



aktiv.

Vestsideveien 2510, 6570 SMØLA

**Sjarmerende enebolig i
naturskjønne omgivelser på
Smøla.**



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 1 850 000,-
Omkostn.: Kr 47 600,-
Total ink omk.: Kr 1 897 600,-
Selger: Annvor Birgit Furu

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1974
BRA-i/BRA Total 197/221 kvm
Tomtstr.: 517 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 46, bnr. 96
Oppdragsnr.: 1601250106

Sjarmerende enebolig i naturskjønne omgivelser på Smøla.

Velkommen til et hjem med lun atmosfære og god plass til både hverdag og kos!

Denne innholdsrike eneboligen ligger idyllisk og fredelig til på Råket på Smøla, med gåavstand til barnehage og dagligvarebutikk. Kort kjørevei til skole.

Huset byr på en klassisk planløsning med romslige oppholdsrom, koselig stue med utgang til veranda og et lyst kjøkken med god plass til matlaging og hyggelige måltider.

Med totalt tre soverom, kjellerstue, boder og vaskerom finnes det rikelig med plass til både familieliv og hobbyer.

Her kan du nyte landlig ro, frisk sjøluft og et trygt nabolag, samtidig som byens servicetilbud i Kristiansund bare er en drøy kjøretur eller buss- og hurtigbåttur unna. Et hjem med sjel og mange muligheter!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	37
Energiattest	71
Budskjema	103

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 197 m²

BRA - e: 24 m²

BRA totalt: 221 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 98 m²

1. etasje

BRA-i: 99 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 24 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger av boligen, men de stemmer ikke med dagens bruk. Det er gjort endringer i kjeller med bruken av rommet. Det er etablert og satt opp vegg ved trappa i kjeller, som blir bruk som soverom. Det er blitt endret på inngang til bod fra vaskerom. Dør inn dit er i dag fra kjellerstue. Der det står ikke utgravet er det i dag bod (Krypkjeller) Det gjelder under bad / soverom.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

517 m²

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt som er opparbeidet. Det er gruset innkjøring og plen/naturterreng rundt boligen.

Eiendommen er registrert som en såkalt sirkeleiendom. Det innebærer at den ikke har fastsatte og oppmålte grenser i kartet. I stedet er eiendommen markert med en sirkel (eller åttekant) rundt bygningen i eiendomsregisteret, kun som en illustrasjon. Dette er vanlig for eldre eiendommer hvor grensene aldri har blitt målt opp, og det faktiske arealet og grensene kan derfor avvike fra det som vises i kartet.

Tomtegrensene er basert på opplysninger fra skylddelingsforretningen, og oppgitt areal er estimert ut fra beregninger. Det gjøres oppmerksom på at denne typen arealangivelse kan være unøyaktig, og at det derfor kan forekomme avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling.

Kjøper kan ikke påberope seg mangel som følge av avvikende grenser og/eller arealsvikt.

Beliggenhet

Eiendommen ligger naturskjønt og rolig til på Råket på Smøla, med kort vei til dagligvarebutikk, skole og barnehage i lokalmiljøet. Fra eiendommen er det ca. 2 timers kjøring (inkludert ferge) til Kristiansund bysentrum, noe som gir en god balanse mellom landlig ro og nærhet til byens servicetilbud.

Adkomst

Eiendommen har adkomst via privat vei til offentlig veg.
Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Smøla barne- og ungdomsskole ligger ca 10 min kjøring fra eiendommen. Brattvær barnehage og Nordsmøla barnehage ligger begge rundt 10 min fra eiendommen, i hver sin retning. Flotte turmuligheter i umiddelbar nærhet.

Skolekrets

Smøla barne- og ungdomsskole.

Offentlig kommunikasjon

Nærmeste bussholdeplass ved krysset mellom Vestsideveien og fylkesveien.

Bygningssakkyndig

Verdianalyse AS

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Grunnmuren er i murkonstruksjoner som er utvendig pusset og malt over terreng. Veggkonstruksjonen består av bindingsverk med stående bordkledning og liggende kledning i gavler. Taktekking ble lagt om ca. 2005-2007 og består av stål/aluminiumsplater. Takkonstruksjonen er bygget med W-takstoler og undertak av su-taksplater. Nedløp, takrenner og beslag er i kombinasjon av plast og stål. Bygningen har malte trevinduer med isolerglass i kjeller fra byggeår, og malte trevinduer og terrassedører med isolerglass. Flere vinduer er blitt utskiftet i perioden 2011-2016, og store stuevinduer ble skiftet i 2022. Ytterdører og verandadører er oppgradert i flere omganger (2015, 2018 og 2022), og hoveddør er en isolert kompaktdør. Boligen har en veranda som strekker seg langs fasaden. Konstruksjonen består av treverk med rekkverk og gulv av terrassebord, understøttet av søyler og dragere. Det er i tillegg en balkong med direkte utgang fra soverom, og denne er adskilt fra hovedverandaen. På eiendommen er det i tillegg en frittstående enkelgarasje fra ca. 1980, oppført i trekonstruksjon på støpt dekke. Veggene er kledd med stående malt bordkledning. Taket er tekket med bølgeformede plater (eternitt). Konstruksjonen består av synlige sperrer og åstak med enkelt undertak. Garasjen har en enkel portåpning uten portblad, og er i dag åpen i front. Vinduer med enkle glassfelt er plassert på langvegg.

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 og TG 3.

Forhold som har fått Tilstandsgrad 2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Kjellervinduer

Avvik: Det er observert noe råteskader på flere vinduer i kjeller, hovedsakelig på vinduer vendt mot nord.

- Utvendig - Utvendige trapper

Avvik: Det er registrert skader i betongkonstruksjonen under trapp/utkraget repos.

Deler av betongen har løsnet, og det er synlig rust i armeringen. På flislagt del av trappen er det også observert kalkutslag i fuger og overflate.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: Bygningen er oppført i en tidsperiode hvor det ble benyttet enklere løsninger for drenering og fuktsikring enn det som er vanlig i dag. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller eventuell fornyelse, og forholdene lar seg i stor grad ikke kontrollere uten fysiske inngrep, da dette ligger under terrengnivå. Selv om det ikke ble observert konkrete avvik på befaringstidspunktet, tilsier byggets alder at dreneringen kan være svekket eller ha begrenset funksjon. Det er registrert knotteplast på deler av grunnmuren.

- Tomteforhold - Forstøtningsmurer

Avvik: Forstøtningsmurer er oppført av lettklinkerblokker. Det er registrert sprekker i muren.

- 1. Etasje - Bad - Overflater Gulv

Avvik: Det er målt ca. 17 mm fall fra topp flis ved dør til topp slukrist. Kravet etter dagens forskrift er minimum 25 mm. Det er i tillegg registrert løse fliser ved dør.

Forhold som har fått Tilstandsgrad 2 - Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:

- Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: Bordkledningen har en viss alder, og det er registrert noe værslitasje, særlig på gavlveggene.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Det er registrert værslitasje på rekkverk, malingsavskalling samt noe begroing og fuktmerker på konstruksjon under veranda. Trapp opp til veranda har også slitasje og mangler rekkverk på ene siden og begge i nedre del..

- Innvendig - Radon

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

- Innvendig - Innvendige trapper

Avvik: Trappen mangler håndrekke på veggside. Det er også åpninger mellom trinnene på over 10 cm.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

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

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

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

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Avvik: I flere rom der vinduer er skiftet, mangler det luftemulighet i vinduet.

- Tomteforhold - Terrenghorhold

Avvik: Terrenghorholdene rundt bygningen er enten flate eller delvis skrånende, og det er ikke registrert tilstrekkelig fall bort fra grunnmuren på alle sider. Dette er vanlig for bygninger oppført i den aktuelle perioden, og kan forenkle at overflatevann i enkelte områder ledes mot bygningskroppen i stedet for bort fra den. I kombinasjon med eldre eller usikker drenering gir dette en økt fuktbelastning over tid. Forholdet vurderes ikke som en skade eller et direkte avvik, men innebærer en forhøyet risiko for fuktproblematikk. Det anbefales derfor å vurdere tiltak for å bedre terrenghallet der dette er aktuelt, for å redusere risikoen for fremtidige fuktskader.

- Utvendig - Septiktank

Avvik: Septiktank i betong er fra 1974 og har dermed oppnådd eller overskredet forventet brukstid. Det foreligger ingen dokumentasjon på oppgradering eller tilstandskontroll.

- Kjeller - Vaskerom - Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Forhold som har fått Tilstandsgrad 3 - Store eller alvorlige avvik:

- Kjeller - Vaskerom - Ventilasjon

Avvik: Rommet har ingen ventilasjon

Det er ikke etablert ventilasjon/lufting på rommet. Tidligere lufteventil bak dusjkabinett er kledd igjen og ikke i bruk.

For mer informasjon og teknisk beskrivelse av eiendommen, se vedlagte tilstandsrapport avholdt 04.09.2025 av Terje Storhaug. Alle interessenter oppfordres til å gjøre seg grundig kjent med denne før budgiving.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 1974.

Selger har ikke bodd i eiendommen siste 12 mnd.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Bad og vaskerom oppussa i 2015, rørlegger fra Byggern Smøla etter avtale med Byggmester Tretnes

Arbeid utført av: Byggmester Tretnes

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet? Svar: Ja

Beskrivelse: Alt ble fornya i 2015. Lagt varmekabler i badegulv. Utført av Elektronor As

2.2. Arbeidet er ikke byggemeldt.

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

Beskrivelse: Litt fukt i bod/ blindkjeller. Se takstrappport ang fuktmåling.

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

Beskrivelse: Har vært mus på mørkeloft, ikke andre steder i huset

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

Beskrivelse: Skifting av ny tavle, nytt opplegg kjøkken ved oppussing der i 2011. Nytt opplegg bad, vaskerom i 2015.

Arbeid utført av: Elektronor

11.1. Det foreligger ikke samsvarserklæring.

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

Beskrivelse: Kontroll av NEAS 05.06.2015 Anleggene: 1013162-001.

Målernr:15139704. Saksnr:26609. Ingen feil eller mangler.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Har hatt hjelp av lokal snekker til skifting av noen vinduer og tak. Hoveddør og kjellerdør skifta av Byggmester Tretnes. Isolerglass i store stuevinduer skifta i 2022 av Smølavinduet. Utetrapp flislagt på nytt av flislegger fra Byggmester Tretnes i 2018. Oppussing kjøkken, ny kjøkkeninnredning i 2011 utført av snekkerfirma Sæterøy prosjekt. Varmepumpe installert i 2020 av Sivert Holberg Elektro. Ekstra utelys og utekontakt på trapp installert 2025 av Elektronor.

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Hjelp fra lokale snekkere, ikke firma, til skifting av tak og noen vinduer.

Kommentar fra selger: Viser til melding fra takstmann samt Eiendomsmegler.

Innhold

Sokkeletasje: Kjellerinngang, vaskerom, matbod, gang/ trapperom, 1 soverom, kjellerstue og 2 boder. (Det gjøres oppmerksom på at rominndelingen avviker fra godkjente byggetegninger.)

Hovedetasje: Entrè/ vindfang, gang/ trapperom, bad, wc, 3 soverom og stue/ spisestue med åpen løsning til kjøkken. Utgang til balkong fra det ene soverommet og til veranda fra stue.

Standard

Kjeller

Kjellerinngang: Laminat på gulv, malte plater på vegger og panel i himling.

Vaskerom: Fliser på gulv, MDF panelplater på vegger og panel i himling.

- Vaskerom er utstyrt med, utslagsvask, varmtvannstank, opplegg / avløp for vaskemaskin, skap og dusjkabinett.

Matbod: Laminat på gulv, tapet på vegger og panel i himling.

- Innredning med skap, benk og hyller.

Gang: Laminat på gulv, malte plater på vegger og panel i himling.

Soverom: Laminat på gulv, malte strie på vegger og malt panel i himling.

- Garderobeskap.

Kjellerstue: Lakkert tregulv på gulv, panel på vegger og panel i himling.

- Plassbygd peis.

Bod 1: Laminat på gulv, malt tapet på vegger og panel i himling.

Bod 2: Betong på gulv, plater på vegger og ubehandlet plater i himling.

- Arbeidsbenk og hyller.

1. Etasje

Vindfang: Laminat på gulv, malt tapet på vegger og malte plater i himling.

- Sikringsskap.

Gang: Laminat på gulv, malte strie på vegger og malte plater i himling.

- Garderobeskap.

Toalettrom: Gulvbelegg på gulv, panel og tapet på vegger og malte plater i himling.

- Toalettrom er utstyrt med enkel vegghengt vask, speil og toalett.

Soverom 1: Laminat på gulv, malte strie på vegger og malte plater i himling.

Soverom 2: Gulvbelegg på gulv, malte strie på vegger og malte plater i himling.

- Garderobeskap.

Soverom 3: Laminat på gulv, malte strie på vegger og malte plater i himling.

- Skyvedørsgarderobe og utgang veranda.

Bad: Flis med varmekabler på gulv, baderomsplater på vegger og MDF panelbord i himling.

- Bad er utstyrt med baderomsinnredning med heldekkende vask, blandebatteri, høyskap og dusjkabinett.

Stue: Parkett på gulv, malte strie på vegger og malte plater i himling.

- Vedovn, varmepumpe og utgang veranda.

Kjøkken: Laminat på gulv, MDF panelplater på vegger og MDF panelbord i himling.

- Kjøkken er utstyrt med kjøkkeninnredning med benkeplate i laminat, vask, platetopp, ventilator, oppvaskmaskin, stekeovn, mikrobølgeovn og kjøleskap.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Vannledninger av kobberør med plastkappe.

- Avløpsrør: Avløpsrør av plast.

- Ventilasjon: Boligen har hovedsakelig naturlig lufting via vindu/ventil. I flere rom der vinduer er skiftet, mangler det luftemulighet i vinduet.

- Varmesentral: Boligen varmes opp med elektrisk varme, varmepumpe og vedovn. Varmepumpen ble installert i 2020.

- Varmtvannstank: Varmtvannstank på 200 liter fra 2015, plassert på vaskerom.

Se forøvrig vedlagte tilstandsrapport.

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

Boligen har vært gjenstand for flere vesentlige oppgraderinger de siste årene.

I perioden 2011–2016 ble vinduer skiftet ut, og store stuevinduer ble byttet i 2022.

Samtidig er innerdører fra 2015, og verandadører/ytterdører er oppgradert i 2015, 2018 og 2022.

Kjøkken ble modernisert i 2011, mens både bad og vaskerom ble totalrenovert i 2015. Varmepumpe ble installert i 2020. Det elektriske anlegget fikk nytt sikringsskap i 2011, og det ble gjennomført el-kontroll i 2015. Takteking er fra ca. 2005–2007 og utgjør en av de eldre delene av bygningen sammenlignet med øvrige oppgraderinger. Etter 2015 er det i tillegg utført utvidelser og forbedringer i form av støpt tilbygg, trapp og heller.

Parkering

Parkering i enkel garasje og på egen tomt.

Forsikringsselskap

Fremtind forsikring Sparebank 1

Polisenummer

Ikke oppgitt

Radonmåling

Råket er et område med usikker radonaktivitet. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget har ikke radonsperre.

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten. Fordelingen mellom primærrom (P-rom) og sekundærrom (S-rom) er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk.

Energi

Oppvarming

Elektrisk og fast brensel. Vedovn i stue, peis i kjellerstue, varmpumpe i stue og

varmekabler i gulv på bad.

Energikarakter

F

Energifarge

Gul

Info energiklasse

Boligen har energikarakter F.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 850 000

Kommunale avgifter

Kr 15 296

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kommunen fakturerer for vann, kr 7 952 og branntilsyn/ feiing, kr 563

ReMidt fakturerer for slamgebyr, kr 1 781

Renovasjon, ca kr 5 000

Smøla kommune har ingen eiendomsskatt

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

Formuesverdi primær

Kr 394 172

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 1 576 689

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Formuesverdien settes etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av

boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig (avhengig av bruken). Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er 25 prosent av markedsverdi for primærbolig og 95 prosent for sekundærbolig for inntektsåret 2022 og 100 prosent for inntektsåret 2023. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter», påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud 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 46, bruksnummer 96 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:

1573/46/96:

07.06.1973 - Dokumentnr: 2658 - Bestemmelse om gjerde

07.06.1973 - Dokumentnr: 2658 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1573 Gnr:46 Bnr:1

07.06.1973 - Dokumentnr: 2658 - Bestemmelse om vannrett

Bestemmelse om kloakkledning

Bestemmelse om veg

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres. Som et utgangspunkt skal

det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at de fleste rom i sokkel/ kjelleretasjen ikke samsvarer med byggetegningene. Etasjen er angitt uten oppholdsrom på byggetegningene, og bruksendringen er ikke godkjent.

Det foreligger ikke godkjente tegninger, byggegodkjenning, midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i kommunens arkiver på garasje oppført på eiendommen.

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

Vei, vann og avløp

Adkomst via privat veg.

Tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Avløp via privat septiktank med kommunal slamtømming.

Brøyting og kostnader knyttet til veien påkostes eier av boligen.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Boligformål

Eiendommen følger kommuneplanen og er avsatt til boligformål.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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 tinglysing 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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 850 000 (Prisantydning)

Omkostninger

46 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

47 600 (Omkostninger totalt)

63 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

66 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 897 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 913 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
1 916 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 47 600

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. 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.

Meglerns vederlag

Det er avtalt fastpris vederlag stort kr 45 000 for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

5 000 Fotograf

16 900 Markedspakke

5 900 Oppgjørshonorar

3 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

12 900 Tilretteleggingsgebyr

3 000 Visninger per stk.

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

5 475 Utlegg kommunale opplysninger

Totalt kr: 91 700

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

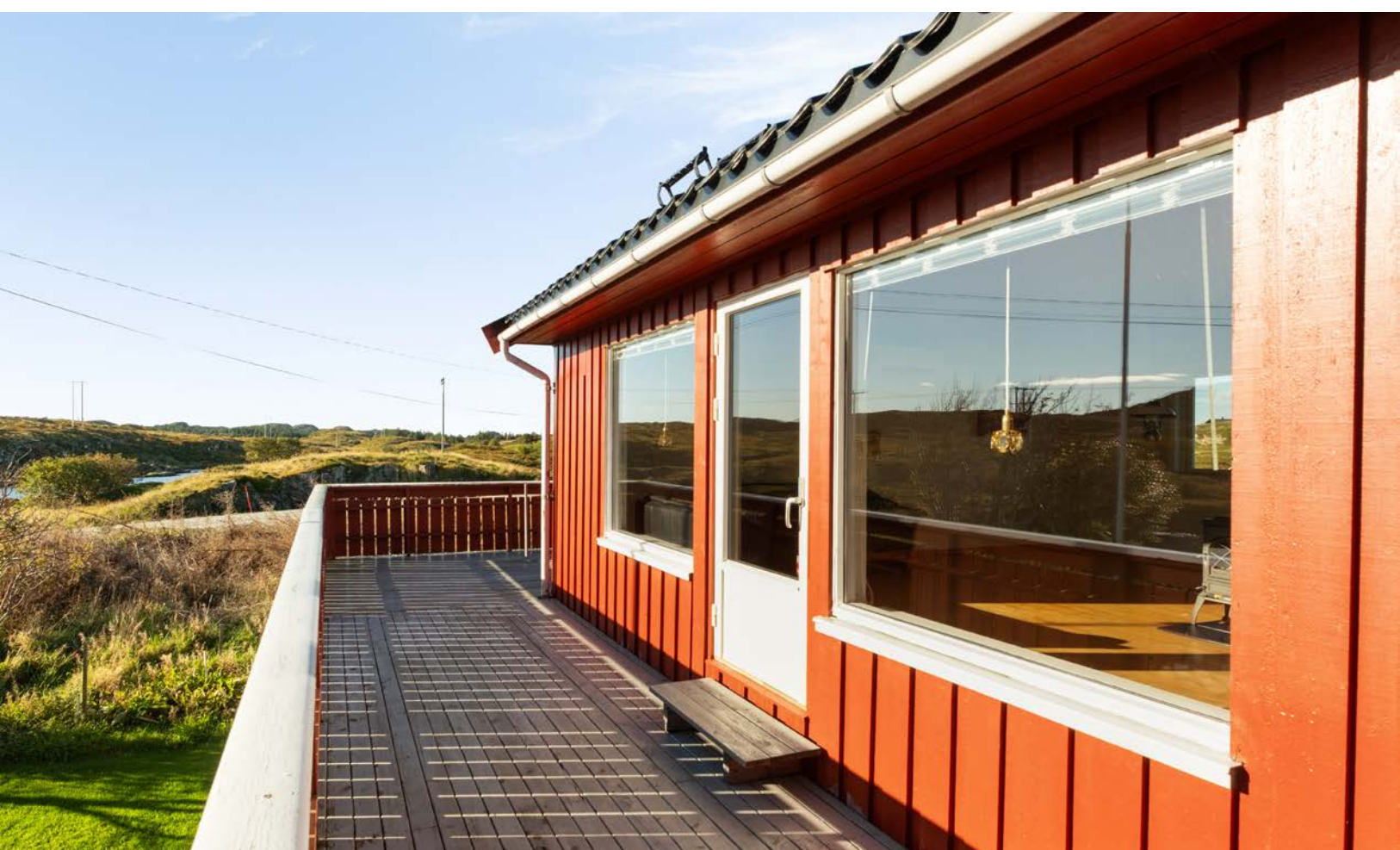
Nedre Enggate 5-7, 6509 KRISTIANSUND N

Salgsoppgavedato

10.10.2025





















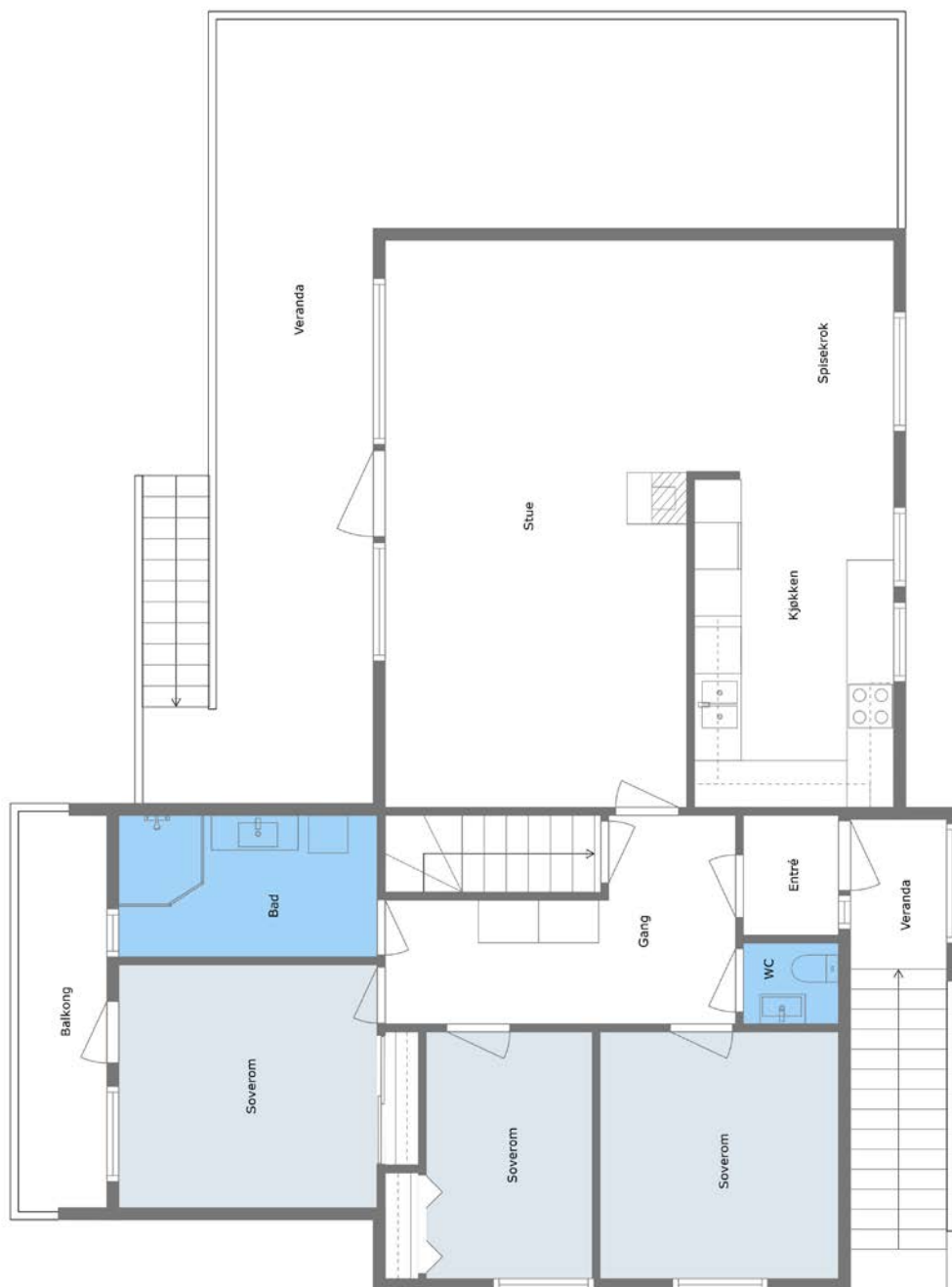












Måi Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.

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

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



Vedlegg

Tilstandsrapport



Vestsideveien 2510, 6570 SMØLA

SMØLA kommune

gnr. 46, bnr. 96

Sum areal alle bygg: BRA: 221 m² BRA-i: 197 m²



Befaringsdato: 04.09.2025

Rapportdato: 03.10.2025

Oppdragsnr.: 22333-1269

Referansenummer: QV9882

Foretak: VerdiAnalyse AS

Takstingeniør: Terje Storhaug

Vår ref: Terje Storhaug



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

Om VerdiAnalyse AS

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

Vårt team

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

Hvorfor velge VerdiAnalyse?

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

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



Rapportansvarlig

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 bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er oppført i 1974 og har gjennomgått flere oppgraderinger, særlig i perioden 2011–2016 og senere. Takteking ble lagt om ca. 2005–2007 og består av stål/aluminiumsplater. Takkonstruksjonen er bygget med W-takstoler og undertak av su-taksplater, hvor det er observert enkelte eldre fuktmerker fra før omteking. Veggkonstruksjonen består av bindingsverk med stående bordkledning og liggende kledning i gavler, hvor det er registrert normal værslitasje på gavlveggene. Vinduer i kjeller er fra byggeår og har råteskader, mens øvrige vinduer ble skiftet i 2011–2016 og supplert med nye stuevinduer i 2022. Ytterdører og verandadører er oppgradert i flere omganger (2015, 2018 og 2022), og hoveddør er en isolert kompaktdør. Boligen har en stor veranda i treverk langs fasaden samt en egen balkong med utgang fra soverom, begge med registrert slitasje og behov for vedlikehold. Utvendig trapp i betong har skader i konstruksjonen og synlig rust i armering.

Innvendig fremstår boligen med varierte overflater, hovedsakelig parkett og laminat på gulv, malte strier og plater på vegger og himling. Innvendig trapp er en malt tretrapp med sving, som mangler håndrekk på veggside og har åpninger over dagens krav. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget har ikke radonsperre. Skorstein er elementpipe beslått med stål, tilknyttet vedovn i stue og peis i kjellerstue.

Våtrommene er modernisert i 2015, både bad og vaskerom. Badet har fliser på gulv med varmekabler, baderomsplater på vegger og moderne innredning, men avvik på fallforhold mot sluk (17 mm mot krav 25 mm) samt løse fliser ved dør. Vaskerommet i kjeller har flislagt gulv, panelplater på vegger og inneholder varmtvannstank, utslagsvask, opplegg for vaskemaskin og dusjkabinett. Det er påvist utilstrekkelig fall mot sluk og ingen ventilasjon, da tidligere ventil er tettet.

Når det gjelder tekniske installasjoner, er det etablert nytt sikringsskap i 2011 med automatsikringer og jordfeilautomater. Anlegget ble kontrollert av DLE i 2015. Innvendige vann- og avløpsledninger har passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Boligen har hovedsakelig naturlig ventilasjon, men enkelte vinduer mangler luftemulighet etter utskifting. Oppvarming skjer via elektrisitet, varmepumpe fra 2020 og ildsteder. Varmtvarmtvannstank på 200 liter er plassert på vaskerom (2015).

Tomteforholdene viser at dreneringen er av eldre dato, uten dokumentasjon på fornyelse, og dermed usikker. Deler av grunnmur har knotteplast. Terrengforholdene er flate eller delvis skrånende, med begrenset fall bort fra grunnmuren, noe som gir økt risiko for fuktpåvirkning. Forstøtningsmurer av lettklinkerblokker har registrerte sprekker. Septiktank i betong fra 1974 har oppnådd forventet levetid og er uten dokumentasjon på oppgradering.

På eiendommen er det i tillegg en frittstående enkelgarasje fra ca. 1980, oppført i trekonstruksjon på støpt dekke. Veggene er kledd med stående kledning, taket tekket med eternittplater og konstruksjonen består av synlige sperrer og åstak. Garasjen har enkel standard, preges av alder og manglende vedlikehold, og brukes i dag hovedsakelig som bod- og lagerplass.

Standard:

Boligen har gjennomgått flere oppgraderinger med nytt kjøkken (2011), oppgradert bad og vaskerom (2015), samt utskiftning av vinduer og dører i perioden 2011–2022. Innvendig fremstår boligen med varierte overflater av parkett/laminat, malte plater og strier. Tekniske installasjoner er delvis modernisert med nytt sikringsskap (2011), varmepumpe (2020) og nyere varmtvannstank (2015). Garasjen er av enkel standard med uisolert trekonstruksjon og eternittplater på tak.

Vedlikehold:

Flere bygningsdeler viser normal aldring og slitasje. Takteking (ca. 2005–2007) og drenering er av eldre dato uten dokumentasjon på fornyelse. Kjellervinduer har råteskader, forstøtningsmur har sprekker, og septiktank fra 1974 har oppnådd levetid. Våtrom har avvik på fallforhold og ventilasjon. Utvendige trapper og veranda viser slitasje og behov for overflatebehandling. Innvendige vann- og avløpsrør har passert mer enn halvparten av forventet brukstid.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

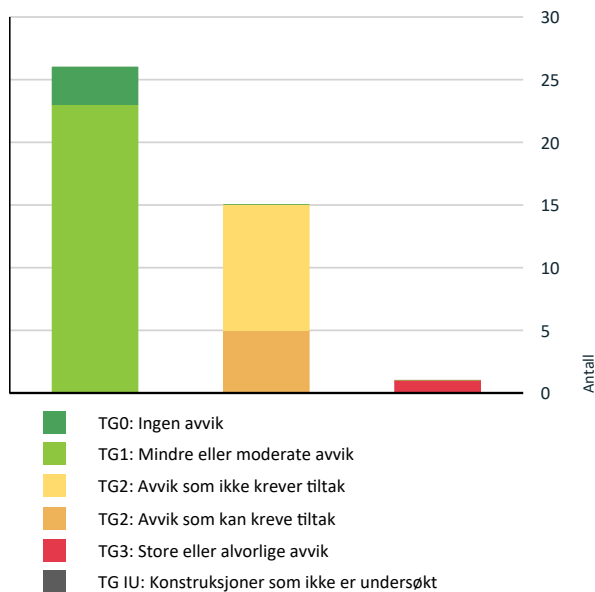
Enebolig

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

Det er gjort endringer i kjeller med bruken av rommet. Det er etablert og satt opp vegg ved trappa i kjeller, som blir bruk som soverom. Det er blitt endret på inngang til bod fra vaskerom. Dør inn dit er i dag fra kjellerstue. Der det står ikke utgravet er det i dag bod (Krypkjeller) Det gjelder under bad / soverom.

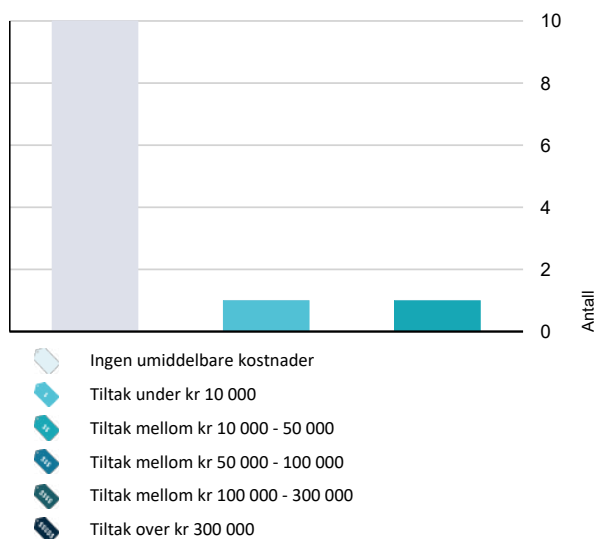
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Rommet har ingen ventilasjon
Det er avvik:

Det er ikke etablert ventilasjon/lufting på rommet.
Tidligere lufteventil bak dusjkabinett er kledd igjen og ikke i bruk.



Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Kjellervinduer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er observert noe råteskader på flere vinduer i kjeller, hovedsakelig på vinduer vendt mot nord.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert skader i betongkonstruksjonen under trapp/utkraget repos. Deler av betongen har løsnet, og det er synlig rust i armeringen. På flislagt del av trappen er det også observert kalkutslag i fuger og overflate.



Tomteforhold > Fuksikring og drenering

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Bygningen er oppført i en tidsperiode hvor det ble benyttet enklere løsninger for drenering og fuksikring enn det som er vanlig i dag. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller eventuell fornyelse, og forholdene lar seg i stor grad ikke kontrollere uten fysiske inngrep, da dette ligger under terrengnivå. Selv om det ikke ble observert konkrete avvik på befaringstidspunktet, tilsier byggets alder at dreneringen kan være svekket eller ha begrenset funksjon. Det er registrert knotteplast på deler av grunnmuren.



Tomteforhold > Forstøtningsmurer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Forstøtningsmurer er oppført av lettklinkerblokker. Det er registrert sprekker i muren.

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er målt ca. 17 mm fall fra topp flis ved dør til topp slukrist. Kravet etter dagens forskrift er minimum 25 mm. Det er i tillegg registrert løse fliser ved dør.

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Det er avvik:

Bordkledningen har en viss alder, og det er registrert noe værslitasje, særlig på gavlveggene.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

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

Det er avvik:

Det er registrert værslitasje på rekkverk, malingsavskalling samt noe begroing og fuktmerker på konstruksjon under veranda. Trapp opp til veranda har også slitasje og mangler rekkverk på ene siden og begge i nedre del..

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Det er avvik:

Trappen mangler håndrekke på veggside. Det er også åpninger mellom trinnene på over 10 cm.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

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

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

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

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Det er avvik:

I flere rom der vinduer er skiftet, mangler det luftemulighet i vinduet.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Det er avvik:

Terrengforholdene rundt bygningen er enten flate eller delvis skrånende, og det er ikke registrert tilstrekkelig fall bort fra grunnmuren på alle sider. Dette er vanlig for bygninger oppført i den aktuelle perioden, og kan føre til at overflatevann i enkelte områder ledes mot bygningskroppen i stedet for bort fra den. I kombinasjon med eldre eller usikker drenering gir dette en økt fuktbelastning over tid. Forholdet vurderes ikke som en skade eller et direkte avvik, men innebærer en forhøyet risiko for fuktproblematikk. Det anbefales derfor å vurdere tiltak for å bedre terrengfallet der dette er aktuelt, for å redusere risikoen for fremtidige fuktskader.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)

Det er avvik:

Septiktank i betong er fra 1974 og har dermed oppnådd eller overskredet forventet brukstid. Det foreligger ingen dokumentasjon på oppgradering eller tilstandskontroll.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

Tilstandsrapport

ENEBOLOG

Byggeår

1974

Kommentar

Ifølge eiere.

Anvendelse

Boligformål.

Standard

Boligen har gjennomgått flere oppgraderinger med nytt kjøkken (2011), oppgradert bad og vaskerom (2015), samt utskiftning av vinduer og dører i perioden 2011–2022. Innvendig fremstår boligen med varierte overflater av parkett/laminat, malte plater og strier. Tekniske installasjoner er delvis modernisert med nytt sikringsskap (2011), varmepumpe (2020) og nyere varmtvannstank (2015). Garasjen er av enkel standard med uisolert trekonstruksjon og eternittplater på tak.

Vedlikehold

Flere bygningsdeler viser normal aldring og slitasje. Taktekking (ca. 2005–2007) og drenering er av eldre dato uten dokumentasjon på fornyelse. Kjellervinduer har råteskader, forstøtningsmur har sprekker, og septiktank fra 1974 har oppnådd levetid. Våtrom har avvik på fallforhold og ventilasjon. Utvendige trapper og veranda viser slitasje og behov for overflatebehandling. Innvendige vann- og avløpsrør har passert mer enn halvparten av forventet brukstid.

Tilbygg / modernisering

Modernisering

Boligen har vært gjenstand for flere vesentlige oppgraderinger de siste årene. I perioden 2011–2016 ble vinduer skiftet ut, og store stuevinduer ble byttet i 2022. Samtidig er innerdører fra 2015, og verandadører/ytterdører er oppgradert i 2015, 2018 og 2022.

Kjøkken ble modernisert i 2011, mens både bad og vaskerom ble totalrenovert i 2015. Varmepumpe ble installert i 2020. Det elektriske anlegget fikk nytt sikringsskap i 2011, og det ble gjennomført el-kontroll i 2015.

Taktekking er fra ca. 2005–2007 og utgjør en av de eldre delene av bygningen sammenlignet med øvrige oppgraderinger. Etter 2015 er det i tillegg utført utvidelser og forbedringer i form av støpt tilbygg, trapp og heller.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Taket (takkonstruksjon, tekking og skorstein) er kun vurdert fra bakkenivå grunnet sikkerhetshensyn. Det har derfor ikke vært mulig å gjøre en grundig kontroll av detaljer på takflaten. Selv om det ikke er observert synlige skader fra bakken, kan det likevel foreligge forhold som kun kan avdekkes ved nærmere undersøkelse fra taket. Kjøper bør være oppmerksom på denne usikkerheten. En grundigere kontroll kan utføres av fagperson under sikre forhold

Nedløp og beslag

Nedløp, takrenner og beslag i kombinasjon av plast og stål.

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning og liggende i gavlene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bordkledningen har en viss alder, og det er registrert noe værslitasje, særlig på gavlveggene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Ordinært vedlikehold anbefales, som vask, maling og eventuelt utskifting av utsatte bord ved behov.

Konsekvens:

Manglende vedlikehold kan medføre redusert levetid på kledningen og risiko for fuktopptak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre med su-taksplater som undertak.

Det er registrert noen eldre fuktmerker som er fra før taket ble relagt.

TG 2 Kjellervinduer

Bygningen har malte trevinduer med isolerglass i kjeller fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert noe råteskader på flere vinduer i kjeller, hovedsakelig på vinduer vendt mot nord.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skadede vinduer bør utbedres eller skiftes ut. Ordinært vedlikehold som skraping og maling bør utføres på øvrige vinduer.

Konsekvens:

Råteskader reduserer levetiden og kan gi økt risiko for fuktopptak, varmetap og behov for utskifting på sikt.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer og terrassedører med isolerglass. Flere vinduer er blitt utskiftet i perioden 2011–2016. Store stuevinduer ble skiftet i 2022.



Tilstandsrapport

TG 1 Dører

Ytterdør som malt isolert kompaktdør.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har en veranda som strekker seg langs fasaden. Konstruksjonen består av treverk med rekkverk og gulv av terrassebord, understøttet av søyler og dragere. Det er i tillegg en balkong med direkte utgang fra soverom, og denne er adskilt fra hovedverandaen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert værslitasje på rekkverk, malingsavskalling samt noe begroing og fuktmerker på konstruksjon under veranda. Trapp opp til veranda har også slitasje og mangler rekkverk på ene siden og begge i nedre del..

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales vask og overflatebehandling/maling, samt utskifting av enkelte bord og detaljer ved behov. Trapp bør utbedres, og rekkverk monteres på begge sider for bedre sikkerhet.

Konsekvens:

Uteblitt vedlikehold kan på sikt føre til redusert levetid på treverket. Manglende rekkverk øker risiko for fallulykker.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Utvendige trapper

Utvendig trapp i betong med rekkverk i malt tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert skader i betongkonstruksjonen under trapp/utkraget repos. Deler av betongen har løsnet, og det er synlig rust i armeringen. På flislagt del av trappen er det også observert kalkutslag i fuger og overflate.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skadet betong bør utbedres, og armering rengjøres og behandles før påføring av ny overflatebehandling. Fugene bør renses, og nødvendige reparasjoner på flisdekke utføres.

Konsekvens:

Uteblitt utbedring kan gi videre nedbrytning av betong og armering, med redusert bæreevne og økt risiko for frostspreng og fuktskader.

Tilstandsrapport



INNENDIG

TG 1 Overflater

Det er hovedsakelig parkett / laminat på gulv, malte strie på vegger og malte plater i himling.
Se egen standardbeskrivelse for alle rom.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Skorstein

Boligen har elementpipe som er beslått over tak med stål med vedovn på stua og plassbygd peis i kjellerstue.

"Ildsted og skorstein er kun vurdert visuelt der det har vært tilgjengelig. Det er ikke utført funksjonskontroll eller nærmere teknisk vurdering av anlegget. For nærmere informasjon om tilstand og eventuelle avvik vises det til det lokale brann- og feiervesenet, som fører tilsyn og utfører feiing i henhold til gjeldende regelverk."



TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom under terreng regnes generelt som en risikokonstruksjon med tanke på fukt, da konstruksjonen er utsatt for naturlig fuktpåvirkning fra omkringliggende masser. Det er begrenset mulighet for visuell kontroll av underliggende konstruksjoner, og skjulte fuktproblemer kan derfor ikke utelukkes.

Hulltaking ble foretatt i matboden mot yttervegg, uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 13,4 %

Forklaring fuktmåling:

< - 8.0 %: display viser ingen tegn til fukt.

8.0 % - 17 %: Tørt = Grønn.

17 % - 20 %: Risiko for fukt = Gul.

20% +: Våt) = Rød.



TG 2 Innvendige trapper

Trappen er en malt tretrapp med sving, åpen underkonstruksjon og rekkverk i tre. Trinnene er belagt med laminat, mens vanger og spiler er malt. Trappen fremstår som funksjonell, med normal bruksslitasje på overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trappen mangler håndreke på veggside. Det er også åpninger mellom trinnene på over 10 cm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å etablere håndreke på vegg og redusere åpninger mellom trinnene i henhold til gjeldende krav for sikkerhet.

Konsekvens:

Manglende håndreke og store åpninger øker risiko for fallulykker, særlig for barn.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte formpressede dører i 1. etasje og malte finerdører i kjeller.
Noen dører tar i karm og trenger noe justering.

VÅTROM

KJELLER > VASKEROM

Generell

Tilstandsrapport

Vaskerommet er bygget etter tekniske forskrifter i perioden 2010 - 2017 og det foreligger ingen dokumentasjon.

Flis på gulv, MDF panelplater på vegger og panel i himling.

Vaskerom er utstyrt med, utslagsvask, varmtvannstank, opplegg / avløp for vaskemaskin, skap og dusjkabinett.

Årstall: 2015

Kilde: Eier



KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

MDF panelplater på vegger og panel i himling.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Flispå gulv.

Det er målt 4 mm. fall fra topp flis ved dør og ned til topp slukrist.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Vaskerom har sluk og har smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2015

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerom er utstyrt med, utslagsvask, varmtvannstank, opplegg / avløp for vaskemaskin, skap og dusjkabinett.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

KJELLER > VASKEROM

Tilstandsrapport

Ventilasjon

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon
- Det er avvik:

Det er ikke etablert ventilasjon/lufting på rommet. Tidligere lufteventil bak dusjkabinett er kledd igjen og ikke i bruk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å etablere tilfredsstillende ventilasjon, enten ved å gjenåpne eksisterende ventil eller montere ny ventilasjonsløsning.

Konsekvens:

Manglende ventilasjon kan gi dårlig luftutskifting og økt risiko for fuktrelaterte skader over tid.

Kostnadsestimat: Under 10 000

KJELLER > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble utført fuktundersøkelse med fuktmåler på vaskerommet. Ingen forhøyede verdier eller tegn til fukt ble registrert på kontrolltidspunktet. Rommet er fra 2015.

Våtsoneene ligger enten mot yttervegg eller mot plassbygd peis i kjellerstue. Øvrige vegger ble vurdert til å ligge i risikosone for tekniske installasjoner, og hulltaking ble derfor ikke gjennomført.



1. ETASJE > BAD

Generell

Badet er bygget etter tekniske forskrifter i perioden 2010 - 2017 og det foreligger ingen dokumentasjon.

Flis med varmekabler på gulv, baderomsplater på vegger og MDF panelbord i himling.

Bad er utstyrt med baderomsinnredning med heldekkende vask, blandebatteri, høyskap og dusjkabinett.

Årstall: 2015

Kilde: Eier



Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Baderomsplater på vegger og MDF panelbord i himling.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flis med varmekabler på gulv.

Det er målt 17 mm. fall fra topp flis ved dør og ned til topp slukrist.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er målt ca. 17 mm fall fra topp flis ved dør til topp slukrist. Kravet etter dagens forskrift er minimum 25 mm. Det er i tillegg registrert løse fliser ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å utbedre løse fliser, og en bør være oppmerksom på at fallforholdene avviker fra dagens krav. Ved rehabilitering bør gulv og fall bygges opp i henhold til gjeldende forskrifter.

Konsekvens:

Avvik i fall kan gi redusert avrenning og økt risiko for vannansamling utenfor dusjonen. Løse fliser kan medføre skade på tettesjikt og økt risiko for fuktskader.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Bad har plastsluk og har smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad er utstyrt med baderomsinnredning med heldekkende vask, blandebatteri, høyskap og dusjkabinett.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble gjennomført fuktsøk på vegger på bad. Det ble også kontrollert rundt sluk og rørføringer fra rommet under badet. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier eller synlige tegn til fuktskader på undersøkelsestidspunktet.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Laminat på gulv, MDF panelplater på vegger og MDF panelbord i himling.
Kjøkken er utstyrt med kjøkkeninnredning med benkeplate i laminat, vask, platetopp, ventilator, oppvaskmaskin, stekeovn, mikrobølgeovn og kjøleskap.

Årstall: 2011

Kilde: Eier



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Gulvbelegg på gulv, panel og tapet på vegger og malte plater i himling.
Toalettrom er utstyrt med enkel vegghengt vask, speil og toalett.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannledninger som kobberør med plastkappe.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Ventilasjon

Boligen har hovedsakelig naturlig lufting i vindu/ventil.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

I flere rom der vinduer er skiftet, mangler det luftemulighet i vinduet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å montere veggventiler i rom hvor vindu ikke har lufting, slik at tilfredsstillende ventilasjon opprettholdes.

Konsekvens:

Manglende ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktrelaterte skader over tid.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Varmesentral

Boligen blir oppvarmet ved bruk av elektrisk varme, varmepumpe og vedovn.
Varmepumpe ble installert i 2020.



TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstank på 200 liter som er plassert på vaskerom.

Årstall: 2015

Kilde: Produksjonsår på produkt



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.

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

Det elektriske anlegget består hovedsakelig av skjult installasjon. Det er etablert nytt sikringsskap i 2011 med automatsikringer og jordfeilautomater. Kursfortegnelse er oppdatert og montert i skapet.

Det er dokumentasjon registrert i Boligmappa, blant annet på opplegg for varmepumpe og utvendig stikkontakt. Anlegget ble sist kontrollert av Det Lokale El-tilsynet (DLE) i 2015.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1974
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja

Tilstandsrapport

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det foreligger samsvarserklæringer på senere installasjoner.

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

6. Har det vært brann, branntillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generell kommentar

Det er gjennomført begrenset kontroll (visuell) av el-anlegget. Vi anbefaler alltid utvidet elkontroll dersom det ikke foreligger samsvarserklæringer på hele anlegget.



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsapparat og røykvarslere etablert i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei Pulverapparat og skumapparat skal inn til ekstern kontroll/service hvert 5. år.

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Bygningen er oppført i en tidsperiode hvor det ble benyttet enklere løsninger for drenering og fuktsikring enn det som er vanlig i dag. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller eventuell fornyelse, og forholdene lar seg i stor grad ikke kontrollere uten fysiske inngrep, da dette ligger under terrengnivå. Selv om det ikke er observert konkrete avvik på befaringstidspunktet, tilsier byggets alder at dreneringen kan være svekket eller ha begrenset funksjon. Dette innebærer økt risiko for fuktinntrengning over tid. Det er observert noe knotteplast på deler av grunnmuren.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bygningen er oppført i en tidsperiode hvor det ble benyttet enklere løsninger for drenering og fuktsikring enn det som er vanlig i dag. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller eventuell fornyelse, og forholdene lar seg i stor grad ikke kontrollere uten fysiske inngrep, da dette ligger under terrengnivå. Selv om det ikke er observert konkrete avvik på befaringstidspunktet, tilsier byggets alder at dreneringen kan være svekket eller ha begrenset funksjon. Det er registrert knotteplast på deler av grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å følge med på forholdene og vurdere ytterligere undersøkelser eller oppgradering dersom tegn til fuktinntrengning oppstår.

Konsekvens:

Svekket eller mangelfull drenering øker risikoen for fuktinntrengning i kjeller og grunnmur over tid.

1 TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i murkonstruksjoner som er utvendig pusset og malt over terreng.

1 TG 2 Forstøtningsmur

Forstøtningsmur er av lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Forstøtningsmur er oppført av lettklinkerblokker. Det er registrert sprekker i muren.

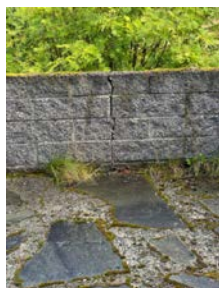
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres vedlikehold og nødvendig utbedring av muren for å hindre videre skader og redusert stabilitet.

Konsekvens:

Sprekker kan utvikle seg over tid og medføre redusert bæreevne eller lokalt utglidning av murverket.



1 TG 2 Terrengforhold

Terrengforholdene rundt bygningen er i hovedsak flate uten synlig fall ut fra grunnmur. Dette er vanlig for bygg fra perioden og kan føre til at overflatevann ledes mot, og ikke bort fra, bygget. Kombinert med eldre eller usikker drenering gir dette økt fuktbelastning på bygningskroppen. Forholdet vurderes ikke som en skade/avvik i seg selv, men innebærer en forhøyet risiko for fuktproblemer over tid. Forbedring av terrengfallet anbefales for å redusere denne risikoen.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Terrengforholdene rundt bygningen er enten flate eller delvis skrånende, og det er ikke registrert tilstrekkelig fall bort fra grunnmuren på alle sider. Dette er vanlig for bygninger oppført i den aktuelle perioden, og kan føre til at overflatevann i enkelte områder ledes mot bygningskroppen i stedet for bort fra den. I kombinasjon med eldre eller usikker drenering gir dette en økt fuktbelastning over tid. Forholdet vurderes ikke som en skade eller et direkte avvik, men innebærer en forhøyet risiko for fuktproblematikk. Det anbefales derfor å vurdere tiltak for å bedre terrengfallet der dette er aktuelt, for å redusere risikoen for fremtidige fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forbedring av terrengfallet anbefales for å redusere denne risikoen.

Konsekvens:

Flatt terreng uten fall fra bygget øker risikoen for at overflatevann ledes mot grunnmuren. Kombinert med eldre eller usikker drenering kan dette over tid gi økt fuktbelastning mot grunnmur og konstruksjoner under terreng, noe som kan medføre fuktskader, råte eller innvendige fuktproblemer dersom forholdet vedvarer.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør / vannrør er av ukjent type.
TG. vurdert utifra alder.

TG 2 Septiktank

Septiktanken er av betong fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Septiktank i betong er fra 1974 og har dermed oppnådd eller overskredet forventet brukstid. Det foreligger ingen dokumentasjon på oppgradering eller tilstandskontroll.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å gjennomføre tilstandskontroll/inspeksjon av tanken. Ved registrerte svakheter bør tanken utbedres eller skiftes ut i tråd med gjeldende krav.

Konsekvens:

Alderssvekket septiktank kan få redusert tetthet og funksjon, med risiko for lekkasjer, forurensning og pålegg fra kommunen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Parkering og lager.

Byggeår

1980

Kommentar

Antatt byggeår

Standard**Vedlikehold****Beskrivelse**

Det er oppført en frittstående enkelgarasje i trekonstruksjon, plassert på støpt dekke. Veggene er kledd med stående malt bordkledning. Taket er tekket med bølgeformede plater (eternitt). Konstruksjonen består av synlige sperrer og åstak med enkelt undertak. Garasjen har en enkel portåpning uten portblad, og er i dag åpen i front. Vinduer med enkle glassfelt er plassert på langvegg.

Innvendig er det synlig trekonstruksjon uten isolasjon. Bygget brukes som bod- og lagringsplass, men har funksjon som garasje.

Standarden vurderes som enkel, og det er preg av alder, slitasje og manglende vedlikehold på både kledning, takteking og konstruksjon.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

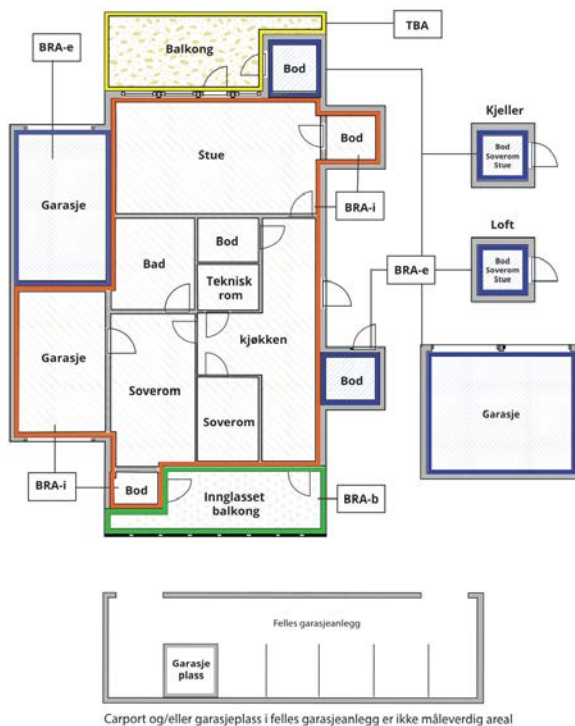
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	98			98	
1. Etasje	99			99	
SUM	197				
SUM BRA	197				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Kjellerinngang, vaskerom, matbod, gang, soverom, kjellerstue, bod 1, bod 2		
1. Etasje	Vindfang, gang, soverom 1, soverom 2, bad, stue, kjøkken, soverom 3, toalettrom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er gjort endringer i kjeller med bruken av rommet. Det er etablert og satt opp vegg ved trappa i kjeller, som blir bruk som soverom. Det er blitt endret på inngang til bod fra vaskerom. Dør inn dit er i dag fra kjellerstue. Der det står ikke utgravet er det i dag bod (Krypkjeller) Det gjelder under bad / soverom.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		24		24	
SUM		24			
SUM BRA	24				

Romfordeling

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

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)
Enebolig	165	33
Garasje	0	24

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.9.2025	Terje Storhaug	Takstingeniør
	Vidar Furu	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1573 SMØLA	46	96		0		IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Vestsideveien 2510

Hjemmelshaver

Furu Ove Gunnar

Kommentar

Areal på eiendommen er ikke oppgitt. Det foreligger fiktive grenser. Det anbefales å få målt opp eiendommen.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig beliggende ved Råket på Smøla.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei til offentlig veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet privat septiktank med kommunal slamtømming.

Om tomten

Eiet tomt som er opparbeidet. Det er gruset innkjøring og plen/naturterreng rundt boligen. Parkering i enkel garasje og på egen tomt.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnboksutskrift.

Oppsummering av selgers egenerklæring

Selger er Annvor Birgit Furu, som overtok eiendommen i 1974. Eiendommen selges som dødsbo etter avdøde Ove Gunnar Furu. Selger har hatt forsikring gjennom Fremtind forsikring (Sparebank 1).

Våtrom: Bad og vaskerom ble totalrenovert i 2015 av Byggmester Tretnes og rørlegger fra Byggern Smøla, med elektriske arbeider utført av Elektronor AS. Alt ble fornyet med nytt tettesjikt, varmekabler og nye installasjoner.

Drenering/fukt: Selger opplyser om noe fukt i bod/blindkjeller, jf. takstrappport.

Skadedyr: Det har vært mus på mørkeloft, men ikke ellers i huset.

Elektrisk anlegg: Ny tavle (sikringsskap) og opplegg på kjøkken ble etablert i 2011, samt nye installasjoner på bad og vaskerom i 2015. Samsvarserklæringer foreligger. Anlegget ble kontrollert av NEAS i 2015 uten feil eller mangler. Varmepumpe ble installert i 2020, og det er gjort nye utelys-/uteuttak i 2025 av Elektronor.

Bygningsarbeid: Flere arbeider er utført av faglærte håndverkere, men enkelte arbeider som tak- og vindusbytte har vært med hjelp fra lokale snekkere. Store stuevinduer ble skiftet i 2022 av Smølavinduet. Ute-trappble flislagt på nytt i 2018 av faglært flislegger.

Terrasse/garasje/tak/fasade: Det er gjort utskifting og vedlikehold over tid, delvis ved egeninnsats eller lokale snekkere.

Andre forhold: Det er ikke opplyst om problemer med ildsted/pipe, setningsskader, skjeggkre, oljetank eller reguleringsplaner. Radonmåling er ikke utført, og det foreligger ikke ferdigattest.

Selger bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn, og at boligselgerforsikring er tilbudt.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum

0

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Arving	04.09.2025	Opplysninger gitt av arving på befaringsdagen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	04.09.2025	Innhentet av takstmann.	Gjennomgått		Nei
Tilstandsrapport	10.09.2025	Rapport er gjennomlest og godkjent av arvinger.	Gjennomgått		Nei
Kommunalinfo.	03.10.2025	Mottatt fra megler på epost.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	03.10.2025	Mottatt fra megler på epost.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteytere.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

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

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerlektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrade: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

Forutsetninger – NS 3600 Tilstandsrapport – Dødsbo

Rapporten er utarbeidet etter NS 3600:2018 og gjelder eiendommen slik den fremsto på befaringstidspunktet.

Da boligen selges som dødsbo, er det ikke innhentet eieropplysninger om eiendommens bruk, vedlikehold, utførte arbeider eller tidligere skader. Det tas særskilt forbehold om at det kan forekomme forhold som ikke har vært mulig å avdekke ved visuell befaring alene.

Undersøkelsen er basert på visuell kontroll uten destruktive inngrep. Skjulte konstruksjoner er ikke inspisert.

Rapporten bygger på de forutsetninger og begrensninger som følger av NS 3600.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kristiansund	
Oppdragsnr.	
1601250106	
Selger 1 navn	
Annvor Birgit Furu	
Gateadresse	
Vestsideveien 2510	
Poststed	Postnr
SMØLA	6570
Er det dødsbo?	
☐ Nei ☒ Ja	
Avdødes navn	Ove Gunnar Furu
Er det salg ved fullmakt?	
☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	Annvor Birgit Furu
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	1974
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	
Antall måneder	
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Fremtind forsikring Sparebank 1
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1601250106

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: ABF

1

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Bad og vaskerom oppussa i 2015, rørlegger fra Byggern Smøla etter avtale med Byggmester Tretnes
Arbeid utført av	Byggmester Tretnes

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Alt ble fornya i 2015. Lagt varmekabler i badegulv. Utført av Elektronor As
-------------	---

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Litt fukt i bod/ blindkjeller. Se takstrapport ang fuktmåling.
-------------	--

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Har vært mus på mørkeloft, ikke andre steder i huset
-------------	--

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Skifting av ny tavle, nytt opplegg kjøkken ved oppussing der i 2011. Nytt opplegg bad, vaskerom i 2015.
Arbeid utført av	Elektronor

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Kontroll av NEAS 05.06.2015 Anleggene: 1013162-001.måletr:15139704.Saksnr:26609.Ingen feil eller mangler.
-------------	---

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Har hatt hjelp av lokal snekker til skifting av noen vinduer og tak. Hoveddør og kjellerdør skifta av Byggmester Tretnes. Isolerglass i store stuevinduer skifta i 2022 av Smølavinduet. Ute trapp flislagt på nytt av flislegger fra Byggmester Tretnes i 2018. Oppussing kjøkken, ny kjøkkeninnredning i 2011 utført av snekkerfirma Sæterøy prosjekt. Varmepumpe installert i 2020 av Sivert Holberg Elektro. Ekstra utelys og utekontakt på trapp installert 2025 av Elektronor.

- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Hjelp fra lokale snekkere, ikke firma til skifting av tak og noen vinduer.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1601250106

Tilleggs kommentar

Viser til melding fra takstmann samt Eiendomsmegler

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).



Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.



Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1601250106

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Annvor Birgit Furu	c7c519cb1fbca42a962d87 4f8529986450c45fb6	10.10.2025 12:57:11 UTC	Signer authenticated by One time code

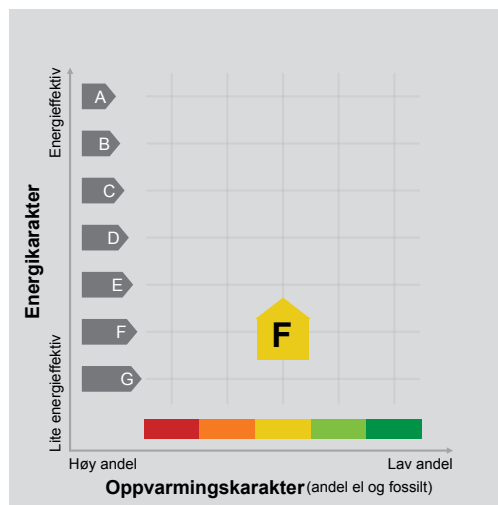
Document reference: 1601250106

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

ENERGIATTEST



Adresse	Vestsidenveien 2510
Postnummer	6570
Sted	SMØLA
Kommunenavn	Smøla
Gårdsnummer	46
Bruksnummer	96
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	181986018
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-176077
Dato	03.10.2025



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere automatikk på utebelysning**
- **Redusér innnetemperaturen**

- **Vask med fulle maskiner**
- **Spar strøm på kjøkkenet**

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

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 1974
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 198
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmpumpe
Ved
Ventilasjon Naturlig ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittelen "Energimerking" er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: 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 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 11: 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 12: 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 13: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 14: Slå 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 15: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 17: 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.

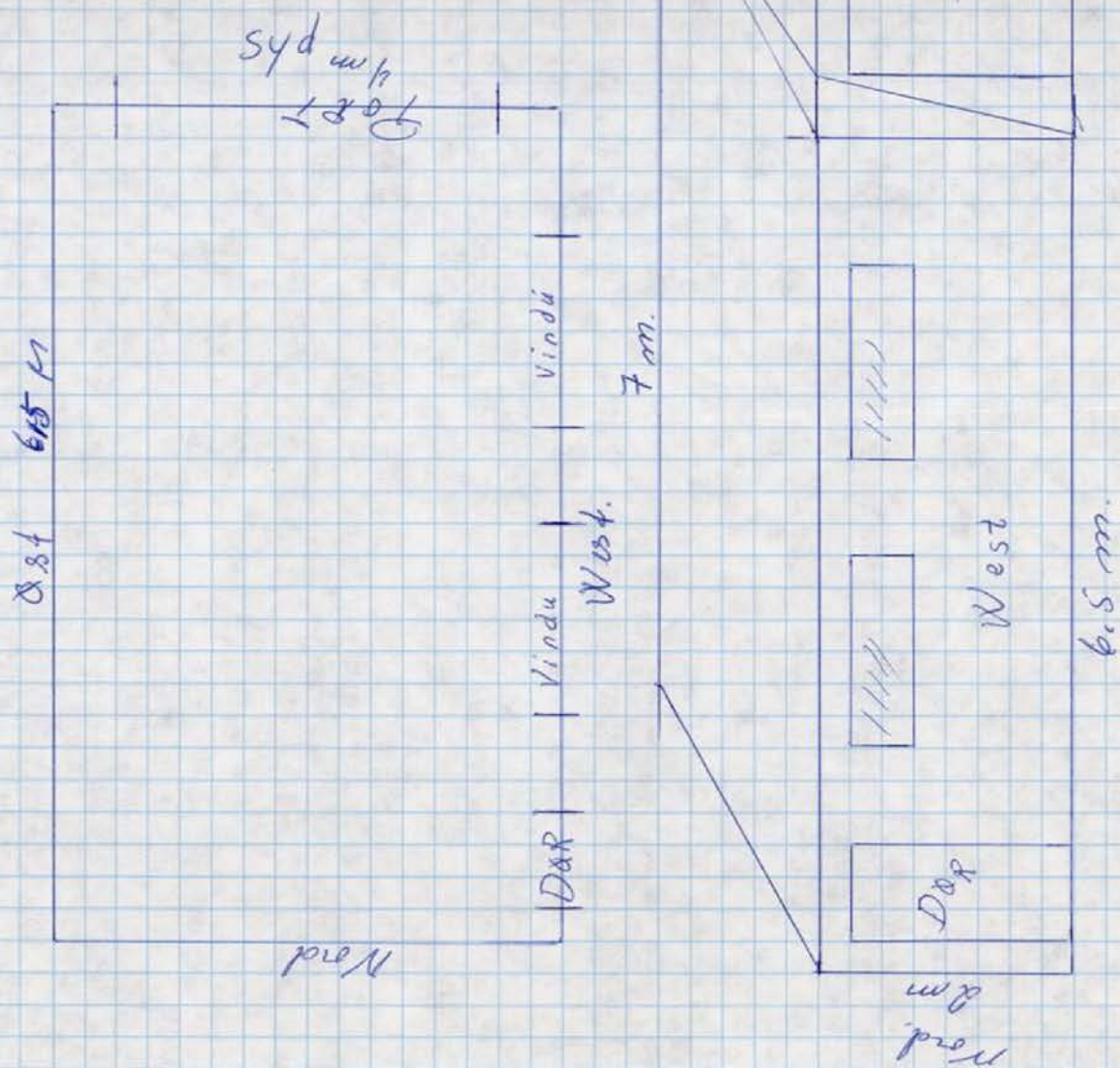
Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

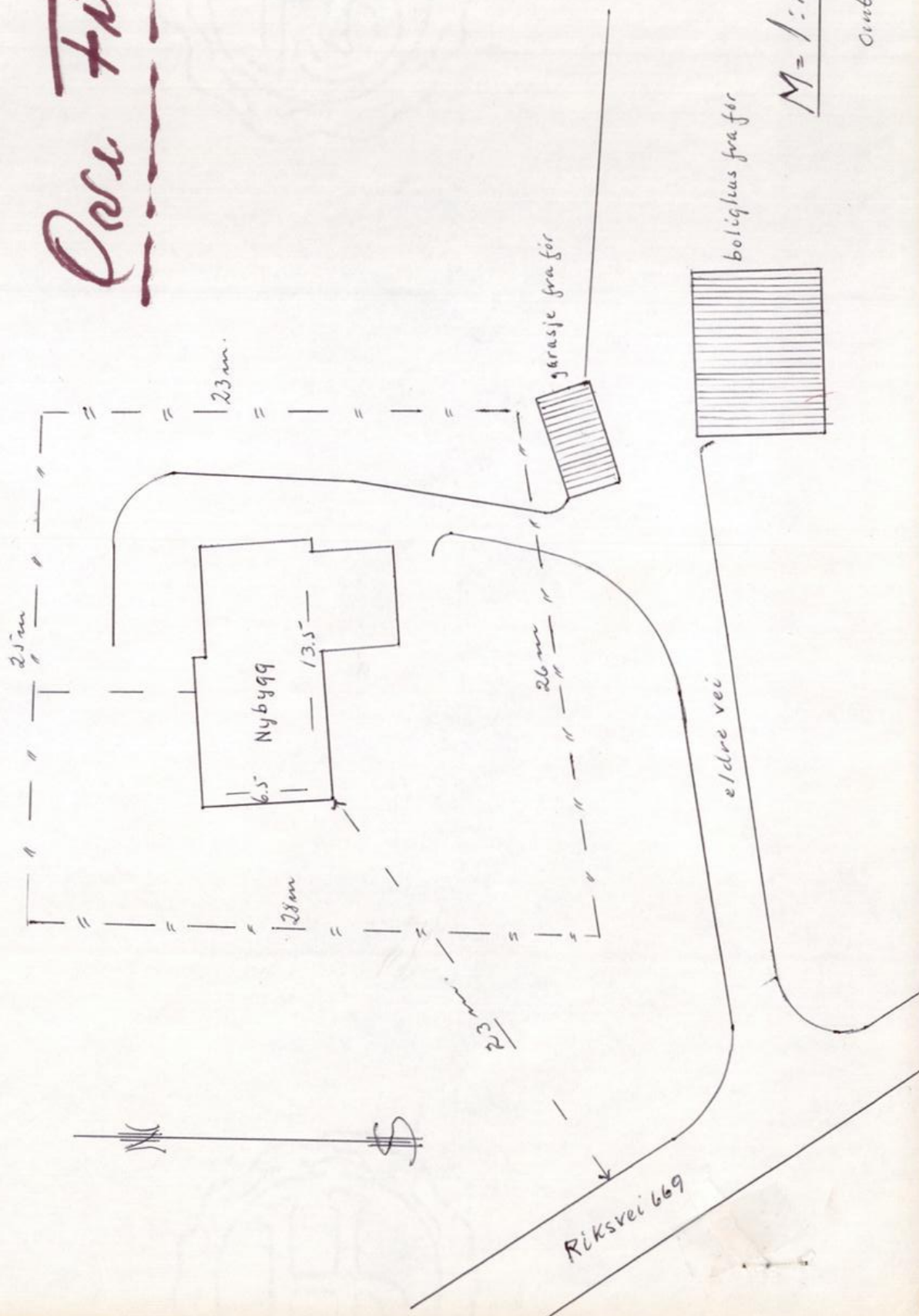
Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra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



Boligparsellen Nestun, gnr. 46, bnr. 106, med boligbygg, tilh. Ove Furu, adr.: 6581 Råket. Smøla,

↑
Minste avstand til flo sjø (strand)
106 m.

Ove Furu



$M = 1:250$

Centegn. av F.H.

Nr. 531 B.
Baardsen & Co., Halden.
8-71.

653
TETTBEBYGGELSE
Str. pl. loven § 2, 4
Smøla bygningsråd
20/3-73 H.T.
DATO SIGN.

Skylddelingsforretning

CACBOK NR. CACBOKFØRT
02658 -7.6.73
SØRENSKRIVEREMBETE

Lør dag, den 17. mars 1973 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården Båtneset
g.-nr. 46 br.-nr. 1 av skyld mark 1.38 i Smøla
herred. Forretningen er forlangt av Nils Baadnes, 6580 Vestsmøla

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.¹⁾
Mennsoppnevnelserne legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring²⁾ som skjønnsmenn
Alle har tidligere avlagt forsikring.

Ved forretningen møtte³⁾ Gårdbruker Per S. Kuløy, Vestsmøla
Fisker Kristoffer P. Råket, Råket. Ole Talleraas,
Verkstedeler, Råket. Videre møtte Nils Baadnes som selger
og Ove Furu som kjøper.
Mennene valgte til formann Ole Talleraas
Overle del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende opplysninger:

1. Areal: Dyrtet jord 0 dekar, naturlig eng og kulturbeite 0 dekar, produktiv skog 0.65 dekar, annet areal 0.65 dekar. Ialt 0.65 dekar.

2. Grensebeskrivelse⁴⁾
Den utskilte parsell ligger i Auraukan mellom av-
kjørselsvegen og bekken.
Grenselinjen tar sin begynnelse i parsellens "ordøstre hjørne
hvor det ble hugget kryss i berg. Herfra går grenselinjen i
sydvestlig retning 25 meter til kryss i berg. Herfra i
nordvestlig retning 26 meter til kryss i berg. Går så i
nordøstlig retning 13 meter til kryss i berg, og videre

1) Hvis rekvisenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvisenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1.)

2) Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1. juni 1917 § 20, skal vedk. for forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning
den 19
N.N.»

3) Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses om det er godtgjort at varsel er gitt dem eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 3).

4) Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommen blir ikke å beskrive dersom disse eiene ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitut må ikke tas inn i skylddelingsforretningen uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).

herfra 12 meter i østlig retning til kryss i berg, og endelig i sydøstlig retning 20.5 meter til det først beskrevne punkt.

Gjerdeplikten tilligger den fraskilte parsell. Parsellen gis rett til å legge og vedlikeholde vann og kloakledninger over hovedbrukets grunn. Parsellens gis vegrett over felles avkjørselsveg fra riksvegen, med de plikter og rettigheter dette medfører.

Som selger

Som kjøper

Nils Beedene

Om Finn

1. Omfatter den eiendom som skal deles, jordbruk med skog? Nei
2. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den skog som er nødvendig til husbehov og gårdsfornödenhet? Nei
3. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker? Nei

655

4. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den fjellstrekning som er nødvendig for bruket?

Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, eller hvis spørsmål 3 besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare:

5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen?

6. Eller finner skylddelingsmennene godtgjort, at den parsell som fraskilles eiendommen, er bestemt til å oppdyrkes eller nyttes til byggetomt, veg, industrielt anlegg eller annet lignende øyemed?

7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsætesretten av 26. juni 1821?

Byggetomt

Det bevitnes:

a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. Dog har vi samtykket i at av utmarken

Nei

Intet nytt fellesskap

kan nyttes i fellesskap

idet vi har funnet videregående deling utjenelig.¹⁾

b) At hvert bruk har fått en for fredning og benyttelse så hensiktsmessig form som forholdene tillater

Skylden for de fraskilte del ble bestemt til

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 1 øre

Hovedbølets gjenværende areal utgjør: 1 3/8 dekar, naturlig eng og

kulturbete dekar, produktiv skog dekar, annet areal dekar.

I alt dekar.

De fraskilte del er gitt bruksnavn.²⁾ Surlun

Omkostningene ved å holde og tinglyse forretningen bæres av: Morten

Kjøperen

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, når det gjelder skyldansettelsen og den deling som er foretatt i marken, og at krav om dette må være fremsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

Vi erklærer herved at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Kjøperen

Ole Tørrås

Ole Møller

Kristoffer F. Brække

¹⁾ Det som ikke passer strykes over.

²⁾ Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de merutbredte (jfr. lov av 9. februar 1923 nr. 2 § 21).

Går til Smøla jordstyre.¹⁾

Jordstyrets uttalelse:

Skylddelingen anbefalt

Vinduka den *16-4* 19 *73*
SMØLA JORDSTYRE

Arf Skinnoy
formann

HERREDSAGRONOMEN
SMØLA

Arnold Henningsen
sekretær

Går til *Norve af Romsdal* landbruksselskap.

Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:

719
Sak. nr. *1973*

Fylkeslandbruksstyret samtykker i skyldskiftet.

Nordal den *27/5* 19 *73*

formann

Odda Gjovang
fylkeslandbruksjef

~~For tinglysinga kr.
Innført i dagboka ved
Nordmøre sorenskriverembete
med nr. den 18
Innført i grunnboka~~

De fraskilte del har fått g.nr. *46* b.nr. *96*

*Kfr
WR/SM.*

For matrikkelenhet:

Kommune:	1573 - SMØLA	Utskriftsdato / klokkeslett:	23.09.2025 kl. 09:03
Gårdsnummer:	46	Produsert av:	Tom Høibjerg
Bruksnummer:	96	Attestert av:	Smøla kommune

Orientering om matrikelbrev

Matrikelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedsregistrering» (matrikellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikellovens § 3 d) er matrikelbrevet en attestert utskrift av matrikelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet

Matrikelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikelbrev

Matrikkelenhet									
Matrikkelenhetstype:		Grunneiendom							
Bruksnavn:		NERTUN							
Etableringsdato:		07.06.1973							
Skyld:		0,01							
Er tinglyst:		Ja							
Har festegrunner:		Nei							
Er seksjonert:		Nei							
Arealrapport									
Tekst		Areal Kommentar							
Beregna areal for 46 / 96		99,9 m2 Ukjent grenseforløp							
Historisk oppgitt areal for 46 / 96		0 m2							
Eierforhold									
Tinglyste eierforhold									
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel			
Hjemmelshaver	Død	060342	FURU OVE GUNNAR			1 / 1			
Eiere registrert hos skattemyndighetene									
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel			
Eier registrert hos skattemyndigheten	Død	060342	FURU OVE GUNNAR						
Oversikt over teiger									
Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader	(EUREF89 UTM Sone 32)	
1	Teig	Ja	7033080	442057		99,9 m2	Fiktive grenser		
Forretninger der matrikkelenheten er involvert									
Forretning	Forretningsdokumentdato		Tinglysing		Matrikkelføring				
Forretningstype	Kommunal saksreferanse		Status		Endret dato		Signatur Dato		
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)		Annen referanse						
23.09.2025 09:03		Matrikkelbrev for 1573 - 46 / 96						Side 2 av 7	

Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				Dato
	Annen referanse				
Skylddeling	07.06.1973				
Skylddeling		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Av giver	1573 - 46 / 1	0	
		Mottaker	1573 - 46 / 96	0	

Forretninger der matrikkelenheten er berørt					
Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				Dato
	Annen referanse				
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	12.01.2016				zielslaw 15.03.2016
Annen forretningstype	2016 / 99	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	1573 - 46 / 1	0	
		Berørt	1573 - 46 / 96	0	

Adresser					
Adressetype	Adressenavn	Adressekode	Adressenr	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Adressetilleggsnavn	Kildekode	Koord.syst. Nord	Øst	Nei
	Vestsiderveien	1019	2510		
	Råket	Tildelt av kommune	EUREF89 UTM Sone 32	Grunnkrets	0105 Skarpnes
			7033080	Stemmekrets:	10 NORDSMØLA
				Kirkesokn:	08060803 Brattvær
				Postnr.område:	6570 SMØLA
				Tettsted:	

Active bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	181 986 018	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
	Nord: 7033080 Øst: 442057	Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype:	Enebolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:
Næringsgruppe:		Bruttoareal totalt:	0			
Bygningsstatus:	Tatt i bruk					
Energikilder:						
Oppvarming:						

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	1	0	0	0	0	0	0

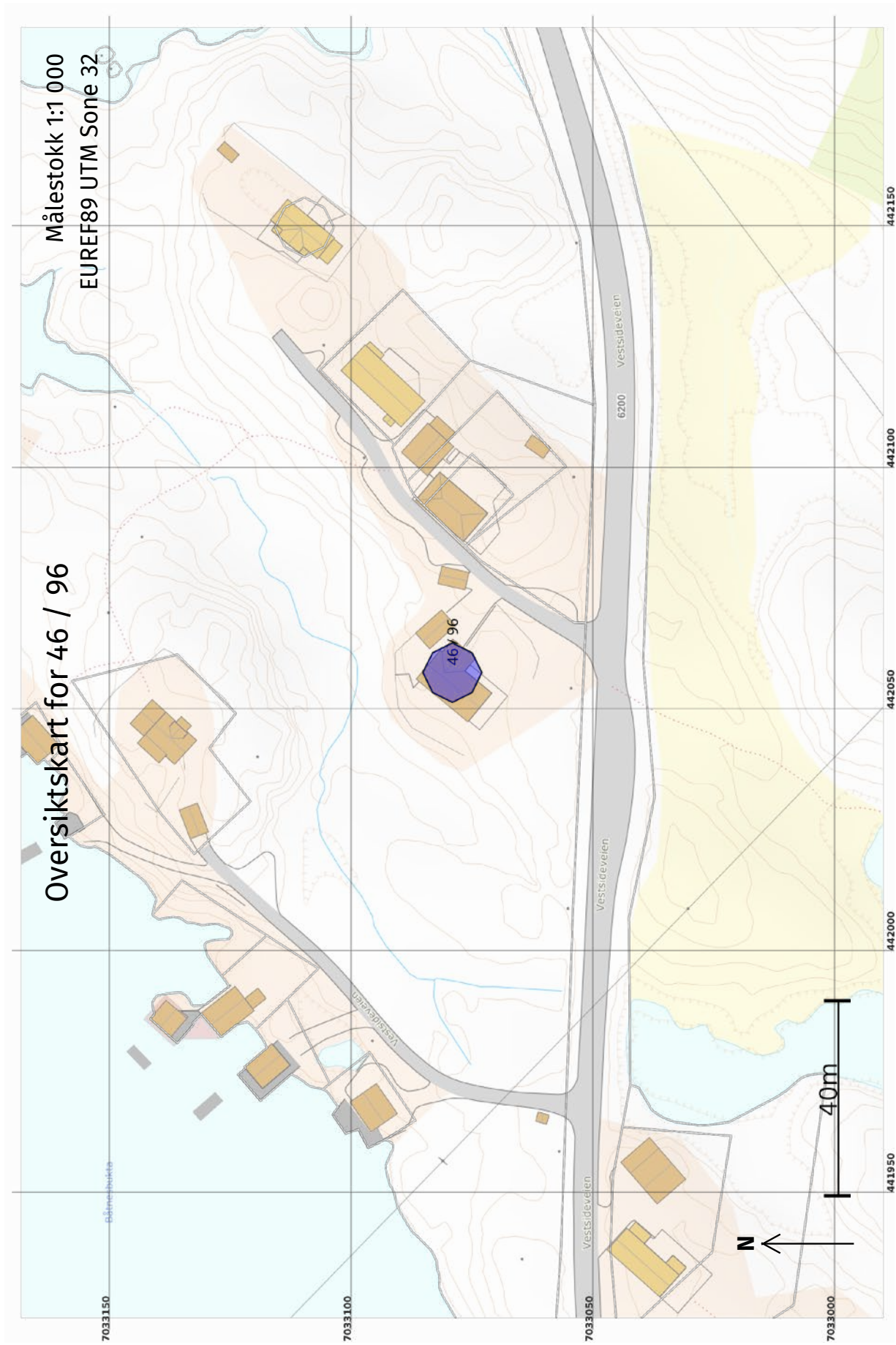
Bruksenheter

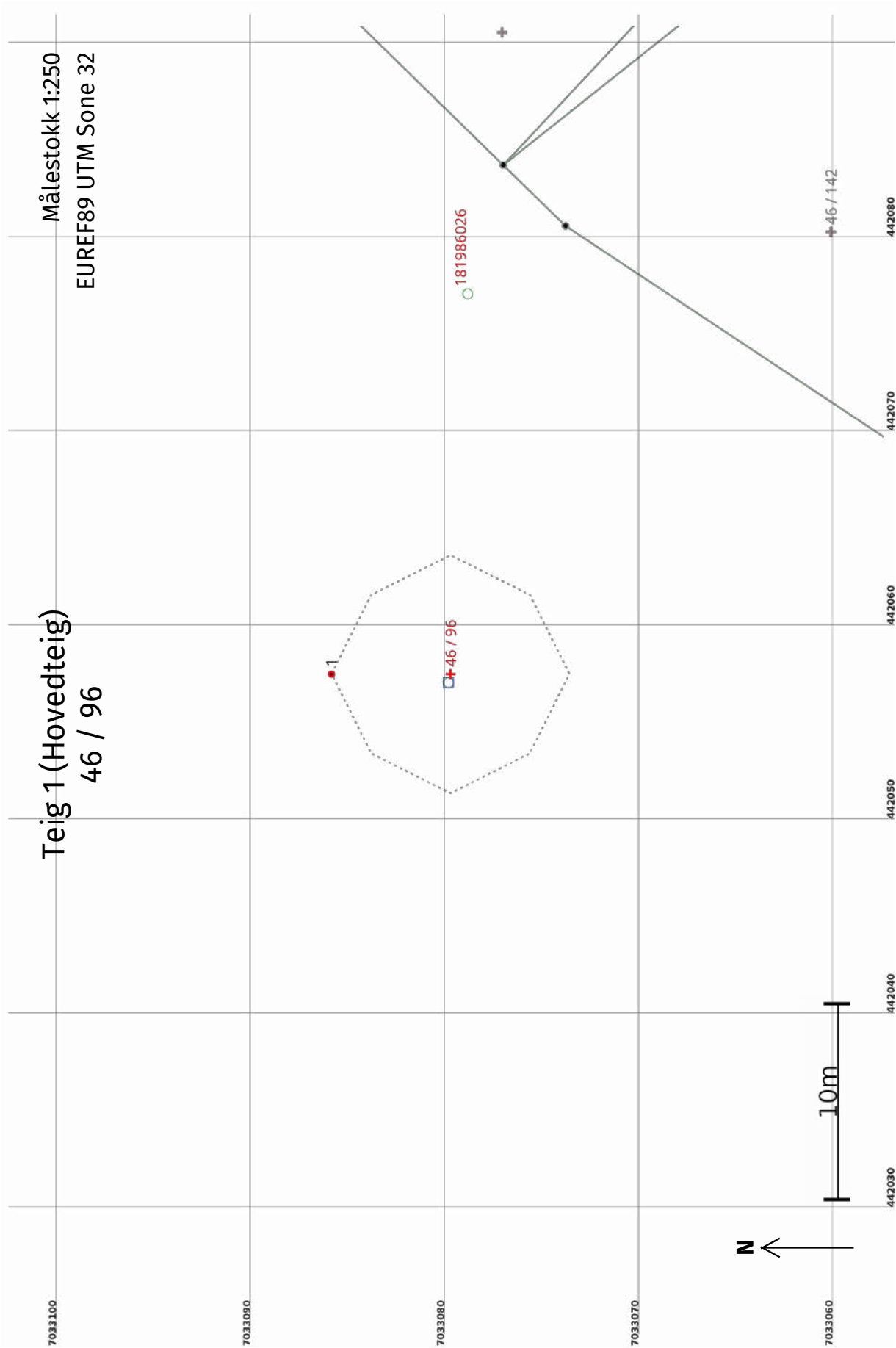
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1019 Vestsideveien 2510	H0101	Bolig	0	0	0	0	0	46/96

Bygningsnr:	181 986 026	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	0	Rammetillatelse:
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
	Nord: 7033079 Øst: 442077	Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0			
Bygningsstatus:	Tatt i bruk					
Energikilder:						
Oppvarming:						

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0	0	0	0	46/96







Smøla kommune

Adresse Smøla, 6570

Telefon 71 54 46 00

Utskriftsdato: 23.09.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Kilde: Smøla kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 1573 **Gårdsnr.:** 46 **Bruksnr.:** 96

Adresse: Vestsidveien 2510, 6570 SMØLA

Referanse: 1601250106

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

Avgift	Grunnlag	Årlig avgift
Vann		7952
Renovasjon	Ekstern leverandør	
Branntilsyn, feiing		563
Slamtømming	Ekstern leverandør	
Eiendomsskatt		Ingen eiendomsskatt

Kommentar

Siste tømning 2024-01-11 17:45 Neste tømning Nov. 2025 - Feb. 2026 Tanktype Slamavskiljar Tankvolum 2 m³

FORBEHOLD VED UTLIVERING 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: 18.09.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Planstatus

Kilde: Smøla kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 1573 **Gårdsnr.:** 46 **Bruksnr.:** 96

Adresse: Vestsidveien 2510, 6570 SMØLA

Referanse: 1601250106

Kommuneplan vedtatt	
Dato	
Planen vedlagt	Ja
	Boligformål

Vedlegg
3 vedlegg

FORBEHOLD VED UTLIVERING 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: 18.09.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Smøla kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 1573 **Gårdsnr.:** 46 **Bruksnr.:** 96

Adresse: Vestsidveien 2510, 6570 SMØLA

Referanse: 1601250106

Vann	Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.
Avløp	Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig eller privat nett Eiendommen har septiktank
Vei	Eiendommen er tilknyttet privat vei.
Pålegg	Det foreligger ikke pålegg om endring av tilknytningsforhold.

Kommentar

Siste tømning 2024-01-11 17:45 Neste tømning Nov. 2025 - Feb. 2026 Tanktype Slamavskiljar Tankvolum 2 m³

FORBEHOLD VED UTLIVERING 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: 18.09.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Kilde: Smøla kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 1573 **Gårdsnr.:** 46 **Bruksnr.:** 96

Adresse: Vestsidveien 2510, 6570 SMØLA

Referanse: 1601250106

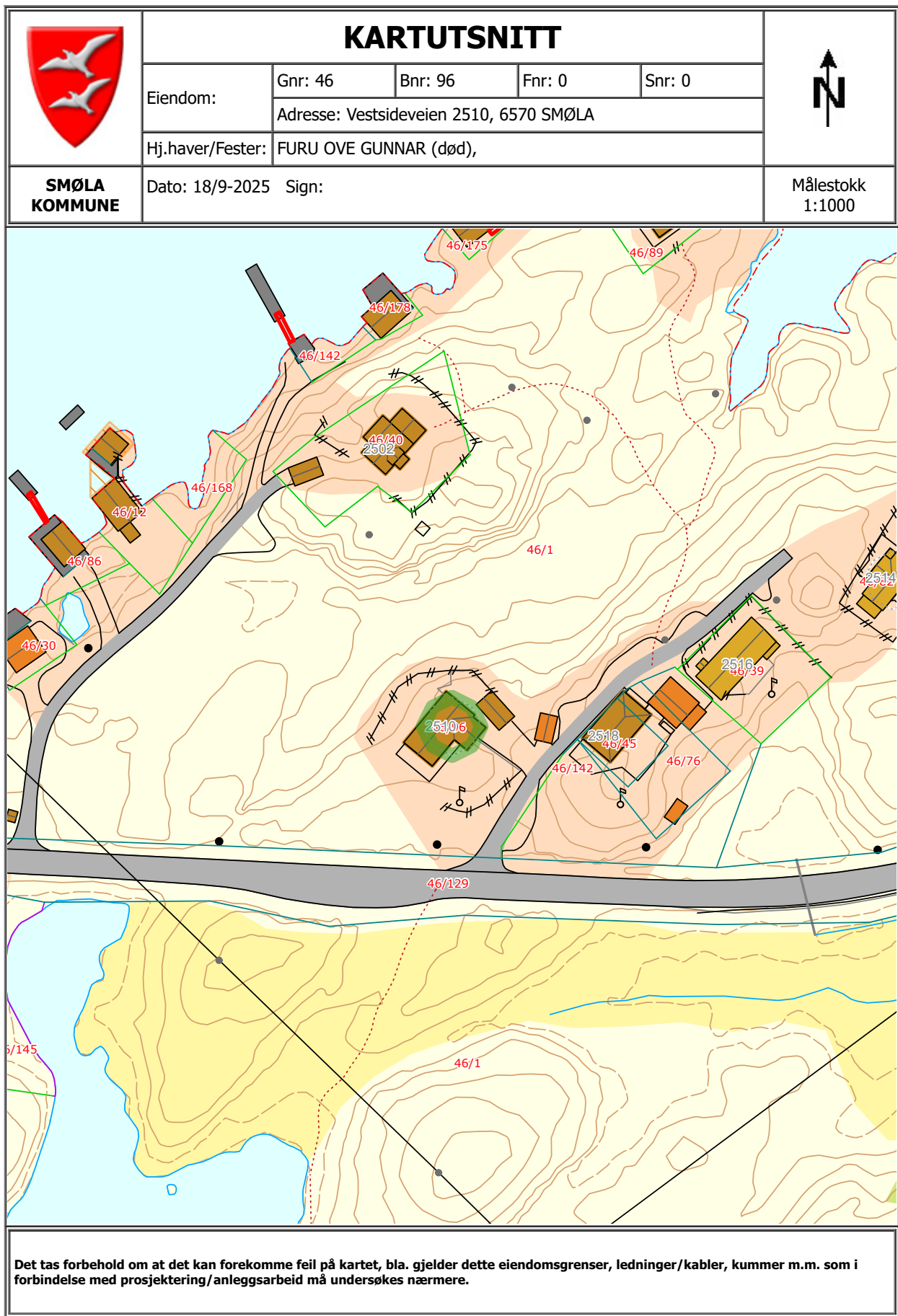
Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

FORBEHOLD VED UTLIVERING 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.



Kommune: 1573 Smøla
Eiendom: 1573/46/96/0/0

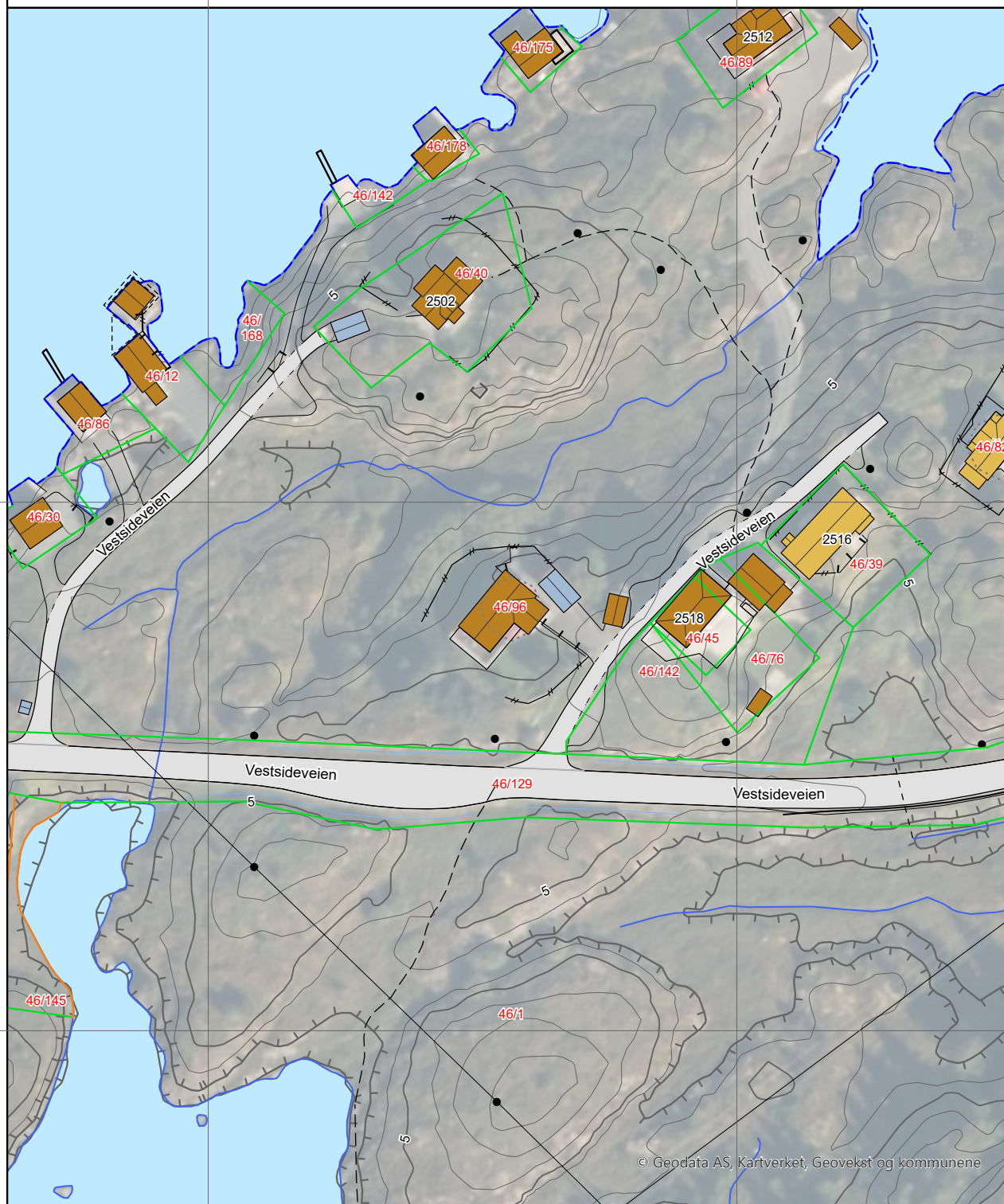
Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- - - Omtvistet grense

- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste



Målestokk 1:1000
Dato: 16.9.2025



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

0 25 50 m

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

Kommune: 1573 Smøla
Eiendom: 1573/46/96/0/0

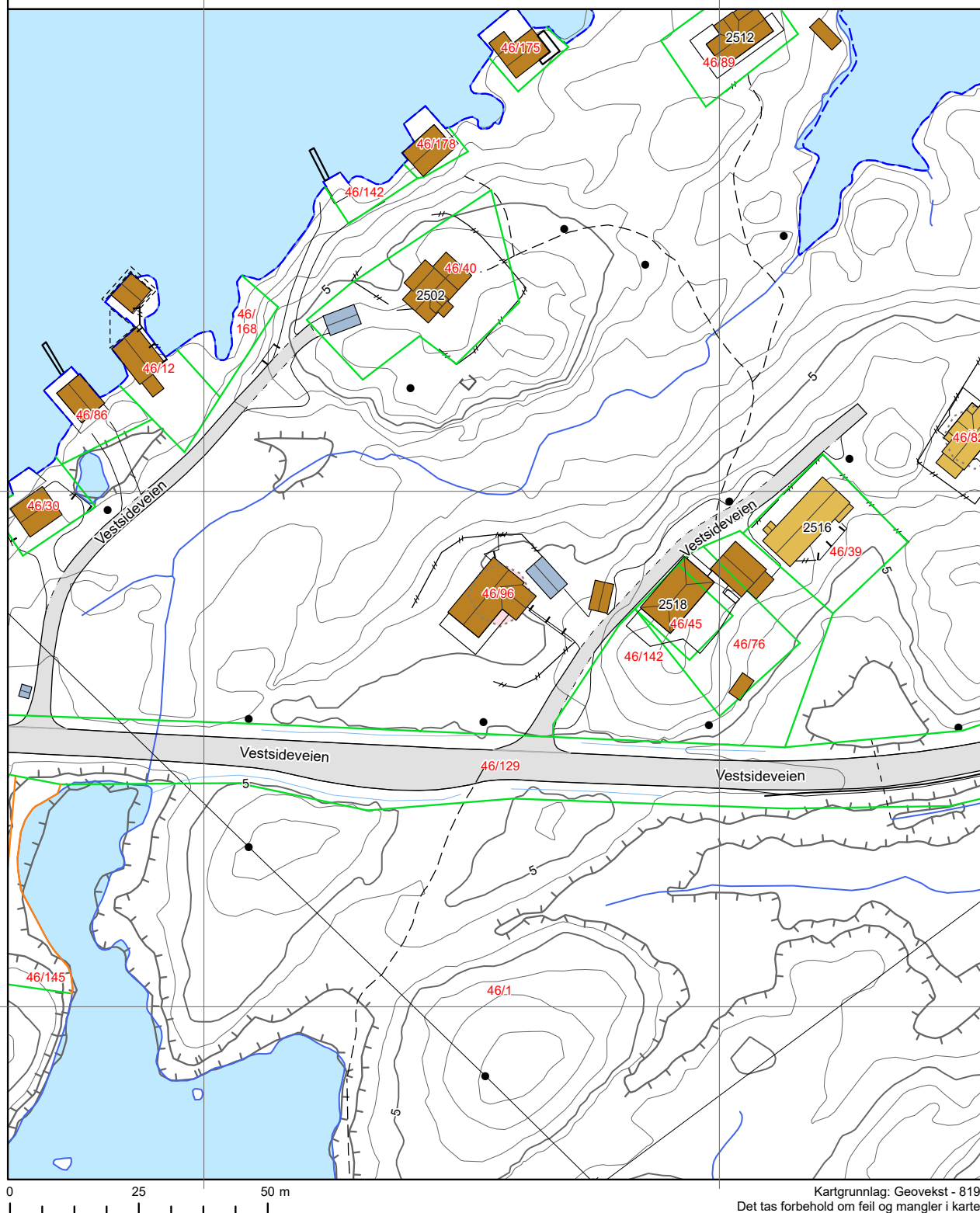
Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- - - Omtvistet grense

- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste



Målestokk 1:1000
Dato: 16.9.2025



Kartgrunnlag: Geovekst - 8193

Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

	Adresspunkt
	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



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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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.



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: Vestsideveien 2510
6570 SMØLA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Maria Alvheim Klinge

Telefon: 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 viderefremidlet 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