

aktiv.

Jøveien 146, 6570 SMØLA

**Hytte med unik beliggenhet på
Smøla, naust og panoramautsikt i
alle himmelretninger!**



Daglig leder /Eiendomsmegler

Maria Alvheim Klinge

Mobil 926 99 890

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

Aktiv Kristiansund

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 600 000,-
Omkostn.: Kr 91 390,-
Total ink omk.: Kr 3 691 390,-
Selger: Risa Anna Margaretha
Lonnée-Hoffmann

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 2017
BRA-i/BRA Total 114/143 kvm
Tomtstr.: 1 117 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 7
Gnr./bnr. Gnr. 24, bnr. 9
Oppdragsnr.: 1601250127

Hytte med unik beliggenhet på Smøla, naust og panoramautsikt i alle himmelretninger!

Aktiv Eiendomsmegling v/ Maria A. Klinge ønsker velkommen til Jøveien 146, en unik fritidseiendom på Smøla med kort avstand til sjøen. Området byr på flotte naturopplevelser, turmuligheter og en unik nærhet til natur og dyreliv. Her kan du nyte en rolig atmosfære samtidig som du har nødvendige fasiliteter innenfor kort kjøreavstand.

Boligen har en unik arkitektur og har et bruksareal på 146 m². Den har en praktisk planløsning med entré, stue, kjøkken, bad, vaskerom og 3 soverom. Rundt sør- og østveggen er det bygd en stor markterasse som gir mulighet til å nyte uteliv og sol på varme sommerdager Dette er en gjennomført bolig med gode kvaliteter og unike løsninger. Eiendommen inkluderer også et naust



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	49
Egenerklæring	75
Energiattest	84
Nabolagsprofil	110
Budskjema	118

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 114 kvm

BRA - e: 29 kvm

BRA totalt: 143 kvm

TBA: 75 kvm

Fritidsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje: BRA-i: 99 kvm

Loft: BRA-i: 15 kvm

TBA fordelt på etasje

1. etasje: 75 kvm

Naust

BRA-e: 29 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det foreligger tegninger som er datert 30.10.2014 fra Smøla Kommune. Det er bare innvendige faste utstyr på bad /kjøkken som har andre plasseringer enn hva som er tegnet.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1 117 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiet naturtomt. Tomten består av naturlig terreng med lyng, berg og stedegen vegetasjon. Gruset adkomstveg fram til bygningen. Terrenget rundt er i hovedsak urørt og tilpasset naturlige høyder og fall. Parkering på egen tomt.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i naturskjønt område, sørøst på Smøla, med kort avstand til sjøen.

Edøy fergekai ligger ca 17 min kjøring unna, og på veien kjører man forbi dagligvarebutikk. Smøla-Senteret, med diverse butikker, er tilgjengelig innen 20 minutters kjøring.

Adkomst

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt bolig- og fritidsbebyggelse.

Offentlig kommunikasjon

Nærmeste busstopp ved Hinnåbrua, 3 km fra eiendommen.

Bygningssakkyndig

Verdianalyse AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er en fritidsbolig fra 2017, oppført i bindingsverk med stående trekledning. Takkonstruksjonen er et sperretak teknet med asfalt takpapp. Taket har nedløp, takrenner og beslag i aluminium eller stål. Vinduene er malte trevinduer med isolerglass, utvendig belagt med malt aluminium. Ytterdøren er en malt dør med glassfelt.

Det er en terrasse i impregneret treverk ved inngangspartiet og i front av bygningen mot sjøen. Konstruksjonen er fundamentert på søyler og bjelkelag i tre.

Naustet er oppført i en trekonstruksjon med stående kledning og et saltak teknet med bølgeblekkplater. Bygningen står på en fundamentering av naturstein mot sjøen og er uisolert med åpne, enkle veggkonstruksjoner innvendig.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

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

- Vinduer

Vinduer i loftstue mot sør og vest er særlig utsatt for vær og vind. På to av vinduene er klemlister løsnet eller mangler, noe som gjør at vinduet ikke får tilstrekkelig press mot karmen. Dette kan medføre inntrenging av vann ved sterk vind og slagregn. Det er observert fuktskjolder og kondensmerker på enkelte vindusforinger. Flere steder i

fritidsboligen er også lukkemekanismen defekt, slik at vinduene ikke klemmes helt igjen.

- Pipe og ildsted

Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon på ildsted og skorstein, eventuelt få utført kontroll av godkjent fagkyndig. Dersom dokumentasjon ikke kan fremlegges, må det vurderes utskifting til godkjent løsning. Det må etableres tilstrekkelig brannvarsling og godkjent slokkeutstyr i henhold til gjeldende krav.

- Våtrom > VASKEROM

- Sluk, membran og tettesjikt

Gulv i rommet er utført med pusset betong og har fall på ca. 25 mm mot sluk. Pusset betong er ikke et godkjent tettesjikt etter dagens krav til våtrom, da overflaten ikke er vannrett og mangler dokumentert membranløsning. Rommet har imidlertid svært liten eller ingen vannbelastning, og det er i hovedsak risiko for lekkasjevann ved uhell.

- Ventilasjon

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- Våtrom > BAD - Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler. Det er målt ca. 13 mm fall fra topp flis ved dør til topp slukrist, mot anbefalt fall på ca. 25 mm. Fallforholdet vurderes som utilstrekkelig etter dagens anbefalinger.

- Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg

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

For mer informasjon og teknisk beskrivelse av eiendommen, se vedlagte tilstandsrapport avholdt 13.10.2025 av Terje Storhaug. Alle interessenter oppfordres til å gjøre seg grundig kjent med denne før budgiving.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2015.

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

Ja

Faglært arbeid: Smøla bygg, 2016.

Beskrivelse: Rørleggerarbeid samt alle sluk. Sparkling. Flislegging. På både vaskerom og bad.

Ufaglært arbeid 2016.

Beskrivelse: Våtromsplater med det korrekte tape ble påført av nåværende eiere under veiledning og kontroll av Smøla bygg.

2.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja

Beskrivelse: 1. I første året etter at bygget ble satt opp av Smøla bygg (det er laget av elementer), var det lekkasje langs det store vindu mot sør og langs vest side av loft. Det ble rettet opp som garantie sak (Idee hytte som stå ansvarlig) og etter reperatur deretter ble det aldri observert ytteligere lekasje. Det er reparert av Smøla Bygg.

2. Hetta fra pipen hadde blåst av i 2025 og en ny ble festet 2025. Det er reparert av Smøla bygg.

3. Tak papp rund kamin hadde løsnet litt. Det ble oppdaget i sammenheng med tilstandsrapporten 2025.

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

Ja

Faglært arbeid: Smøla bygg, 2017 og 2025.

Beskrivelse: 1. Lekkasje på vindu og på vestsiden av tårnet ble reparert i 2016 eller 17. Det var en ganske omfattende garantisak, både ved vinduene og rund loftstue måte det forandres forskjellige strukturelle ting.

2. Feste hette over skorstein på nytt, 2025

Ufaglært arbeid 2026.

Beskrivelse: Papptak på nordsida av pipa ble festet til tak igjen med spesial tak lim. av håndverker (Heimdal tree) venn.

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

Ja

Faglært arbeid: Smøla bygg, 2017 og 2025.

Beskrivelse: Som beskrevet ovenfor, ble det utbedret lekkasjer i taket rund det tårnet. Siden da ble det ikke noen lekkasje observert. Som beskrevet ovenfor, festet hette i 2025.

Ufaglært arbeid 2026

Beskrivelse av arbeidet: Festet tak papp rund skorstein, som beskrevet ovenfor.

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

Ja

Beskrivelse: Etter at hytte hadde vært satt opp, ble det fuktinntrenging på de store sørside vinduene rund ventilene. i 2016 eller 2017. Det ble en garantisak og Smøla bygg utbedret dette. Siden da ble det ingen videre problemer observert. Det er samme

skade som er beskrevet ovenfor.

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

Ja

Beskrivelse av arbeidet: lekkasje rund ventilene ble ordnet med det var ett eller annen med vinklenene. Men jeg kan desverre ikke huske det. Det er sannsynlig at snekker ved Smøla bygg enda vet dette ganske nøyaktig. Det er mulig å høre med (Tomas Fastad) som har nøye kunnskap om huset. Dette er samme skade/feil konstruksjon som har vært beskrevet ovenfor

Firmanavn: Smøla bygg, 2017.

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2010 og 2023.

Beskrivelse: 2010- tak ble skiftet på naust med nytt bølgeblikktag av nåværende eier.

Naustet er tørr innvendig. 2023- Terrassen ble laget i egeninnsats av sønnen som har utdanning som betongfagarbeider.

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

Ja

Beskrivelse:

1. Det har vært ett problem med mus i flere år, av og på. Det har vært observert musebæsj på kantene av veggene på baderomet og på kantene på vaskeromet. Man mener at det har falt ned fra tak. Det har aldri vært observert musebæsj i de andre rommene.

2. Hvis man ikke legger ut maurbeite, så er det maur på gulvet i huset.

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

Ja

Faglært arbeid: Smøla bygg, 2026.

Beskrivelse av arbeidet: Utbedret musebånd rund hele huset og tettet igjen områder, der musene kunne har fått tilgang til under taket.

Ufaglært arbeid: 2019

Beskrivelse av arbeidet: 3 elektroniske museskremmer ble festet på baderom, soverom og stue, og vasekrom (vekselvis). De hadde først god effekt, men senere måtte Smøla bygg komme med tiltak som beskrevet ovenfor.

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

Ja

Beskrivelse: Det ble koblet til kløak som naboen opprettet. Den tømmes av kommunen. Septiktank som er utenfor baderomet, er ikke i bruk lenger.

Faglært arbeid: Bjøringsøy maskinstasjon, 2020.

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

Ja

Beskrivelse: Ingen ustabilitet observert.

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

Ja

Beskrivelse: Det har skjedd noen ganger, at sikringen har gått når man slår på store oven i komfyren.

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

Ja

Beskrivelse av arbeidet: Elektrikker kom 2 ganger, men fant ikke feil. Mener at det er problemet med komfyrvakten. De siste året har det ikke vært problemer.

Firmanavn: Elektronor, 2021.

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

Ja

Faglært arbeid: Elektrofirma fra Kristiansund, 2015. Heimdal tre, 2026.

Beskrivelse: 2015- Alt elektrisk anlegg ved installasjon ble gjort av elektrofirma. Husker ikke hvem. Det hadde vært organisert enten av Smøla bygg eller Idee hytte. 2026- Byttet dobbelt utestikk kontakt som var ødelagt. Utført av Elektrikker med fagbrev

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

Ja

Beskrivelse: Området er regulert til boligformål. Da er det antagelig mulig å omregistrert hytta til bolig. Sør fra hytte tomt er det naturvernområdet. Igen kan bygge forran hytta.

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

Ja

Beskrivelse: Markterrasse laget i 2023.

Ufaglært arbeid.

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

Ja

Beskrivelse: Tilstandsrapport fra Verdi Analyse, november 2025.

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

Ja

Beskrivelse av arbeidet: Idée hytte laget arkitekt tegnete hytte elementer. Smøla bygg satt opp disse. Invendige arbeid ble gjennomført i egeninnsats - veggene, isolasjon og betonggulv. Sønnen har fagbrev som betongfagarbeider. Elektrisk anlegg og tilkobling ble laget av elektrofirma. Alt av rørleggerarbeid ble gjort av faglærte. Flising ble gjort av falgært (formiddlet av Smøla bygg).

Faglært arbeid: Idee Hytte og Smøla bygg, 2015.

Ufaglært arbeid: Innvendige arbeider utført i egeninnsats.

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

Ja

Beskrivelse: Som beskrevet ovenfor, har det skjedd noen ganger, at sikringen går nå den store oven på kjøkkenet slås på

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

Ja

Beskrivelse: Elektrikker fant ikke feil og mener at det har med komfyrvakten å gjøre

Firmanavn: Elektronor, 2021.

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

Ja

Beskrivelse: Til naustet har eieren veirett over eiendommen til bonden som eier tomtet rund naustet. Veien til hytte er tinglyst den 10.2. 2017 i 100 år (Dokumentet 128083).

Selgers egenerklæring er vedlagt salgsoppgaven og alle interessenter oppfordres til å gjøre seg grundig kjent med denne før budgiving!

Innhold

1. etasje: Entrè, vaskerom, stue/ kjøkken, gang, 3 soverom og bad. Utgang til stor terrasse fra stue og til terreng fra spisestue.

Loft: Utsiktsstue

Naust

Standard

Kjøkkenet er utstyrt med kjøkkeninnredning med benkeplate i heltre, vask og ventilator med avtrekk ut. Hvitevarer som oppvaskmaskin, gasskomfyr og kjøleskap. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Flislagt bad med varmekabler i gulv, fliser på vegger og lasert panel i himling. Badet er utstyrt med enkel vegghengt vask, speil med lys, vegghengt toalett, badekar og dusjhjørne med tropedusj og skyvedører. Det er elektrisk styrt vifte.

Vaskerom med pusset betong på gulv, fliser på vegger og lasert panel i himling.

Rommet er utstyrt med en enkel vegghengt vask, vegghengt toalett og har opplegg for vaskemaskin. Varmtvannstank, rør-i-rør vannskap, stengekran for vann og sikringsskap er plassert i rommet. Ventilasjonen er naturlig.

Innvendige overflater:

Gulv: Hovedsakelig pusset betong og lakkert tregulv.

Vegger: Malte plater og lasert panel.

Himling: Lasert panel.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
- Avløpsrør: Avløpsrør av plast.
- Ventilasjon: Mekanisk avtrekk fra bad og øvrige rom med naturlig lufting i vindu/ventil.
- Varmtvannstank: Varmtvannstank på 200 liter som er plassert på vaskerom.
- Oppvarming: Boligen blir oppvarmet ved bruk av elektrisk varme og vedovn.
- Elektrisk anlegg: Det elektriske anlegget har skjult installasjon. Sikringsskapet er plassert på vaskerommet og inneholder jordfeilautomater, overspenningsvern og automatsikringer. Anlegget er fra 2016, levert av Sagli Elektro AS.
- Branntekniske forhold: Brannslukningsapparat og røykvarslere er etablert i boligen.

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

Innbo og løsøre

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

Vaskemaskin, kjøleskap og oppvaskmaskin medfølger i salget. Om interessenter ønsker at gasskomfyr også skal medfølge, så kan det gjøres etter avtale.

Det gjøres oppmerksom på at lampen som henger på badet ikke følger salget, og selger kommer til å fjerne denne før overtagelse.

Hvitevarer

Vaskemaskin, kjøleskap og oppvaskmaskin medfølger i salget. Om interessenter ønsker at gasskomfyr også skal medfølge, så kan det gjøres etter avtale.

Parkering

På egen gårdsplass.

Radonmåling

Ihht. NGU, Norges Geologiske Undersøkelse, har adressen usikker forekomst av radon. Boligen er oppført etter 01.07.2010 og er dermed omfattet av byggteknisk forskrift (TEK10), som stilte krav til radonsikring. Bygget antas derfor å være bygget med radonsperre i henhold til gjeldende forskriftskrav på oppføringstidspunktet. Det foreligger ingen dokumentasjon på utført radonsperre eller senere radonmåling. Selger har ikke foretatt radonmåling.

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Fordelingen mellom primærrom (P-rom) og sekundærrom (S-rom) er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk.

Det lokale El-tilsyn har ingen saker på el-anlegget, men det er heller ikke utført tilsyn.

Det gjøres oppmerksom på at Nordmøre brann- og redningstjeneste hadde tilsyn på eiendommen 10.06.2021. Det ble ikke notert avvik, men anmerket følgende:

- Røykvarslere manglet. Lovpålagt å ha minimum en pr. etg.
- Brannslukningsapparat manglet.
- Ildsted er ikke godkjent for bruk i Norge. Dokumentasjon må fremlegges/ sendes.
- Dokumentasjon på godkjent skorstein og montering må fremlegges.

Nytt tilsyn er planlagt sommeren 2027.

Energi

Oppvarming

Elektrisk og fast brensel. Vedovn montert på stue. (NB! Merk anmerkning vedr. ildsted/ skorstein)

Informasjon om strømforbruk

Beregnet levert energi er anslått til 153,38 kWh/m² per år i normert klima (152,42 kWh/m² i lokalt klima), og boligen har et totalt beregnet energiforbruk på ca. 18 221 kWh per år.

Energimerke

C

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 600 000

Omkostninger kjøper

3 600 000 (Prisantydning)

Omkostninger

90 000 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

91 390 (Omkostninger totalt)

108 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

111 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 691 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 708 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 711 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 7 391 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer:

Vann: kr 2 780

Branntilsyn, feiing: kr 1 350

Renovasjon: kr 2 275

Slam: kr 986,25

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

Formuesverdi primærbolig

Kr 606 926 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 427 705 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

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

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling

av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 24, bruksnummer 9 i Smøla kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Heftelser i eiendomsrett:

12.01.2009 - Dokumentnr: 2009/20190-1/200 - Fredningsvedtak
Forskrift om verneplan. Vern av Sør- Smøla
landskapsvernområde med plante- og dyrelivsfredning.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:1573 Gnr:24 Bnr:2
Gjelder denne registerenheten med flere

13.07.2011 - Dokumentnr: 2011/553920-7/200 - Fredningsvedtak
Endret verneforskrift for Sør-Smøla
landskapsvernområde med plante- og
dyrelivsfredning..
Overført fra: Knr:1573 Gnr:24 Bnr:2
Gjelder denne registerenheten med flere

01.06.2012 - Dokumentnr: 2012/429379-2/200 - Bestemmelse om gjerde
Det hviler gjerdeplikt på eiendommen mot gnr 24/2.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 08.07.2024. At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen, datert 30.10.2014. Megler har ikke avdekket avvik mellom tegningene og dagens faktiske forhold

Vei, vann og avløp

Privat adkomstvei: Gnr 24 bnr 9 har rett til atkomst over gnr 24/2.fra kommunal veg, i tillegg rett til bilparkering for inntil 3 biler.

Tilkn. off. vannverk

Eiendommen har septiktank

Det vil på generelt grunnlag kunne hefte usikkerhet ved private avløpsanlegg over tid. For eksempel kan spredegrøfter tettes og nye offentlige krav kan gjøre eksisterende avløpsanlegg ulovlige. Det gjøres oppmerksom på at kommuner kan foreta kartleggingsarbeid av private anlegg. Dette kan innebære fremtidige krav om utbedring av eiendommens avløpsanlegg. Det foreligger ikke pålegg om endring av tilknytningsforhold pr d.d. Kjøper overtar risiko og ansvar for nevnte forhold, herunder også for videre bruk.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen følger Kommuneplanens arealdel Smøla Kommune 2020-2032, med endelig vedtak 12.10.2020. Eiendommen er i kommuneplanen avsatt til spredt boligbebyggelse.

Det er ikke igangsatt planlegging som berører eiendommen.

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen inkluderer en sjøbu (naust) som er SEFRAK-registrert med SEFRAK-ID 1573-0005-017. SEFRAK-registrering er en historisk registrering av eldre bebyggelse og innebærer ikke fredning eller formelt vern. Ifølge gjeldende kommuneplan ligger bygningen ikke innenfor hensynssoner for fredete kulturminner eller bevaringsområder. Det tas forbehold om at endringer i offentlig planverk eller regelverk kan medføre endrede rammevilkår for eiendommen i fremtiden. Eventuelle tiltak vurderes etter ordinære regler i plan- og bygningsloven.

Legalpant

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

Kontraksgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe

særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal

holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring 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 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris vederlag stort kr 55 000 for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 1 500 Dronefoto
- 6 000 Fotograf
- 16 900 Markedspakke
- 5 900 Oppgjørshonorar
- 3 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 12 900 Tilretteleggingsgebyr
- 3 000 Visninger per stk.
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 4 304 Utlegg kommunale opplysninger

Totalt kr: 107 549

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 10 000 for utført arbeid.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

Miriam Ødegaard Skeide
Medhjelper / Eiendomsmegler

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

27.04.2026



Aktiv Eiendomsmegling v/ Maria A. Klinge ønsker velkommen til Jøveien 146! Foto: André Tomas Ormset-Paredes



Idyllisk beliggenhet sørøst på Smøla. Blått merke viser ca beliggenheten til naustet.



Fasade sørøst



Inngangsparti med markterrasse.



Stuen er åpen og romslig, med store vinduer ut mot det fantastiske landskapet.



Her kan man slappe av inne i varmen og samtidig se på vær og dyreliv utenfor.



De store vinduene slipper naturen nesten inn i stua!



Det er åpent mellom stue og kjøkken, og man har trapp opp til loftsetasjen direkte fra oppholdsrommet.



Vinduene strekker seg i alle himmelretninger, så her har man utsikt nesten uansett hvor man er i hytta!



Utsikt sørover mot Tustna og Kristiansund



Her kan man stå på kjøkkenet og kokkelere og nyte utsikten samtidig!



Kjøkkenet er praktisk innredet med skuffer og skap, gasskomfyr og oppvaskmaskin.



Den åpne løsningen gjør at man kan underholde gjester samtidig som man jobber på kjøkkenet.



Utsikten er upåklagelig!



Spisestue, med utgang til terreng og gang mot soveromsdelen av hytta.



Soverom, med vinduer fra gulv til tak.



Soverom 2, med plass til en liten dobbelseng.



Soverom 3, med god plass til køyseng.



Unikt bad, hvor man kan ligge i badekaret og følge med på naturen utenfor.



Badet er videre utstyrt med dusjhjørne med tropedusj.



Utsiktsstue på loft, med utsikt i alle himmelretninger!



Her kan man nyte roen og se ørna fly forbi.



Vinduer langs alle vegger, og man har utsikt i alle himmelretninger!



Inngangsparti, med god plass til å henge fra seg yttertøy.



Markterrassen strekker seg rundt både sør- og østsiden av hytten.



Her kan man nyte solen og den fantastiske utsikten samtidig, nesten uansett årstid!



Utsikt mot Tustnastabban og Kristiansund!



Terrassen gir rom for både avslapning og lek.



Plass til langbord som kan romme storfamilien eller venneflokken!



En unik plassering og utsikt!



Gjestetoalett og kombinert vaskerom, utstyrt med wc, servant og opplegg til vaskemaskin!



Utsikten fra sofakroken



Utsikten fra kjøkkenvasken.

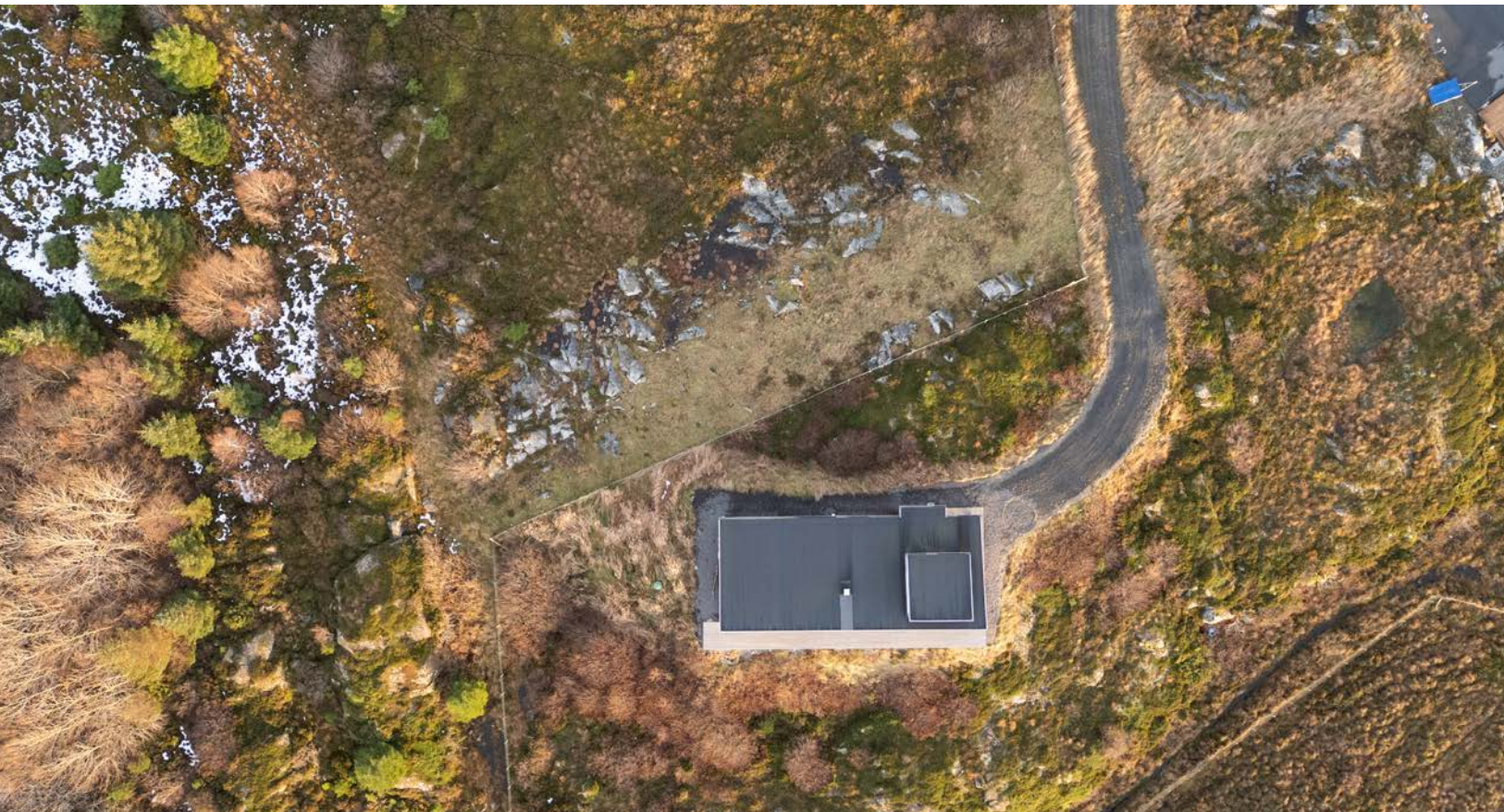


Det er dør fra spisestuen til østsiden av hytta, og her har man mulighet til å lage seg en lun frokostplass.





Her har man alle muligheter til avslapning og rekreasjon!



Dronebilde over eiendommen.







Selgers bilde



Selgers bilde



Selgers bilde



Selgers bilde



Dronebilde fra sør. Blått merke viser ca beliggenhet av naust.



Selgers bilde fra innside av naustloft



Selgers bilde fra innside av naustloft



Selgers bilde fra innside av naustloft



Selgers bilde fra innside av naustloft



Selgers bilde av utsikt sørover mot Tustna og Kristiansund



Fasade vest



Velkommen til visning!

Vedlegg

Tilstandsrapport



📍 Jøveien 146, 6570 SMØLA

📖 SMØLA kommune

gnr. 24, bnr. 9

Sum areal alle bygg: BRA: 143 m² BRA-i: 114 m²



Befaringsdato: 13.10.2025

Rapportdato: 20.04.2026

Oppdragsnr.: 22333-1294

PropCloud ref nr: UC3658

Foretak: VerdiAnalyse AS

Takstingeniør: Terje Storhaug

Vår ref: Terje Storhaug



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

Om VerdiAnalyse AS

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

Vårt team

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

Hvorfor velge VerdiAnalyse?

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

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



Rapportansvarlig

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

 NITO




VerdiAnalyse.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggbygg 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).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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 strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen fremstår som en moderne fritidsbolig fra 2017, oppført i bindingsverk med stående trekledning og sperretak tekket med asfalt takpapp. Utvendig er det registrert enkelte mindre avvik, blant annet løs takpapp ved pipebeslag som bør kontrolleres for å sikre tetthet. Vinduer i malt tre med isolerglass og utvendig aluminiumskledning har enkelte løse klemlister og defekte lukkemekanismer, mens ytterdør i malt tre med glassfelt fremstår som solid, men trenger justering og vedlikehold av beslag. Boligen har terrasse i impregnert treverk både mot sjøen og ved inngangspartiet, som gir gode uteplasser. Eiendommen ligger værutsatt til, og utvendige bygningsdeler som kledning, beslag og tak krever derfor jevnlig tilsyn og vedlikehold.

Innvendig har fritidsboligen en enkel, men funksjonell utførelse med tregulv, pusset betong og malte eller laserte paneler. Overflater og detaljløsninger bærer preg av egeninnsats, men fremstår solide og hensiktsmessige for byggets bruk. Trapp til loft er bygget i heltre furu og har god funksjon. De innvendige dørene er i malt tre med normal slitasje, og i stue er det installert stålppe med vedovn som gir god oppvarming og et hyggelig preg. Det er ikke registrert vesentlige skader eller avvik i innvendige konstruksjoner.

Våtrommene består av bad og vaskerom i tilknytning til boligens hoveddel. Badet er flislagt på gulv og vegger, har varmekabler, lasert panel i himling og er utstyrt med dusj med skyvedører, badekar, servant og vegghengt toalett. Vaskerommet har pusset betonggulv med fall mot sluk, men uten dokumentert membran. Rommet har lav vannbelastning og kun naturlig ventilasjon, men fungerer tilfredsstillende slik det brukes i dag. Hulltaking bak dusj viste tørre verdier (8,1 %) og ingen tegn til fukt eller lekkasje.

Kjøkkenet er utstyrt med innredning med heltre benkeplate, vask, ventilator med avtrekk ut, gasskomfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Løsningen er enkel, men praktisk, og står godt i stil til resten av boligen. Ventilasjonen fungerer tilfredsstillende, og det er ikke registrert avvik på innredning eller tilkoblinger.

Det elektriske anlegget er skjult og levert av Sagli Elektro AS i 2016. Sikringsskapet står på vaskerommet og har automatsikringer, jordfeilautomater og overspenningsvern. Anlegget fremstår ryddig, men det mangler sprutdeksel på en utvendig stikkontakt og deksel på inntaksskap. Vannrør er av plast (rør-i-rør) med vannskap på vaskerom, og avløp i plast. Det er etablert radonsperre i byggegrunn, og varmtvannsbereider på 200 liter er plassert på vaskerom. Oppvarming skjer med elektrisitet og vedovn. Mekanisk avtrekk fra bad og naturlig ventilasjon i øvrige rom gir tilstrekkelig luftutskifting for byggets bruk.

Tomten er en eiet naturtomt på ca. 1 117 m², bestående av fjell og steinmasser som gir god drenering og stabile grunnforhold. Terrenget er tilpasset naturlige høyder med

gruset adkomst og parkeringsplass på egen tomt. Området er åpent og værutsatt, og det bør gjennomføres jevnlig kontroll av drenering, overflatevann og terreng nær bygningen for å unngå vannansamlinger.

Naustet som følger med er oppført i trekonstruksjon med stående kledning og saltak tekket med bølgeblekkplater. Bygningen står på natursteinsfundament mot sjø, er uisolert og innredet med åpne veggkonstruksjoner. Naustet har enkel standard og begrenset vedlikehold, men fungerer godt til lagring av båt, utstyr og fiskeredskaper.

Fritidsboligen og tilhørende naust fremstår samlet sett som velholdte bygg med enkel, men funksjonell standard. Eiendommen ligger utsatt til for vær og vind, og jevnlig oppfølging av utvendige overflater, beslag og vinduer er viktig for å opprettholde byggenes tilstand over tid.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

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

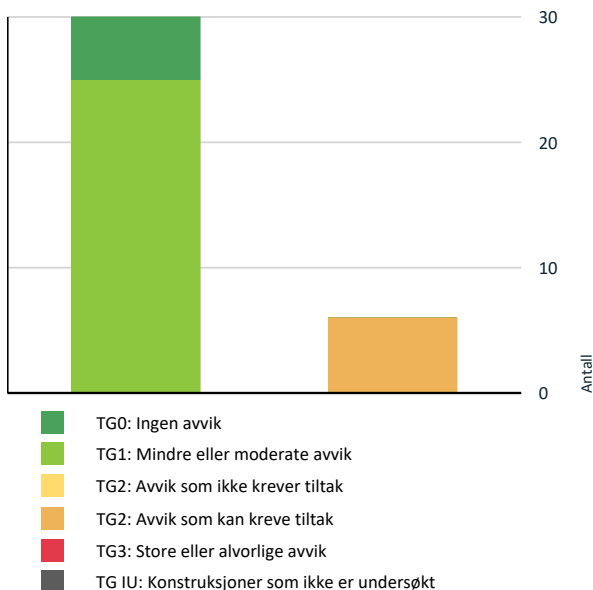
Det foreligger tegninger som er datert 30.10.2014 fra Smøla Kommune. Det er bare innvendige faste utstyr på bad / kjøkken som har andre plasseringer enn hva som er tegnet.

Naust

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Vinduer i loftstue mot sør og vest er særlig utsatt for vær og vind. På to av vinduene er klemplister løsnet eller mangler, noe som gjør at vinduet ikke får tilstrekkelig press mot karmen. Dette kan medføre inntrenging av vann ved sterk vind og slagregn. Det er observert fukt skjolder og kondensmerker på enkelte vindusforinger. Flere steder i fritidsboligen er også lukkemekanismen defekt, slik at vinduene ikke klemmes helt igjen.



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon på ildsted og skorstein, eventuelt få utført kontroll av godkjent fagkyndig. Dersom dokumentasjon ikke kan fremlegges, må det vurderes utskifting til godkjent løsning. Det må etableres tilstrekkelig brannvarsling og godkjent slokkeutstyr i henhold til gjeldende krav.



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Det elektriske anlegget har skjult installasjon. Sikringsskapet er plassert på vaskerommet og inneholder jordfeilautomater, overspenningsvern og automatsikringer. Anlegget fremstår som ryddig og det foreligger kursfortegnelse fra installatør. El-anlegget er levert av Sagli Elektro AS, med installasjonsår 2016.



Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Gulv i rommet er utført med pusset betong og har fall på ca. 25 mm mot sluk. Pusset betong er ikke et godkjent tettesjikt etter dagens krav til våtrom, da overflaten ikke er vanntett og mangler dokumentert membranløsning. Rommet har imidlertid svært liten eller ingen vannbelastning, og det er i hovedsak risiko for lekkasjevann ved uhell.



Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon.



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Flislagt gulv med varmekabler. Det er målt ca. 13 mm fall fra topp flis ved dør til topp slukrist, mot anbefalt fall på ca. 25 mm. Fallforholdet vurderes som utilstrekkelig etter dagens anbefalinger.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår

2017

Kommentar

I følge Eiendomsverdi.

Anvendelse

Fritidsformål.

Standard

Fritidsboligen har gjennomgående enkel standard, med bruk av malte paneler, lasert treverk og tregulv, samt enkelte flater med malt betong. Kjøkken og våtrom er utført med enkle og funksjonelle løsninger, men uten dokumentert oppbygning etter dagens forskriftskrav. Det elektriske anlegget fremstår som ryddig og funksjonelt.

Vedlikehold

Bygningen bærer preg av varierende vedlikehold. Det er registrert slitasje og elde på flere overflater og bygningsdeler, som kledning, takteking og innvendig innredning. Enkelte arbeider fremstår som egeninnsats med noe unøyaktig utførelse. Eiendommen ligger i et område med værmessige utfordringer som kraftig vind og nedbør, noe som stiller økte krav til jevnlig kontroll og vedlikehold av utvendige bygningsdeler og tak. Videre vedlikehold og kontroll anbefales særlig i våtrom og krypkjeller.

UTVENDIG

1 TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med asfalt takpapp.

1 TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Nedløp, takrenner og beslag i aluminium / stål.

1 TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

1 TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med lukket utførelse.

1 TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer og skyvedør med isolerglass som er belagt med malt aluminium utvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer i loftstue mot sør og vest er særlig utsatt for vær og vind. På to av vinduene er klemlister løsnet eller mangler, noe som gjør at vinduet ikke får tilstrekkelig press mot karmen. Dette kan medføre inntrenging av vann ved sterk vind og slagregn. Det er observert fuktskjolder og kondensmerker på enkelte vindusforinger. Flere steder i fritidsboligen er også lukkemekanismen defekt, slik at vinduene ikke klemmes helt igjen.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Klemlister bør skiftes eller festes på nytt slik at vinduene får korrekt tetning mot karm. Defekte lukkemekanismer bør repareres eller erstattes for å sikre funksjon og tetthet. Det anbefales at fagperson foretar en kontroll av vinduene og vurderer behov for videre tiltak. Jevnlig kontroll og vedlikehold bør påregnes for denne typen værutsatte vinduer.

Konsekvens:

Manglende tetting og feil ved lukkemekanisme kan føre til vanninntrenging, fuktskader og redusert levetid på vinduer og innvendige overflater.



Bildet viser vinduer som er på fritidsboligen



Bildet viser vindu har utvendig klemliste som er løsnet.



Bildet viser vindu mangler utvendig klemliste.

Dører

Beskrivelse

Malt ytterdør fra Swedoor med glassfelt. Døren er sertifisert av NDVK og vurderes å være av god kvalitet. Fremstår i god stand med normal bruksslitasje.



Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse i front av bygningen mot sjøen samt ved inngangspartiet. Utført i impregnert treverk med beiset/oljet overflate. Konstruksjonen er fundamentert på søyler og bjelkelag i tre. Terrassen vurderes å være solid utført og gir gode og funksjonelle uteplasser i tilknytning til fritidsboligen.

Tilstandsrapport



Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i et område som er særlig utsatt for vær og vind. Fritidsboligen ligger relativt åpent og ubeskyttet, noe som medfører at fasade, vinduer, tak og beslag blir mer påvirket av værforhold enn normalt. Det må påregnes hyppigere behov for ettersyn og vedlikehold, og bygningsdeler bør kontrolleres regelmessig for å oppdage eventuelle skader eller løse detaljer tidlig.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Det er hovedsakelig pusset betong / lakkert tregulv på gulv, malte plater / lasert panel på vegger og lasert panel i himling. Se egen standardbeskrivelse for alle rom.

TG 0 Radon

Beskrivelse

Bygget er opplyst utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon på at installert ildsted (Bullerjan) er godkjent for bruk i Norge. Det er videre ikke fremlagt dokumentasjon på at skorsteinen er dimensjonert for og tåler den høye avgasstemperaturen fra denne typen ildsted, eller at monteringen er utført i henhold til gjeldende monteringsanvisninger. I tillegg er det registrert manglende røykvarslere og at brannslukningsutstyr ikke kunne dokumenteres ved tilsyn

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon på ildsted og skorstein, eventuelt få utført kontroll av godkjent fagkyndig. Dersom dokumentasjon ikke kan fremlegges, må det vurderes utskifting til godkjent løsning. Det må etableres tilstrekkelig brannvarsling og godkjent slokkeutstyr i henhold til gjeldende krav.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende dokumentasjon og eventuell feil dimensjonering kan medføre økt risiko for brann og skader på konstruksjonen. Manglende røykvarslere og slokkeutstyr reduserer sikkerheten ved brann og kan få alvorlige konsekvenser for liv og helse.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp til loft er bygget i heltre furu med åpne trinn og rekkverk i samme materiale. Utførelsen er enkel og solid, med god håndverksmessig kvalitet. Overflater og sammenføyninger fremstår i god stand uten vesentlige merker eller skader. Trappen er noe bratt, men har tilfredsstillende funksjon og sikkerhet ved normal bruk.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen overflatebehandlet tredører /skyvedører.



Andre innvendige forhold

Beskrivelse

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

Generell vurdering av utførelse – innvendig arbeid

Det er utført diverse innvendige arbeider i hytta, herunder kledning, overflater og bygningsdetaljer. Utførelsen bærer preg av å være gjennomført som

Tilstandsrapport

egeninnsats eller av ikke-faglært person, noe som fremkommer i form av ujevne overganger, unøyaktige sammenføyninger og varierende detaljkvalitet. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen eller hvilke materialvalg og løsninger som er benyttet. Arbeidene fremstår funksjonelle, men ikke i samsvar med typisk håndverksmessig standard.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Pusset betong på gulv, fliser på vegger og lasert panel i himling.

Vaskerom er utstyrt med enkel vegghengt vask, vegghengt toalett, varmtvannstank, opplegg for vaskemaskin, rør i rør vannskap, stengekran vann og sikringssskap.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger og lasert panel i himling.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Pusset betong på gulv.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulv i rommet er utført med pusset betong og har fall på ca. 25 mm mot sluk. Pusset betong er ikke et godkjent tettesjikt etter dagens krav til våtrom, da overflaten ikke er vanntett og mangler dokumentert membranløsning. Rommet har imidlertid svært liten eller ingen vannbelastning, og det er i hovedsak risiko for lekkasjevann ved uhell.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det anbefales å vurdere etablering av tett sjikt eller membran dersom rommet tas i bruk med større fuktbelastning. Per i dag anses tiltak som vedlikeholdsmessige og kan utføres ved eventuell oppussing eller bruksendring.

Konsekvens:

Manglende godkjent tettesjikt gir økt risiko for fuktopptak i underliggende konstruksjon ved lekkasjevann eller vannsøl over tid. Risikoen vurderes som lav slik rommet brukes i dag, men øker dersom det etableres våtsoner eller fast vanninstallasjon i rommet.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vaskerom er utstyrt med enkel vegghengt vask, vegghengt toalett, varmtvannstank, opplegg for vaskemaskin, rør i rør vannskap, stengekran vann og sikringssskap.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltaking på vaskerommet grunnet risiko for å treffe skjulte rør og tekniske installasjoner i vegg. Veggflatene ligger mot våtsone og inneholder sannsynligvis vann- og avløpsrør som ikke er synlig plassert.

Det ble benyttet fuktindikator med overflatemåling, og det ble registrert utslag som indikerer forhøyet fuktighet i vegg. Målingene gir ikke grunnlag for å konkludere med fuktskade, men tyder på fuktpåvirkning i området. Videre undersøkelser må utføres dersom veggens oppbygning og tilstand ønskes dokumentert nærmere.



1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Flis med varmekabler på gulv, fliser på vegger og lasert panel i himling.

Tilstandsrapport

Bad er utstyrt med enkel vegghegt vask, speil med lys, vegghegt toalett, badekar og dusj med skyvedører.



1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger og lasert panel i himling.

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flis med varmekabler på gulv.
Det er målt 13 mm. fall fra topp flis ved dør og ned til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Flislagt gulv med varmekabler. Det er målt ca. 13 mm fall fra topp flis ved dør til topp slukrist, mot anbefalt fall på ca. 25 mm. Fallforholdet vurderes som utilstrekkelig etter dagens anbefalinger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å etablere tilstrekkelig fall mot sluk ved fremtidig oppgradering av badet. Lokale tiltak kan vurderes, men fullverdig løsning oppnås normalt ved ombygging av gulvkonstruksjonen.

Konsekvens

Utilstrekkelig fall kan medføre at vann blir stående på gulvet, med økt risiko for fuktbelastning, lekkasjer og skader på tilstøtende konstruksjoner over tid.

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Bad er utstyrt med enkel vegghegt vask, speil med lys, vegghegt toalett, badekar og dusj med skyvedører.

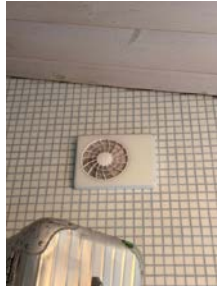
1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.



1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ble foretatt på soverommet bak dusjområdet, uten å påvise unormale forhold.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8,1 %

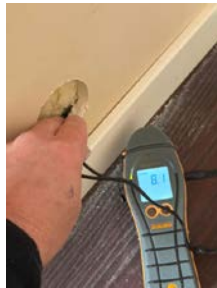
Forklaring fuktmåling:

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

8.0 % - 17 %: Tørt = Grønn.

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

20% +: Våt) = Rød.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er utstyrt med med kjøkkeninnredninger med hovedsakelig benkeplate i heltre. vask, oppvaskmaskin, gasskomfyr, ventilator og kjøleskap.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk fra bad og øvrige rom med naturlig lufting i vindu/ventil.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Boligen blir oppvarmet ved bruk av elektrisk varme og vedovn.

Tilstandsrapport

1 TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstank på 200 liter som er plassert på vaskerom.



1 TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det elektriske anlegget har skjult installasjon. Sikringsskapet er plassert på vaskerommet og inneholder jordfeilautomater, overspenningsvern og automatsikringer. Anlegget fremstår som ryddig og det foreligger kursfortegnelse fra installatør. El-anlegget er levert av Sagli Elektro AS, med installasjonsår 2016.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2017
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.
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
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

- 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 varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

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



Inntaksskap mangler deksel.

Branntekniske forhold

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

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

Beskrivelse

Brannslukningsapparat og røykvarslere etablert i boligen.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Pulverapparat og skumapparat skal inn til ekstern kontroll/service hvert 5. år.
- Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på røykvarslere?
Nei

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Grunn bestående av fjell og steinmasser.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Det er tilbakefylte/oppstablede steinmasser fra byggeår som selvdrenering.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Ringmur med støpt plate.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger på en eiet naturtomt på ca. 1 117 m². Tomten består hovedsakelig av naturlig terreng med lyng, berg og stedegen vegetasjon. Området rundt bygningen fremstår som åpent og værutsatt, med fri eksponering mot vind og nedbør. Terrengen er i hovedsak urørt og tilpasset naturlige høyder og fall, med gruset adkomstveg fram til bygningen og mulighet for parkering på egen tomt. Tomten krever normalt lite vedlikehold, men på grunn av værforholdene bør drenering, overflatevann og terreng nær bygget kontrolleres jevnlig.

Bygninger på eiendommen

Naust

**Anvendelse**

Fiske og båt.

Byggeår**Kommentar**

Ukjent byggeår

Standard**Vedlikehold****Beskrivelse**

Naustet er oppført i trekonstruksjon med stående kledning og saltak tekket med bølgeblikkplater. Bygningen står på en enkel fundamentering av naturstein mot sjø. Det er uisolert og uinnredet innvendig, med åpne, enkle veggkonstruksjoner. Naustet fremstår som et tradisjonelt, eldre bygg med enkel standard og begrenset vedlikehold.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

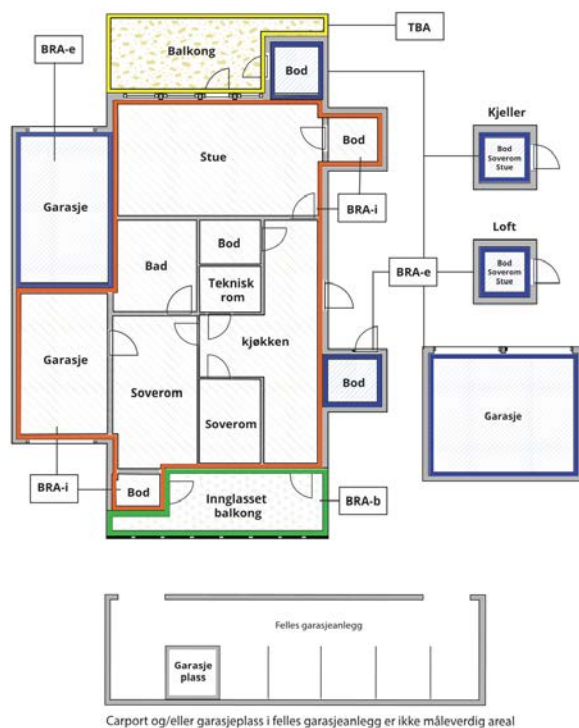
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft	15			15	
1. Etasje	99			99	75
SUM	114				75
SUM BRA	114				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Utsikt stue		
1. Etasje	Entré, vaskerom, stue/kjøkken, gang, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bad		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger tegninger som er datert 30.10.2014 fra Smøla Kommune. Det er bare innvendige faste utstyr på bad / kjøkken som har andre plasseringer enn hva som er tegnet.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinnndeling ut ifra dagens byggtknisk 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

Naust

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		29		29	
SUM		29			
SUM BRA	29				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	114	0
Naust	0	29

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.10.2025	Terje Storhaug	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1573 SMØLA	24	9		0	1117.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Jøveien 146

Hjemmelshaver

Lonnée Hermanus Antonius, Lonnée-Hoffmann
Risa Anna Margaretha

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende på Jøa, en øy som i dag har fastlandsforbindelse til Smøla. Området har et naturlig og åpent landskap med nærhet til sjø og friområder. Eiendommen ligger i kort avstand til Jøstølen, med ca. 19 km til kommunesenteret Hopen og ca. 18 km til fergekaia på Edøy.

Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

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

Om tomten

Eiet naturtomt på 1 117,2 m². Tomten består av naturlig terreng med lyng, berg og stedegen vegetasjon. Gruset adkomstveg fram til bygningen. Terrengtet rundt er i hovedsak urørt og tilpasset naturlige høyder og fall. Parkering på egen tomt.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnboksutskrift.

Oppsummering av selgers egenklæring

Selger opplyser at det ikke er kjente feil eller skader på bad og våtrom, men at arbeid er utført i 2016 med både faglært og egeninnsats. Det foreligger ikke dokumentasjon på oppbygning av våtrom eller membranløsninger.

Det har tidligere vært lekkasjer rundt vinduer og loft kort tid etter oppføring. Disse ble utbedret som garantisak i 2016–2017, og det er ikke observert ytterligere problemer i ettertid. Det er også utført senere arbeider på tak, blant annet festing av pipehatt i 2025 og utbedring av takpapp rundt pipe.

Naustet har fått nytt bølgeblikktak i 2010, og det er oppført markterrasse i 2023 i egeninnsats. Det er noe usikkerhet knyttet til om terrassen er søknadspliktig, og dette er under avklaring mot kommunen.

Det opplyses ikke om kjente problemer med drenering, fukt eller råte. Det har vært utfordringer med mus i boligen, samt noe maur, hvor det er utført tiltak med tetting og musebånd.

Vann- og avløpsanlegg er oppgradert med tilkobling til privat avløpsløsning i 2020. Det er ikke opplyst om feil på VVS-installasjoner. Det elektriske anlegget er installert av fagfolk, men det har tidligere vært tilfeller hvor sikring løste ut ved bruk av komfyr. Elektriker har vært tilkalt uten å finne feil, og forholdet er ikke observert de siste årene.

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål, og det opplyses at fritidsboligen potensielt kan omdisponeres til bolig. Det foreligger veirett til naustet. Det er ikke kjent om det er gjennomført radonmåling.

Samlet sett opplyser selger om en bolig uten kjente alvorlige skader, men med tidligere utbedrede lekkasjer, noe egeninnsatsarbeid og manglende dokumentasjon på enkelte bygningsdeler.

Faglært / ufaglært (Egeninnsats)

I selgers egenklæring er det opplyst at arbeidet/konstruksjonen er utført som egeninnsats og/eller av ufaglært person.

Egeninnsats innebærer ikke nødvendigvis at det foreligger feil eller mangler, men det kan heller ikke utelukkes at utførelsen avviker fra fagmessig standard. Befaringen har vært visuell uten inngrep, og eventuelle skjulte avvik kan derfor ikke påvises uten ytterligere undersøkelser.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	13.10.2025	Innhentet av takstmann.	Gjennomgått		Nei
Kommunalinfo.			Ikke gjennomgått		Nei
Tilstandsrapport			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Risa Anna Margaretha Lonnée-Hoffmann

Boligen

Jøveien 146

6570 Smøla

1573-24/9/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2015
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

Firmanavn: Smøla bygg

Beskrivelse av arbeidet: Rørleggerarbeid samt alle sluk. Sparkling. Flislegging. På både vaskerom og bad.

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Beskrivelse av arbeidet: Våtromsplater med det korrekte tape ble påført av nåværende eiere under veiledning og kontroll av Smøla bygg.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

1. I første året etter at bygget ble satt opp av Smøla bygg (det er laget av elementer), var det lekkasje langs det store vindu mot sør og langs vest side av loft. Det ble rettet opp som garantie sak (Idee hytte som stå ansvarlig) og etter reperatur deretter ble det aldri observert ytterligere lekkasje. Det er reparert av Smøla Bygg.

2. Hetta fra pipen hadde blåst av i 2025 og en ny ble festet 2025. Det er reparert av Smøla bygg.

3. Tak papp rund kamin hadde løsnet litt. Det ble oppdaget i sammenheng med tilstandsrapporten 2025.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Smøla bygg

Beskrivelse av arbeidet: 1. Lekkasje på vindu og på vestsiden av tårnet ble reparert av Smøla bygg. Jeg er litt usikkert om det var 2016 eller 17. Det var en ganske mfattende garantie sak, både ved vinduene og rund loft stue måte det forandres forskjellige strukturelle ting.



2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Smøla bygg

Beskrivelse av arbeidet: feste hette over skorstein på nytt

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Papp tak på nord sida av pipa ble festet til tak igjen med spesial tak lim. av håndverker (Heimdal tree) venn.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Smøla Bygg

Beskrivelse av arbeidet: som beskrevet ovenfor, ble det utbedret lekkasjer i taket rund det tårnet. Siden da ble det ikke noen lekkasje observert. Som beskrevet ovenfor, festet hette i 2025 av Smøla bygg.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Fested tak papp rund skorstein, som beskrevet ovenfor.

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

♦ Ja

Etter at hytte hadde vært satt opp, ble det fuktinntrengin på de store sørside vinduene rund ventilene. i 2016 eller 2017. Det ble en garantiesak og Smøla bygg utbedret dette. Siden da ble det ingen videre problemer observert. Det er samme skade som er beskrevet ovenfor.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: smøla bygg

Beskrivelse av arbeidet: Lekkasje rund ventilene ble ordnet med det var ett eller annen med vinklenene. Men jeg kan desverre ikke huske det. Det er sannsynlig at snekkerer ved Smøla bygg enda vet dette ganske nøyaktig. Det er mulig å høre med (Tomas Fastad) som har nøye kunnskap om huset. Dette er samme skade/feil konstruksjon som har vært beksrevet ovenfor

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ Ja



Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2010

Beskrivelse av arbeidet: tak ble skiftet på nauset med nytt bølgeblikktak av nåværende eier. Naustet er tørr innvendig

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: Terrassen ble laget i egeninnsats av sønnen som har utdanning som betongfagarbeider. Det er en markterasse og man er under oppfatning at den ikke trenger byggetillatelse . Dette skal bekreftes av Smøla kommune. Hvis det viser seg å være nødvendig med byggetillatelse likevel, kommer nåværende eier å søke om dette, slik at det er i orden før overtakelsen

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

1. Det har vært ett problem med mus i flere år, av og på. Det har vært observert musebæsj på kantene av veggene på baderomet og på kantene på vaskeromet. Man mener at det har falt ned fra tak. Det har aldri vært observert musebæsj in de andre romene.

2. Hvis man ikke legger ut maur beite , så er det maur på gulvet i huset.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Smøla bygg

Beskrivelse av arbeidet: Utbedret musebånd rund hele huset og tettet igjen områder, der musene kunne har fått tilgang til under taket.

Ufaglært arbeid:



1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Beskrivelse av arbeidet: 3 elektroniske museskremmer ble festet på badetrom, soverom og stue, og vasekrom (vekselvis). De hadde først god effekt, men senere måtte Smøla bygg komme med tiltak som beskrevet ovenfor.

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Bjøringsøy maskinstasjon

Beskrivelse av arbeidet: Det ble koblet til kløak som naboen opprettet. Den tømmes av kommunen. Septisk tank som er utenfor badetrommet, er ikke i bruk lenger.

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

♦ **Ja**

Har du opplevd at dette har vært ustabil?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Ja**

Det har skjedd noen ganger, at sikringen har gått når man slår på store oven i komfyren.



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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Elektronor

Beskrivelse av arbeidet: Elektrikker kom 2 ganger, men fant ikke feil. Mener at det er problemet med komfyrvakten. De siste året har det ikke vært problemer.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Firmanavn: Mener st det er en rlektrofirma fra Kristiansund

Beskrivelse av arbeidet: Alt elektrisk anlegg ved installasjon ble gjort av elektrofirma. Husker ikke hvem. Det hadde vært organisert enten av Smøla bygg eller Idee hytte.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Firmanavn: Heimdal tre

Beskrivelse av arbeidet: Byttet dobbelt utestikk kontakt som var ødelagt. Utført av Elektrikker med fagbrev

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ Ja

Området er regulert til boligformål. Da er det antagelig mulig å omregistrert hytta til bolig.

Sør fra hytte tomt er det naturvernområdet. Igen kan bygge forran hytta.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

laget markterrasse i 2023.

Eieren kommuniserer i vår 2026 med Smøla kommune og undersøker om det er påkrevet med byggeltillatelse, som man sannsynligvis ikke trenger, siden det er en markterasse som ikke er mere enn 50 cm over grund. I tilfelle at man likevel trenger, skal eieren søke og avklare dette før salg og overtakelse.

Er tiltaket godkjent av kommunen?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Tilstandsrapport fra Verdi Analyse , fra November 2025.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:



1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

Firmanavn: Idee Hytte og Smøla bygg

Beskrivelse av arbeidet: Idee hytte laget arkitekt tegnete hytte elementer. Smøla bygg satt opp disse. Invendige arbeid ble gjennomført i egeninnsats - veggene, isolasjon og betonggulv. Sønnen har fagbrev som betongfagarbeider. Elektrisk anlegg og tilkobling ble laget av elektrofirma. Alt av rørleggerarbeid ble gjort av faglærte. Flising ble gjort av falgært (formiddlet av Smøla bygg).

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

♦ Ja

som beskrevet ovenfor, har det skjedd noen ganger, at sikringen går nå den store oven på kjøkkenet slås på

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

Firmanavn: Elektronor

Beskrivelse av arbeidet: Elektrikker fant ikke feil og mener at det har med komfyrvakten å gjøre

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ Nei

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

♦ Ja

Til naustet har eieren veirett over eiendommen til bonden som eier tomtet rund naustet.

Veien til hytte er tinglyst den 10.2. 2017 i 100 år (Dokumentet 128083).



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

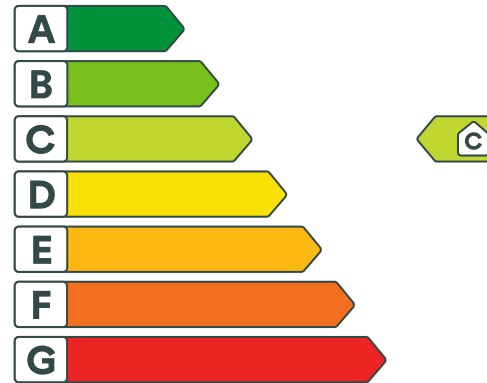
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

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

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



Adresse Jøveien 146, 6570 SMØLA	
Dato for energimerking 20.04.2026	Merkenummer Energiattest-2026-284081
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 300608707
Gårdsnummer 24	Bruksnummer 9
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 2017	Bygningstype Fritidsbolig
Bruksareal 114,0 m²	Oppvarmet bruksareal 114,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Naturlig ventilasjon	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
153,38 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
152,42 kWh/m²

Totalt levert pr. år
18 221 kWh



Jøveien 146, 6570 SMØLA



Detaljering

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



Jøveien 146, 6570 SMØLA



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: 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 utendørs

Tiltak 12: 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 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

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 på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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



Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>















Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

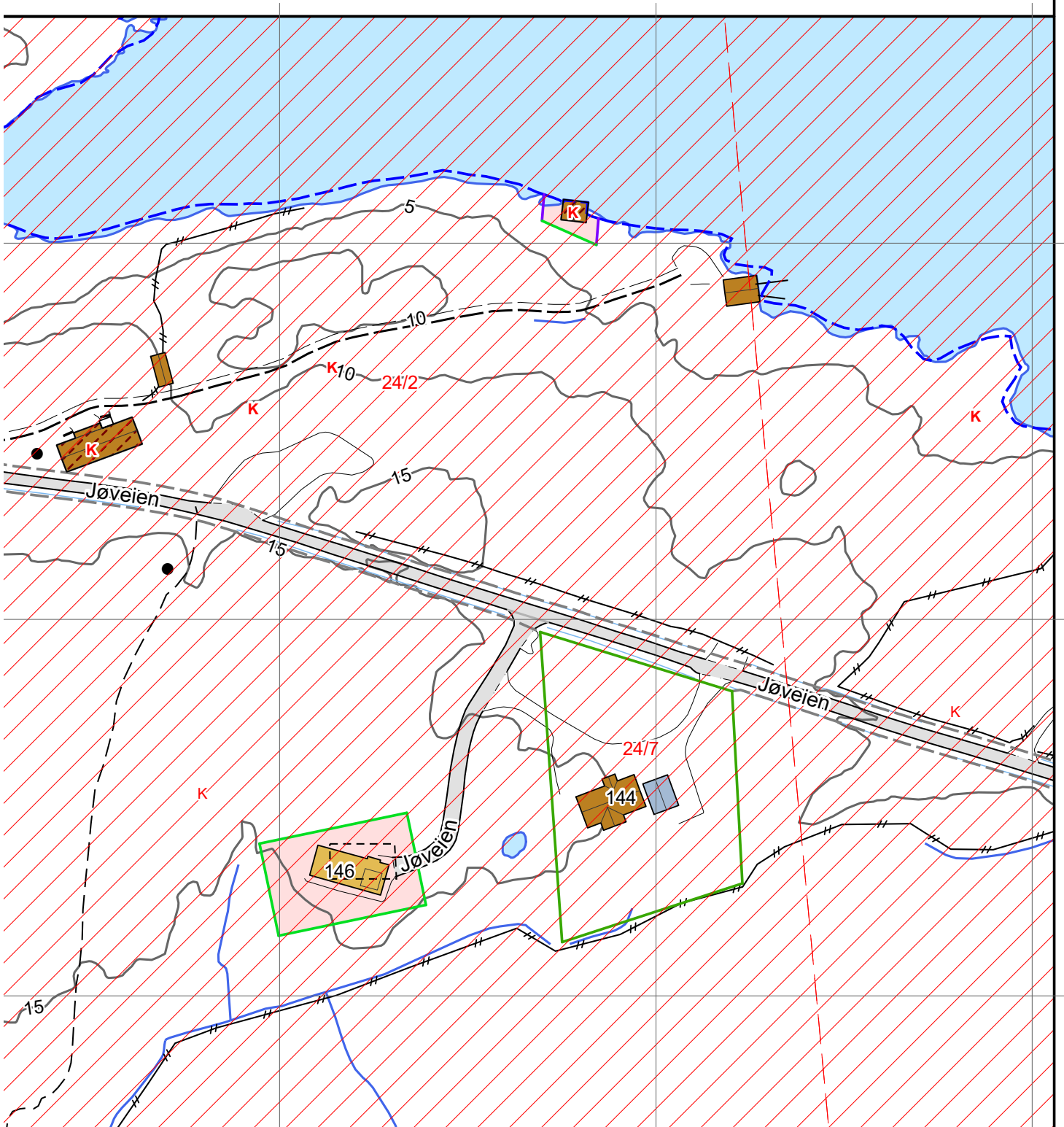
Eiendomsgrenser

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



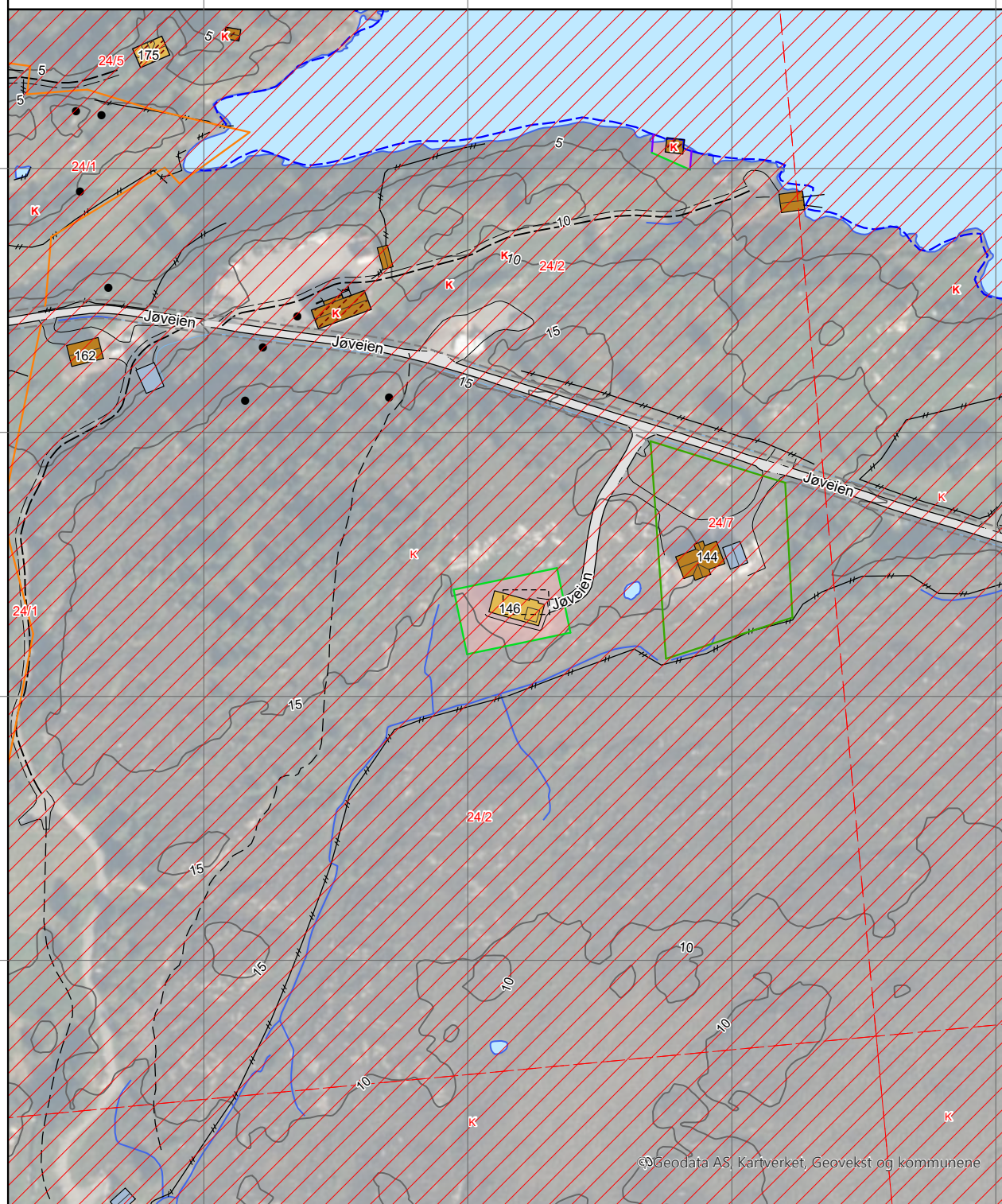
Målestokk 1:2000

Dato: 25.3.2026

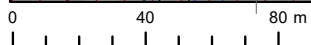


Eiendomsgrenser

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




















Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene









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

Tegnforklaring









-  Adressepunkt
-  Kulturminne - punkt
-  Naturvernområde - punkt
-  Kulturminne - flate
-  Naturvernområde - flate
-  Bygningslinjer
-  Tiltaklinje
- Eiendomsgrenser**
-  Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
-  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
-  Lite nøyaktig, 200-499 cm
-  Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

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

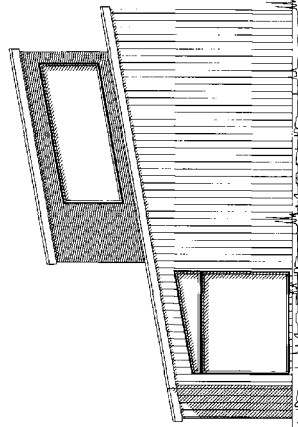
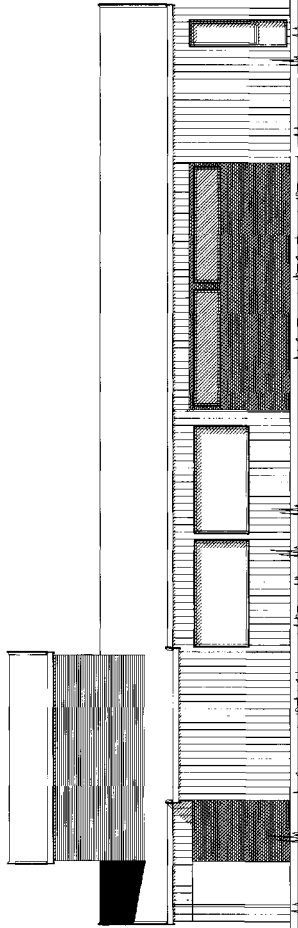
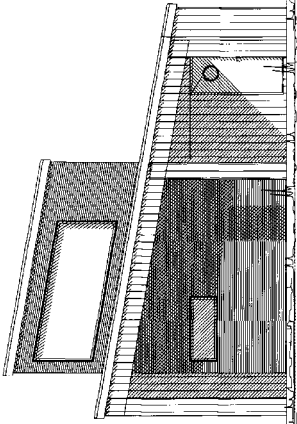
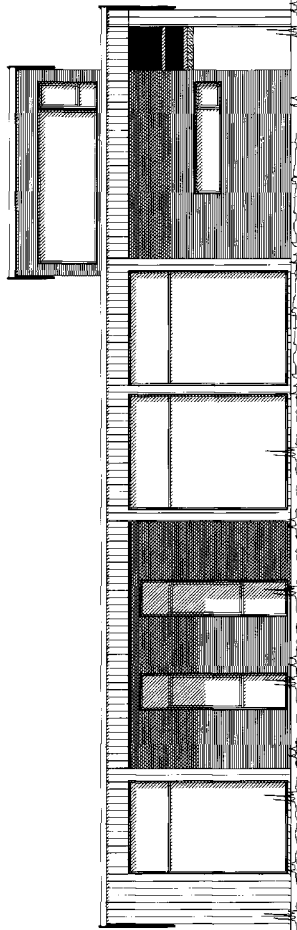
Høydekurver

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

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

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

E-1



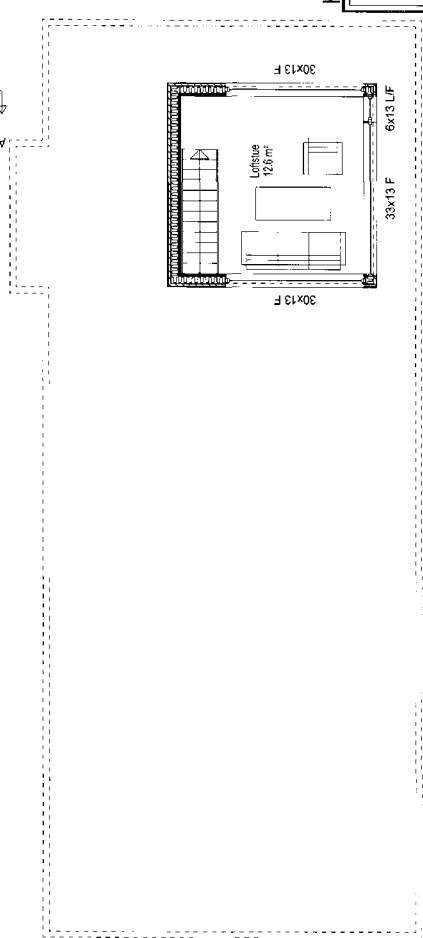
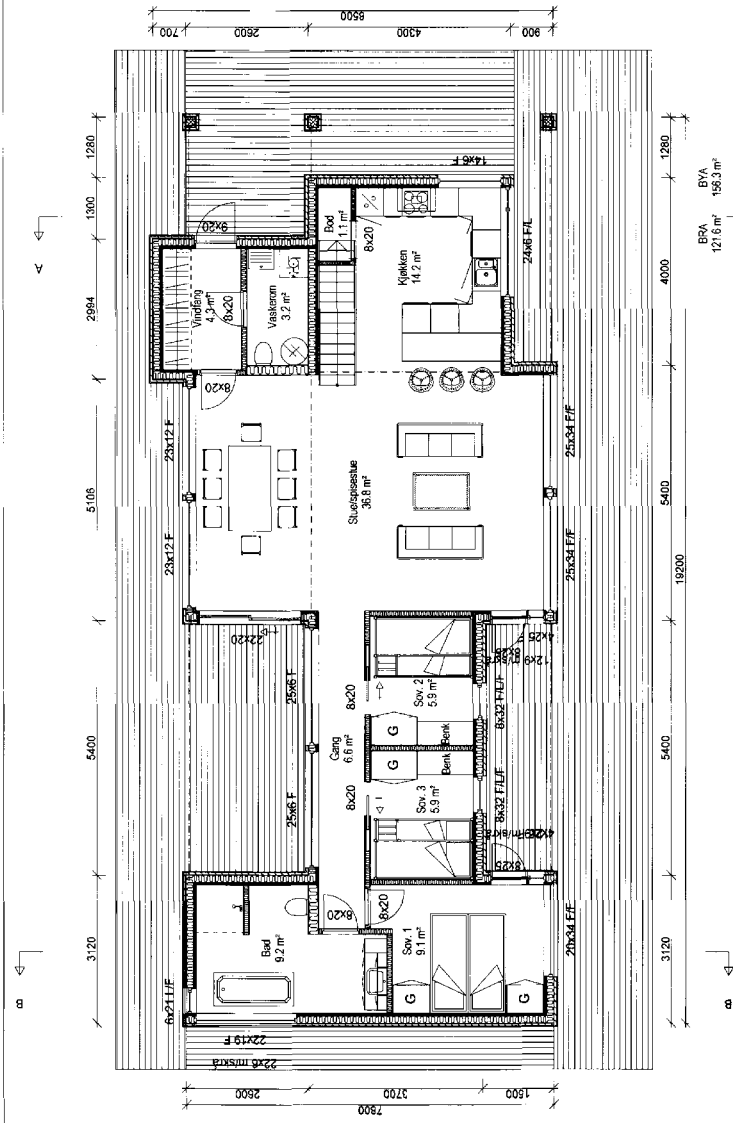
Hytte

DATA DESIGN SYSTEM

idehytta		Tiltskshaver: Lonnee / Hoffmann	
Tlf: 73975203 Fax: 73979151		Bugsted: JØA	Dato: 30.10.2014
E-post: idehytta@idehytta.no		Kommune: Smøla	Team: BJ
		Grn: 24	Prosjekt: Lonnee
		Bnr: 9	Tegn.nr: 502
		Fasader	

© Tegningene er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett

E-2



Hytte

idehytta
 Tlf: 73975203 Fax: 73979151
 E-post: idehytta@idehytta.no

Tilleggshaver: **Lonnee / Hoffmann**
 Byggested: **JØLG**
 Kommune: **Smøla**
 Gnr.: **24** Bnr.: **9** Målt. 1.: **100**
 Planer og skitt

DATE DESIGN SYSTEM

Date: **30.10.2014**
 Tegner: **Lonnee**
 Prosjekt: **Lonnee**
 Teglnr.: **501**

© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.



SMØLA KOMMUNE
Bygg og Forvaltning

IDEHYTTA AS

Postboks 66
7551 HOMMELVIK

Vår saksbehandler Marthe Elise Ørnvik	Saksnummer BYGG-24/00139 oppgis ved alle henvendelser	Kontaktperson	Dato 08.07.2024
------------------------------------------	-------------------------------------------------------------	---------------	--------------------

024/009 - vedtak ferdigattest

Vi viser til din søknad om ferdigattest, mottatt 20.06.2024. Smøla kommune har behandlet saken, med hjemmel i kommuneloven § 23.4 og i henhold til delegeringsreglementet.

Kommunens vedtak

Søknad om ferdigattest er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10, første og andre ledd.

Ferdigattesten er gitt på bakgrunn av innsendt dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er utført i samsvar med byggetillatelsen, datert 14.09.2016 med vedtaksnummer: 2014/962-15.

Byggverket, eller deler av det, må ikke brukes til noe annet formål enn det som kommer fram i tillatelsen, jf. pbl. kapittel 20.

Du kan klage på vedtaket

Som part i saken har du rett til å klage på vedtaket. Fristen for å klage er 3 uker fra du mottar dette brevet. Hvis du ønsker å klage, sender du en skriftlig klage på e-post til postmottak@smola.kommune.no eller per post til Smøla kommune, Postboks 34, 6573 Smøla. Du finner mer informasjon om klageretten på siste side.

Med hilsen
Smøla kommune

Marthe Elise Ørnvik
Rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon:	Kontonummer:	Organisasjonsnummer:
Smøla kommune, Pb. 34, 6571 Smøla postmottak@smola.kommune.no	Rådhusvn. 14, Hopen www.smola.kommune.no	+47 71 54 46 00	3936.09.20171	NO 974 581 302

Dokumentnr.: BYGG-24/00139-3

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 1573 - SMØLA

Gårdsnummer: 24

Bruksnummer: 9

Utskriftsdato / klokkeslett: 25.03.2026 kl. 14:40

Produsert av: Lars-August Tunheim Strømshheim

Attestert av: Smøla kommune

Orientering om matrikelbrev

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
 Bruksnavn: 24/9
 Etableringsdato: 07.05.2012
 Skyld: 0
 Er tinglyst: Ja
 Har festegrunner: Nei
 Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst
 Beregna areal for 24 / 9 1 117,2 m2 Ukjent grenseforløp

Eierforhold**Tinglyste eierforhold**

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		230664	LONNÉE-HOFFMANN RISA A M		Bynesveien 886 7070 BOSBERG	1 / 1

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		230664	LONNÉE-HOFFMANN RISA A M		Bynesveien 886 7070 BOSBERG	

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7024932	444674		1 000,2 m2	
2	Teig	Nei	7025106	444677		117 m2	Hjelpelinje vannkant

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningstype	Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato	Kommunal saksreferanse	Nettadresse (URL)	Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	Signatur	Dato

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status
Endret dato
Tinglysing

Matrikkelføring
Signatur
Dato

Opprett ny grunneiendom ved fradeling
 Oppmålingsforretning

30.03.2012
 44/11

Tinglyst
 10.05.2012

1573sta 04.05.2012

Rolle
 Avgiver
 Mottaker

Matrikkelenhet
 Arealendring
 1573 - 24/2
 -1 117,2
 1573 - 24/9
 1 117,2

Adresser		Kretser		Atkomstpunkt	
Adresstype	Adressenavn	Adressekode	Adressenr	Koord.syst. Nord	Øst
Vegadresse	Jøveien	1065		146	
			EUREF89 UTM Sone 32	7024933	444616
			Grunnkrets	0102 Jøen	
			Stemmekrets:	10 NORDSMØLA	
			Kirkesokn:	08060801 Edøy	
			Postnr.område:	6570 SMØLA	
			Tettsted:		

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 181 990 082

Løpnr:

Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
 Nord: 7025108 Øst: 444678

Bygningsendingskode:

Bygningstype: Driftsb. fiske/fangst/oppdr

Næringsgruppe:

Bygningsstatus: Tatt i bruk

Energikilder:

Oppvarming:

Bebygd areal: 0 Ant. boliger: 0 Datoer

Bruksareal bolig: 0 Ant. etasjer: 0 Rammestillatelse:

Bruksareal annet: 0 Vanmforsyning: Igangsettningstillatelse:

Bruksareal totalt: 0 Avløp: Tatt i bruk:

Bruttoareal bolig: 0 Har heis: Nei Midlertidig brukstillatelse:

Bruttoareal annet: 0 Ferdiggattest:

Bruttoareal totalt: 0

Bruksenheter	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetsstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
Adresse			Unummerert bruksenhet	0	0	0	0	24/9

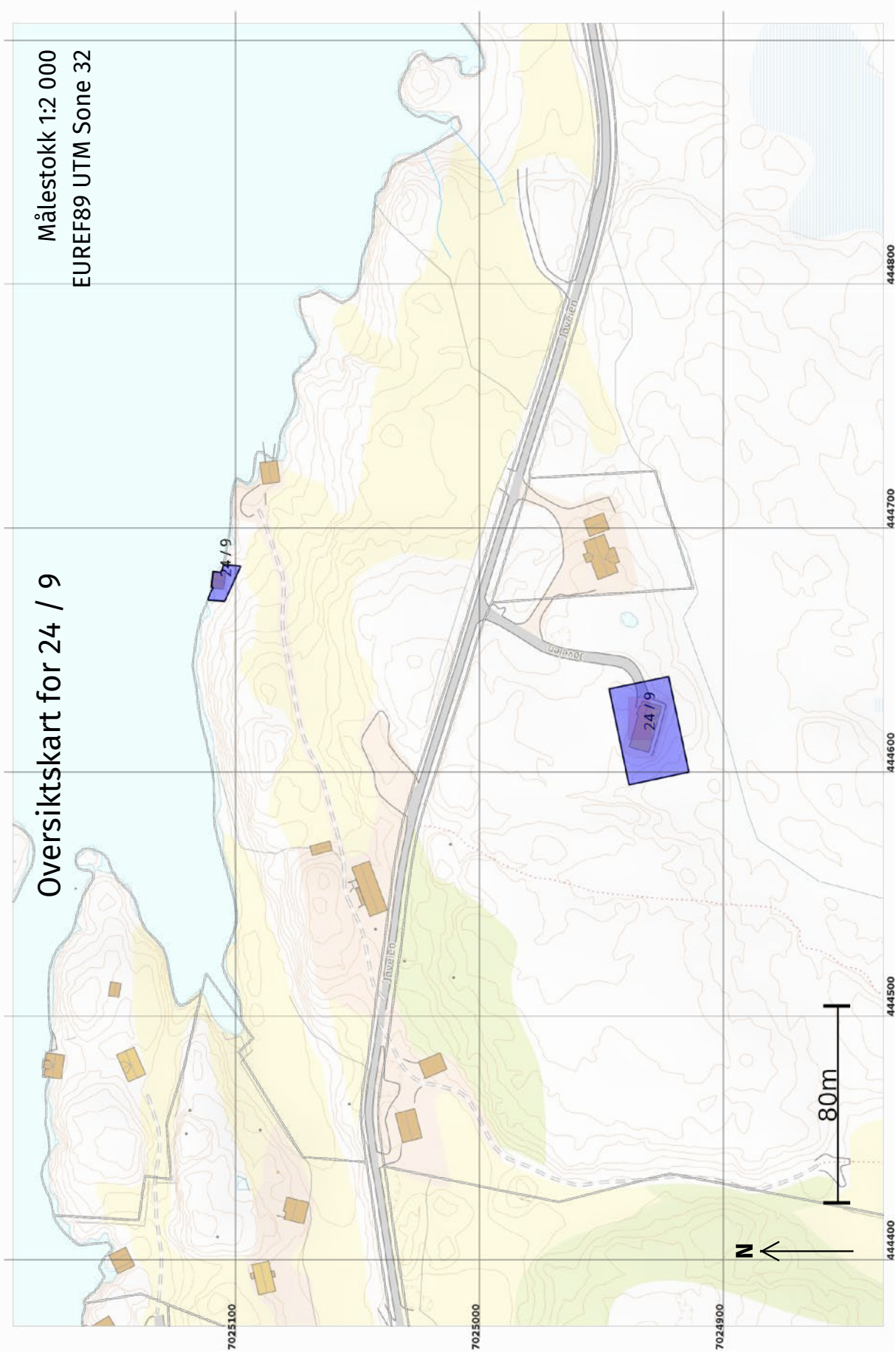
SEFRAK-minne

«SEFRAK er en forkorting for Sekretariatet For Registrering Av faste Kulturminner. Dette sekretariatet hadde ansvaret for en landsomfattende registrering av eldre bygninger. Et omfattende feltarbeid ble gjort i perioden 1975-1995. I dag er det Riksantikvaren som administrerer SEFRAK i samarbeid med fylkeskommunene. På <https://www.ra.no/> finnes mer informasjon om SEFRAK og om tilgang på den informasjonen som er registrert.»

SEFRAK-ID	Kulturminnebetegnelse									
1573-0005-017	SJØBU, GJØEN, NORIGAR'N.									
Bygningsnr:	300 608 707	Bebygd areal:	156	Ant. boliger:	0	Datoer				
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	2	Rammestillingstillatelse:				
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	122	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	08.09.2016			
	Nord: 7024936 Øst: 444622	Bruksareal totalt:	122	Avløp:	Privat kloakk	Tatt i bruk:				
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:				
Bygningstype:	Fritidsbygg(hytter)summerh. ol	Bruttoareal annet:	218			Ferdiggattest:				
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	218							
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse									
Energikilder:	Elektrisitet									
Oppvarming:	Elektrisk									
Etasjer										
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt			
L01	0	0	13	13	0	109	109			
H01	0	0	109	109	0	109	109			
Bruksenheter										
Adresse		Bruksenhetsnummer		Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1065 Jøveien 146		H0101		Fritidsbolig	121	7	Kjøkken	1	1	24/9
Kontaktpersoner										
Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse						
Tiltakshaver	070963	LONNÉE HERMANUS ANTONIUS	H0203	Gjøastredet 39						
				9008 TROMSØ						

Oversiktskart for 24 / 9

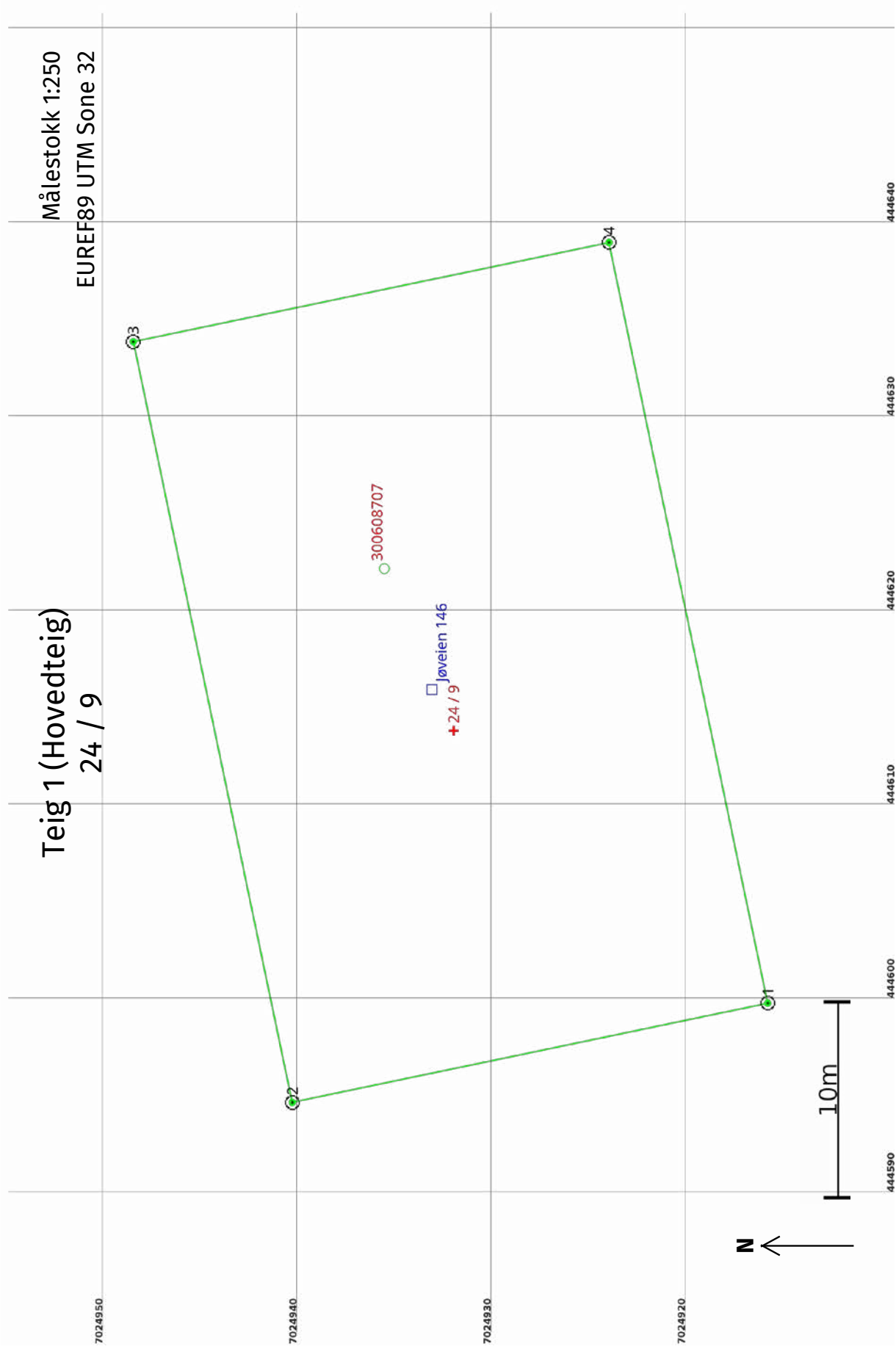
Målestokk 1:2 000
EUREF89 UTM Sone 32



25.03.2026 14:40

Matrikelbrev for 1573 - 24 / 9

Side 5 av 9



Areal og koordinater

Areal: 1 000,2

Arealmerknad:

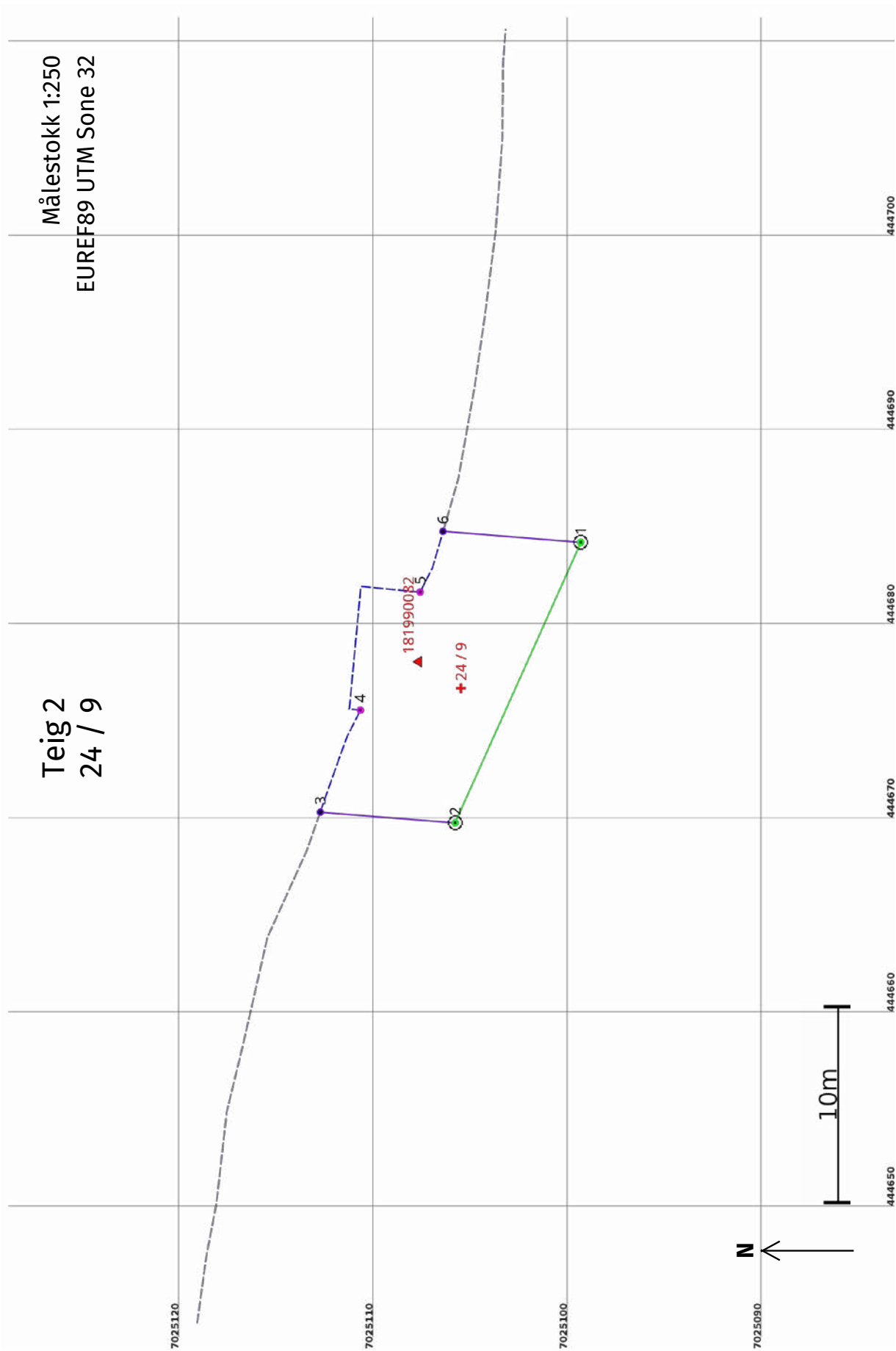
Representasjonssystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 7024932 Øst: 444614

Grensepunkt / Grenselinje

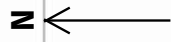
Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7024915,97	444599,72	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	10
2	7024940,44	444594,61	25,00	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	10
3	7024948,62	444633,77	40,01	Fjell	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	10
4	7024924,14	444638,88	25,01	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	10
			40,00	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	10



Teig 2
24 / 9

Målestokk 1:250
EUREF89 UTM Sone 32



10m

Areal og koordinater

Areal: 117

Arealmerknad: Hjelpelinje vannkant

Representasjonssystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 7025106

Øst: 444677

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7025099,51	444684,14	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
			15,82				
2	7025105,97	444669,70	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
			6,96				
3	7025112,91	444670,25	Umerket		69 Beregnet	36	
			5,65	Hjelpelinje vannkant		200	
4	7025110,85	444675,50	Geometrisk hjelpепunkt		32 Scannet fra kart: Rissfolie	200	
			9,97	Hjelpelinje vannkant		200	
5	7025107,77	444681,58	Geometrisk hjelpепunkt		82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200	
			3,35	Hjelpelinje vannkant		200	
6	7025106,60	444684,70	Umerket		69 Beregnet	36	
			7,11				

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 24, Bruksnr 9	Kommune:	1573 Smøla
Adresse:		Grunnkrets:	102 Jøen
Veiadresse:	Jøveien 146, gatenr 1065 6570 Smøla	Valgkrets:	10 Nordsmøla
Oppdatert:	24.11.2017	Kirkesogn:	8060801 Edøy

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	24/9	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	2
Etableringsdato:	07.05.2012	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	1 117,2 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:	Hjelpelinje vannkant				

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelutskriften:

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:	30.03.2012	Avgiver	1573/24/2	-1 117,2
	Matrikkelført:	04.05.2012	Mottaker	1573/24/9	1 117,2

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 2: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Jøveien 146	Fritidsbolig	121,0	Kjøkken	7	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	156,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:		Igangset.till.:	08.09.2016
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:	122,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	122,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Privat kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	300608707			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				109,0	109,0			109,0	109,0
L01				13,0	13,0			109,0	109,0

Kontaktpersoner:

Rolle	Navn	Fødselsnr. / Org.nr.
Tiltakshaver	Lonnée Hermanus Antonius	070963

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Driftsb. fiske/fangst/oppdr (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

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 ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	181990082			Antall etasjer:	

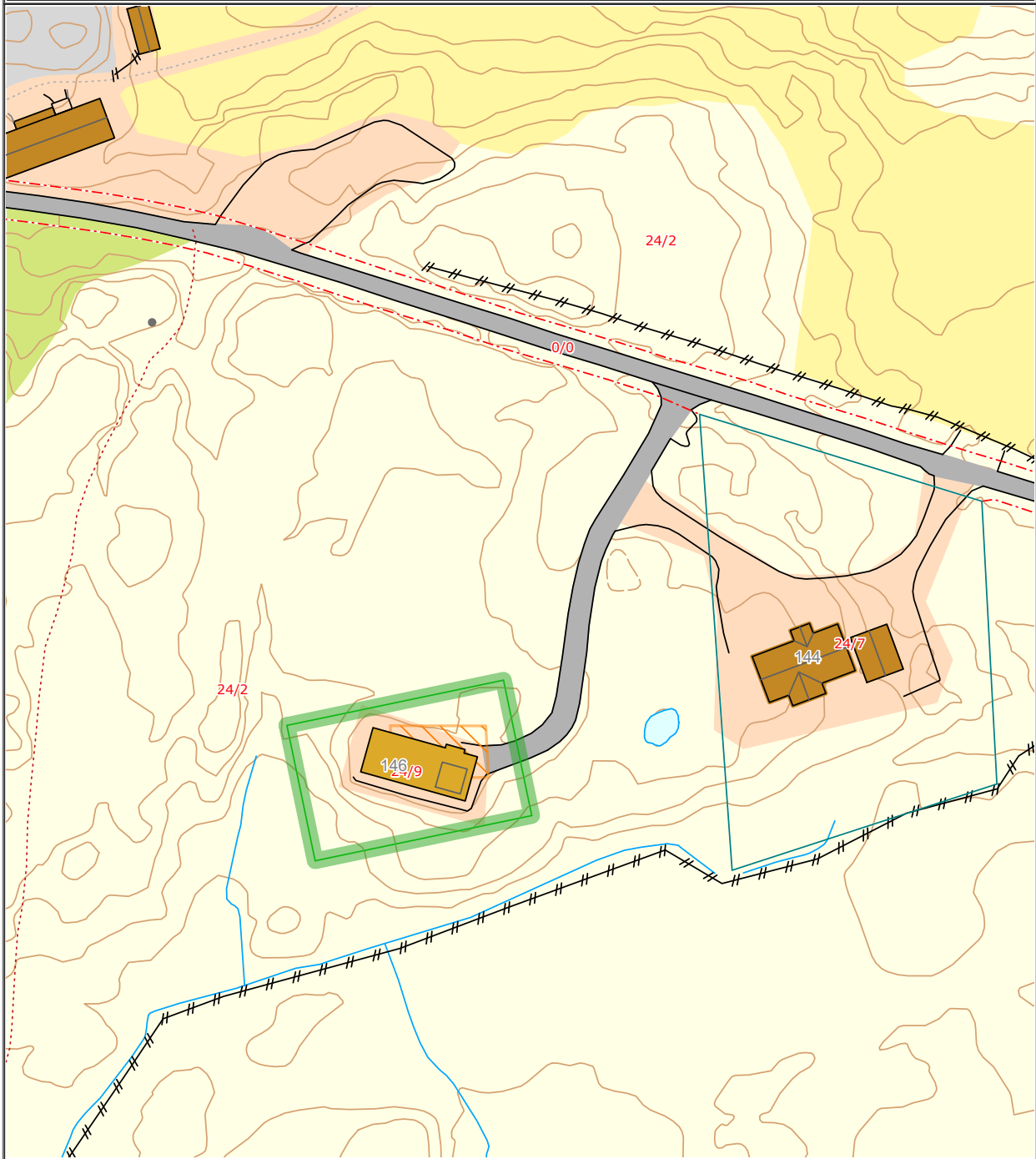
Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Sefrakminne:	Id	Objektnavn	Tidfesting
Nåværende funksjon: Tidligere funksjon: Tilbygg/ombygging:	1573 5 17	Sjøbu, Gjøen, Norigar'n.	

	KARTUTSNITT					
	Eiendom:	Gnr: 24	Bnr: 9	Fnr: 0		Snr: 0
		Adresse: Jøveien 146, 6570 SMØLA				
Hj.haver/Fester:	LONNÉE-HOFFMANN RISA A M, Bynesveien 886, 7070 BOSBERG					
SMØLA KOMMUNE	Dato: 30/3-2026 Sign:				Målestokk 1:1000	



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

Avvik, anmerkninger og andre forhold



Jøveien 146 H0101

Avvik (0)

Anmerkninger (4)

Andre forhold (0)

Fyringsforbud på bruksenhet



10.06.2021

Røykvarsler

Det mangler røykvarslere i boligen, Det er lovpålagt å ha minimum en røykvarsler pr. etg.

10.06.2021

Slokkeutstyr

Brannslukningsapparat kunne ikke finnes frem av leietaker, hvis det ikke finnes i bolig må dette ans...

10.06.2021

Ildsted

Bullerjan FF 17

Ildsted er ikke godkjent for bruk i Norge. Dokumentasjon på dette må i tilfelle fremlegges/sendes.

10.06.2021

Skorstein

1 skorstein Midt

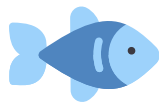
Kan det legges frem dokumentasjon på at skorstein er godkjent? Tåler skorstein den høye avgasstempe...

Nabolagsprofil

Jøveien 146

Avstand til sjø

179 m



Offentlig transport

✈️ Kristiansund Kvernberget	2 t 53 min	🚗
🚗 Hinnåa Linje 832	6 min	🚗 3 km
🚗 Fuglvågen Linje 832	8 min	🚗 5.5 km

Avstand til byer

Kristiansund	3 t 3 min	🚗
Molde	3 t 50 min	🚗
Trondheim	3 t 53 min	🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗 Smøla brannstasjon	17 min	🚗
🚗 Hopen	20 min	🚗

Vintersport

Langrenn

Alpin

- Frei Alpinercenter
- Kjøretid: 2 t 59 min
- Skitrekk i anlegget: 1



Aktiviteter

Smøla Golfklubb	22 min	🚗
Veiholmen	29 min	🚗

Sport

🏀 Innsmøla skole Ballspill, fotball	12 min	🚗 10.6 km
🏀 Nelvika ballslette Ballspill	16 min	🚗 16 km

Dagligvare

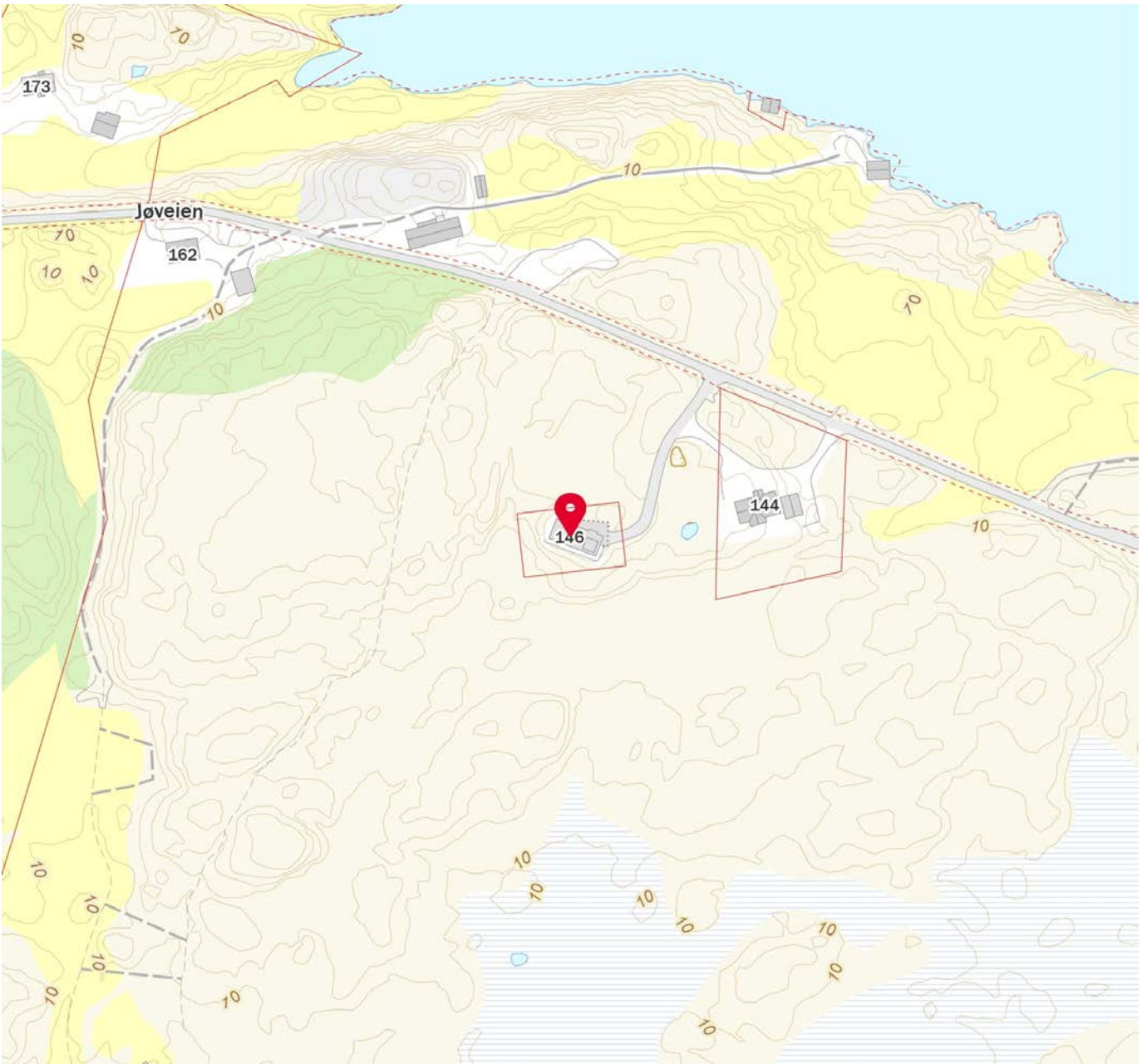
Joker Smøla Post i butikk, PostNord	13 min	🚗 11.1 km
Coop Prix Hopen Post i butikk	20 min	🚗 19.5 km

Varer/Tjenester

📧 Smøla-Senteret	20 min	🚗
🍷 Vinmonopolet Smøla	21 min	🚗



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



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

Hvorfor boligselgerforsikring?

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

Prisoversikt

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

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Jøveien 146
6570 SMØLAMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Maria Alvheim KlingeTelefon: 926 99 890
E-post: maria.alvheim.klinge@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre