

aktiv.

Vestsideveien 2457, 6570 SMØLA

**Arkitekttegnet enebolig m/garasje,  
flott sjøutsikt og naust.  
Omfattende renoverert i 2013!**



Eiendomsmegler

## John Erik Klinge

**Mobil** 470 20 360

**E-post** john.erik.klinge@aktiv.no

### Aktiv Kristiansund

Nedre Enggate 5-7, 6509 KRISTIANSUND N

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 650 000,-  
**Omkostn.:** Kr 67 490,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 717 490,-  
**Selger:** Nils Petter Furu

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1948  
**P-rom/BRA** 124/167 kvm  
**Tomtstr.:** 696.3 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 44, bnr. 31  
Gnr. 46, bnr. 144  
**Oppdragsnr.:** 1601240017

# Arkitekttegnet enebolig m/ garasje, flott sjøutsikt og naust. Omfattende renovert i 2013!

Aktiv Eiendomsmegling, v/John Erik Klinge, har gleden av å presentere Vestsidveien 2457!

Eiendommen ligger på Råket i Smøla kommune, med gangavstand til butikk, barnehage og småbåthavn. Fin beliggenhet på overside av riksvei med utsikt mot havet. Boligen går over tre plan. Den gamle boligen fra 1948 ble revet til grunnmur før oppbyggingen ble ferdig i 2013.

Velkommen til visning!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	33
Egenerklæring .....	70
Energiattest .....	75
Budskjema .....	106

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA 167kvm

P-rom 124kvm

### Arealbeskrivelse

Vestsideveien 2457

#### Bruksareal

-1. underetasje: 54 kvm Bad, gang m/trapp, vaskerom, to boder og garasje.

1. etasje: 70 kvm Bad, stue, kjøkken, entré m/trapp og to boder.

2. etasje: 43 kvm Gang m/trapp og tre soverom.

#### Primærrom

-1. underetasje: 13 kvm Bad, gang m/trapp og vaskerom.

1. etasje: 68 kvm Bad, stue, kjøkken og entré m/trapp.

2. etasje: 43 kvm Gang m/trapp og tre soverom.

#### Sekundærrom

-1. underetasje: 41 kvm To boder og garasje.

1. etasje: 2 kvm To boder.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

696.3 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Tomten er relativt flat. Opparbeidet med prydbusker. Redskapsbod.

### Beliggenhet

Boligen ligger på Råket. Eiendommen ligger fint til med gode solforhold og fin utsikt.

Det er en kort gangavstand til dagligvarebutikk og en

kort kjøretur til barnehage.

### **Adkomst**

Se kartskisse.

### **Bebyggelsen**

Eiendommens bygningsmasse består av bolighus m/garasje og redskapsbod..

### **Skolekrets**

Ta kontakt med skolekontoret i Smøla kommune, tlf. 71 54 46 00 for nærmere informasjon.

### **Bygningssakkyndig**

Bygg-Con AS

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Boligen er ført opp i kjente og gode konstruksjoner fra byggeåret. Boligen er godt vedlikeholdt. Taket er tekket i steinbelagt stål plater (Decra), undertaket er ukjent. Takrenner, nedløp og beslag er utført i sort stål. Yttervegger i bindingsverkskonstruksjon, fra byggeår. Takkonstruksjonen er oppbygget med A-stoler. Undertaket er ukjent. Konstruksjonen er lukket og oppbygging og lufting er ikke kontrollert. Boligen har vinduer med 2-lags glass i malte trekarmner. Ytterdøren er en malt, isolert kompakt dør, med isolerte glass. Balkongdøren er hvitmalt med isolerte glass. Garasjeporten er av PVC. Boligen er utstyrt med rør i rør system. Besikket i rørskap. Boligen er utført med synlige sluker og avløpsrør i plast. Naturlig ventilasjon med avtrekk fra vifte på kjøkkenet og badet. Boligen har en Oso varmtvannstank på ca 200 liter. Anlegget er fra byggeår og utført som skjult anlegg. Automatsikringer i sikringsskap. Boligen er utstyrt med brannslukningsutstyr og varslere.

Følgende bygningsdeler har tilstandsgrad 2 - Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:

Innvendig > Radon

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

Innvendig > Andre innvendige forhold

Det er avvik: Innvendig rom høyde i kjeller er under 2m. Romhøyden er for lav til å benytte arealene for "Rom for varig opphold" F.eks soverom. I følge eier er det mulig å forhøye himlingen i kjeller. Vurderingen er gjort ut ifra hvordan det var på befaringdagen.

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad

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

Det ble observert at membranen lå på topp av sluket i badet i kjelleren.

Våtrom > Ventilasjon > Bad

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

og skaper derfor vansker rundt tilluften til badet.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Anlegget er fra byggeår og utført som skjult anlegg. Automatsikringer i sikringskap.

Følgende bygningsdeler har tilstandsgrad 2 - Avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig > Veggkonstruksjon

Det er påvist andre avvik: Det ble registrert lite lufting til konstruksjonen.

Utvendig > Vinduer

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Noe værslitasje og rust på hengsler på kjeller vinduene.

Utvendig > Dører

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er ikke montert beslag under dørene. Hengsler på ytterdør er rustet.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er påvist andre avvik: Det er påvist mangel i høyde av rekkverket til terrassen etter TEK 17 §12-17 (3). Innfestinga på dragerne er ikke festet tilstrekkelig.

Utvendig > Utvendige trapper

Det er avvik: Det er påvist mangel av håndrekke på vegg, utvendig trapp, som leder til parkeringsplass.

Innvendig > Innvendige trapper

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Våtrom > Overflater Gulv > Bad

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren har sprekkdannelse. Jeg observerte lokale sprekker i muren.

Følgende bygningsdeler har tilstandsgrad 3 - Store eller alvorlige avvik:

Utvendig > Nedløp og beslag

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Taknedløp er ikke tilkoblet drenering.

Innvendig > Rom Under Terreng

Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg/kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking. Etter bruk av fuktmåler ble det påvist fukt på bunnsvillen i soverom.

Våtrom > Overflater Gulv > Vaskerom

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er ikke sluk på vaskerommet og det er fall mot dør.

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Vaskerom

Det er ikke membran/tettesjikt på våtrommet.

Våtrom > Ventilasjon > Vaskerom

Rommet har ingen ventilasjon. Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Det er påvist store avvik på ventilasjonsløsning i forhold til byggets oppføringstidspunkt. Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet. Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det er ikke observert ventiler i vegger, tak eller gjennom vinduer i boligen.

Se vedlagte rapport avholdt av Takstmann Pål Rune Meek hvor ovennevnte opplysninger er hentet fra, for nærmere teknisk beskrivelse av eiendommen.

Takstdato: 04.05.2023

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

Ja, kun av faglært. Bad i kjeller utført av Bygger'n Smøla, bad i første etasje utført av byggmester J.H Tretnes

Pkt- 2.1. | Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Ja. Bad i kjeller ble gulv hugd opp. isolert satt i nye dren og lagd varmekabler. Bad i første etasje ble bygd nytt etter at første etasje ble revet og bygd opp på nytt igjen.

Pkt. 2.2. - Er arbeidet byggemeldt?

Ja. Arbeid på bad i første etasje er byggemeldt og oppføring av nytt hus på eksisterende utvidet grunnmur i 2013.

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

Ja, kun av faglært. Alt elektrisk anlegg installert nytt i 2013. Når huset ble bygd opp igjen. Arbeid utført av Elektronor AS.

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

Ja. Kontroll ble utført av el-anlegg i 2014. Papirer i sikringsskap i huset.

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

Ja, kun av faglært. Huset ble ny oppført på eksisterende utvidet grunnmur i 2013. Alt arbeid utført av Byggmester J.H Tretnes

Tilleggs kommentar

Huset er opprinnelig bygd i 1948, men ble revet ned til grunnmur i 2013. Nytt grunnarbeid og utbedret drenering utført av entrepenør Bjørn

Stølen. Arkitekt Ian Petch tegnet nytt hus som ble satt opp av Byggmester J.H Tretnes ferdigstillt desember 2013.

## **Innhold**

Kjeller:

Bad, vaskerom, gang m/trapp, to boder (rommene har vært brukt som soverom. Men pga lav takhøyde er disse ikke godkjent som soverom) og garasje.

1. etasje:

Bad, kjøkken, stue, entré/gang m/trapp og to boder.

Loft: Gang m/trapp og tre soverom.

I tillegg medfølger en utvendig redskapsbod på BRA 6 m<sup>2</sup>.

## **Standard**

Kjeller:

Bad: Det er belagt flis på gulvet med elektrisk varmekabel. Veggene er kledd med flis. Himlingen (innvendig tak) er lagt med tak-ess. Lys baderomsinnredning med servantskap med heldekkende servant. Side skap med skuffer og skap, overskap, speil og lys. Dusjhjørne. Gulvmontert toalett.

Vaskerom: Det er malt betong på gulvet. Veggene er av mur. Himlingen er lagt med panel.

Vaskerommet er utstyrt med: Opplegg for vaskemaskin. Utslagsvask i stål.

Varmtvannstank. Vannstopp

Garasje: Det er betong på gulv. Veggene er i mur. Himlingen er lagt med gips. Elektrisk garasjeportåpner

Gang med trapp: Det er belagt med parkett på gulvet. Veggene er kledd med malt panel. Himlingen er lagt med malt panel. Panelovn. Skap.

Bod1: Det er belagt med laminat på gulvet. Veggene er kledd med malt panel.

Himlingen er lagt med panel.

Bod2: Det er belagt laminat på gulvet. Veggene er kledd med tapet. Himlingen er lagt med panel.

1. etasje:

Bad: Det er belagt flis på gulvet med elektrisk varmekabel. Veggene er kledd med baderomsplater. Himling er lagt med MDF panel (tre fiber plate).

Lys baderomsinnredning med skuffer, heldekkende servant, speilskap. Høyskap på siden. Dusjkabinett. Veggmontert toalett. Badekar.

Kjøkken: Det er belagt parkett på gulvet. Veggene er kledd med malte treplater (MDF). Himlingen er lagt med panel (MDF). Kjøkkeninnredningen er i hvit profilert utsende, med laminat benkeplate. Det er utstyrt med: Frittstående kjøle- og frysenskap, stekeovn og mikrobølgeovn. Vask av porselen med to kummer. Induksjonstopp. Veggmontert kjøkkenvifte. Integrert oppvaskmaskin

Stue: Det er belagt parkett på gulvet. Veggene er kledd med tapet. Himlingen er lagt med panel (MDF). Balkongdør til terrasse. Vedovn.

Entré/Gang med trapp: Det er belagt parkett på gulvet. Veggene er kledd med malte treplater (MDF). Himlingen er lagt med panel (MDF).

Bod: Det er belagt parkett på gulvet. Veggene er kledd med malte treplater (MDF). Himlingen er lagt med panel (MDF). Strømsskap. Rørskap.



Bod: Det er belagt parkett på gulvet. Veggene er kledd med malte treplater (MDF). Himlingen er lagt med panel (MDF).

## 2. etasje

Gang med trapp: Det er belagt parkett på gulvet. Veggene er kledd med malte treplater (MDF). Himlingen er lagt med panel (MDF).

Soverom 1: Det er belagt parkett på gulvet. Veggene er kledd med malte treplater (MDF). Himlingen er lagt med panel (MDF). Panelovn. Skap.

Soverom 2: Det er belagt parkett på gulvet. Veggene er kledd med malte treplater (MDF). Himlingen er lagt med panel (MDF).

Soverom 3: Det er belagt parkett på gulvet. Veggene er kledd med malte treplater (MDF). Himlingen er lagt med panel (MDF).

## Hvitevarer

Følgende hvitevarer medfølger i handelen: Frittstående kjøleskap. Frittstående fryseskap. Integrrert stekeovn. Integrrert mikrobølgeovn. Induksjonstopp. Veggmontert kjøkkenvifte. Integrrert oppvaskmaskin.

Se liste over løsøre og tilbehør for mer info.

## TV/Internett/Bredbånd

Fiber installert.

## Parkering

Parkering i garasje og egen biloppstillingsplass, for øvrig er det parkering etter stedets regler.

## Forsikringsselskap

Fremtind

## Polisnummer

11335807/29

## Radonmåling

Denne boligen har ingen utleie og er derfor ikke radonmålt.

## Diverse

Det gjøres oppmerksom på at vedlagte plantegninger ikke stemmer hva gjelder faktisk innredning og møblering etc. Avvik og feil kan forekomme.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Oppgitte arealer er hentet fra vedlagte rapport fra takstmann og megler har ikke

kontrollmålt boligen.

Areal BRA er beregnet ut ifra innvendige mål. Areal garasje er medtatt i beregningen av areal for boligen. Det er laget en bod under trappen i 1. etasje. Boden er ikke målbar som eget S-rom grunnet lav høyde. Arealet er medtatt som P-rom da dette er areal opptatt av trapp. Areal 2 stk rom i kjeller er medtatt som bodareal og ikke oppholdsrom grunnet lav takhøyde. Arealet er målt etter NS-3940 og arealene er vurdert etter dagens bruk. Det er forutsatt at areal er godkjent til dagens bruk, samt at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.

Når boligen ble omfattende renoverert i 2013 ble det bygd med tanke på å heve tak i kjeller. Dette kan iflg. selger heves uten stor kostnad.

## Energi

### Oppvarming

Vedovn på stue. For øvrig elektrisk oppvarming.

### Energikarakter

C

### Energifarge

Oransje

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 650 000

### Kommunale avgifter

Kr 14 594

### Kommunale avgifter år

2023

### Info kommunale avgifter

I dette inngår gebyr for vann, avløp, feiing og renovasjon. (Ingen eiendomsskatt i Smøla kommune)

Beløpet fordeles vanligvis på 4 terminer.

### Formuesverdi primær

Kr 384 826

**Formuesverdi primær år**

2021

**Formuesverdi sekundær**

Kr 1 385 373

**Formuesverdi sekundær år**

2021

**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 44, bruksnummer 31 i Smøla kommune. Gårdsnummer 46, bruksnummer 144 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:

1573/44/31:

16.12.1947 - Dokumentnr: 2650 - Bestemmelse om gjerde

16.12.1946 - Dokumentnr: 2650 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:1573 Gnr:44 Bnr:2

Rettighet hefter i: Knr:1573 Gnr:44 Bnr:25

Bestemmelse om vannveg

Gjelder denne registerenheten med flere

**Ferdigattest/brukstillatelse**

Ferdigattest for tilbygg foreligger datert 13.02.2014

**Vei, vann og avløp**

Vei: Tilknyttet offentlig vei.

Vann: Private stikkledninger til offentlig nett.

Septik: Det er en nedgravd septiktank på eiendommen, se septik24.no for mer info.

**Regulerings og arealplaner**

Kommuneplan for Smøla.

Formål: Bolig.

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen: Nei

Eksisterer det igangsatt planlegging som berører eiendommen: Nei

### **Adgang til utleie**

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

## 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.

### **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.

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

2 650 000 Prisantydning

-----  
Omkostninger

15 100 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)  
2 800 Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt)  
66 250 Dokumentavgift  
240 Panteattest kjøper  
500 Tinglysningsgebyr pantedokument  
500 Tinglysningsgebyr skjøte

---

67 490 Omkostninger totalt  
82 590 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
85 390 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

2 717 490 Totalpris. inkl. omkostninger  
2 732 590 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
2 735 390 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 67 490

#### **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 dekningsalg 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 og Boligkjøperforsikring Pluss 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. Boligkjøperforsikring

Pluss betales årlig. 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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt fastprisbasert vederlag tilsvarende kr. 50.000,- for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

550 E-tinglysning

3 500 Fotograf

1 250 Gebyr diverse registersøk

14 900 Markedspakke

5 900 Oppgjørshonorar

12 900 Tilretteleggingsgebyr

2 500 Visninger per stk.

500 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

3 928 Utlegg kommunale opplysninger

Totalt kr: 91 500

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr Mangler data for utført arbeid.

### **Oppdragsansvarlig**

John Erik Klinge

Eiendomsmegler

john.erik.klinge@aktiv.no

Tlf: 470 20 360

Aktiv Kristiansund, Nedre Enggate 5-7

### **Salgsoppgavedato**

12.09.2024





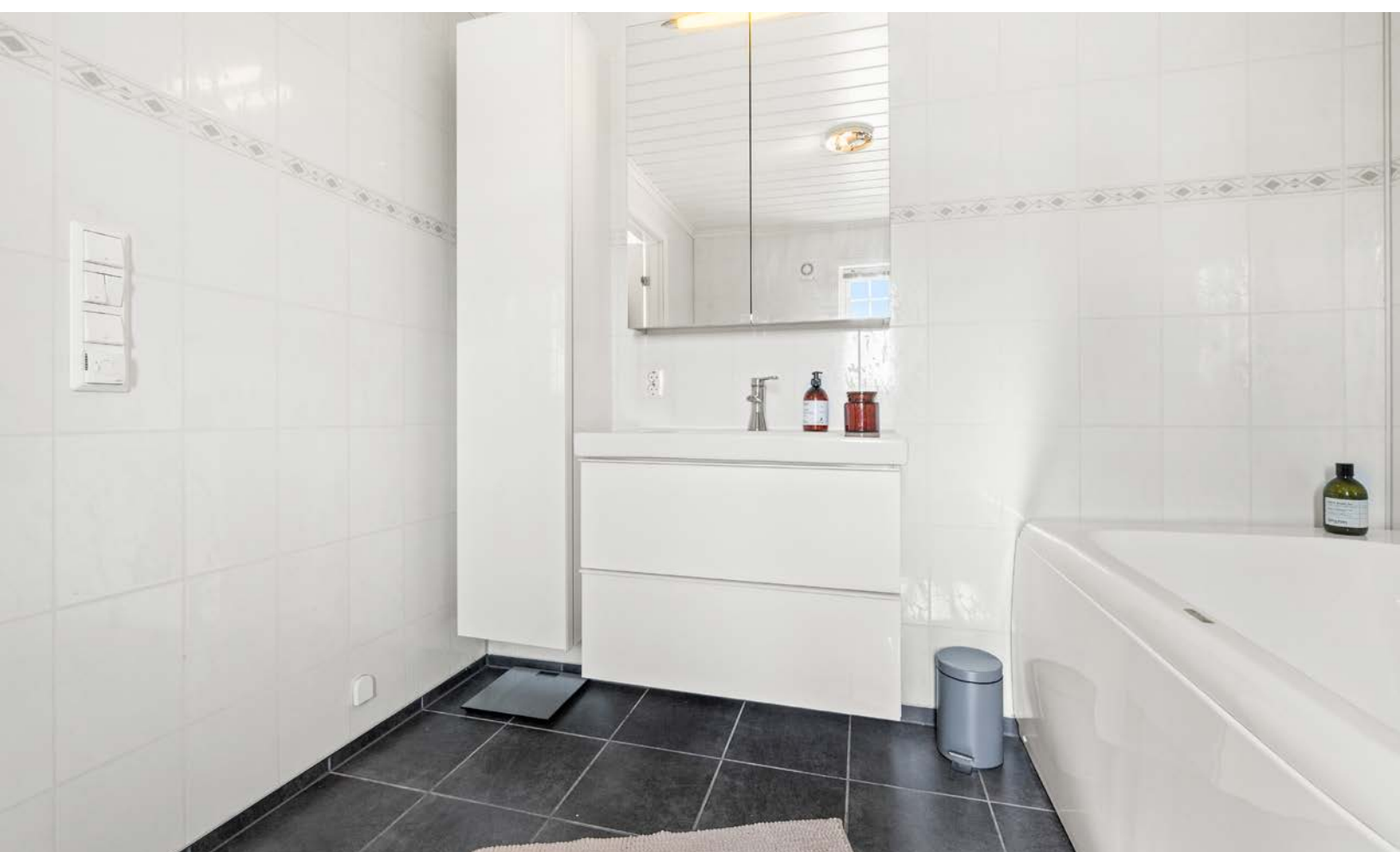








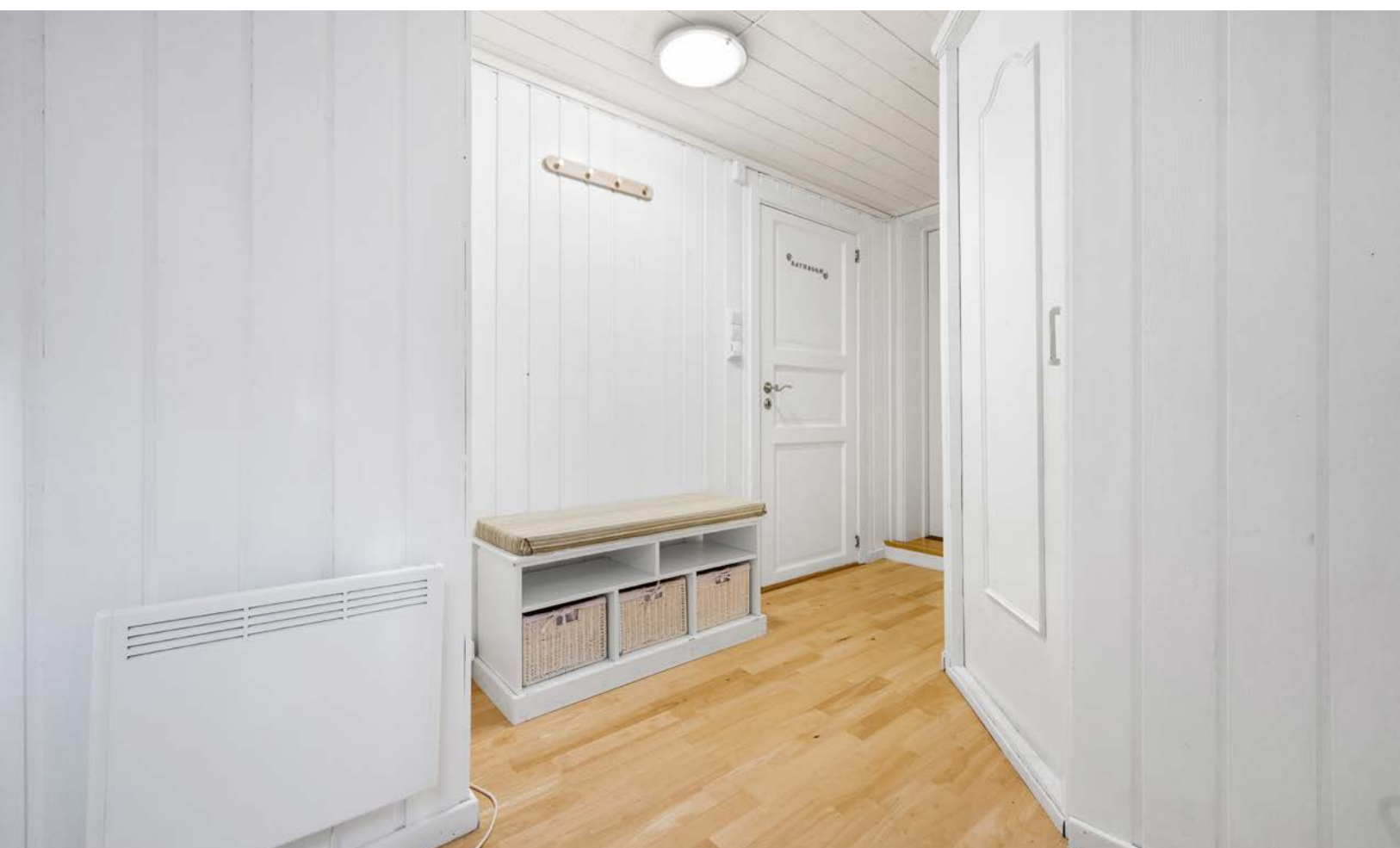
























# Vedlegg



# Tilstandsrapport

Vestsidveien 2457, 6570 SMØLA

SMØLA kommune

# gnr. 44, bnr. 31

Areal (BRA): Enebolig 167 m<sup>2</sup>, Bod 6 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 27.03.2023

Rapportdato: 04.05.2023

Oppdragsnr.: 22028-1005

Referansenummer: OU1902

Autorisert foretak: Bygg-Con AS

Sertifisert Takstingeniør: Pål Rune Meek



Gyldig rapport  
04.05.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

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

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

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

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

## Bygg-Con AS

Bygg-Con AS består av en Takstingeniør MNT og en Takstfullmektig MNT. Selskapets ansatte har lang praktisk bakgrunn fra bygg og anlegg. Selskapet takserer og er sertifisert i Norsk Takst for områdene:

- Skadetaksering
- Naturskade (NP)
- Skjønn
- Verditakst
- Bolig tilstand
- Taksering av næringseiendommer



### Rapportansvarlig



Pål Rune Meek  
Uavhengig Takstingeniør  
paal.meek@bygg-con.no  
473 12 312

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, 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
- løvsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid. Det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder, eller overvåke bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.



### 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 ligger i Råket- Smøla. Eiendommen ligger fint til med gode solforhold og fin utsikt. Det er en kort gå tur til dagligvare butikker og en kort kjøre tur til barnehage. Tomtens uteområder er ikke vurdert ettersom det var snødekt.

Innholdsrik enebolig over tre plan med 2 bad, 4 soverom, kjøkken og stor stue, m.m.

Eneboligen er for det meste preget av laminat og flis på gulv hvor flis har elektriske varmekabler, kled med malte plater, flis og våtroms plater på vegg, og belagt med MDF plater i himling (innvendig tak).

Boligen er ført opp i kjente og gode konstruksjoner fra byggeåret. Boligen er godt vedlikeholdt.

Det ble på befarings dagen registrert noen tilstander, som tilsier at det er behov for strakstiltak ut over normalt vedlikehold. Det vises for øvrig til detaljert beskrivelse for de enkelte konstruksjonsdeler.

### Enebolig - Byggeår: 2013

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket i steinbelagt stål plater (Decra), undertaket er ukjent.

Takrenner, nedløp og beslag er utført i sort stål.

Yttervegger i bindingsverkskonstruksjon, fra byggeår.

Takkonstruksjonen er oppbygget med A-stoler. Undertaket er ukjent.

Konstruksjonen er lukket og oppbygging og lufting er ikke kontrollert.

Boligen har vinduer med 2-lags glass i malte tre karmen.

Ytterdøren er en malt, isolert kompakt dør, med isolerte glass. Balkongdøren er hvitmalt med isolerte glass. Garasjeporten er av PVC.

Boligen er etablert med terrasse på baksiden med utgang fra entre og stue. Den er oppbygget med spaltegulv som er montert på dragere som hviler på søyler fast støpt i fundament. Stående kledning med topprekke til rekkverk. Trapp ned til hage.

Utvendige trappene er i behandlet tre.

#### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Boligens primærom er hovedsakelig preget av belagt parkett, laminat, flis og betong på gulv. Veggene er kledd med ferdig malte MDF (tre fiber) plater, våtromsplater, panel, tapet og flis. Himling (innvendig tak) er lagt med MDF plater og takess.

Boligen har etasjeskille i trebjelkelag.

Høydeforskjeller er kun kontrollert i stue.

Ifølge Nasjonalt aktsomhetskart for radon (Direktoratet for strålevern og atomtryggleik) har området usikker forekomst av radon. Det foreligger ikke målerapport.

Garasje delen ble lagt radon i når huset ble pusert opp.

Det er vedovn med isolert stål pipe.

Det er belagt med laminat på gulvet. Veggene er kledd med malt panel. Himlingen er lagt med panel.

Etter bruk av fuktmåler ble det påvist en forhøyet fuktverdi i bunnsvillen i bod i kjeller.

Tett trapp i gang mot loft og til kjeller, er i malt tre. Malte vanger og trinn. Rekkverk på loft er stående spiler.

Innvendig har boligen malte formpressede dører i profilert utførelse.

Innvending høyde på rom i kjeller er ca. 1.99m

[Gå til side](#)

#### VÅTROM

##### Bad

Det er belagt flis på gulvet med elektrisk varmekabel. Veggene er kledd med baderomsplater. Himling er lagt med MDF panel (tre fiber plate).

Lys baderomsinnredning med skuffer, heldekkende servant, speilskap. Høyskap på siden,

dusjkabinett, veggmontert toalett, badekar.

Veggene er kledd med flis. Innvendig tak er lagt med MDF plater.

Flislagt gulv med elektriske varmekabler i gulvet.

Det er målt ca 14 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist. Forhøyet kant ved terskel.

Plast sluk med synlig Smøremembran synlig i sluk.

Lys baderomsinnredning med skuffer, heldekkende servant, speilskap. Høyskap på siden.

##### Dusjkabinett

##### Veggmontert toalett

##### Badekar

Elektrisk avtrekk vifte.

Hulltaking er foretatt og det er ikke unormale forhold i konstruksjonen.

## Beskrivelse av eiendommen

### Vaskerom

Vaskerommet er bygget i perioden før 1997.  
Det er malt betong på gulvet. Veggene er av mur.  
Himlingen er lagt med panel.

Vaskerommet er utstyrt med:

Opplegg for vaskemaskin

Utslagsvask i stål

Varmtvannstank

### Vannstopp

Veggene er av mur. Himlingen er lagt med panel.  
Det er malt betong på gulvet. Rommet har ingen sluk.

Vaskerommet har ikke sluk.

Vaskerommet er utstyrt med:

-Opplegg for vaskemaskin

-Utslagsvask i stål

-Varmtvannstank

-Vannstopp

Det er ingen form for ventilasjon i rommet.

Det er ikke foretatt hulltaking ettersom det er malt mur på vaskerommet.

### Bad

Det er belagt flis på gulvet med elektrisk varmekabel. Veggene er kledd med flis.  
Himlingen (innvendig tak) er lagt med tak-ess.

Lys baderomsinnredning med servantskap med heldekkende servant. Sideskap med skuffer og skap, overskap, speil og lys.

### Dusjhjørne

Gulvmontert toalett.

Veggene er kledd med flis. Himlingen (innvendig tak) er lagt med tak-ess.

Flislagt gulv med elektriske varmekabler i gulv.  
Det er målt ca 0 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Plast sluk med synlig Smøremembran synlig i sluk.

Lys baderomsinnredning med servantskap med heldekkende servant. Sideskap med skuffer og skap, overskap, speil og lys.

### Dusjhjørne

Gulvmontert toalett.

Badet i underetasjen har mekanisk ventilasjon via vinduet.

Hulltaking er foretatt og det er ikke unormale forhold i konstruksjonen.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Det er belagt parkett på gulvet. Veggene er kledd med malte treplater (MDF). Himlingen er lagt med panel (MDF).

Kjøkken innredningen er i hvit profilert utsende, med laminat benkeplate. Det er utstyrt med:

Frittstående kjøleskap

Frittstående fryseskap

Integrert stekeovn

Integrert mikrobølgeovn

Vask av porselen med to kummer

Induksjonstopp

Vegg montert kjøkken vifte

Integrert oppvaskmaskin  
Kjøkken vifte montert over induksjonstopp med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen er utstyrt med rør i rør system. Besiktiget i rør skap.

Boligen er utført med synlige sluker og avløpsrør i plast.

Naturlig ventilasjon med avtrekk fra vifte på kjøkkenet og badet.

Boligen har en Oso varmtvannstank på ca 200 liter.

Anlegget er fra byggeår og utført som skjult anlegg. Automatsikringer i sikringsskap.

Boligen er utstyrt med brannslukningsutstyr og varslere.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Men det antas sprengsteinfylling.

Det er ikke foretatt grunnundersøkelse, men etter samtale med eier er det trolig dreneringsrør fra slutten av 1990

Det er ikke foretatt grunnundersøkelser. men det antas støpte betongmurer fra 1960 tallet på de eldste delene av murene. Garasjedelen er ført opp i lettklinkerblokk i 2013.

Mye av muren er pusset opp ny i 2013.

Boligen ligger i flat terreng. Kan ikke besiktiges i og med at det er snødekt.

Det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Type ledninger for vann og avløp er antatt ut ifra byggeår.

Septiktanken er ikke befart.

# Beskrivelse av eiendommen

## Arealer

### Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

[Gå til side](#)

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Loft	43	43	0
1. Etasje	70	68	2
Kjeller	54	13	41
<b>Sum</b>	<b>167</b>	<b>124</b>	<b>43</b>
Bod			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. Etasje	6	0	6
<b>Sum</b>	<b>6</b>	<b>0</b>	<b>6</b>

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

#### Enebolig

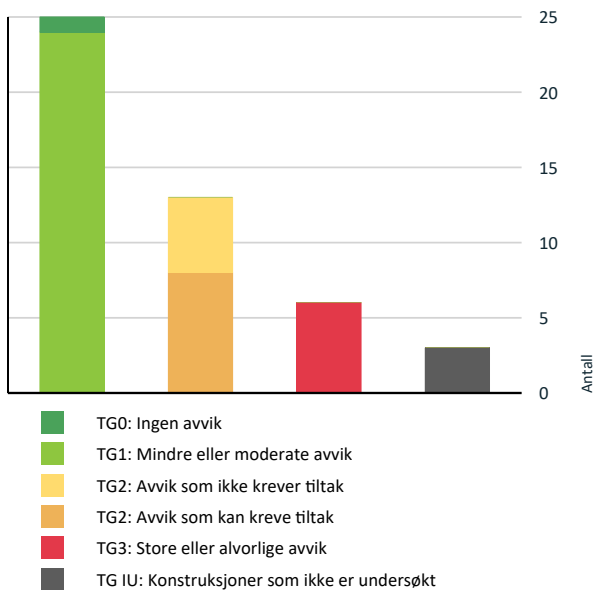
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

#### Bod

- Det foreligger ikke tegninger

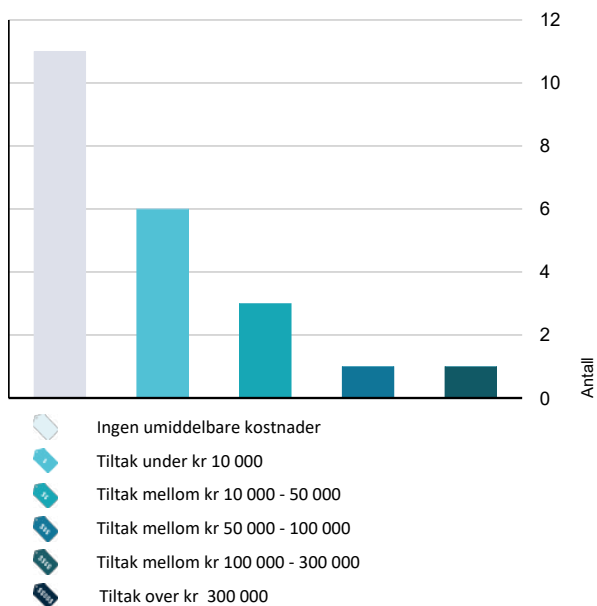
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er forutsatt i denne rapport at eiendommen er godkjent til dagens bruk, samt at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt. Ved eventuell avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. Lov om avhending av fast eiendom, "Avhendingslova" av 3 juni 1992. nr 93. Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er møblert/utstyrt. Takstmann er ikke kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i rapporten. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjonen. Alder er et symptom på svikt i seg selv, og referansenivået er fra den gang bygningen ble oppsatt (relatert til byggeforskriftene som var gjeldende ved oppføringstidspunktet). Takstmann tar forbehold om skjulte feil og mangler og forutsetter at byggene er lovlig oppført og godkjent slik som de fremstod ved befaringen.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



##### Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Taknedløp er ikke tilkoblet drenering.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



##### Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg/kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.

Etter bruk av fukt måler ble det påvist fukt på bunnsvillen i soverom.



##### Våtrom > Overflater Gulv > Vaskerom

[Gå til side](#)



# Sammendrag av boligens tilstand

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

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

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er ikke sluk på vaskerommet og det er fall mot dør.



**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



## Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Vaskerom

[Gå til side](#)

Det er ikke membran/tettesjikt på våtrommet.



## Våtrom > Ventilasjon > Vaskerom

[Gå til side](#)

Rommet har ingen ventilasjon  
Det etablerte avtrekksystemet fungerer ikke tilfredsstillende.  
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.



## Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Det er påvist store avvik på ventilasjonsløsning i forhold til byggets oppføringsstidspunkt.  
Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringsstidspunktet.  
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er ikke observert ventiler i vegger, tak eller gjennom vinduer i boligen.



**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## TG 1U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



### Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)

Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.



### Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.



### Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.



## TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



### Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert lite lufting til konstruksjonen.



**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



### Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Noe værslitasje og rust på hengsler på kjeller vinduene.



**Kostnadsestimat: Under 10 000**



### Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det er ikke montert beslag under dørene.  
Hengsler på ytterdør er rustet.



**Kostnadsestimat: Under 10 000**



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

[Gå til side](#)

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det er påvist andre avvik:

Det er påvist mangel i høyde av rekkverket til terrassen etter TEK 17 §12-17 (3).  
Innfestinga på dragerne er ikke festet tilstrekkelig.



**Kostnadsestimat: Under 10 000**



### Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er påvist mangel av håndreke på vegg, utvendig trapp, som leder til parkeringsplass.



**Kostnadsestimat: Under 10 000**



### Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.  
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.



**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



### Våtrom > Overflater Gulv > Bad

[Gå til side](#)

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

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



**Kostnadsestimat: Under 10 000**



### Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Grunnmuren har sprekkeformasjoner.

Jeg observert lokale sprekker i muren.



**Kostnadsestimat: Under 10 000**

# Sammendrag av boligens tilstand

## 1 TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

### ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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



### ! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

Det er avvik:

Innvendig rom høyde i kjeller er under 2m. Romhøyden er for lav til å benytte arealene for "Rom for varig opphold" Feks soverom. I følge eier er det mulig å forhøye himlingen i kjeller. Vurderingen er gjort ut ifra hvordan det var på befaringdagen.



### ! Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad [Gå til side](#)

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

Det ble observert at membranen lå på topp av sluket i badet i kjelleren.



### ! Våtrom > Ventilasjon > Bad [Gå til side](#)

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

Dørterskelen er tett og skaper derfor vansker rundt tilluften til badet.



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

Anlegget er fra byggeår og utført som skjult anlegg. Automatsikringer i sikringskap.



# Tilstandsrapport

## ENEBOG



**Byggeår**  
2013

**Kommentar**  
Eldre bolig fra antatt 1960 ble revet ned og ny bolig ført opp i 2013. Deler av murer og støpt betongplate i kjeller er fra opprinnelig byggeår.

**Anvendelse**  
Boligformål

**Standard**  
Boligens primærom er hovedsakelig preget av belagt parkett, laminat, flis og betong på gulv. Veggene er kledd med ferdig malte MDF (tre fiber) plater, våtromsplater, panel, tapet og flis. Himling (innvendig tak) er lagt med MDF plater og takess.

**Vedlikehold**  
Boligen er jevnlig godt vedlikeholdt.

## UTVENDIG

## Taktekking

TG IU

Taket er tekket i steinbelagt stål plater (Decra), undertaket er ukjent.



### Vurdering av avvik:

- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

### Tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

# Tilstandsrapport

## Nedløp og beslag

! TG 3

Takrenner, nedløp og beslag er utført i sort stål.



### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Taknedløp er ikke tilkoblet drenering.

### Tiltak

- Snøfangere må monteres for å tilfredsstille byggeårets krav.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Jeg anbefaler å grave opp å legge ned rør til kontrollert bortføring av regnvann, ordne tetting mot mur med f.eks knottplast.

Det anbefales å montere snøfangere.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

## Veggkonstruksjon

! TG 2

Yttervegger i bindingsverkskonstruksjon, fra byggeår.



### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert lite lufting til konstruksjonen.

### Tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å utbedre kledningens mulighet for lufting. Det kan rives av bord i raftekassen (der vegg møter tak) og konstruere en luftestripe, slik at luft sirkulasjonen blir normal. Alternativt så anbefales det å innhente informasjon fra entreprenør hvordan luftingen er løst.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

# Tilstandsrapport

## Takkonstruksjon/Loft

TG 1U

Takkonstruksjonen er oppbygget med A-stoler. Undertaket er ukjent. Konstruksjonen er lukket og oppbygging og lufting er ikke kontrollert.

### Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

### Tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

## Vinduer

TG 2

Boligen har vinduer med 2-lags glass i malte tre karmene.



Årstall: 2013 Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket. Noe værslitasje og rust på hengsler på kjeller vinduene.

### Tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Anbefales behandlet og vedlikeholdt

Kostnadsestimat: Under 10 000

## Dører

TG 2

Ytterdøren er en malt, isolert kompakt dør, med isolerte glass. Balkongdøren er hvitmalt med isolerte glass. Garasjeporten er av PVC.



### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Det er ikke montert beslag under dørene. Hengsler på ytterdør er rustet.

# Tilstandsrapport

## Tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det anbefales å skaffe beslag og montere disse i for å luke dette avviket. Samt behandle hengsler.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Boligen er etablert med terrasse på baksiden med utgang fra entre og stue. Den er oppbygget med spaltegulv som er montert på dragere som hviler på søyler fast støpt i fundament. Stående kledning med topprekke til rekkverk. Trapp ned til hage.



## Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist mangel i høyde av rekkverket til terrassen etter TEK 17 §12-17 (3).

Innfestinga på dragerne er ikke festet tilstrekkelig.

## Tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Det anbefales å ta av topprekken for å øke rekkverks høyden med de manglende centimeterne, med klosser.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

# Tilstandsrapport

## Utvendige trapper

TG 2

Utvendige trappene er i behandlet tre.



### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist mangel av håndrekke på vegg, utvendig trapp, som leder til parkeringsplass.

### Tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å montere en utklosset planke som kan fungere som håndrekke.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## INNSENDIG

## Overflater

TG 1

Boligens primærrom er hovedsakelig preget av belagt parkett, laminat, flis og betong på gulv. Veggene er kledd med ferdig malte MDF (tre fiber) plater, våtromsplater, panel, tapet og flis. Himling (innvendig tak) er lagt med MDF plater og takesess.



# Tilstandsrapport

## Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 1

Boligen har etasjeskille i trebjelkelag. Høydeforskjeller er kun kontrollert i stue.

## Radon

TG 2

Ifølge Nasjonalt aktsomhetskart for radon (Direktoratet for strålevern og atomtryggleik) har området usikker forekomst av radon. Det foreligger ikke målerapport.

Garasje delen ble lagt radon i når huset ble puset opp.



Årstall: 2023

Kilde: Offentlig informasjon

### Vurdering av avvik:

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

### Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## Pipe og ildsted

TG 1

Det er vedovn med isolert stål pipe.





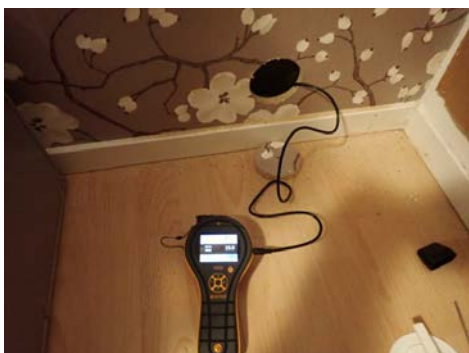
# Tilstandsrapport

## Rom Under Terreng

TG 3

Det er belagt med laminat på gulvet. Veggene er kledd med malt panel. Himlingen er lagt med panel.

Etter bruk av fuktmåler ble det påvist en forhøyet fuktverdi i bunnsvillen i bod i kjeller.



Årstall: 2023 Kilde: Andre opplysninger: Utført av takstmann

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg/kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.

Etter bruk av fukt måler ble det påvist fukt på bunnsvillen i soverom.

### Tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader.

Tiltak og priskonsekvens er vurdert under "Nedløp".

## Innvendige trapper

TG 2

Tett trapp i gang mot loft og til kjeller, er i malt tre. Malte vanger og trinn. Rekkverk på loft er stående spiler.



### Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

### Tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Trappene fungerer med dette avviket, fra dagens krav.

Kostnadsestimat medtatt for å bringe trappen til dagens standard.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

# Tilstandsrapport

## Innvendige dører

TG 1

Innvendig har boligen malte formpressede dører i profilert utførelse.



Det er belagt flis på gulvet med elektrisk varmekabel. Veggene er kledd med baderomsplater. Himling er lagt med MDF panel (tre fiber plate).  
Lys baderomsinnredning med skuffer, heldekkende servant, speilskap. Høyskap på siden, dusjkabinett, veggmontert toalett, badekar.



## Andre innvendige forhold

TG 2

Innvendig høyde på rom i kjeller er ca. 1.99m

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innvendig rom høyde i kjeller er under 2m. Romhøyden er for lav til å benytte arealene for "Rom for varig opphold" Feks soverom. I følge eier er det mulig å forhøye himlingen i kjeller. Vurderingen er gjort ut ifra hvordan det var på befaringsdagen.

### Tiltak

- Tiltak:

Hent inn informasjon fra eier om hvordan eventuelt takhøyde i kjeller kan forhøyes.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

### Generell

# Tilstandsrapport



## Overflater vegger og himling

TG 1

Veggene er kledd med flis. Innvendig tak er lagt med MDF plater.

## Overflater Gulv

TG 1

Flislagt gulv med elektriske varmekabler i gulvet. Det er målt ca 14 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist. Forhøyet kant ved terskel.



# Tilstandsrapport

## Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Plast sluk med synlig Smøremembran synlig i sluk.



## Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Lys baderomsinnredning med skuffer, heldekkende servant, speilskap. Høyskap på siden.

Dusjkabinett

Veggmontert toalett

Badekar



# Tilstandsrapport

## Ventilasjon

1 TG 1

Elektrisk avtrekk vifte.



## Tilliggende konstruksjoner våtrom

1 TG 1

Hulltaking er foretatt og det er ikke unormale forhold i konstruksjonen.



Årstall: 2023

Kilde: Andre opplysninger: Utført av takstmann på besiktigelsesdagen.

## KJELLER > BAD

### Generell

Det er belagt flis på gulvet med elektrisk varmekabel. Veggene er kledd med flis. Himlingen (innvendig tak) er lagt med tak-ess.

Lys baderomsinnredning med servantskap med heldekkende servant. Sideskap med skuffer og skap, overskap, speil og lys.

Dusjhjørne

Gulvmontert toalett.



Årstall: 2006

Kilde: Eier

# Tilstandsrapport

## Overflater vegger og himling

TG 1

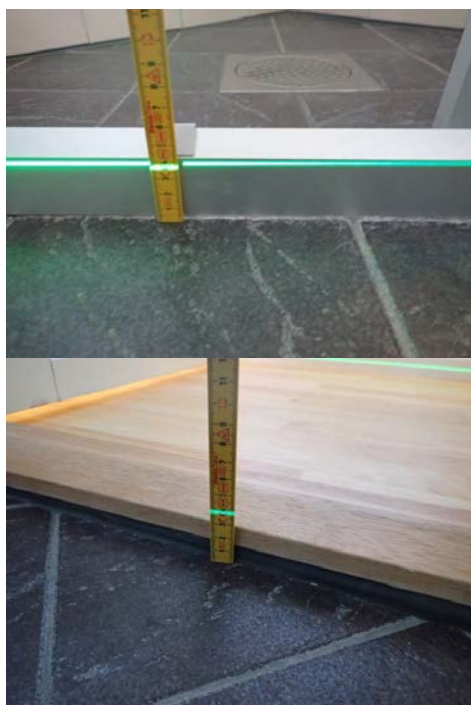
Veggene er kledd med flis. Himlingen (innvendig tak) er lagt med takess.

Årstall: 2006 Kilde: Eier

## Overflater Gulv

TG 2

Flislagt gulv med elektriske varmekabler i gulv. Det er målt ca 0 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.



Årstall: 2006 Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

### Tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Jeg anbefaler å bygge opp terskel til døren for å sikre badet for en evt fukt lekkasje.

Kostnadsestimat: Under 10 000

## Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Plast sluk med synlig Smøremembran synlig i sluk.



Årstall: 2006 Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

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

Det ble observert at membranen lå på topp av sluket i badet i kjelleren.

### Tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

All pris konsekvens for badet i underetasjen er under overflater for gulvet.

## Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Lys baderomsinnredning med servantskap med heldekkende servant. Sideskap med skuffer og skap, overskap, speil og lys.

Dusjhjørne

Gulvmontert toalett.

Årstall: 2006 Kilde: Eier

# Tilstandsrapport

## Ventilasjon

TG 2

Badet i underetasjen har mekanisk ventilasjon via vinduet.

Årstall: 2006      Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Dørterskelen er tett og skaper derfor vansker rundt tiluften til badet. Pris konsekvens og tiltak er vurdert under "overflate gulv".

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Hulltaking er foretatt og det er ikke unormale forhold i konstruksjonen.



Årstall: 2023      Kilde: Andre opplysninger: Utført av takstmann på besiktigelsesdagen.

## KJELLER > VASKEROM

### Generell

Vaskerommet er bygget i perioden før 1997.

Det er malt betong på gulvet. Veggene er av mur. Himlingen er lagt med panel.

Vaskerommet er utstyrt med:

Opplegg for vaskemaskin

Utslagsvask i stål

Varmtvannstank

Vannstopp



# Tilstandsrapport

## Overflater vegger og himling

TG 1

Veggene er av mur. Himlingen er lagt med panel.

## Overflater Gulv

TG 3

Det er malt betong på gulvet. Rommet har ingen sluk.



### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er ikke sluk på vaskerommet og det er fall mot dør.

### Tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

For at avvikene skal lukes må det etableres sluk og utbedre fall forhold. Jeg anbefaler å rive opp gulvet for så å koble seg på sluket i badet i underetasjen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

## Sluk, membran og tettesjikt

TG 3

Vaskerommet har ikke sluk.



### Vurdering av avvik:

- Det er ikke membran/tettesjikt på våtrommet.

### Tiltak

- Våtrommet står foran full oppgradering.

Tiltak og pris konsekvens er vurdert under "overflater gulv".

## Sanitærutstyr og innredning

TG 1

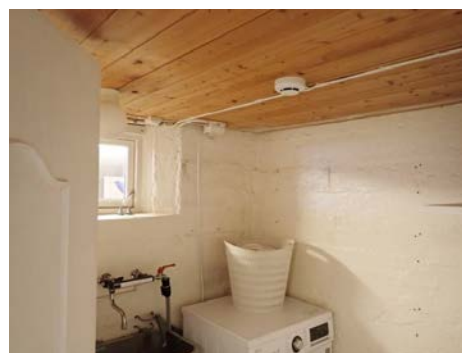
Vaskerommet er utstyrt med:

- Opplegg for vaskemaskin
- Utslagsvask i stål
- Varmtvannstank
- Vannstopp

## Ventilasjon

TG 3

Det er ingen form for ventilasjon i rommet.



### Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon
- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

### Tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Tiltak og pris konsekvens er vurdert under "overflate gulv".



# Tilstandsrapport

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

1 TO 1

Det er ikke foretatt hulltaking ettersom det er malt mur på vaskerommet.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

## Overflater og innredning

1 TO 1

Det er belagt parkett på gulvet. Veggene er kledd med malte treplater (MDF). Himlingen er lagt med panel (MDF).

Kjøkken innredningen er i hvit profilert utsende, med laminat benkeplate. Det er utstyrt med:

Frittstående kjøleskap

Frittstående fryseskap

Integrert stekeovn

Integrert mikrobølgeovn

Vask av porselen med to kummer

Induksjonstopp

Vegg montert kjøkken vifte

Integrert oppvaskmaskin



# Tilstandsrapport

## Avtrekk

TG 1

Kjøkken vifte montert over induksjonstopp med avtrekk ut.



## Avløpsrør

TG 1

Boligen er utført med synlige sluker og avløpsrør i plast.

## Ventilasjon

TG 3

Naturlig ventilasjon med avtrekk fra vifte på kjøkkenet og badet.



### Vurdering av avvik:

- Det er påvist store avvik på ventilasjonsløsning i forhold til byggets oppføringstidspunkt.
- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er ikke observert ventiler i vegger, tak eller gjennom vinduer i boligen.

### Tiltak

- Om mulig må balansert ventilasjon vurderes. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere balansert ventilasjon eller andre tiltak for å bedre kvaliteten på innemiljøet.
- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Jeg anbefaler å montere ventiler i alle oppholds rom for å utbedre tilluften i boligen. Kravet til boligen er balansert ventilasjonsanlegg.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### Vannledninger

TG 1

Boligen er utstyrt med rør i rør system. Besiktiget i rør skap.



# Tilstandsrapport

## Varmtvannstank

1 TG 1

Boligen har en Oso varmtvannstank på ca 200 liter.



Årstall: 2013 Kilde: Produksjonsår på produkt

## Elektrisk anlegg

1 TG 2

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

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.*

Anlegget er fra byggeår og utført som skjult anlegg. Automatsikringer i sikringskap.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?  
**Nei**
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?  
**2013 Ifølge eier**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja Ifølge eier**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja Den er ikke fremlagt. Anbefales innhentet.**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ukjent**
5. 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 Finnes en kontroll fra 2015. Eier har dokumentasjon**
6. Forekommer det at sikringene løses ut?  
**Nei I**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel

termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

**Nei**

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja**



# Tilstandsrapport



## Branntekniske forhold

TG 0

Boligen er utstyrt med brannslukningsutstyr og varslere.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei Ved befaring observerte jeg ingen mangler på brannslukningsutstyret.**
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei Jeg har ikke testet slukkeren. Apparatet ble kjøpt ny i 2023.**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei Det er ikke mangler på varslerutstyret i boligen**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei Jeg har ikke testet varslerene.**



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Men det antas sprengsteinfylling.

# Tilstandsrapport

## Drenering

TG 1

Det er ikke foretatt grunnundersøkelse, men etter samtale med eier er det trolig dreneringsrør fra slutten av 1990

## Grunnmur og fundamenter

TG 2

Det er ikke foretatt grunnundersøkelser, men det antas støpte betongmurer fra 1960 tallet på de eldste delene av murene. Garasjedelen er ført opp i lettklinkerblokk i 2013. Mye av muren er pusset opp ny i 2013.



### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Jeg observerte lokale sprekker i muren.

### Tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Puss i riss.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## Terrengforhold

TG IU

Boligen ligger i flat terreng. Kan ikke besiktiges i og med at det er snødekt.

### Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

### Tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

## Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 1

Det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Type ledninger for vann og avløp er antatt ut ifra byggeår.

## Septiktank

TG 1

Septiktanken er ikke befart.

## Bygninger på eiendommen

### Bod

**Anvendelse**

Oppplagrings formål.

**Byggeår**

2013

**Kommentar**

Iflg eier

**Standard**

Boden er satt opp i bindingsverk med liggende kledning fra byggeår. Tak konstruksjonen er et saltak og antatt tekket med stålplater med panel som undertak. Enkel boddør og vindu. Innvendig har boden åpen konstruksjon i vegger og himling. Gulv er tregulv.

**Vedlikehold**

Boden er ikke tilstandsvurdert.

**Beskrivelse**

Boden er satt opp i bindingsverk med liggende kledning fra byggeår. Tak konstruksjonen er et saltak og antatt tekket med stålplater med panel som undertak. Enkel boddør og vindu.

Innvendig har boden åpen konstruksjon i vegger og himling. Gulv er tregulv.

Boden er ikke tilstandsvurdert

# Arealer, byggetegninger og brannceller



## Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



## 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.

## Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m<sup>2</sup>), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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.

## 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.

## Den bygnings-sakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygnings-sakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygnings-sakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygnings-sakkyndige 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?](#)

# Arealer

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
Loft	43	43	0	Gang m/trapp, Soverom , Soverom 2, Soverom 3	
1. Etasje	70	68	2	Bad , Stue , Kjøkken , Entré m/trapp	Bod , Bod 2
Kjeller	54	13	41	Bad , Gang m/trapp, Vaskerom	Bod , Bod 2, Garasje
<b>Sum</b>	<b>167</b>	<b>124</b>	<b>43</b>		

### Kommentar

Areal BRA er beregnet ut ifra innvendige mål. Areal garasje er medtatt i beregningen av areal for boligen. Det er laget en bod under trappen i 1. etasje. Boden er ikke målbar som eget S- rom grunnet lav høyde. Arealet er medtatt som P-rom da dette er areal opptatt av trapp. Areal 2 stk rom i kjeller er medtatt som bodareal og ikke oppholdsrom grunnet lav takhøyde. Arealet er målt etter NS-3940 og arealene er vurdert etter dagens bruk. Det er forutsatt at areal er godkjent til dagens bruk, samt at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:*

### 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

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Bod

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
1. Etasje	6	0	6		Bod
<b>Sum</b>	<b>6</b>	<b>0</b>	<b>6</b>		

### Kommentar

Areal BRA er beregnet ut ifra innvendige mål. Areal utvendig bod og garasje er ikke medtatt i beregningen av areal for boligen. Arealet er målt etter NS-3940 og arealene er vurdert etter dagens bruk. Det er forutsatt at areal er godkjent til dagens bruk, samt at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.



---

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:*

### 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

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.3.2023	Runar Meek	Takstingeniør
	Pål Rune Meek	Takstingeniør
	Erlend Furu	Bror til eier

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1573 SMØLA	44	31		0	696.3 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Vestsidveien 2457

### Hjemmelshaver

Furu Nils Petter

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Boligen ligger i Råket- Smøla. Eiendommen ligger fint til med gode solforhold og fin utsikt. Det er en kort gå tur til dagligvare butikker og en kort kjøre tur til barnehage.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp til septiktank.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Tomtens innhold og utseende er ukjent ettersom det er snødekt. Eiendommens form er relativt flat. Parkering på egen tomt og i garasje.

### Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen og opplysninger gitt av eier. Datagrunnlaget kommer fra Statens Kartverk og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Norsk Eiendomsverdi.

Det er ikke opplyst om noen særskilte forhold utover det som fremkommer i denne rapporten.

Merk. Det er ikke foretatt radonmålinger på eiendommen.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
325 000	2002

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	26.04.2023	Utfylt av eier.	Gjennomgått	0	Nei
Ferdigattest	26.04.2023	Oversendt fra megler	Gjennomgått	0	Nei
Eier	26.04.2023	Fra telefon og mail	Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no	26.04.2023	Innhentet av takstmann	Gjennomgått	0	Nei
Reguleringsplaner	26.04.2023	Oversendt fra megler	Gjennomgått	0	Nei
Tegninger	26.04.2023	Oversendt fra megler	Gjennomgått	0	Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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.
- 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.

## PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/](http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/OU1902>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
NEM Eiendomsmegling AS	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1-0037/23	
<b>Selger 1 navn</b>	
Nils Petter Furu	
<b>Gateadresse</b>	
Vestsideveien 2457	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
SMØLA	6570
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du eiendommen?	
År	2002
Hvor lenge har du bodd i boligen?	
Antall år	19
Antall måneder	10
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Fremtind
Polise/avtalnr.	11335807/29

Document reference: 1-0037/23

## 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: NPF

1

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Bad i kjeller utført av Bygger'n Smøla, bad i første etasje utført av byggmester J.H Tretnes
Arbeid utført av	Bygger'n Smøla og Byggmester J.H Tretnes

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei  Ja

Beskrivelse	Bad i kjeller ble gulv hugd opp. isolert satt i nye dren og lagd varmekabler. Bad i første etasje ble bygd nytt etter at første etasje ble revet og bygd opp på nytt igjen.
-------------	---

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

Beskrivelse	Arbeid på bad i første etasje er byggmeldt og oppføring av nytt hus på eksisterende utvidet grunnmur i 2013.
-------------	--

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, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei  Ja

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

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre 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	Alt elektrisk anlegg installert nytt i 2013. Når huset ble bygd opp igjen.
Arbeid utført av	Elektronor AS

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse	Kontroll ble utført av el-anlegg i 2014. Papirer i sikringskap i huset.
-------------	---

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

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Huset ble ny oppført på eksisterende utvidet grunnmur i 2013. Alt arbeid utført av Byggmester J.H Tretnes

Arbeid utført av

Byggmester J.H Tretnes

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



## Tilleggs kommentar

Huset er opprinnelig bygd i 1948, men ble revet ned til grunnmur i 2013. Nytt grunnarbeid og utbedret drenering utført av entreprenør Bjørn Stølen. Arkitekt Ian Petch tegnet nytt hus som ble satt opp av Byggmester J.H Tretnes ferdigstillt desember 2013.

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).

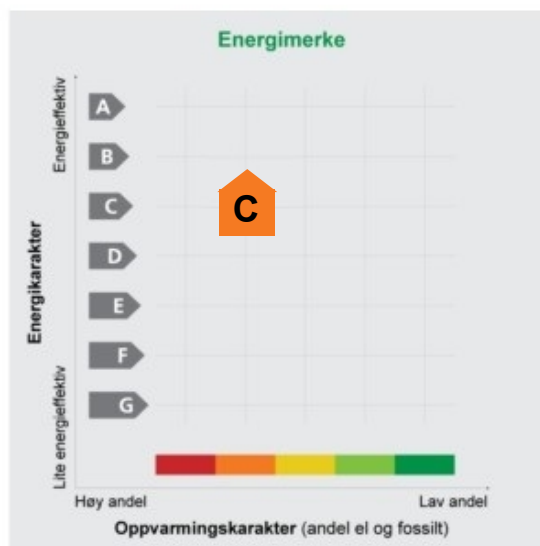
- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Nils Petter Furu	9523968648391a2676fa89 ffcb350dc7c45f09dd	22.03.2023 12:55:41 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1-0037/23

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer>

Adresse	Vestsideveien 2457
Postnr	6570
Sted	SMØLA
Andels- /leilighetsnr.	/
Gnr.	44
Bnr.	31
Seksjonsnr.	0
Festenr.	0
Bygn. nr.	181985712
Bolignr.	H0101
Merkenr.	2e853863-a0e5-4b2d-b2a2-013e220853f3
Dato.	29.03.2023



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

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

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

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

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

#### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet 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.

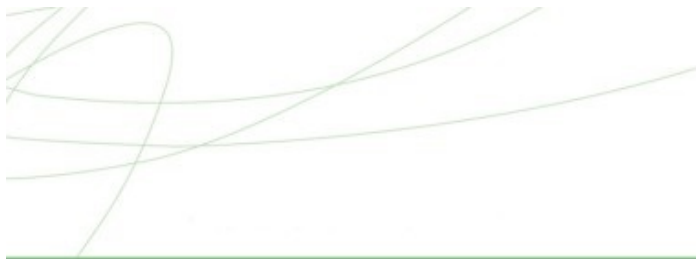
**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Luft kort og effektivt

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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 byggskaader.



## 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.

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

**Registrering:** Attest utstedt med enkel registrering.

**Bygningskategori:** Småhus

**Bygningstype:** Enebolig

**Byggeår:** 2013

**Bygningsmateriale:** Tre

**BRA:** 167

**Ant. etg. med oppv. BRA:** 3

**Detaljert vegger:** Nei

**Detaljert vindu:** Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk

Ved

**Ventilasjon:** Periodisk avtrekk





---

## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

---

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

Adresse: Vestsidenveien 2457  
Postnr/Sted: 6570 SMØLA  
Bolignr: H0101  
Dato: 29.03.2023 6:54:15  
Energimerkenr: 2e853863-a0e5-4b2d-b2a2-013e220853f3

Gårdsnr: 44  
Bruksnr: 31  
Seksjonsnr: 0  
Festnr: 0  
Bygningsnr: 181985712

---

## Brukertiltak

### Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 2: 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 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 4: 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 5: 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 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: 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 8: 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 9: Redusér innetemperaturen**

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. 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 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: Fyr riktig med ved**

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

## **Tiltak på luftbehandlingsanlegg**

### **Tiltak 12: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

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

### **Tiltak 13: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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

## **Tiltak utendørs**

### **Tiltak 14: 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 15: 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 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

### **Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer**

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

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 18: Tidsstyring av panelovner**

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

### **Tiltak 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.



## Utskrift basert på matrikkeldata

### Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

<b>Matrikkelenhet:</b>	Gårdsnr 44, Bruksnr 31	<b>Kommune:</b>	1573 Smøla
<b>Adresse:</b>		<b>Grunnkrets:</b>	105 Skarpnes
Veiadresse:	Vestsideveien 2457, gatenr 1019 6570 Smøla	<b>Valgkrets:</b>	8 Vestsmøla
Adressetilleggsnavn:	Råket [Kilde: Tildelt av kommune]	<b>Kirkesogn:</b>	8060803 Brattvær
Oppdatert:	13.02.2018		

### Eiendomsopplysninger

#### Matrikkel:

<b>Type:</b>	Best. grunneiendom	<b>Tinglyst:</b>	Ja	<b>Landbruk:</b>	Nei
<b>Bruksnavn:</b>	Solvoll	<b>Matrikkelført:</b>	Ja	<b>Antall teiger:</b>	1
<b>Etableringsdato:</b>	16.12.1946	<b>Har festegrunn:</b>	Nei	<b>Seksjonert:</b>	Nei
<b>Areal:</b>	696,3 kvm	<b>Skyld:</b>	0,01		
<b>Arealkilde:</b>	Beregnet Areal				
<b>Arealmerknad:</b>					

#### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

#### Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

#### Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

#### Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

#### Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:					
Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Oppmålingsforretning	Forretning:	11.12.2012	Berørt	1573/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	11.12.2012	Berørt	1573/44/2	0,0
			Berørt	1573/44/7	0,0
			Berørt	1573/44/9	0,0
			Berørt	1573/44/12	0,0
			Berørt	1573/44/15	0,0
			Berørt	1573/44/17	0,0
			Berørt	1573/44/23	0,0
			Berørt	1573/44/25	0,0
			Berørt	1573/44/26	0,0
			Berørt	1573/44/29	0,0
			Berørt	1573/44/31	0,0
			Berørt	1573/44/35	0,0
			Berørt	1573/44/37	0,0
			Berørt	1573/44/47	0,0
			Berørt	1573/44/55	0,0
			Berørt	1573/46/2	0,0
			Berørt	1573/46/14	0,0
			Berørt	1573/46/62	0,0
			Berørt	1573/46/129	0,0
		Berørt	1573/46/141	0,0	
		Mottaker	1573/44/71	5 987,2	
Skylddeling	Forretning:	16.12.1946	Avgiver	1573/44/2	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1573/44/31	0,0

**Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter****Enebolig (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Vestsideveien 2457	Bolig					

**Bygningsopplysninger:**

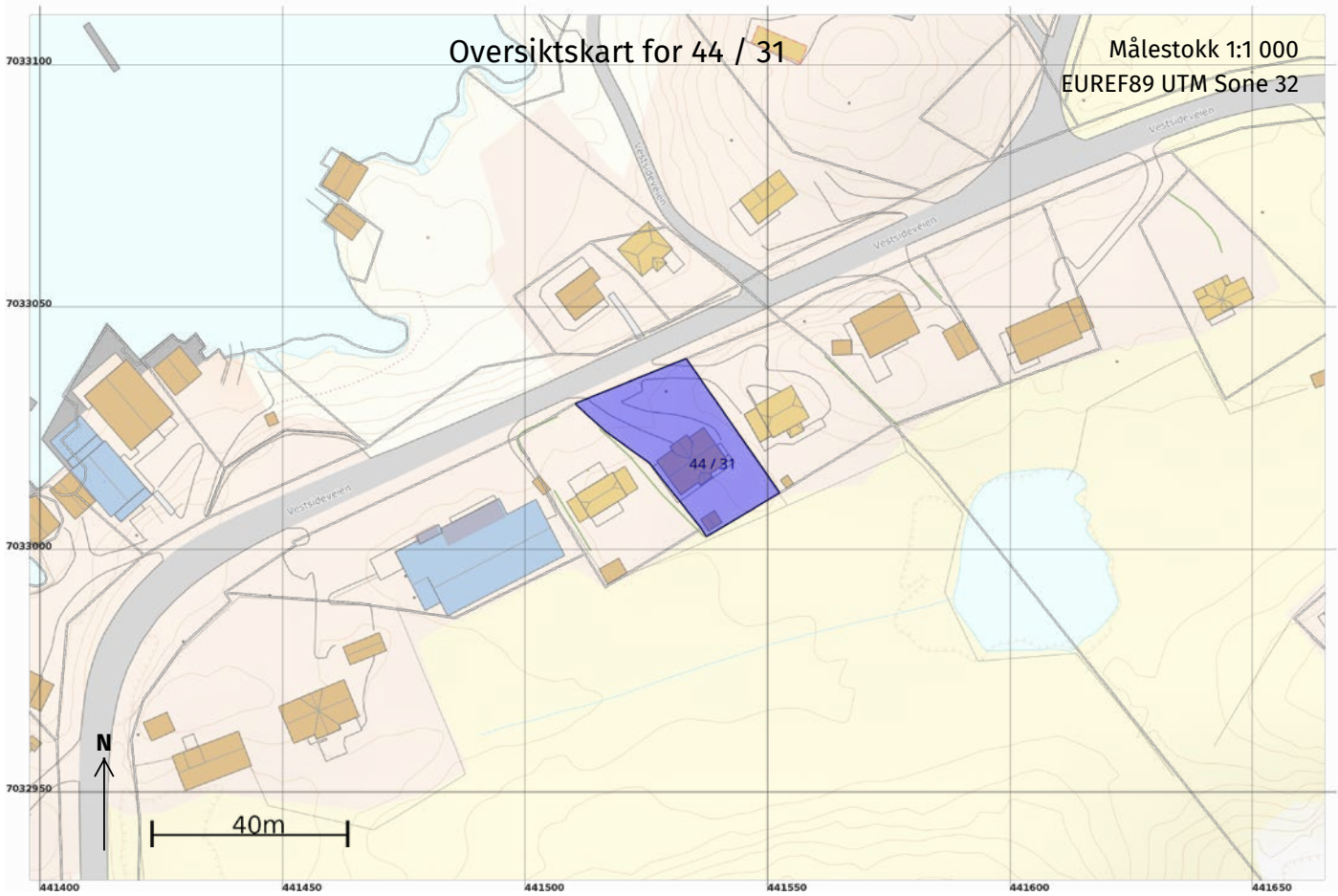
Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):		
Vannforsyning:				Antall boliger:		1
Bygningsnr:	181985712			Antall etasjer:		1

**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1								

**Kulturminner:**

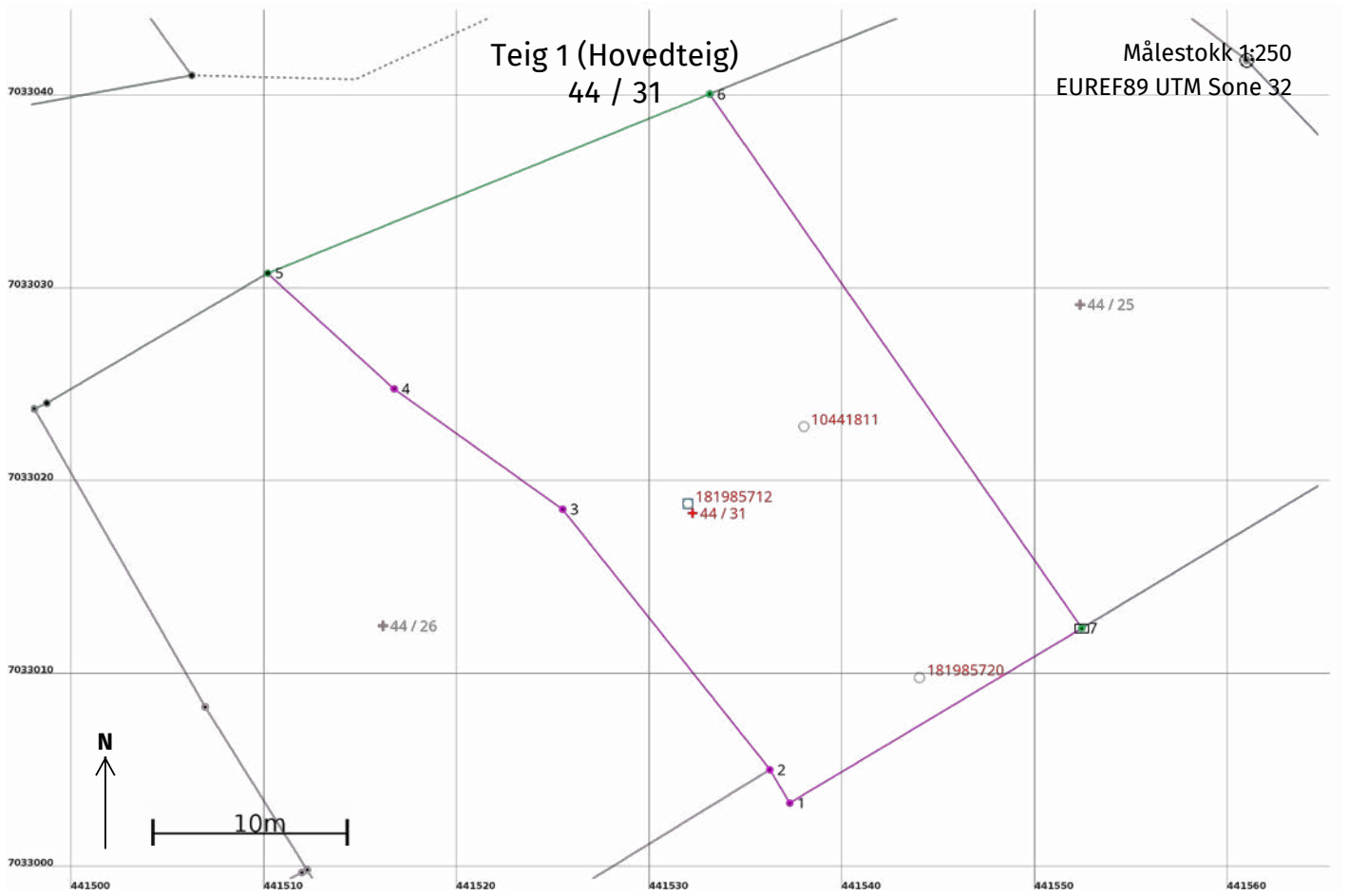
Ingen kulturminner registrert på bygningen.



23.03.2023 16:03

Matrikelbrev for 1573 - 44 / 31

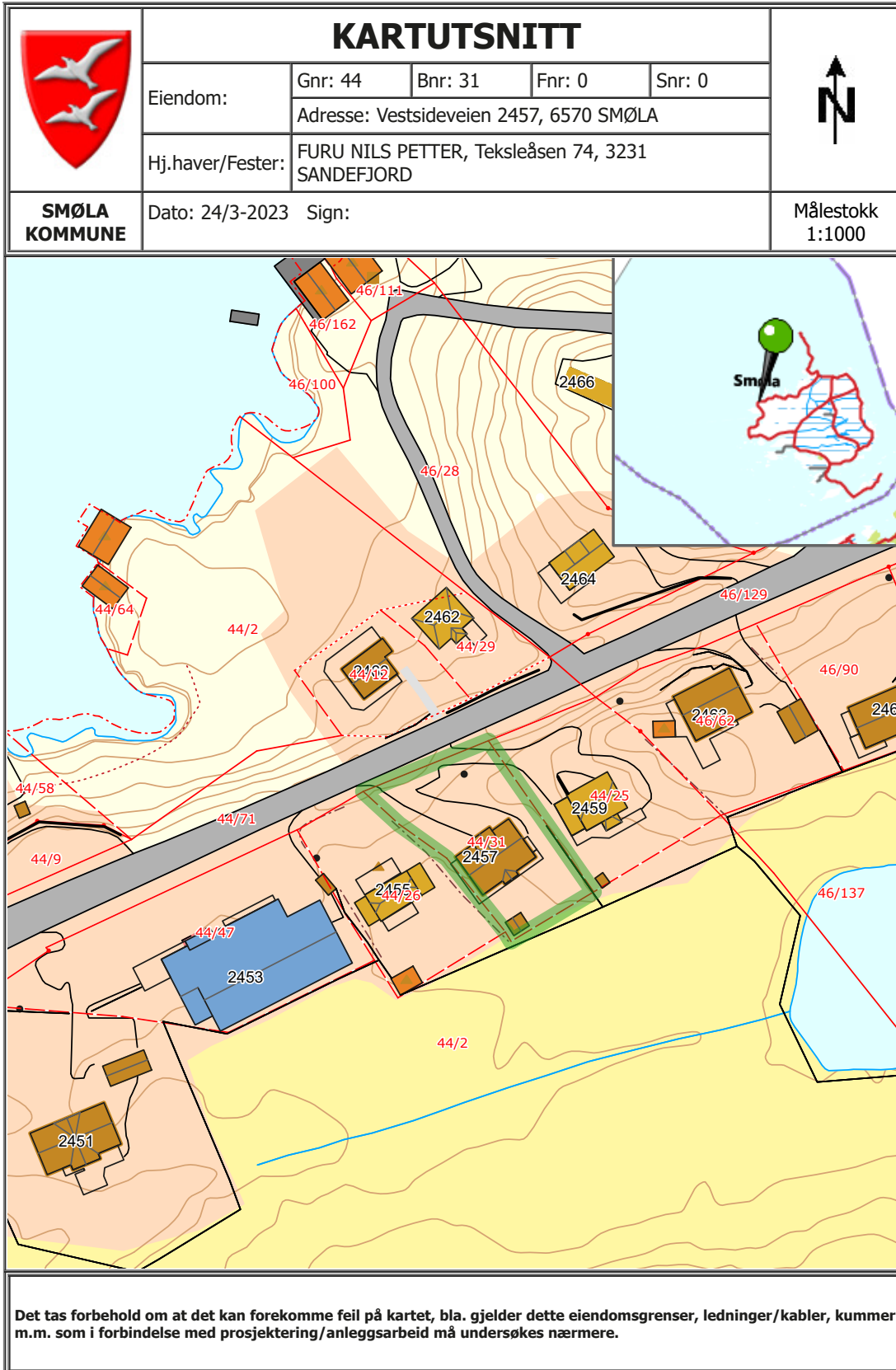
Side 6 av 8



23.03.2023 16:03

Matrikelbrev for 1573 - 44 / 31

Side 7 av 8





## Smøla kommune

Nils Petter Furu  
Vestsmøla  
6570 SMØLA

### Administrativt vedtak

Deres ref: Vår ref: Saksbehandler: Dato:  
2013/422- Tom Reidar Høibjerg 13.02.2014  
1016/2014

#### FERDIGATTEST

Svar på anmodning om ferdigattest, jfr. § 21-10 i pbl-8.

Plassering				Bygning	
x-koordinat	y-koordinat	Gnr	Bnr	Bygningstype	Bygningsnr.
7033019	441532	044	031	111 - enebolig	181985712

Foreligger det vilkår i byggetillatelsen?	Ja	<input type="checkbox"/>	Er vilkår oppfylt?	Ja	<input type="checkbox"/>	(Beskrivelse)
	Nei	<input checked="" type="checkbox"/>		Nei	<input type="checkbox"/>	

#### Vedtak

Med hjemmel i Pbl § 21-10 og SAK10 § 8-1 gis det ferdigattest.

#### Klagerett

Utgivelse av ferdigattest kan påklages til Fylkesmannen, jfr. § 1-9 i Plan- og bygningsloven. Klagen skal være skriftlig og må framsettes overfor Teknikk- og miljøutvalget innen tre (3) uker etter at partene ble gjort kjent med vedtaket.

Med vennlig hilsen

Byggesaksbehandler

Kopi:  
Bjørn Tore Kjønnø

**Postadresse**  
6570 SMØLA  
**E-post:**  
postmottak@smola.kommune.no

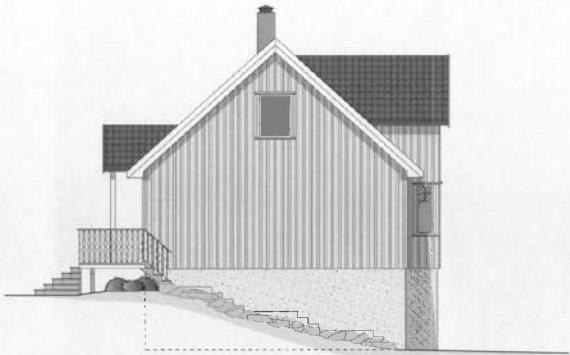
**Besøksadresse**  
Smøla rådhus  
**www.smola.kommune.no**

**Telefon**  
**Telefaks**

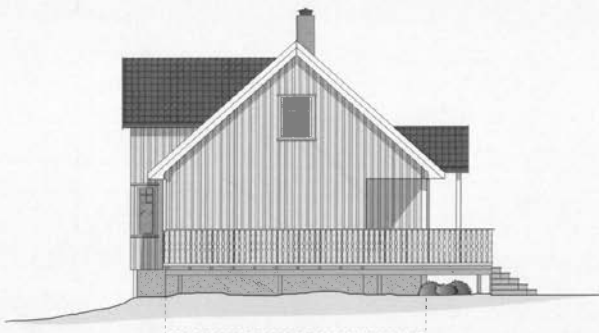
**Bank**  
3936 09 20171  
**Org.nr**  
945012986



Fasade mot sør - øst



Fasade mot nord - øst



Fasade mot sør - vest

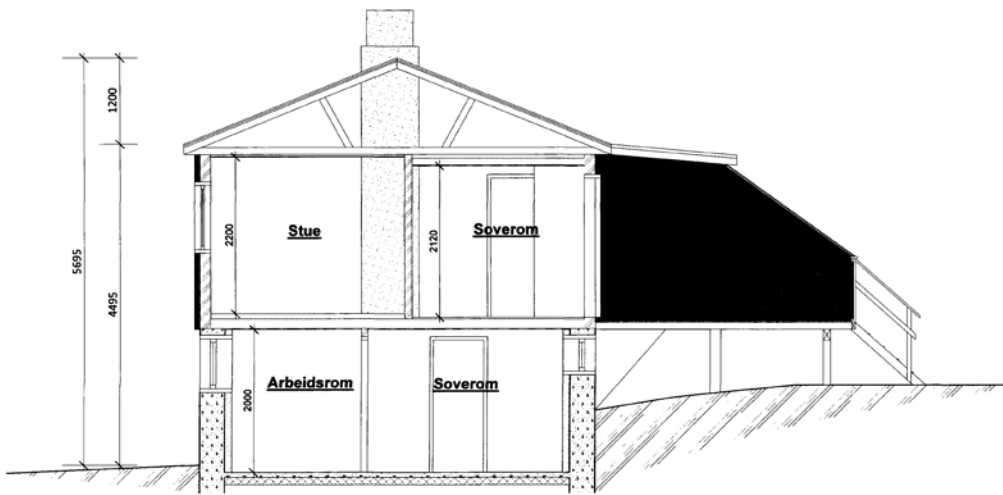


Fasade mot nord - øst

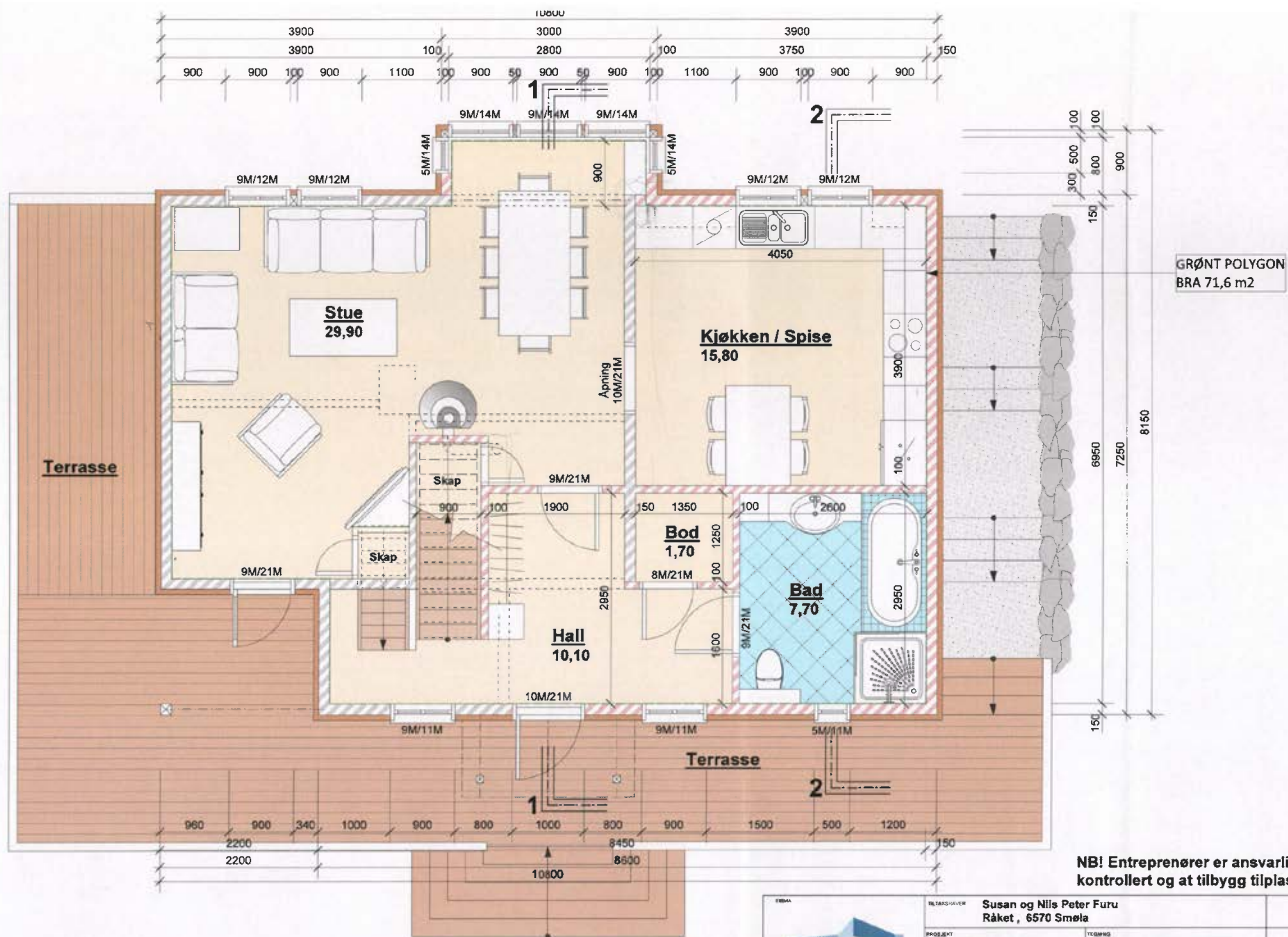
NBI Entreprenør er ansvarlig for at alle mål blir kontrollert og at tilbygg tilpasses eksisterende.

<p><b>IVERSEN PETCH</b> Arkitekt- og ingeniørfirma 70, 25, 0571 SMØLA 71540455 - post@ipeh.no</p>	<p>BESTILLER: <b>Susan og Nils Peter Furu</b> <b>Råket, 6570 Smøla</b></p>				
	<p>PROSJEKT: <b>Tilbygg bolig</b></p>	<p>TILDRAG: <b>Fasader</b></p>			
	<p>BEGREFF: <b>Gnr. 44 Bnr. 31</b></p>	<p>PROSJEKT NR: <b>0655</b></p>	<p>TEGNING: <b>410</b></p>	<p>MÅLSTOKK: <b>1 : 100</b></p>	<p>REV:</p>
	<p>KOMMUNE: <b>Smøla Kommune</b></p>	<p>TEGNER: <b>IP / IK</b></p>	<p>KONTROLLERER: <b>IP</b></p>	<p>ÅR / MÅNED: <b>A3</b></p>	<p>TEGNET DATO: <b>30.07.2012</b></p>



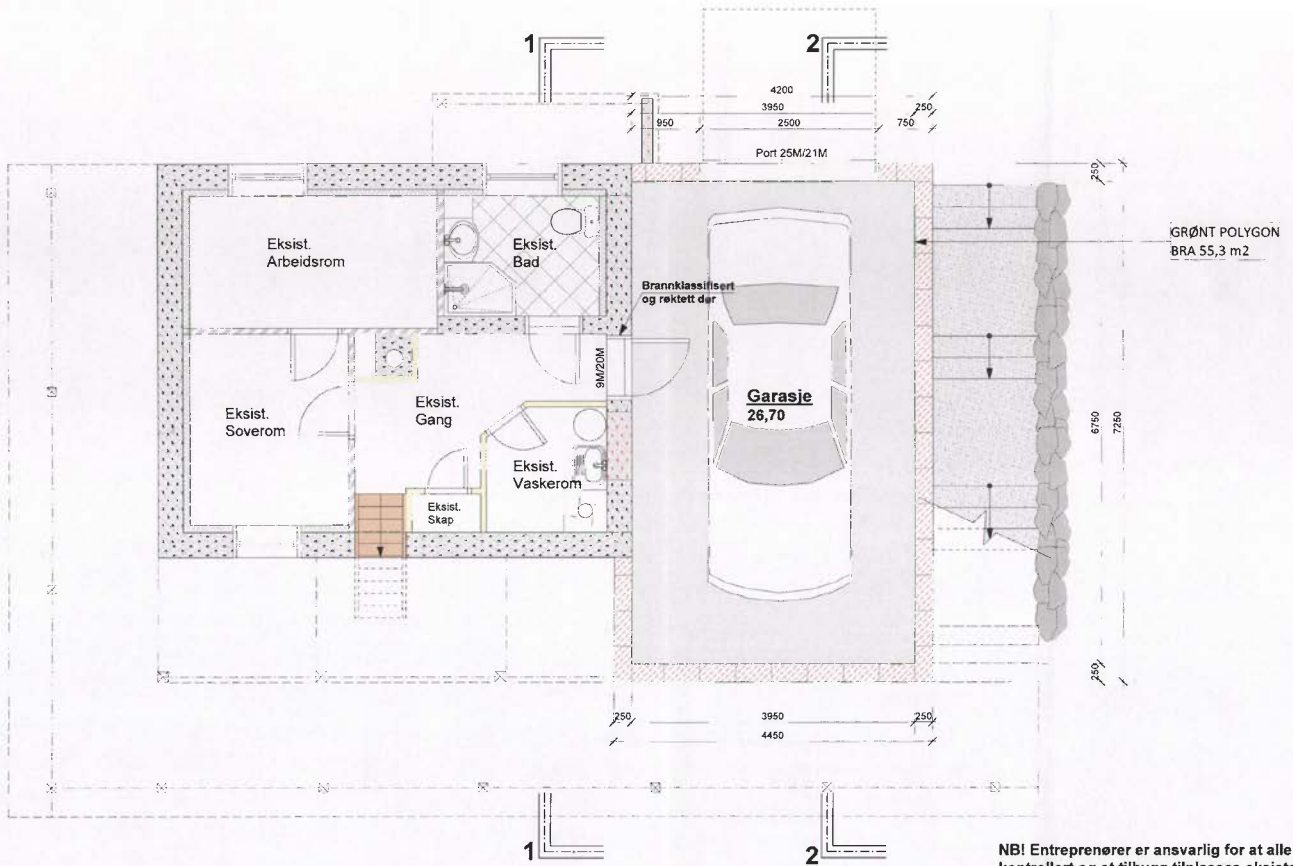


<small>FIRMA</small>  <b>IVERSENPEATCH</b> Arkitekt- og ingeniørtjenester Pb. 25, 6571 SMØLA 71540455 - post@petch.no	<small>UTARBEIDET</small> Susan og Nils Peter Furu					
	<small>PROSJEKT</small> Eksisterende		<small>TEGNING</small> Snitt 1 - 1			
	<small>PROSJEKTPÅS</small> Gnr. 44 Bnr. 31	<small>PROSJEKT NR.</small> 0656	<small>TEGN. NR.</small> E310	<small>MALETTORR</small> 1 : 50	<small>REV.</small>	
	<small>KOMMUNE</small> Smøla Kommune	<small>TEGNER</small> IP / IK	<small>KONTROLLERT</small> IP	<small>ARK. STYL.</small> A3	<small>TEGNET DATO</small> 02.07.2012	




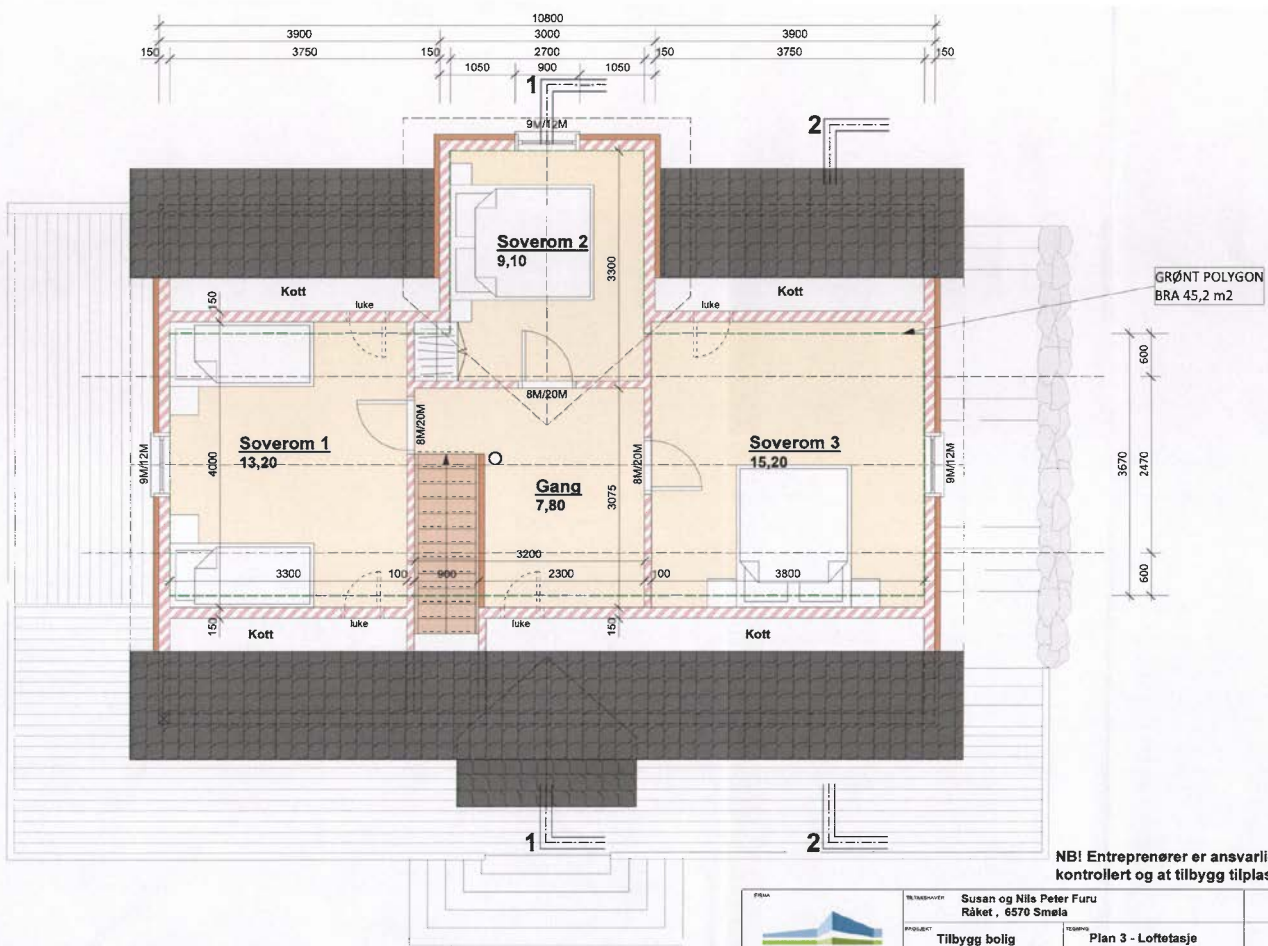
**NB! Entreprenører er ansvarlig for at alle mål blir kontrollert og at tilbygg tilpasses eksisterende.**

	SUSAN OG NILS PETER FURU				
	Susan og Nils Peter Furu Råket, 6570 Smøla				
	PROJEKT	Tilbygg bolig	Plan 2 - Hovedetasje		
	PROSJEKT NR.	Gnr. 44 Bnr. 31	0656	220	1 : 50
KOMMUNE	Smøla Kommune	TILBUDS	KONTROLLERT	ARE ETTER	TEK. DATO
		IP / IK	IP	A3	30.07.2012



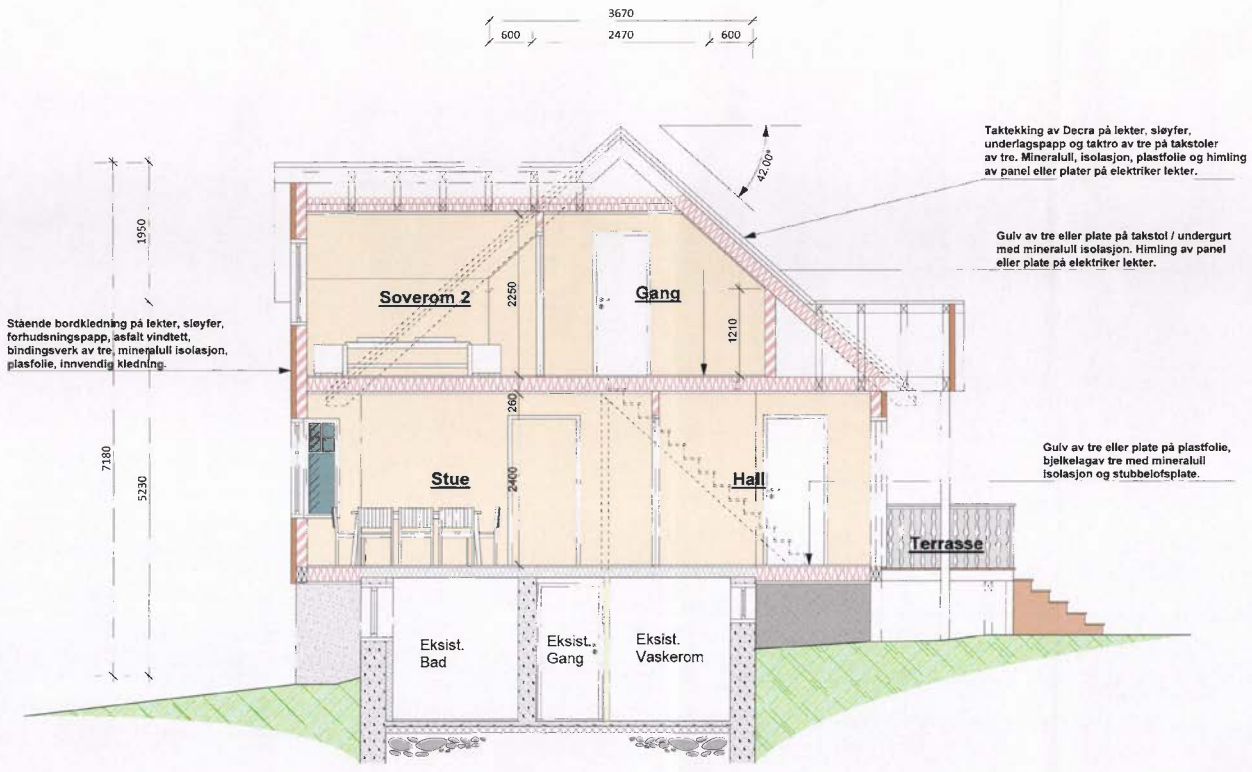
**NB! Entreprenører er ansvarlig for at alle mål blir kontrollert og at tilbygg tilpasses eksisterende.**

 <p>IVERSEN PETCH Arkitekt- og ingeniørfirmaer P.O. 25, 6571 SMÅLA 71542425 - post@petch.no</p>	ALTERNATIV Sutan og Nils Peter Furu Råket, 6570 Smøla				
	PROJEKT Tilbygg bolig	Plan 1 - Underetasje			
	BYGGEPÅR Gnr. 44 Bnr. 31	PROJEKTNR. 0656	TEGN. NR. 210	SKALA 1 : 50	REV.
	KOMMUNE Smøla Kommune	TILBYGG IP / IK	KARTFOLJENR. IP	FASENR. A3	TEGN. DATO 30.07.2012



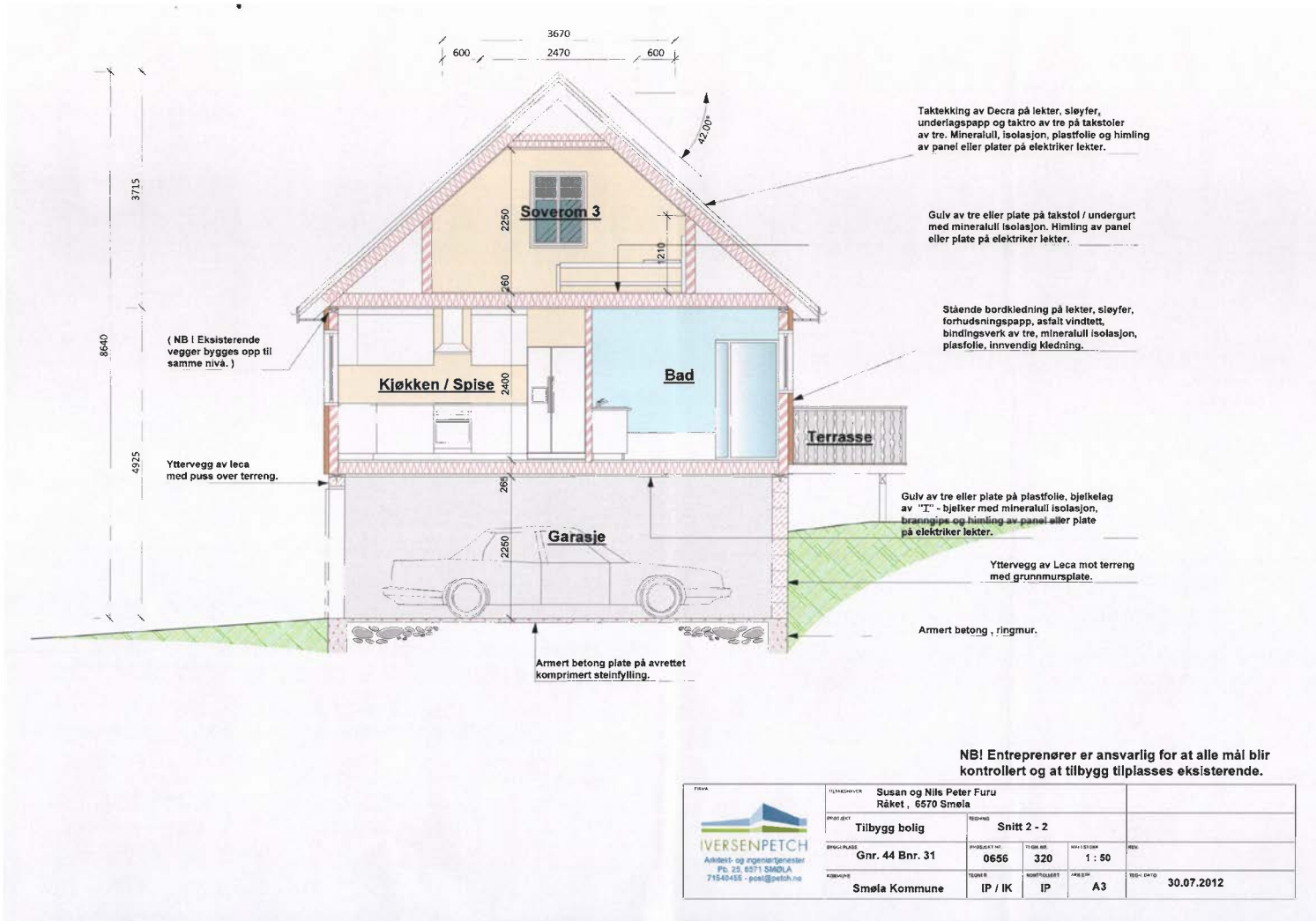
NB! Entreprenører er ansvarlig for at alle mål blir kontrollert og at tilbygg tilpasses eksisterende.

 <p>IVERSEN PETCH Arkitekt- og ingeniørfirma P.O. 33, 6571 SMØLA 71540455 - post@petch.no</p>	<b>Susan og Nils Peter Furu</b> <b>Råket, 6570 Smøla</b>				
	<b>Tilbygg bolig</b>		<b>Plan 3 - Loffetasje</b>		
	<b>Gnr. 44 Bnr. 31</b>	<b>PROSJEKT NR. 0656</b>	<b>TEIEN NR. 230</b>	<b>MAKSTYKKE 1 : 50</b>	<b>REV.</b>
	<b>Smøla Kommune</b>	<b>IP / IK</b>	<b>IP</b>	<b>A3</b>	<b>TRUKK DATO 30.07.2012</b>



**NB! Entreprenører er ansvarlig for at alle mål blir kontrollert og at tilbygg tilpasses eksisterende.**

 <p>Arktekt- og ingeniørfirma 71540455 - post@ipetch.no</p>	TEKSTFORFATTER	Susan og Nils Peter Furu Råket, 6570 Smøla					
	PROSJEKT	Tilbygg bolig			TEKST-NO	Snitt 1 - 1	
	BYGGESAKNR	Gnr. 44 Bnr. 31	PROSJEKT NR	0656	TEKST-NO	310	
	KOMMUNE	Smøla Kommune	BYGGESAKNR	IP / IK	BYGGESAKNR	IP	BYGGESAKNR
					MALESKALA	1 : 50	
					REVIS		
					REVIS DATO	30.07.2012	



**NB! Entreprenører er ansvarlig for at alle mål blir kontrollert og at tilbygg tilpasses eksisterende.**

 <p>Arkitekt- og ingeniørfirma Fl. 25, 6371 SMØLA 71540455 - post@petch.no</p>	TEKNOLOGI	Susan og Nils Peter Furu Råket, 6570 Smøla					
	PROSJEKT	Tilbygg bolig	Snitt 2 - 2				
	PROSJEKTNR.	Gnr. 44 Bnr. 31	0656	320	1 : 50		
	KOMMUNE	Smøla Kommune	TYPE	IP / IK	IP	A3	SED-DATO

629.

Nr. 1653 a.  
 På Møtet  
 SEM & STENSTØEN % OSLO  
 11-39.

Avskrift.  
 Godkjent til innføring i grunnboka.  
 Dagbok nr. 2650 1946, 16/12  
 Nordmøre sorenskriverenshete

## Skylddelingsforretning

*Tors* i henhold til lov om Småbruk og Boliglån m. v. av 23. juli 1915.  
*Tors* dag, den *6. september* 19*45* holdt det i loven omhandlede arbeidsutvalg skylddelingsforretning over gården "*Bridablik*"  
 g.nr. *44* br.nr. *2* av skyld mark *0.80* i *Brattvær*  
 herred. Forretningen er forlangt av *Frar Hestnes og hustru*  
*Guðann Hestnes.*  
 som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.<sup>1)</sup>  
 Av utvalgets medlemmer har følgende gitt forsikring<sup>2)</sup> som skjønnsmenn  
*Alle gitt forsikring*  
 Ved forretningen møtte:<sup>3)</sup> *Selger Frar Hestnes, Kjøper*  
*John Tomander Mortensen*  
 Som formann fungerte arbeidsnevndens formann hr. *Johs. Strand*  
 Over de del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende grensebeskrivelse.<sup>4)</sup>  
*Parsellens byttings for sin begyndelse i dens nordlige hjørne ved nedsløtt X i berg og går i S'S'lig retning ca. 37 m. i grense med Hermann J. Råke's parcel "Høyem" til nedsløtt byttesten, derfra i S'S'lig retning ca. 18 m. hvor byttesten blir nedsløtt derfra i N'Vestlig retning ca. 36 m. hvor X blir*

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 1/6 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 8).  
 4) Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommer blir ikke å beskrive, dersom disses eiere 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).

nedslått i berg, derfra i N.O. lig retning, ca.  
 25 m. til det først beskrevne punkt.  
 Igjennem denne parsel går en vannvei  
 "sti" til Bekkafjønna".  
 Gjerdet holdes påviler parselieren for den  
 del av grenselinjen tilstodende gnr. 44 br.  
 nr. 2.  
 Parsellen gis rett til vannvei "sti" til  
 Bekkafjønna igjennem parselen "Høyen"  
 Ingen annen rettigheter medfølger.  
 For Hestnes  
 (Sign.)  
 Gudrun Hestnes  
 (Sign.)  
 Johan Tomassen Nordhusen  
 (Sign.)



631.

1. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med skog? *Nei*

2. Får hvert av de ved delingen fremkomne jordbruk den til husbehov og gårdsfornödenhet nødvendige skog? *Nei*

3. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker? *Nei*

4. Får hvert av de ved delingen fremkomne jordbruk den for bruken nødvendige fjellstrekning? *Nei*

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 det godtgjort, at den parsell som fraskilles eiendommen, er bestemt til å oppdyrkes eller nyttes til byggetomt, vei, industrielt anlegg eller annet lignende øiemed? \_\_\_\_\_

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

Det bevitnes:

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

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

kan nyttes i fellesskap av \_\_\_\_\_ idet vi har funnet videregående deling utjenlig.<sup>1)</sup>

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

Skylden for de *to* fraskilte del ble bestemt til *M. K. O. O.*

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør \_\_\_\_\_

De *to* fraskilte del er gitt bruksnavn.<sup>2)</sup> *"Solvoll"*

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Denne forretning er utført uten betaling i forbindelse med takstforretning over parsellen.

---

<sup>1)</sup> Det som ikke passer strykes over.

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

Partene ble gjort kjent med, at forretningen kan påankes til overskjønn, forsåvidt angår skyldansettelsen og den i marken foretatte deling, og at begjæring herom må være fremsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

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

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

*Johs. Strand* *A.A. Skouså* *Olav Daa's*  
(Sign) (Sign)

Antatt til tinglysing ..... 19

Tinglyst ved .....

De fraskilte del har fått gr.nr. *44* br.nr. *31*.

*Kfr. A.B. / N.H.*



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-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. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rettt skal være rett. For alle.



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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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

  
Rettt skal være rett. For alle.



# Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

## **Forbudt å selge bolig “som den er”**

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

## **Egenandel**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

## **Nytt om tilstandsrapporter**

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

### **Arealavvik**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

### **Viktig for kjøper å være klar over**

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



# 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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.*

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

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

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, 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 avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
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 også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

**Adresse:** Vestsidveien 2457  
6570 SMØLA

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** John Erik Klinge

**Telefon:** 470 20 360  
**E-post:** john.erik.klinge@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre