loft/2. etasje har malte tregulv, panelvegger og skråhimlinger med malt panel/plater.

Kjøkken har malt tregulv, malt panel på vegger og synlige trebjelker i himling med malte plater mellom bjelkene. Kjøkkenet har enkel eldre innredning med benkeskap, overskap og benkeplate. Det er montert vask/servant, men boligen har ikke innlagt vann i dag, og vasken har kun avløp/utløp slik den står. Kjøkkenet har frittstående gasskomfyr og eldre vedkomfyr/ildsted. Det er ikke registrert moderne kjøkkenventilator.

Kjeller med lav høyde fremstår som enkelt uinnredet kjeller-/lagerareal med synlig mur, treverk og eldre gulv-/terrengflater. Overflater og innredning bærer preg av bygningens alder, enkel bruk og begrenset modernisering.

1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Bjelkelag i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Etasjeskillere er oppført med bjelkelag i tre. Boligen er en eldre bygning fra 1800-tallet, og det er registrert høydeforskjeller/skjevheter og ujevnheter i gulv. Slike forhold er vanlig i eldre bygninger fra denne perioden og må ses i sammenheng med alder, byggemetode, materialbruk og naturlige bevegelser i trekonstruksjoner over tid. Det kan likevel ikke utelukkes lokale svekkelser eller skjulte skader i bjelkelag og understøttelser, særlig der konstruksjonen er skjult eller har begrenset tilkomst.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Videre tiltak avhenger av tiltenkt bruk og krav til komfort/funksjon. Ved større skjevheter, svikt, knirk eller tegn til setninger bør bjelkelag og understøttelser kontrolleres nærmere av fagkyndig. Eventuelle lokale utbedringer må vurderes etter nærmere kontroll.

Konsekvens

Ujevne etasjeskiller kan gi redusert brukskomfort og utfordringer ved møblering/overflatearbeider. Dersom skjevheter skyldes lokale svekkelser i bjelkelag eller understøttelser, kan dette over tid gi økt risiko for videre deformasjoner og konstruksjonsskader.

1 TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe og to ildsteder. Skorstein, pipebeslag og synlige deler av ildsteder/røykrør er kun vurdert visuelt fra tilgjengelige områder. Det er ikke utført innvendig inspeksjon av pipeløp, tetthetskontroll eller funksjonssprøving. Funksjon og sikkerhet ved bruk av pipe og ildsteder ligger utenfor kontrollen og må avklares med feiervesenet. Kjøper anbefales å innhente opplysninger om siste feiing, tilsyn, eventuelle pålegg og utførte endringer på pipeløp/ildsteder.

Det er registrert at begge vedovnene har svekket tilstand, herunder manglende/svekket tetthet og behov for vedlikehold/repasasjon. Ildstedene bør ikke tas i bruk før de er nærmere kontrollert og utbedret av kvalifisert fagperson, og forholdet er avklart mot feiervesenet.

Pipa er en eldre teglsteinspipe og vurderes å ha passert over halvparten av forventet brukstid. Normal forventet levetid for teglsteinspipe er ca. 60–70 år, avhengig av utførelse, bruk, belastning, vedlikehold og tilsyn. I selgers egenekklæring er det opplyst om tidligere fukt ved pipe mot nord, samt at utvendige takplater ble fornyet ca. år 2000 som egeninnsats/ufaglært arbeid. Det er også opplyst at deler av pipeløp i stue ble byttet i 2024, opplyst som

Tilstandsrapport

ufaglært arbeid.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Boligen har eldre mursteinspipe og to ildsteder. Skorstein, pipebeslag og synlige deler av ildsteder/røykrør er kun vurdert visuelt fra tilgjengelige områder. Tilkomst og kontroll var begrenset, og det er ikke utført innvendig inspeksjon av pipeløp, tetthetskontroll eller funksjonsprøving. Begge vedovnene har svekket tilstand, herunder manglende/svekket tetthet og behov for vedlikehold/repasasjon. Pipa er en eldre teglsteinspipe og vurderes å ha passert over halvparten av forventet brukstid. Normal forventet levetid for teglsteinspipe er ca. 60–70 år, avhengig av utførelse, bruk, belastning, vedlikehold og tilsyn. I selgers egenerklæring er det opplyst om tidligere fukt ved pipe mot nord. Det er også opplyst at utvendige takplater ble fornyet ca. år 2000 som egeninnsats/ufaglært arbeid, og at deler av pipeløp i stue ble byttet i 2024, også opplyst som ufglært arbeid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Begge vedovnene bør ikke tas i bruk før de er kontrollert, vedlikeholdt og eventuelt utbedret av kvalifisert fagperson. Funksjon og sikkerhet ved bruk av pipe og ildsteder må avklares med feiervesenet. Kjøper anbefales å innhente opplysninger om siste feiing, tilsyn, eventuelle pålegg og utførte endringer på pipeløp/ildsteder. Tidligere fuktforhold ved pipe bør følges opp ved nærmere kontroll av pipe, beslag, gjennomføringer og tilstøtende takkonstruksjoner under sikre forhold.

Konsekvens:

Bruk av ildsteder med svekket tetthet eller manglende kontroll kan gi risiko for røykkekasje, redusert brannsikkerhet og fare for person- og bygningskade. Eldre pipe, tidligere fuktforhold og opplyste ufglærte arbeider gir økt usikkerhet rundt teknisk tilstand, tetthet og brannsikkerhet. Skjulte avvik i pipeløp, pipebeslag, gjennomføringer og tilstøtende konstruksjoner kan ikke utelukkes.

1 TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det er delvis kjeller/rom under terreng. Slike rom i eldre bygninger er fuktutsatte risikokonstruksjoner og må ses i sammenheng med grunnmur, terreng, fjellforhold og manglende/ukjent drenering. Eldre kjellerarealer bør brukes med forsiktighet til lagring av fuktømfintlige gjenstander. Skjulte fuktforhold kan ikke utelukkes.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er delvis kjeller/rom under terreng med lav høyde og begrenset tilkomst. Rom under terreng i eldre bygninger er en fuktutsatt risikokonstruksjon og må ses i sammenheng med byggeår, steinsatt grunnmur, fjell/terrengforhold og ukjent/udokumentert drenering/fuksikring.

Det er opplyst i egenerklæringen at det kommer inn vann i kjeller ved store nedbørsmengder/vinterhalvår, og at dette tørker opp om våren/sommeren. Det er registrert forhold som tilsier økt fuktbelastning, herunder fjell/terreng tett mot bygningen, manglende kontrollert bortledning av takvann og eldre steinsatt mur. Kontroll er begrenset til tilgjengelige områder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjeller bør holdes under jevnlig tilsyn, særlig etter nedbør, snøsmelting og i vinterhalvåret. Fuktforhold, lufting, grunnmur, gulv og bærende trekonstruksjoner bør kontrolleres nærmere. Overflatevann og takvann bør ledes bort fra bygningen der dette er praktisk mulig. Drenering/fuksikring må vurderes nærmere ved tegn til fukt, lukt, saltutslag, misfarging eller skader.

Konsekvens:

Fuktinnslag og høy fuktbelastning kan gi risiko for lukt, muggvekst, saltutslag, råte og skader på treverk, gulv/bjelkelag og tilstøtende konstruksjoner. Kjeller med lav høyde har begrenset bruksmulighet og bør ikke benyttes til lagring av fuktømfintlige gjenstander. Skjulte fuktforhold og konstruksjonsskader kan ikke utelukkes.

1 TG 2 Kryp kjeller

Beskrivelse

Det er delvis krypkjeller/åpent rom under bygningen med lav høyde og begrenset tilkomst. Konstruksjonen fremstår som en eldre risikokonstruksjon med synlige trekonstruksjoner, lagrede materialer og ujevne forhold. Kontroll er begrenset til tilgjengelige områder. Skjulte fukt-, råte- eller konstruksjonsskader kan ikke utelukkes.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er delvis krypkjeller/åpent rom under bygningen med lav høyde og begrenset tilkomst. Konstruksjonen er eldre og oppført med steinsatt mur/fundamentering på fjell, med synlige trekonstruksjoner mot terreng/fjell. Krypkjeller er en fuktutsatt risikokonstruksjon og må ses i sammenheng med byggeår, terrengforhold, grunnmur, takvann og ukjent/udokumentert drenering/fuktsikring.

Det registreres lagrede materialer/trevirke i krypkjeller, ujevne grunnforhold og begrenset lufting/oversikt. Enkelte trekonstruksjoner og understøttelser fremstår fuktutsatte. Det er ikke mulig å kontrollere alle bjelker, understøttelser og overganger. Skjulte fukt-, råte- eller konstruksjonsskader kan ikke utelukkes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Krypkjeller bør ryddes for lagrede materialer/organisk materiale. Bjelkelag, understøttelser og grunnmur bør kontrolleres nærmere fra sikker tilkomst. Lufting, fuktforhold og eventuell fuktbelastning fra terreng/takvann bør vurderes. Skadde eller fuktpåvirkede konstruksjonsdeler må utbedres/skiftes.

Konsekvens

Fuktbelastning og organisk materiale i krypkjeller kan gi økt risiko for råte, muggvekst, lukt, skadedyr og svekkelse av bærende trekonstruksjoner. Begrenset tilkomst gjør at skadeomfang og skjulte forhold ikke kan avklares fullt ut ved visuell kontroll.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp er en eldre malt tretrapp med sving, rekkverk og håndløper. Trappen gir adgang til loft/2. etasje og fremstår med enkel eldre utførelse, normal bruksslitasje og noe ujevnheter i trinn og overflater.

Trappen har brattere utførelse og smalere ganglinje enn dagens normalstandard. Rekkverk/håndløper er etablert, men utforming, avstand mellom rekkverkspiler og høyder tilfredsstillende ikke nødvendigvis dagens krav til personsikkerhet. Bruk må skje med forsiktighet, særlig ved transport av gjenstander og ved redusert belysning.

Alder, slitasje og eldre trappeutførelse kan gi redusert brukskomfort og økt risiko for fall. Videre vedlikehold og kontroll av innfesting/stabilitet anbefales.



Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Mindre merker, riper og overfladiske skader som følge av normal bruk og aldring er ikke særskilt omtalt i rapporten. Tilsvarende gjelder mindre avvik som at dører og vinduer tar i karm, løse dørvridere eller lignende forhold. Slike forhold anses som en del av normalt vedlikehold som bør utføres regelmessig, og er derfor ikke vurdert som vesentlige for bygningsdelens tilstand

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er i en bolig fra slutten av 1800-tallet, og boligen har ikke hatt innlagt strøm siden 1965. Det er heller ikke innlagt vann i boligen i dag. Kjøkkeninnredning og teknisk standard bærer preg av alder, enkel bruk og manglende modernisering.

Rommet har malt tregulv, malt panel / malte plater på vegger og synlige trebjelker i himling med malte plater mellom bjelkene. Det er enkel eldre

Tilstandsrapport

kjøkkeninnredning med benkeskap, overskap og benkeplate. Det er montert vask/servant, men denne har kun avløp/utløp i en bøtte slik den står i dag.

Kjøkkenet har frittstående gasskomfyr og eldre vedkomfyr/ildsted. Det er ikke registrert moderne kjøkkenventilator. Innredning, overflater og tekniske løsninger fremstår som enkle og eldre, med normal bruksslitasje og stedvis alder-/slitasjepreg.

Det må påregnes oppgraderinger ved videre bruk. Avløp/utløp, gasskomfyr og ildsted bør kontrolleres nærmere før bruk. Manglende innlagt strøm og vann gir begrenset funksjon og bruksmulighet sammenlignet med dagens kjøkkenstandard.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenet har enkel og eldre standard, og innredning/tekniske løsninger bærer preg av alder, bruk og manglende modernisering. Boligen er fra slutten av 1800-tallet og har ikke hatt innlagt strøm siden 1965. Det er heller ikke innlagt vann i boligen i dag. Vask/servant på kjøkken har kun avløp/utløp slik den står i dag.

Kjøkkenet har frittstående gasskomfyr og eldre vedkomfyr/ildsted. Det er ikke registrert moderne kjøkkenventilator. Bruk av gasskomfyr og ildsted er ikke funksjonstestet, og sikkerhet/tilstand ved bruk er ikke avklart.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved videre bruk må kjøkkenet påregnes oppgradert. Eventuell etablering av strøm, vann og avløp må utføres av fagkyndige. Gasskomfyr og ildsted bør kontrolleres før bruk. Det bør også vurderes etablering av tilfredsstillende ventilasjon.

Konsekvens

Manglende innlagt strøm og vann gir vesentlig redusert funksjon og bruksmulighet sammenlignet med dagens kjøkkenstandard. Eldre innredning, ukjent tilstand på avløp/utløp, gasskomfyr og ildsted kan gi risiko for lekkasje, brannfare, redusert brukssikkerhet og behov for omfattende oppgraderinger.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Beskrivelse

Boligen har ikke innlagt vann i dag. Det er montert vask/servant på kjøkken, men denne har kun avløp/utløp slik løsningen står i dag. Privat vannforsyning/brønn er opplyst å være ustabil, og eksisterende rørsystem fungerer ikke. Drikkevann tas med i kanner.

Vanninstallasjoner og røropplegg er ikke funksjonstestet. Ved eventuell fremtidig etablering av vanninstallasjoner må anlegget kontrolleres, prosjekteres og utføres av fagkyndig. Eldre eller defekte rørføringer må forventes utbedret eller skiftet.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen blir oppvarmet ved bruk av vedovn.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Boligen har ikke hatt innlagt strøm tilkoblet eiendommen siden 1965. Det er heller ikke innlagt elektrisk anlegg i bruk i dag. Det er registrert enkelte eldre ledninger/installasjoner på vegger, men disse er ikke funksjonstestet eller kontrollert som aktivt elektrisk anlegg.

Ved behov for strøm benyttes aggregat. Bruk av aggregat må skje i henhold til produsentens anvisninger, med særlig hensyn til brannfare, eksos/kullos, ventilasjon og sikker plassering utvendig.

Ved eventuell fremtidig etablering av strøm må elektrisk anlegg prosjekteres og utføres av registrert elektroinstallatør. Eldre gjenværende ledninger/installasjoner bør samtidig fjernes eller avklares av fagkyndig.

Generell kommentar

Boligen har ikke innlagt elektrisk anlegg i bruk i dag. Det er likevel registrert enkelte eldre ledninger/installasjoner på vegger som ikke er demontert. Disse er ikke funksjonstestet eller kontrollert som elektrisk anlegg.

Ved behov for strøm benyttes bensinaggregat, som settes ut ved bruk. Kjøper må være oppmerksom på brannfare, eksos/kullos, ventilasjon og sikker plassering ved bruk av aggregat.

Ved eventuell fremtidig etablering av strøm må anlegget prosjekteres og utføres av registrert elektroinstallatør. Eldre gjenværende ledninger/installasjoner bør samtidig fjernes eller avklares av fagkyndig.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av fjell.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er ikke registrert moderne fuktsikring/drenering rundt bygningen. Drenering må vurderes i sammenheng med steinsatt grunnmur, delvis kjeller/krypkjeller og terrengforhold. Ved eldre bygg på fjell og natursteinsmur må det påregnes økt risiko for fuktinnslag, fuktopptrekk og lokale vannansamlinger, særlig ved nedbør og vinterhalvår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke registrert moderne fuktsikring eller drenering rundt bygningen. Boligen er en eldre bygning fra slutten av slutten av 1800-tallet, oppført på fjell med steinsatt mur under deler av bygningen og delvis kjeller/krypkjeller. Drenering og fuktsikring fremstår som ukjent/udokumentert. Terreng og fjell tett mot bygningen kan gi økt fuktbelastning mot grunnmur og kjeller-/krypkjellerarealer. Selger har opplyst om vanninntrengning i kjeller ved store nedbørsmengder/vinterhalvår.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Terrengfall, bortledning av overflatevann og takvann bør kontrolleres og forbedres der det er mulig. Kjeller/krypkjeller bør holdes under jevnlig tilsyn, særlig etter nedbør og i vinterhalvåret. Tiltak på drenering/fuktsikring må vurderes nærmere dersom det registreres fukt, lukt, saltutslag, misfarging eller skader i kjeller/krypkjeller.

Konsekvens

Manglende/ukjent fuktsikring og drenering gir økt risiko for fuktinnslag, fuktopptrekk, saltutslag, lukt, muggvekst og skader på treverk og tilstøtende konstruksjoner. Skjulte fuktforhold kan ikke utelukkes

1 TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen står i hovedsak på fjell med steinsatt mur/natursteinsmur under deler av bygningen. Det er delvis kjeller/krypkjeller. Grunnmur og fundamenter må vurderes i sammenheng med byggeår, terrengforhold, drenering og eventuell fuktbelastning fra omkringliggende fjell/terreng. Eldre fundamentering og åpne/luftede partier under bygningen gir begrenset mulighet for full kontroll av bærende konstruksjoner og skjulte forhold.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Boligen er oppført på fjell med steinsatt mur/natursteinsmur under deler av bygningen. Muren fremstår som eldre, ujevn og stedvis åpen, med begrenset sammenbinding og varierende understøttelse. Det er delvis kjeller/krypkjeller, og tilkomst for kontroll av alle fundamentpunkter og bærende konstruksjoner er begrenset. Grunnmur og fundamentering må ses i sammenheng med alder, terrengforhold, fjell, drenering/fuktsikring og opplyst vanninntrengning i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Steinsatt mur, fundamentpunkter og bærende trekonstruksjoner bør kontrolleres nærmere av fagkyndig, særlig i områder med ujevn understøttelse, fuktpåvirkning eller tegn til bevegelser. Løse steiner, mangelfull understøttelse og åpne partier bør utbedres. Videre bør fuktbelastning fra terreng/fjell og overflatevann reduseres der dette er mulig.

Konsekvens

Eldre og ujevn steinsatt mur kan gi risiko for lokale setninger, skjevheter, fuktinnslag og svekkelse av bærende konstruksjoner over tid. Begrenset tilkomst gjør at skjulte skader, råte eller svikt i fundamentering ikke kan utelukkes.

1 TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terreng består i hovedsak av fjell og naturlig kupert terreng rundt bygningene. Boligen står på fjell med steinsatt mur under deler av bygningen. Terrengforholdene må ses i sammenheng med drenering, grunnmur og delvis kjeller/krypkjeller, hvor samlet påvirkning fra overflatevann, nedbør og omkringliggende fjell/terreng har betydning for fuktforholdene over tid. Fjell tett mot bygning og lokale fallforhold kan gi økt fuktbelastning mot grunnmur og kjeller-/krypkjellerarealer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terreng rundt bygningen består av kupert naturtomt med fjell i dagen og stedvis fjell/terreng tett mot grunnmur. Terrengforholdene gir begrensede muligheter for ordinær terrengforming og bortledning av overflatevann. Forholdet må ses i sammenheng med eldre steinsatt mur, delvis kjeller/krypkjeller og ukjent/udokumentert drenering. Slike forhold kan gi økt fuktbelastning mot grunnmur og rom under terreng, særlig ved nedbør, snøsmelting og i vinterhalvåret.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Terrengfall, vannveier og bortledning av overflatevann/takvann bør kontrolleres jevnlig. Overflatevann bør ledes bort fra bygningen der dette er praktisk mulig. Kjeller/krypkjeller bør holdes under tilsyn, særlig etter perioder med mye nedbør og snøsmelting.

Konsekvens

Ugunstige terrengforhold og fjell tett mot bygningen kan over tid øke risikoen for fuktinnslag, vannansamlinger, saltutslag, lukt og skjulte fuktskader i grunnmur, kjeller/krypkjeller og tilstøtende trekonstruksjoner.

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

Tilstandsrapport

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er flere forhold som har betydning for brukssikkerhet. Dette gjelder særlig eldre og bratt innvendig trapp, utvendig trapp/rampe/rekkverk, knuste og tildekkede vinduer, ukjent brannteknisk utførelse ved pipe/ildsteder, bruk av gasskomfyr og bensinaggregat, samt manglende dokumentert elektrisk anlegg. Det foreligger ikke radonmålinger, og radonforhold er ikke avklart. Forholdene bør kontrolleres og avklares før videre bruk.

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

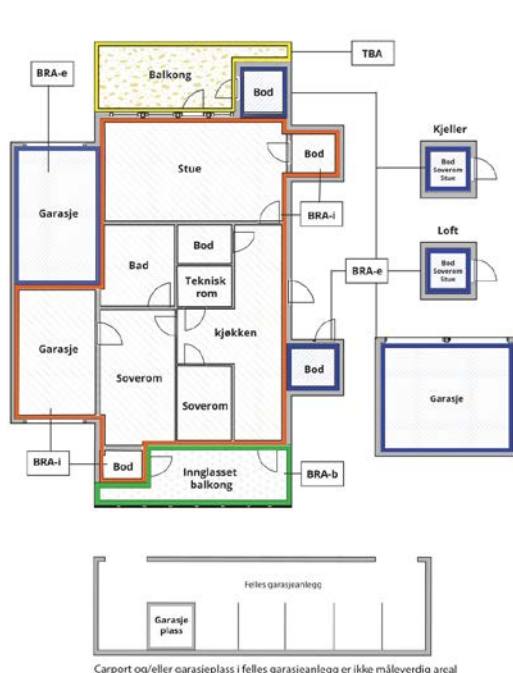
Hva er måleverdig areal?

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 en dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carpport 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 boden
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige 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

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller (Lav høyde)						14	14
1. Etasje	66			66			66
Loft	48			48			48
SUM	114					14	128
SUM BRA	114						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller (Lav høyde)		Bod, uinnredet kjellerrom	
1. Etasje	Entré, kjøkken, gang, stue 1, stue 2, spisskammers		
Loft	Loftsgang, soverom 1, soverom 2, soverom 3		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Refererer til oppsummering av eiers egenerklæring

Naust

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		51		51	
SUM		51			
SUM BRA	51				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Naust	

Utedo

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		2		2	
SUM		2			
SUM BRA	2				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Utedo	

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	110	4
Naust	0	51
Utedo	0	2

Kommentar

Fritidsbolig

Areal i kjeller med lav høyde er ikke tatt med i arealet grunnet lav høyde.

Naust

Utedo

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.3.2026	Terje Storhaug	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1573 SMØLA	38	2		0	114000 m ²	ANNEN AREALKILDE (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Urdholmen 1

Hjemmelshaver

Reitan Olga Marie, Reitan Solveig Elisabet

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger fritt og usjenert til på Urdholmen i Smøla kommune, i kystnært og værutsatt område. Tomten består av naturtomt med fjell, berg og vegetasjon. Eiendommen har sjø-/øybeliggenhet med naust, utedo og eldre fritidsbolig. Adkomst fremstår som gangadkomst over terreng ned til sjøen / flytebrygge.

Adkomstvei

Eiendommen har ikke opparbeidet vei. En må ta båt ut til Urdholmen og sti frem til bolig.

Tilknytning vann

Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig nett.

Tilknytning avløp

Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig eller privat nett.
Eiendommen har ikke septiktank.

Regulering

Eiendommen er en selveier fritidseiendom med opplyst tomteareal ca. 114 daa. Eiendommen ligger fritt til i kystnært og værutsatt område, ca. 9 moh. Tomten består i hovedsak av naturtomt med fjell i dagen, berg, gras-/lyngvegetasjon og spredt trevegetasjon. Adkomst fremstår som enkel gangadkomst over terreng/trelemmer. Det er naust og eget bygg for utedo på eiendommen.

Om tomten

Eiendommen er en selveier fritidseiendom med opplyst tomteareal ca. 114 daa. Eiendommen ligger fritt og usjenert til på Urdholmen i Smøla kommune, i kystnært og værutsatt område. Tomten består i hovedsak av naturtomt med fjell i dagen, berg, gras-/lyngvegetasjon og spredt trevegetasjon. Eiendommen har sjø-/øybeliggenhet med eldre fritidsbolig fra slutten av 1800-tallet, naust, eget bygg for utedo og flytebrygge tilknyttet eiendommen. Adkomst fremstår som gangadkomst over terreng/trelemmer.

Tinglyste/andre forhold

Enkelte opplysninger som er relevante ved kjøp av eiendom inngår ikke i den bygningssakkyndiges mandat etter Forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten omhandler primært bygningens tekniske tilstand.

Opplysninger om blant annet rettslige forhold, regulering, ferdigattest/brukstillatelse, servitutter, felleskostnader, eventuelle leieforhold og andre formelle forhold knyttet til eiendommen skal normalt innhentes og opplyses av megler i forbindelse med salget.

Slike forhold må derfor avklares med megler og fremgår normalt av salgsoppgraden eller øvrig salgsdokumentasjon. Tilstandsrapporten bør leses i sammenheng med denne dokumentasjonen for å gi et mest mulig komplett bilde av eiendommen.

Oppsummering av selgers egenerklæring

Selger opplyser om fukt ved pipe mot nord, samt at det kommer inn vann i kjeller i vinterhalvåret / ved store nedbørmengder. Forholdet tørker opp om våren/sommeren, og det er ikke opplyst om utførte tiltak. Det opplyses også om vanninntrengning i eldre vinduer, behov for justering/utbedring av dobbel ytterdør/lås, tegn etter møll i gamle tømmervegger, og at to boder/kott i 2. etasje har dårlige gulv og ikke har vært brukt. Privat vannforsyning/brønn er opplyst å være ustabil; eksisterende rørsystem fungerer ikke, og vann brukes i senere år kun til vask o.l. Drikkevann tas med i kanner. Det er opplyst feil ved ildsted/pipe, hvor deler av pipeløp i stue er byttet i 2024. Gasskomfyr er gammel, og ett bluss fungerer ikke som det skal.

Oppgraderinger / utførte arbeider

Det er opplyst at ett vindu på soverom mot sør ble byttet av Smøla Bygdeservice, med ferdigstillelse/utføring i 2025. Det er videre opplyst om flere arbeider utført som egeninnsats eller med ukjent fagmessig utførelse, herunder nye takplater utvendig ca. 2000, plater på gavlvegg ca. 1999, ny kledning mot vest ca. 2010, bytte av vindu på kjøkken og rom over/kjøkkenloft ca. 2012, bytte av enkel ytterdør, kledning ved hovedinngang, terrasse og ny kjellerdør ca. 2012. På naust er det opplyst bytte av kledning på én vegg og enkelte bord i 2022/2023. Deler av pipeløp i stue er opplyst byttet i 2024.

Ufaglært arbeid / dokumentasjon

Det er opplyst flere arbeider som ufaglært arbeid/egeninnsats, blant annet takplater, fasadearbeider, terrasse/kjellerdør, arbeider på naust og bytte av deler av pipeløp. Selger presiserer at enkelte opplysninger under «ufaglært» kan være utført av andre, men at det ikke er kjent om arbeidet er faglært eller ufaglært. Det foreligger ikke dokumentasjon på oppbygging av bad/våtrom, og det er ikke opplyst om arbeid på bad/våtrom, drenering, vann-/avløpsanlegg eller elektrisk anlegg.

Bygninger på eiendommen

Naust

**Anvendelse**

Fiske og båt.

Byggeår

1920

Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Standard

Enkel og eldre nauststandard. Konstruksjonen er uisolert og uten ordinær innvendig overflatebehandling. Naustet er tilpasset lagring og enkel bruk, ikke opphold.

Vedlikehold

Bygningen har synlig værslitasje, særlig på kledning, porter, tak-/gesimspartier og treverk nær sjø/terreng. Det er registrert eldre materialer, skjevheter/ujevnheter og fuktutsatte konstruksjonsdeler. Dette er normalt med tanke på alder, bruk og lokal kystpåvirkning, men det må påregnes vedlikehold og utskifting av værutsatte og skadde bygningsdeler over tid.

I selgers egenerklæring er det opplyst at kledning på én vegg og enkelte bord på vegg mot huset ble byttet sommeren 2022/2023. Arbeidet er opplyst som ufaglært arbeid.

Beskrivelse

Naust oppført i enkel trekonstruksjon, plassert i sjøkanten på naturtomt/fjell. Bygningen har saltak teknet med korrugerte plater. Yttervegger er kledd med stående trekledning, og det er doble porter mot sjøside. Innvendig fremstår naustet som et uisolert lager-/naustrom med synlige trekonstruksjoner, åpen takkonstruksjon og lagring av båt-/fiskeutstyr og diverse materialer. Bygningen er visuelt vurdert fra tilgjengelige områder.

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

Tilbygg / modernisering

Modernisering	Det er opplyst om bytte av kledning på én vegg og enkelte bord på vegg mot huset, utført sommeren 2022/2023. Arbeidet er opplyst som ufaglært arbeid.
---------------	---

Utedo



Anvendelse

Utedo

Byggeår

1985

Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Standard

Mindre frittstående bygg for utedo. Bygget er oppført i enkel trekonstruksjon på naturtomt/fjell, med pulttak og stående utvendig trekledning. Én side har platekledning. Bygget fremstår som enkelt, uisolert og tilpasset begrenset bruk.

Vedlikehold

Det registreres normal værslitasje på utvendige overflater, treverk, beslag og hengsler. Dette er forventet med tanke på alder, bruk og lokal kystpåvirkning. Videre vedlikehold og lokale utskiftninger må påregnes over tid.

Beskrivelse

Det er oppført et mindre frittstående bygg for utedo på eiendommen. Bygget står på naturtomt/fjell og er utført i enkel trekonstruksjon med pulttak. Yttervegger har stående trekledning, med platekledning på én side. Bygget fremstår som enkelt og uisolert, tilpasset begrenset bruk.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	05.05.2026	Mottatt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Egenerklærings skjema	05.05.2026	Mottatt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Tilstandsrapport			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.05.2026	
2	08.05.2026	Endret punkt ved pipe og ildsted, oppvarming av gass er tatt bort og avløp ut er erstattet med avløp til bøtte under kjøkkeninnredning.
3	10.05.2026	Oppdatert med å endre et årstall på sist det var innlagt strøm.

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 det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning 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.



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

Olga Marie Reitan

Solveig Elisabet Reitan

Boligen

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

Urdholmen 1

6570 Smøla

1573-38/2/0/0



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?

♦ **Ja**

Fukt ved pipe mot nord. Gammelt problem, som ikke har utgjort større skade. Kommer inn vann i kjeller i vinterhalvåret, som tørker opp om sommeren. Ikke noen skade med dette i vår eiertid som vi vet om.

Dobbeldør, ytterdør, trenger å justeres, evt. ny lås

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

♦ **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?: 2025

Firmanavn: Smøla Bygdeservice

Beskrivelse av arbeidet: Byttet ett vindu på soverom mot syd i 2024. Utføringen innvendig ble gjort ferdig sommeren 2025.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2000

Beskrivelse av arbeidet: Nye plater utv.tak i 2000 egeninnats.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1999

Beskrivelse av arbeidet: Plater på gavl.vegg 1999 egeninnats.

3.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2010

Beskrivelse av arbeidet: Ny kledning yttervegg mot vest rundt 2010. Nytt vindu på kjøkkenet og rommet over/kjøkkenloftet ca 2012. Enkel ytterdør er også byttet ca. 10-12 år siden, men satt feil inn.



4.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2012

Beskrivelse av arbeidet: Byttet kledning på vegg med hovedinngang ca 2012. Bygget terrasse og ny kjellerdør ca. 2012. NB. OPPLYSNINGER UNDER "UFAGLÆRT", UTENOM EGENINNSATS, VET JEG IKKE OM ER UTØRT AV FAGLÆRT ELLER UFAGLÆRT

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?

♦ **Ja**

På de eldste vinduene kan vann trenge inn i vindussprekken, men det tørker opp igjen om sommeren. I stuene, ble det byttet til koblede vinduer ca på 1970. Vi har byttet noen hengsler der, og flere må byttes.

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

♦ **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?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Byttet kledning på en vegg og byttet enkelte bord(på vegg mot huset) på naustet sommeren 2022/2023.

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?

♦ **Ja**

Trenger inn vann i kjeller ved store nedbørsmengder. Det tørker opp igjen om våren, og ikke noen forverring senere år.

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

♦ **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**



Det er tegn etter møll i de gamle tømmerveggene, men ikke sett noen tegn til det siden vi tok det i bruk igjen ut på 1980-tallet.

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1989

Beskrivelse av arbeidet: Maling av vegger og tak og gulv.

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?

♦ Ja

Har du opplevd at dette har vært ustabil?

♦ Ja

Det finnes en brønn, men rørsystemet er for gammelt og fungerer ikke akkurat nå. Bruker for tiden hageslange som vi fører fra brønnen og ned til huset. Brønnen ble brukt til drikkevann tidligere, men i senere år har vi kun brukt vannet til vasking o.l. Drikkevann tar vi med oss i kanner.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe 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?

♦ Ja

Pipeløp i stue.

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Beskrivelse av arbeidet: Byttet deler av pipeløp i stue sommeren 2024.



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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: se ovenfor

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?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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?

♦ Ja

Ved takstmann 2026.

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?

♦ Ja

Gasskomfyr er gammel, og et bluss fungerer ikke som det skal.

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

♦ 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?

♦ Ja

De to kottene dvs bodene i 2. etg har dårlige gulv, og har derfor ikke blitt brukt av oss.

Det er mulighet for å koble seg til vannledning fra Steinsøya til naboøya Korsholmen . Egil Betten som eier Korsholmen, kan kontaktes vedr. ytterligere informasjon.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

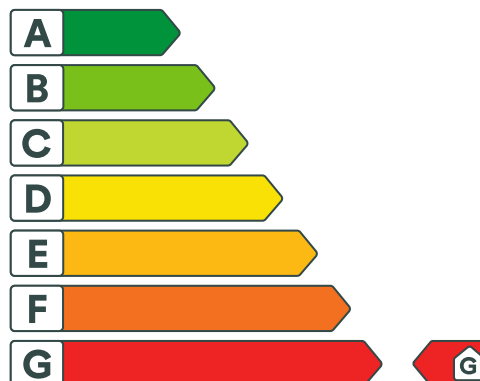
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

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.



Adresse Urdholmen 1, 6570 SMØLA	
Dato for energimerking 08.05.2026	Merkenummer Energiattest-2026-292912
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 181982519
Gårdsnummer 38	Bruksnummer 2
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 1890	Bygningstype Fritidsbolig
Bruksareal 114,0 m²	Oppvarmet bruksareal 110,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Ved	
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) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
567,79 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
562,71 kWh/m²

Totalt levert pr. år
61 898 kWh



Urdholmen 1, 6570 SMØLA



Detaljering

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



Urdholmen 1, 6570 SMØLA



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: 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 varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: 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 8: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 9: 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 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: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 13: Montering tetningslister

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

Tiltak 14: 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 15: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 16: 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 utendørs

Tiltak 17: 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 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: 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 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 21: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsett, alternativt pelletskamin

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 22: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<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.

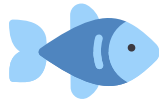
<https://www.enova.no>

Nabolagsprofil

Urdholmen 1

Avstand til sjø

70 m



Offentlig transport

✈️ Kristiansund Kvernberget	27 km
🚗 Kjønnøykrysset Linje 832	2.2 km
🚗 Strømskag Linje 832	2.4 km

Avstand til byer

Kristiansund	27.3 km
Molde	75.4 km
Trondheim	130.8 km

Ladepunkt for el-bil

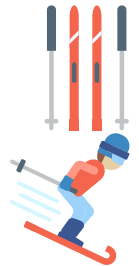
🚗 Rådhusveien 18	16.5 km
🚗 Hopen	16.5 km

Vintersport

Langrenn

Alpin

- Frei Alpinsenter
- Avstand til nærmeste bakke: 34.1 km
- Skitrekk i anlegget: 1



Aktiviteter

Smøla Golfklubb	8.7 km
Veiholmen	20.3 km
Atlanterhavsbadet	25.8 km
Caroline kino	27.4 km
Kristiansund og Omegn Golfklubb	27.5 km
Kvalvik Fort	29.1 km

Sport

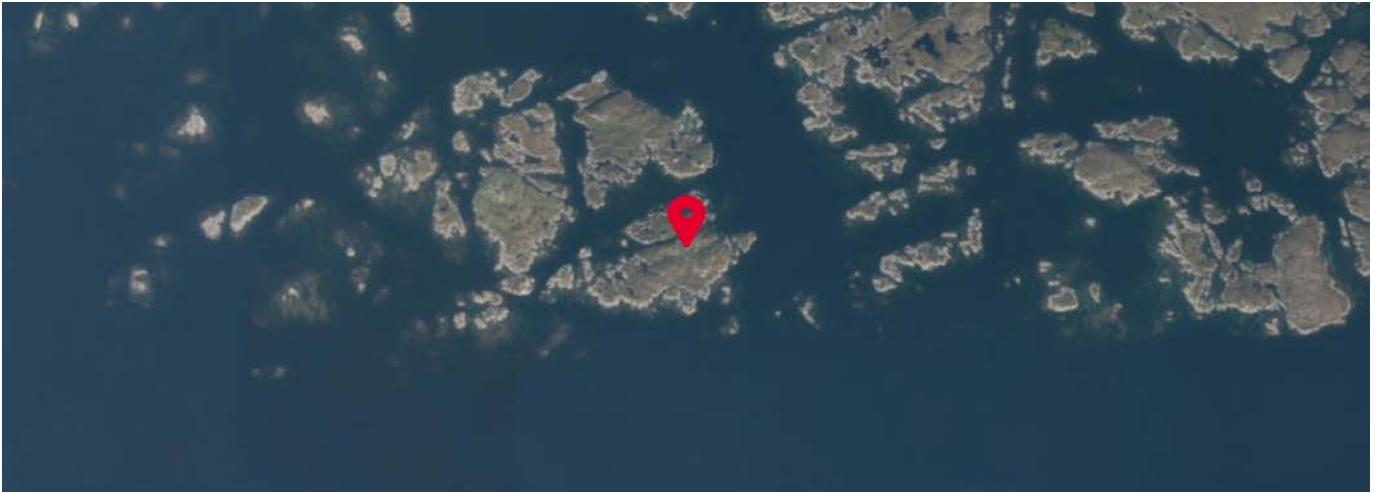
⚽ Råket fotballbane Fotball	7.1 km
⚽ Bakkamyra skole Aktivitetshall, ballspill	8.4 km
🏊 Actic Atlanterhavsbadet	25.8 km
🏊 Family Sports Club Midtbyen	27.3 km

Dagligvare

Joker Vestsmøla	7.8 km
Joker Smøla Post i butikk, PostNord	15.5 km



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



 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

Extraktet 12/10 1916 } Fiskholmen til Edø huslaansfond
for N. 200,- med pant i Kaaestbygning
og boadvarst slaande paa Fiskholmen i Edø thinglag, -
eft. saadant Kvittning: Kvittes her avlasmung. Skopne
formandskaps den 12 august 1916. B. Width. ft. ledforce. -

Nº 33. Skylddelingsforretning.

Aar 1916 den 26 september avholdt underlygnede av lensman
den opnærkte mand skylddelingsforretning over gaarden
Olden i fru 38. bust. av skyld mark 4,00 i Asatvass herred
tilhørende bivar Reitan sine i anledning av at der er
solgt 1 parcell av gaarden stili bivarum Reitan lands-
opnærket medlagges, av mandene her B. W. Kuley og
Jacob Laksberg tilbuddt at avlagge ed. P. H. Skarnes
har antagt ed som skyldsmænd. Ved forretningen møte
stili bivarum Reitan og fru Reitan sine møte sønnen bivar
Einarum Reitan. Mandene valgte til formand P. H. Skarnes
Om den del av gaarden, som er fastsett meddeles her følgende
grundrissbeskrivelse: Deltingslinien tok sin begyndelse i et høgt
paa nordøstre side av parcellen og gaar derfra i vest efter
en bergkammer til et høgt paa nordvestre side av par-
cellen. Derfra dannes grunden av spjøen i lav vandskand
til det før beskrevne merkepunktet. Deruten tilhører par-
cellen de paa østre side av Arholmsvass saakaldte „Onde-
Stellingene“, og de paa søndre side av Alsoisvass liggende
4 holker, hvorav de 2 vestre kaldes „Dannmands holkerne“, og
de 2 østre, der ligger mellem „Dannmands holkerne“ og „Onde-
Stellingene“ er uten navn. 1) Omfatter den beundan, som deles jordbruks med
skog? uten skog? 2) Saar hvert av de med delingen fremkom-
ne jordbruks den til husbehov og gaards forsyndning nødven-
dige skog? nei. 3) Omfatter den beundan, som deles jordbruks
med fjeldbrøking herunder fjeldvand, elven og bekkene? nei
4) Saar hvert av de med delingen fremkomne jordbruks den
for bruken nødvendige fjeldbrøking? nei, ikke fjeldbrøking.
mang der den nødvendige bemærk. Hvis spørsmål 1. besvares
med ja, og spørsmål 2. besvares med nei, eller hvis spørsmål 3
besvares med ja, og spørsmål 4. besvares nei, blir yderligere
følgende spørsmål at besvare: 5. har herredstyreets samtykke
til i skylddelingen? 6. eller finder skylddelingen gjenan-
lene det godt gjort, at den parcell, som fastsettes eiendoms-

men, er bestemt til at opdyrkes eller anvendes til bygge-¹⁶¹
 lomb, vei, industrielt anlæg eller andet lignende oie.
 med 2 7/8. Dette deles eiendommen i henhold til § 14 i
 lov om odels- og aasodestretten av 26 juni 1921. Det be-
 vidnes: at det ved delingen nytt nytt faller skop ikke er
 stykket. Af det hvert Brüg har faar en fa yndning
 og benyttelse saa hennigsmæssig form som forholdene
 tillatte. Skylde for den fraskilte del blev bestemt til
 45 oie. Røvedbøllens gjævarende stykke udgjør 3,55
 De fraskilte del er gitt henkomme Gure Osholmen
 Bestemmelse angaaende omkostningene ved forretnin-
 gens avholdelse og tinglysning. Bares av parcellens
 nev. størrelse blev gjort bekendt ved, at forretningen
 kan paasendes til overstyrt, forsaamvdt angaar stykke
 ansættelsen og den i marken fastlagte deling, og at
 heggjærning skam moa være finansat til samvirkningen
 (fjæden) inden 3 maanedne fra nærværende forretnings
 tinglysning. Vi erklærer, at vi har udført for-
 retningen efter bedste skik og overbevisning i henhold
 til aulagt ed eller skik med ed. Vi har bestemt
 at skal besøge forretningsindtægten (indendtl) til
 sorenskriveren til tinglysning. I. dt. Skrivelsen. B. W.
 Kuløy. Jakob Labberg

N^o 34 Skjole

Stempel-papir nr. 18	} Hundersbrun, Olaf Jacobsen
75 kroner	
Stempel-papir nr. 14	} Hunsönes, salger, skjole og over-
50 kroner	

Brødnes du paa mig ved
 mündeligt skaffe av 22/10 1915 indlagte eiendom
 Brødnes, gaardsnr. 46, bruksno 1 i 2de tinglag
 med paastaaende huse, hestigheder, retligheder og
 fastligelser, deriblandt kaar til Tingetang Jølnsdalen
 Baathas, for den ved overodestretten av 28^o august
 h. a. fastsatte takstsum N. 11300.-. Gjæbesummen
 er avgjort valides, at kjøperen overtar som personlig
 forpligtet den eiendommen paahvilende hestelse til
 Hypothekbanken, nu tilreth N. 1443,85 Resten N.
 9856,15 er nu huren alle hundrede sex og femte
 kroner og femti øre - og idag betalt mig skuldet. Til

parcellen. Kjøpssummen er kr. 120. - et hundredde og tyve kroner, som er mig betalt efter som fastsat i en kjøpekontrakt. Skjøte omfattes og paa ca. 9 kvadratmeter grund som støter mot parcellen. Husene er paa den vestre. Dagen 20^{de} september 1915. Her J. Høegseth. Til vittelse: Johan A. Lillelund & Kreditsen. Dette skjøte angaar g. no 13. b. no 43. Her Høegseth.

N^o 13 Zondtatt tinglysning.

Følgende tinglysning er skadesløs, til 23/2-1892 fra Knud K. Tilstedt til Ole Høegseth og Anders Olsen Indregard for kr. 60. - med pant i vaarebygning paa gaarden Tilstedt g. no 31, b. no 1a, skjøld 1. mars og 52 are i ¹⁸⁹² Høegseths tinglag.

Høegseths g. no 31, b. no 1a, skjøld 1. mars N^o 14 Forpagtningkontrakt.













Underfegnede gaardbr. Eds. Pedersen Høeggen forstforpagter herved til h. h. kjøpmand Harald J. Kammeseth fra 1^{de} mai 1918 til 30^{de} april 1928 om en paktstykke paa en eiendom Høeggen, g. no 10, b. no 6 i Pre herred forsaavidt angaar skatningen fra legeliebakken til Duetten og fra vandet Foskelaagen og til den nævnte huseid. sei. Endvidere forstforpagter sig Eds. P. Høeggen til Harald J. Kammeseth sinne fiskeris. Foskelaagen og samme huseid. For disse rettykker betaler sig Harald J. Kammeseth til h. h. Eds. P. Høeggen til 10. - til sammen for disse ti aar og her Harald J. Kammeseth forste ret til efter disse 10 aars forløp at fornye kontrakten paa samme betingelser som foran nævnt. Den samlede angift kr. 10. - til h. h. betales inden fast mai. fh. Kristiansund st. den 1^{de} april 1916. Edvard Høeggen. Ovenstående kr. 10. - betalt 1^{de} april 1916. Edvard Høeggen. Til vittelse: Ole J. Høeggen st. den 1^{de} april 1916. Edvard Høeggen.

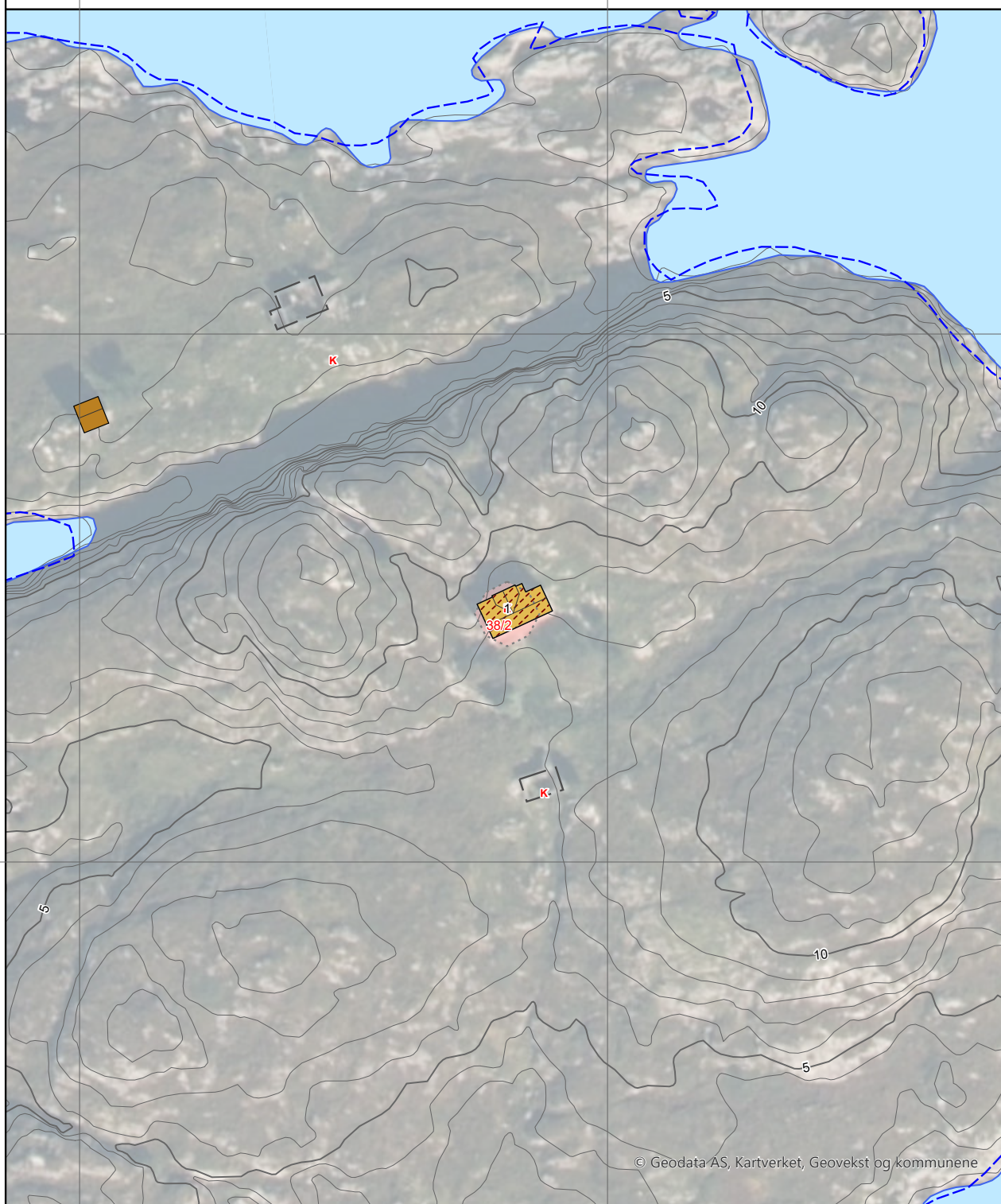
N^o 15. Pantebrevutlag

På skifte eller fiskeris Ragnhild Kristine Johannesdtr. Rokstad og gjensvarende mant Olagnus Olsen av Eds. st. 19^{de} januar 1912 er arvdædes 4 umyndige børn tilfalden saadan arv: 1. Søn Ole Olagnus Rokstad 12 aar kr. 106.98. - 2. Søn Johannes Olai Olagnusson Rokstad 10 aar kr. 106.98. - 3. Datter alleli Olagnusdtr. Rokstad 6 aar kr. 106.98. - 4. Datter Ragna allie Olagnusdtr. Rokstad 3 aar kr. 106.98. Til kr. 422.92, hvilket fire hundredde tyve og tyve kroner og ni skilling herved gives pantebrevutlag i det av faderen Olagnus Olsen Rokstad overtagne Casio, som er faset for kr. 1113. - et hundredde og tretti kroner. Skidmoer skiffet 20. febr. 1912. Th. Fastberg.

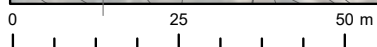
Høegseths g. no 31, b. no 1a, skjøld 1. mars N^o 16 Laarben Avlest 8/3-26. p. 49.4. 588 og 36 Underfegnede Paul Johansen Roksvaag vilde indlyse herved

Eiendomsgrenser

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















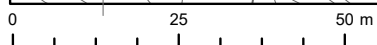
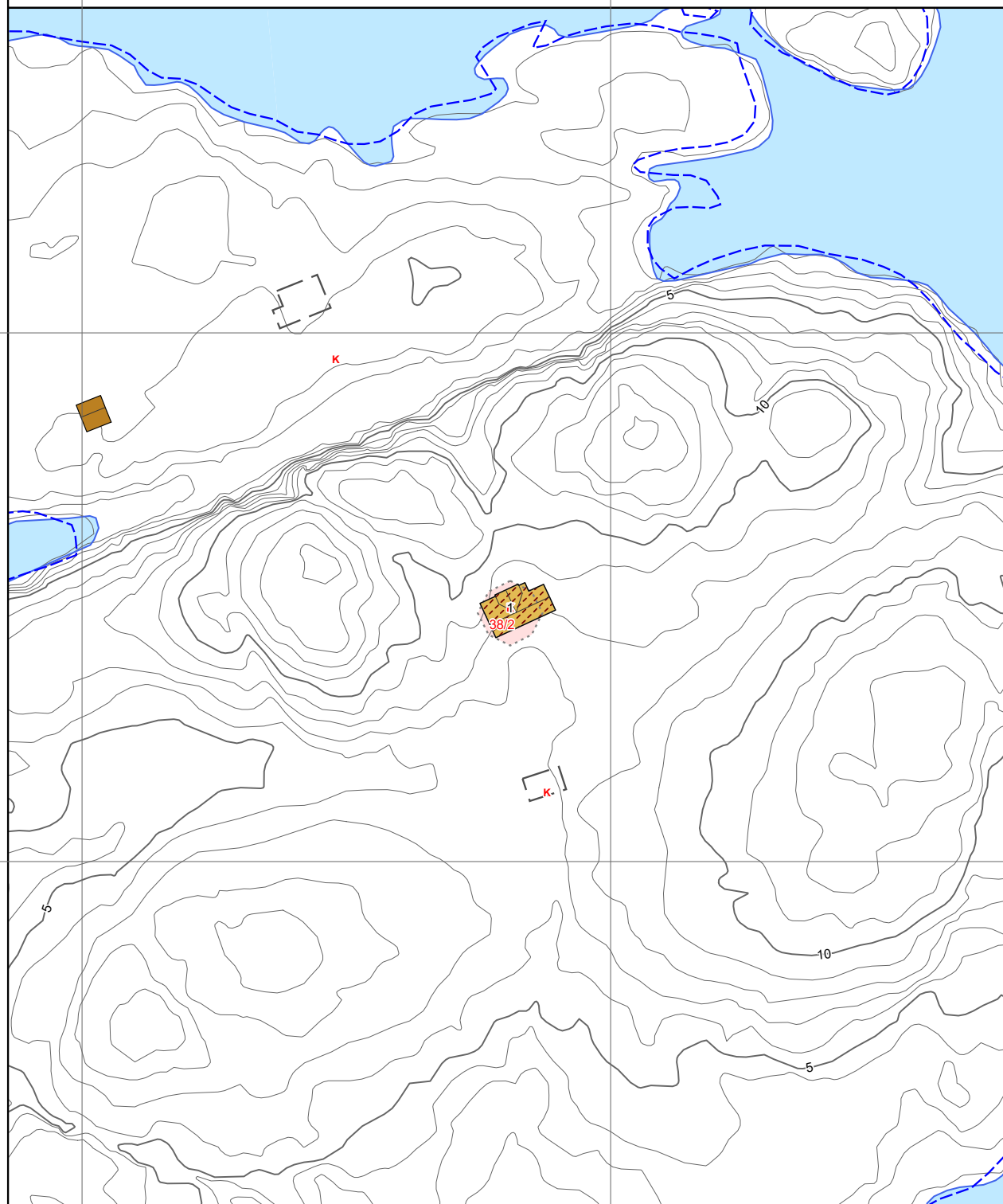
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene














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







Eiendomsgrenser

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









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

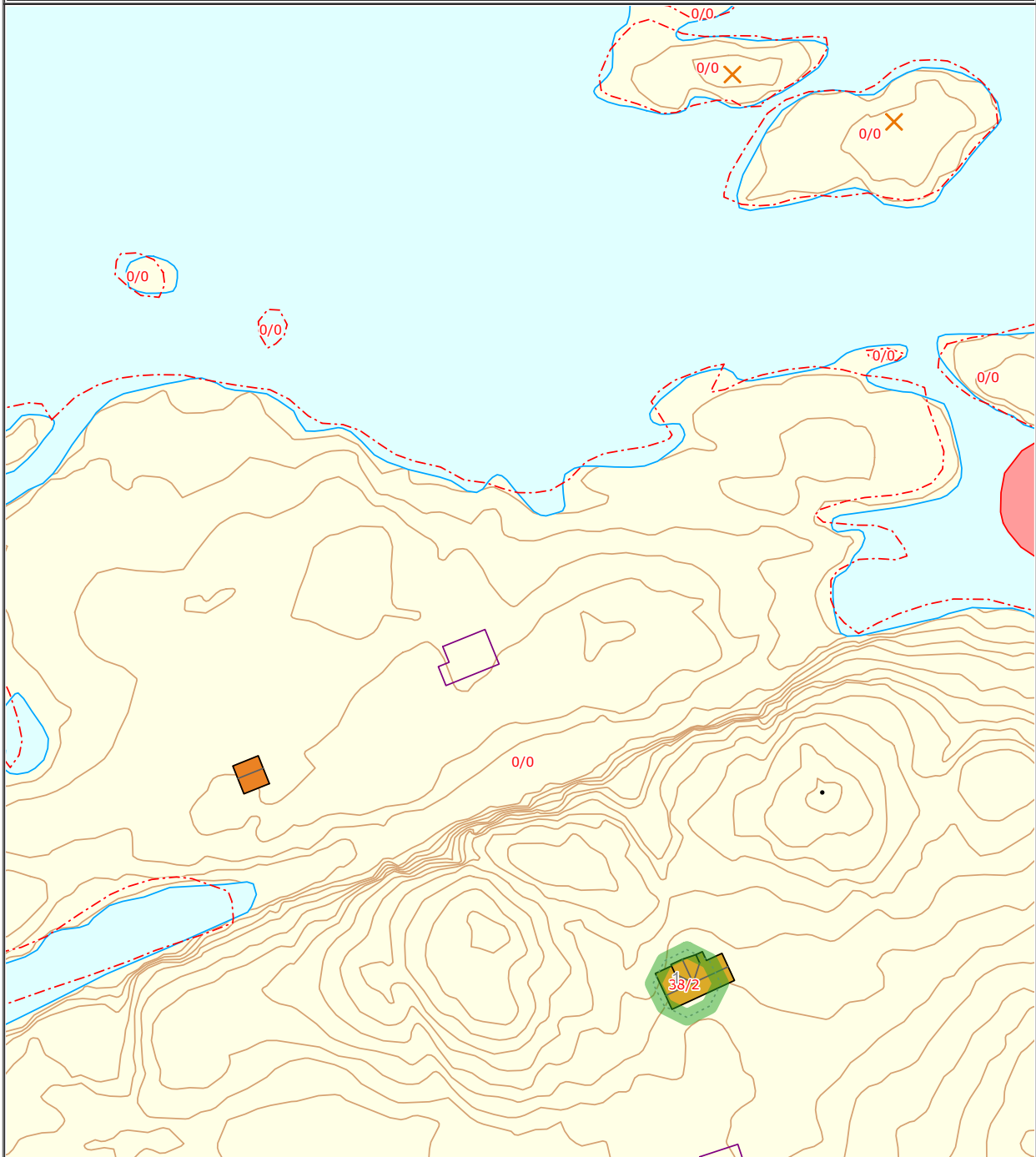
Høydekurver

	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
	Trafikkø
	VegKjørende

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

	KARTUTSNITT					
	Eiendom:	Gnr: 38	Bnr: 2	Fnr: 0		Snr: 0
		Adresse: Urdholmen 1, 6570 SMØLA				
Hj.haver/Fester:	REITAN OLGA MARIE, HAVNA 9, 3077 SANDE I VESTFOLD, med flere					
SMØLA KOMMUNE	Dato: 20/4-2026 Sign:				Målestokk 1:1000	



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.



Smøla kommune

Adresse Smøla, 6570

Telefon 71 54 46 00

Utskriftsdato: 24.04.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Planstatus

Kilde: Smøla kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 1573 **Gårdsnr.:** 38 **Bruksnr.:** 2

Adresse: Urdholmen 1, 6570 SMØLA

Referanse: 1601260058

Kommuneplan vedtatt	
Dato	
Planen vedlagt	Ja
	Fritidsbebyggelse/spredt boligbebyggelse

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen: Nei

Eksisterer det igangsatt planlegging som berører eiendommen: Nei

Vedlegg
2 vedlegg
Kommentar
https://kommunekart.com/?urlid=1f011a66-2074-43b4-ae87-deff9453b3dc

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforsørsler.



Smøla kommune

Adresse Smøla, 6570

Telefon 71 54 46 00

Utskriftsdato: 24.04.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Kilde: Smøla kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 1573 **Gårdsnr.:** 38 **Bruksnr.:** 2

Adresse: Urdholmen 1, 6570 SMØLA

Referanse: 1601260058

Kommunalt standardgebyr for bebygde eiendommer som er tilknyttet kommunalt/interkommunalt tjenestetilbud

Avgift	Grunnlag	Årlig avgift
Renovasjon	Ekstern leverandør	
Branntilsyn, feiing		1350
Eiendomsskatt		Ingen eiendomsskatt

Kommentar

Eiendommen ligger på en holme/liten øy

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Smøla kommune

Adresse Smøla, 6570

Telefon 71 54 46 00

Utskriftsdato: 24.04.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Smøla kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 1573 **Gårdsnr.:** 38 **Bruksnr.:** 2

Adresse: Urdholmen 1, 6570 SMØLA

Referanse: 1601260058

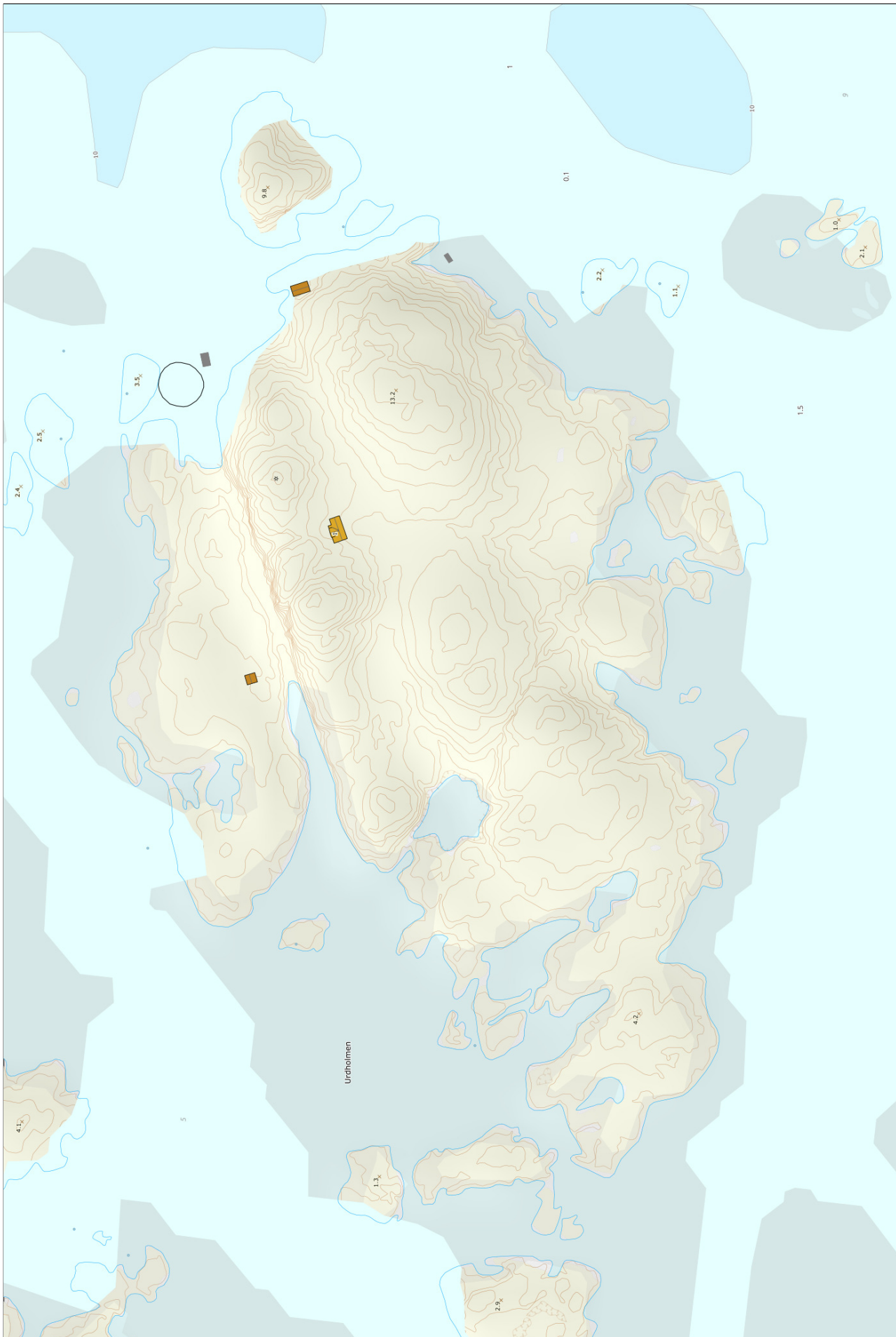
Vann	Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig nett.
Avløp	Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig eller privat nett Eiendommen har ikke septiktank
Vei	Eiendommen har ikke opparbeidet vei.
Pålegg	Tilknytningsforhold ikke vurdert.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

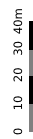
Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

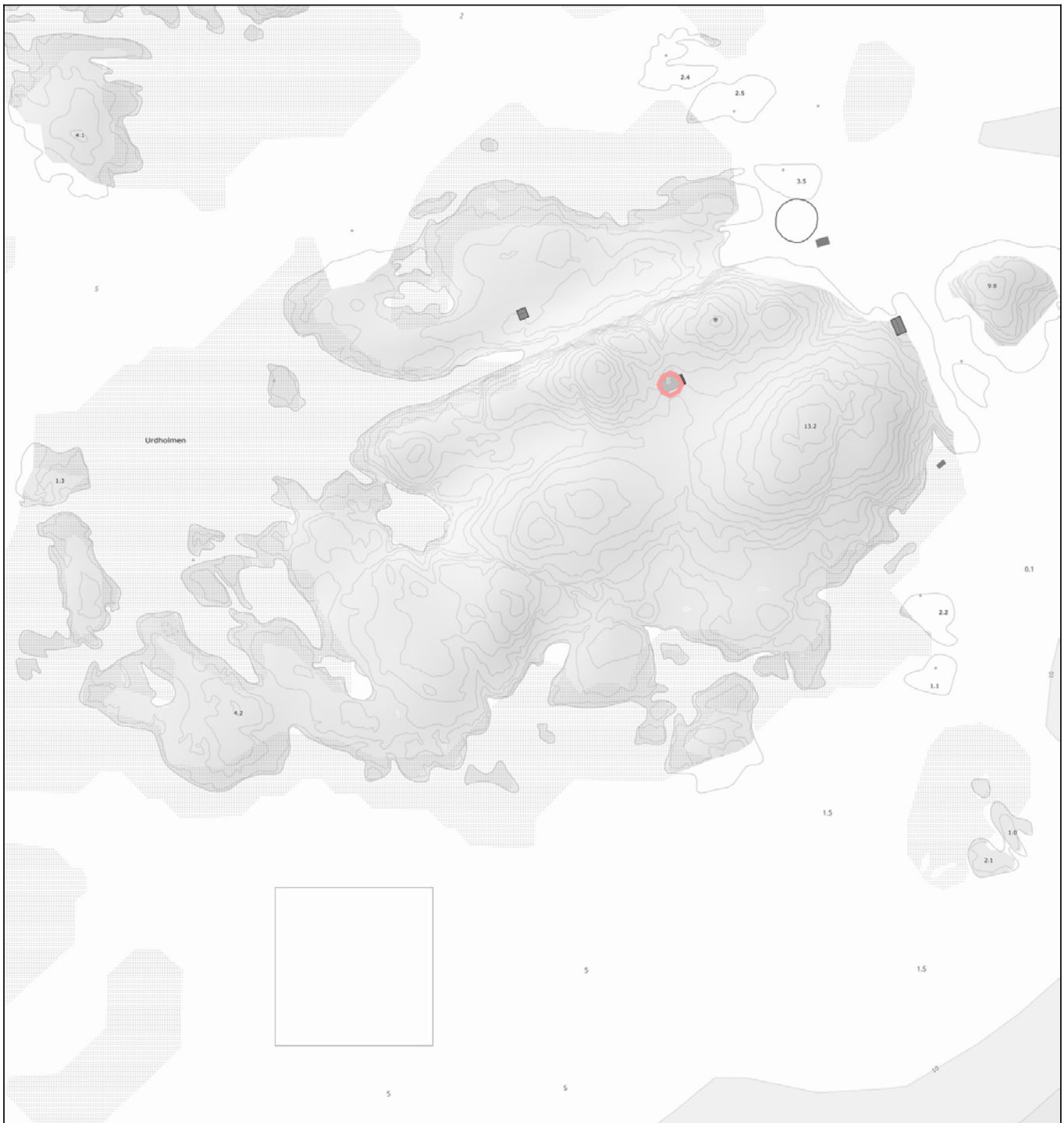
Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

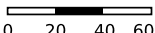
Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.









Senterposisjon: 138963.60, 7045484.68
Koordinatsyste EPSPG:25833
Utskriftsdato: 08.05.2026






 0 20 40 60m
 Målestokk 1: 2000 ved A3 utskrift
 Utskriftsdato: 07.05.2026 13:41
 Eiendomsdata verifisert: 07.05.2026 13:32




Gårdskart 1573-38/2/0
 Tilknyttede grunneiendommer:
 38/2/0

Markslag (AR5) 7 klasser		AREALTALL (DEKAR)	
TEGNFORKLARING			
	Fulldyrka jord	0.0	
	Overflatedyrka jord	0.0	
	Innmarksbeite	0.0	0.0
	Produktiv skog *	0.0	0.0
	Annet markslag	0.1	
	Bebygd, samf., vann, bre	0.0	0.1
	Ikke kartlagt	0.0	0.0
	Sum	0.1	0.1

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenneelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajournføringsbehov meldes til kommunen.

-  Arealressursgrenser
-  Eiendomsgrenser
-  Driftssenterpunkt





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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 tuner/en/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. AVTREKKSIVIFTER 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



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 nettkrenkelseser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 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

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 landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Urdholmen 1
6570 SMØLAMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Maria Alvheim KlingeTelefon: 926 99 890
E-post: maria.alvheim.klinge@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre