

Jøveien 173

SMØLA

notar



Prisantydning Kr 2 590 000,- Boligtype Landbrukseiendom
BRA-i/BRA Total 109/169 kvm Megler Anders Havneraas Tlf 938 82 954

NOTAR.NO

notar



Jøveien 173

Småbruk med 1660 mål utmark, beliggende på Smøla -- Jakt og fiskerettigheter!

Adresse	Jøveien 173 6570 SMØLA
Prisantydning	Kr 2 590 000,-
Omkostninger	Kr 65 840,-
Totalpris	Kr 2 655 840,-
BRA-i/BRA Total	109/169 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Landbrukseiendom
Byggeår	1700
Soverom	4

Praktfull og attraktiv fritidseiendom med nærhet til sjø og natur! Tomten er på hele 1 660 mål og omfatter flere øyer og lynghei, hvorav 36 mål er dyrket og leid ut. Eiendommen har en flott beliggenhet i landlige og sjønære omgivelser, med gode fiske- og jaktmuligheter på egen grunn. Bygningsmassen består av våningshus, uthus og eldre driftsbygning, med innlagt kommunalt vann og avløp. Området kjennetegnes av et unikt kystkulturlandskap, med hekkende havørn, oter og et rikt fugle- og dyreliv. Eiendommen har vært leid ut som jaktområde for gås og småvilt siden 1870-tallet, blant annet til familiene Muster og Guinness.

Eiendomsmegler Anders Havneraas ønsker deg velkommen til visning!

Notar Kristiansund

Knut Siems gate 7
6509 KRISTIANSUND N



Anders Havneraas

Eiendomsmegler MNEF/ Partner
938 82 954 / anders@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Bilder	5
Ditt nye nabolag	15
Nøkkelinformasjon	16
Vedlegg	26
Plantegning	27
Budgivning	87

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet.

Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med.

"Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning



Fasade



Fasade



Stue



Stue



Stue



Stue



Kjøkken



Kjøkken



Kjøkken



Kjøkken



Soverom I



Soverom II



Soverom III



Soverom IV



Fasade



Ute





Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Eiendommen ligger på Jøa, ei øy på Sør Smøla med veiforbindelse til Smøla. Det meste av utmarka inngår i ett egenartet, vakkert og internasjonalt verneverdig natur- og kulturlandskap med det biologiske mangfold som preger området. Mye av utmarka inngår i Sør Smøla naturverneområde. På eiendommen er det flere hekkende havørnpar, oter, gås, rype, hare og mengder av ulike typer sjø og vadevogler. Eiendommen har flere store øyer, egne vann med ørret og egner seg godt for fiske og friluftsliv. Bygningene ligger tilbaketrukket og usjenert, men samtidig med enkel tilgang til dagligvarehandel, skole, barnehage og servicetilbud i kommunesenteret Hopen.

ADKOMST

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Jøveien 173, 6570 SMØLA

OPPDRAKSNUMMER

4-0260/25

SELGER

Odd Skjærseth

MATRIKKE

Gårdsnummer 24, bruksnummer 1,
i Smøla kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Landbrukseiendom

ENERGIKLASSE

Energifarge oransje og bokstav G.

INFO ENERGIKLASSE

Energimerket beskriver hvor energieffektivt bygget er, og hvilke energikilder som er brukt i bygget. Energimerket består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

STRØMFORBRUK

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

TOMT

Eiet tomt på 1.660.520 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Eiet grunn med areal på 1 660 520,40 m², som består av noe oppdyrket mark og resterende som utmark.

Arealfordeling:

11,1 dekar fulldyrka jord

2,6 dekar overflatedyrket jord

4,6 dekar innmarksbeite

1581,6 dekar annet markslag

57,8 dekar Bebyggd, samf, vann etc

TAKST

Tilstandsrapport datert 23.07.2025. utført av Sertifisert Takstingeniør Terje Storhaug.

BYGGEÅR

1700

BYGGEMÅTE

Fritidsbolig oppført i tømmerkonstruksjon med grunnmur i pusset naturstein og delvis støpt gulv på mark. Taket er tekket med Decra eller tilsvarende, og vurdert fra bakkenivå. Yttervegger har stående kledning og stedvis skipperpanel. Enkelte vedlikeholdsbehov er registrert utvendig. Vinduene er i malt tre med 2-lags glass, og hovedytterdør er fra 2009. Bygningen har sperretakkonstruksjon, med noe eldre undertak av tre og forenklet undertak etablert etter stormskade i 1992.

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av takst/tilstandsrapport og eiers egenerklæring som følger vedlagt. Disse inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen. Vi oppfordrer alle interessenter til å foreta en grundig gjennomgang av boligen/eiendommen, gjerne med bistand av teknisk fagkyndig.

SAMMENDRAG SELGERS EGNERKLÆRING

Selger ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring (utdrag):

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Ukjent

Beskrivelse: Arbeid med vann og varmekabler utført 2007 av Rørlegger firma på Hopen som ikke eksisterer i dag. Opplyst av tidligere eier.

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Beskrivelse: Badet er bygget i gammelt soverom. Gulvet støpt m/varmekabler og membran i 2007. Opplyst tidligere eier.

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

Beskrivelse: Under huset er åpen krypkjeller hvor det kan være fuktig.

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

Beskrivelse: Huset er gammelt, og når det blåser kraftig så trekker det i huset. Paneler, vinduer og dører er byttet ved behov, senest bislag dør 2024. Alle vinduer er byttet, begge inngangsdørene, og tak og paneler er byttet siden 2000.

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

Beskrivelse: Utvendig pipe ødelagt av storm i 2028. Pipe reparert og beslag lagt rundt utvendig pipe.

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

Beskrivelse: Alle gulv og vegger er skjeve. Etasje skille er enkle bord med sprekker her og der. Nesten alle dører er originale fra 1800 tallet og er skjeve - med sjel.

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

Beskrivelse: Det er mott skader i huset pgr av alder. Se rapport. Mus kommer inn via åpninger i grunnmur. Rotter har jeg ikke observert. Insekter er det masser av på Jøa. Har lagt ut gift - men observert lite mus de årene jeg har hatt huset, låve og uthus. Eiendommen er 16000 mål og det er mengder oter, havørn, hauk, ugler, harer, rypere, rådyr og

sikker andre dyr som regnes som skadedyr.

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

Beskrivelse: Jeg har ikke observert skjeggkre, men går ut fra at det er i ett så gammelt hus.

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

Beskrivelse: Neas byttet måler ca 2021 og kontrollerte anlegget.

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

Beskrivelse: Tak, paneler, takrenner, vinduer mm er satt opp av tidligere eier.

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Jeg har selv skiftet paneler på deler av nordvegg, satt opp takrenner mm etter skader av vind.

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

Beskrivelse: Jøveien 191 har en arealplan med hytter som det er godkjent naust til. Naust er så langt ikke bygd.

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Beskrivelse: Byggene er satt opp lenge før regler om ferdig/bruks attest kom. Det er derfor aldri søkt om dette.

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

Beskrivelse: 2018 blåste naust ned, deler av tak fjøs, samt skade på pipe. Reparasjon utført av byggmester Tretnes. Naust revet.

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

Beskrivelse: Det er veirett for bruker nr 5 over eng.

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av eiers egenerklæring som følger vedlagt i salgsoppgaven. Denne inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen ligger i et uregulert området.

Iht. kommuneplanens arealdel så er eiendommen avsatt til spredt boligbebyggelse.

OPPVARMING

Vedovn og elektrisk oppvarming.

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

PARKERINGSFORHOLD

Parkering på egen tomtgrunn.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann. Privat avløp og vei.

Kommunen opplyser: "kan ikke se det er opparbeidet vei fra Jøstøveien til eiendommen/bolig. Det er ikke registrert slamtank."

ADGANG TIL Utleie

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Oppføring av boliger før Plan- og Bygningsloven som trådte i kraft i 1965 var ikke underlagt søknadsplikt. For slike bygninger foreligger det derfor ofte verken godkjente hustegninger, byggetillatelse eller brukstillatelse/ferdigattest. Dette medfører selvsagt ikke at slike bygninger er å anse som ulovlige per i dag.

VERNEKLASSE/SEFRAK

Eiendommen er registrert som et SEFRAK-minne:

1573 5 21 Stuåhus, "Nigar'n"/Gjøen Sommarhus

1573 5 26 Naust, "Nigar'n"/Gjøen

1573 5 22 Fjøs, "Nigar'n"/Gjøen

1573 5 23 Eldhus, "Nigar'n"/Gjøen

1573 5 24 Stabbur, "Nigar'n"/Gjøen

1573 5 25 Grisefjøs, "Nigar'n"/Gjøen (flytta hit 1907, var tidl brygge (ref obj. 027)

SEFRAK er en forkortning for Sekretariatet For Registrering Av faste Kulturminner. Dette sekretariatet hadde ansvaret for en landsomfattende registrering av eldre bygninger – et omfattende feltarbeid som ble gjort i perioden 1975–1995. Bygningene i SEFRAK- registeret er ikke tillagt spesielle restriksjoner, men registreringa fungerer mer som et varsko om at kommunen bør ta ei vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt tillatelse til å endre, flytte eller rive bygninga. I dag er det Riksantikvaren som administrerer SEFRAK i samarbeid med fylkeskommunene. På <http://www.ra.no/> finnes mer informasjon om SEFRAK og om tilgang på den informasjonen som er registrert. Kontakt evt. megler for mer informasjon.

RADONMÅLING

Utleie av hytter og andre fritidsboliger er ikke omfattet av kravet til radonnivå. Dette forutsetter imidlertid at bruken er begrenset til fritidsutleie over kortere tidsrom. Dersom hyttene/fritidsboligene benyttes som boliger, vil det være omfattet av kravet.

INNHold

Boligen inneholder hall m/trapp, stue, kjøkken, bad/ vaskerom, bod og stue 2 i første etasje. Andre etasje inneholder gang, 4 soverom og kott.

STANDARD

Innvendig er det overflater i malt eller lakkert furugulv, panel, strie og tapet på vegger, samt himlinger med synlige åser. Etasjeskillere av trebjelkelag. Det er montert tretrapp mellom etasjene og malte fyllingsdører, hvor enkelte tar i karm. Bygningen bærer preg av oppgraderinger og endringer over tid, og det er registrert variasjoner i etasjehøyder, gulvhøyder og konstruksjonsutførelse.

Våtrom består av eldre bad/vaskerom med belegg som tettesjikt og panel på vegger. Rommet har mekanisk avtrekk og standard innredning. Det er mindre fall mot sluk, men god overhøyde ved terskel. Ingen indikasjoner på fukt

ble registrert i våtsonene eller krypkjeller ved bruk av fuktindikator.

Kjøkkenet har enkel innredning med laminat benkeplate, nedfelt vask og plass for hvitevarer. Vedovn og sotluke i pusset pipeløp. Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Følgende har fått tilstandsgrad 2 av takstmann. Avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig > Nedløp og beslag

Utvendig > Veggkonstruksjon

Utvendig > Dører

Utvendig > Utvendige trapper

Innvendig > Overflater

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Innvendig > Radon

Innvendig > Skorstein

Innvendig > Krypkjeller

Innvendig > Innvendige trapper

Innvendig > Innvendige dører

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk

Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling

Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv

Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon

Følgende har fått tilstandsgrad 3 av takstmann. Store eller alvorlige avvik:

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Du bør lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye. Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter. Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer.

HVITEVARER

Følgende hvitevarer medfølger: komfyr og kjøleskap. Vaskemaskin på bad medfølger også.

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

INNBO OG LØSØRE

Selger opplyser at eiendommen selges med møbler og inventar, det er dog unntak for selgers personlige eiendeler og enkelte gjenstander av affeksjonsverdi for selger. Eiendommen vil ikke bli ytterligere vasket og ryddet til overtagelse.

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 tilbehørslisten som fremkommer lenger bak i salgsoppgaven.

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

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

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

AREALER

BRA - i: 109 m²

BRA - e: 60 m²

BRA totalt: 169 m²

FRITIDSBOLIG

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 69 m² Hall m/trapp, stue, kjøkken, bad/vaskerom, bod og stue 2.

2. etasje

BRA-i: 40 m² Gang, 4 soverom og kott.

DRIFTSBYGNING

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 0 m²

2. etasje

BRA-e: 43 m²

GRISHUS

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 17 m² 2 boder.

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Fritidsbolig:

Eldre bygning med lave etasjehøyder. Bislag i 1 etasje har etasjehøyde rundt 190 cm. Underkant alle bjelker i 1 etasje er under 190 cm fra gulv. Det areal bjelker utgjør er ikke beregnet av takstmann, men et areal på vel 1 m² er trukket ifra det totale bruksarealet.

I 2 etasje har de 2 vestligste rommene en etasjehøyde like under 190 cm opp til undergulv. Disse 2 rommene er derfor ikke medtatt i areal beregningen. Det areal bjelker på øvrige rom i 2 etasje utgjør, er ikke beregnet av takstmann, men et areal på vel 1 m² er trukket ifra det totale bruksarealet.

Kott på loft har ikke målbare arealer.

Driftsbygning:

1. etasje har for lav etasjehøyde til målbare arealer og mangler etablert gulv i fjøsgang. Bygningen er ikke nøyaktig oppmålt av undertegnede, så arealer må ansees som ca. arealer.

ØKONOMI PRISANTYDNING

Kr. 2 590 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 7 983,- pr år 2025

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Vann, branntilsyn, feiing og renovasjon.

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 236 180,- som sekundærbolig for 2023

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Med primærboliger menes der boligeier er folkeregistrert bosatt, mens sekundærboliger menes alle andre eiendommer herunder fritidseiendommer, pendlerboliger og utleieobjekter.

OMKOSTNINGER

2 590 000 Prisantydning

Omkostninger

15 500 Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt)

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

64 750 Dokumentavgift

545 Tinglysing skjøte

545 Tinglysning pantedokument (pr. stk.)

65 840 Omkostninger totalt

81 340 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

84 140 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 655 840 Totalpris. inkl. omkostninger

2 671 340 Totalpris. inkl. omkostninger (med

Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
2 674 140 Totalpris. inkl. omkostninger (med
Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer.
Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per
overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle
innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må
selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om
dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i
norsk finansinstitusjon.

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

1573/24/1:

15.06.1844 - Dokumentnr: 990007 - Fredningsvedtak

05.10.1888 - Dokumentnr: 900105 - Erklæring/avtale
Fredlysning for ulovlig jakt m.v.

Gjelder denne registerenheten med flere

23.01.1911 - Dokumentnr: 900400 - Erklæring/avtale
Forpliktelser vedr. planningsbidrag
Rettighetshaver: Romsdals amts skogselskap

Overnevnte tinglyste erklæringer er forsøkt bestilt men ikke
mottatt.

25.11.1953 - Dokumentnr: 2897 - Erklæring/avtale
GRUNNAVSTÅELSE TIL SMØLA KRAFTLAG AL
Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning

GRUNNRETTIGHETER OVERDRAS TIL NORDMØRE
ENERGIVERK AS.

Grunnavståelse til Smøla Kraftlag for å ha ledninger og
stolper over eiendommen.

25.11.1953 - Dokumentnr: 3037 - Elektriske kraftlinjer
Med flere bestemmelser

Rettighetshaver: Nordmøre energiverk
Grunnavståelse til Smøla Kraftlag for å ha ledninger og
stolper over eiendommen.

19.12.1978 - Dokumentnr: 6740 - Jordskifte
Gjelder denne registerenheten med flere
Gjelder grensejustering mellom gnr 24 og gnr 25.

23.12.1983 - Dokumentnr: 7776 - Jordskifte og overjordskifte
Gjelder denne registerenheten med flere
Det var ønske om ny behandling av grense mellom gnr 24
og gnr 25, men kravet ble avvist.

12.01.2009 - Dokumentnr: 20190 - Fredningsvedtak
Forskrift om verneplan. Vern av Sør- Smøla
landskapsvernområde med plante- og dyrelivsfredning.
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere
Deler av eiendommen er underlagt verneplan. Se vedlagte
kart.

13.07.2011 - Dokumentnr: 553920 - Fredningsvedtak
Endret verneforskrift for Sør-Smøla landskapsvernområde
med plante- og dyrelivsfredning..
Gjelder denne registerenheten med flere
"I brev av 08.01.2010 opplyser Fylkesmannen i Møre og
Romsdal at det etter at vernevedtaket ble fattet er
oppdaget omfattende feil i eiendomsoversiktene i
verneforskriftene i verneplan Smøla. Dette gjelder både
eiendommer som ikke er blitt med i eiendomsopplysningen i
verneforskriftene, og eiendommer som står i
eiendomsopplysningen og som ikke inngår i vernet.
Fylkesmannen har sammen med Smøla kommune hatt en
grundig gjennomgang av eiendomsoversikten, og foreslår
at verneforskriftene i verneplanen oppdateres i samsvar
med dette. I tillegg foreslår Fylkesmannen at det gjøres
noen språklige og redaksjonelle endringer i
verneforskriftene. Blant annet foreslås å splitte
bestemmelsen som gjelder fiske, fangst, skjellsanking og
selfangst, slik at man unngår misforståelser om
tidsavgrensning for de ulike aktivitetene."

24.02.2014 - Dokumentnr: 153760 - Jordskifte
Saknr. 1530-2011-0014 Smøla Landskapsvernområde
Nordmøre jordskifterett

Gjelder denne registerenheten med flere
Gjelder grensebeskrivelse for Smøla
Landskapsvernområde.

Kopi av tinglyste servitutter kan ses ved henvendelse til meglerkontoret. Det opplyses at det foreligger veirett over eiendommen fra snuplass ved sjøbodene til Hamneskaget. Denne vil bli tinglyst på eiendommens grunnbok.

FORSIKRINGSSKAP

Storebrand

POLISENUMMER

7824433

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Det er usikker nøyaktiv når vånningshuset er oppført, deler av det kan spores tilbake til 1700-tallet. Iht SEFRAK-minne er alle bygninger på eiendommen eldre enn 1850

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

20.08.2025

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Nordmøre Eiendomsmegling AS
Knut Siems gate 7, 6509 KRISTIANSUND N. TLF. 71 30 47 50

MEGLER

Anders Havneraas, Eiendomsmegler MNEF/ Partner
Epost: anders@notar.no

MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag kr. 75 000,- (inkl. mva).
Salgstilretteleggelse kr. 14 900,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr kr. 6 000,- (inkl. mva.)
Markedspakke kr. 15 900,- (inkl. mva.)

Visninger og overtagelse (pr. stk.) kr. 2 000,- (inkl. mva.)
Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 500,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg - ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg. Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det ikke tegnet Boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 2 200,- i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring Pluss og kr 1 200,- i honorar for Boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring kan tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som

ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

KONSESJON

Salget er betinget av at kjøper får innvilget konsesjon. Selger har risikoen for at det er avtalt for høy kjøpesum etter konsesjonsloven § 9 a. Dersom kjøper ikke får innvilget konsesjon, pga. at avtalt pris ikke godkjennes, står hver av partene fritt til å fri seg fra avtalen ved skriftlig melding til megler. Partene kan ikke fremme krav mot hverandre som følge av slik oppsigelse av avtalen.

Kjøper har risikoen for at konsesjon nektes med grunnlag i konsesjonsloven øvrige bestemmelser, herunder § 9 første ledd nr. 1- 4 eller § 9 andre til fjerde ledd. Dersom konsesjon på dette grunnlag nektes, skal oppgjøret likevel gjennomføres, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-5 (1), jf. eiendomsmeglingsloven § 6-9 (3), men da to måneder etter at endelig avslagsvedtak er truffet. Endelig avslagsvedtak innebærer at alle klagemuligheter er uttømt.

I disse tilfellene et vilkår for frigivelse av kjøpesummen at kjøper har fått nødvendig sikkerhet for kjøpesummen gjennom tredjemannspant i eiendommen eller at det blir enighet mellom partene om annen sikkerhet. Selger forplikter seg til lojalt å medvirke til at det etableres sikkerhet for kjøpesummen, eksempelvis gjennom å samtykke til tinglysing av kjøpers pantedokument på eiendommen, og at kjøper kan disponere over eiendommen, blant annet gjennom videresalg.

Kjøper er ansvarlig for å utarbeide og sende inn konsesjonssøknad. Søknad må sendes inn snarest mulig etter budaksept, dog senest omgående etter signering av kjøpekontrakt. Kjøper bærer kostnaden med konsesjonssøknaden.

INFORMASJON BO- OG DRIVEPLIKT

Eiendommen er underlagt bo og driveplikt iht. konsesjons- og jordloven.

Selger opplyser at det foreligger avtale med nabo om drift av jorda. Dette er en muntlig avtale som har gyldighet frem til 2026. Etter dette må kjøper selv drive jorda eller inngå ny

avtale.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern.aspx>.

HVITVASKINGSREGLENE

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. 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 med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

BUDGIVNING

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig

bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 vil det ikke lenger være lovlig å legge inn hemmelige bud.

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

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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

4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



Vedlegg

JØVEIEN 173

Plantegning

Selgers egenerklæring

Tilstandsrapport

Kartutsnitt eiendom

Energiattest

Servitutter

Det gjøres oppmerksom på at salgsoppgaven ikke er komplett uten alle vedlegg. Ta kontakt med meglerforetakets representant dersom du mener at noen av vedleggene mangler.

Plantegning



Plantegningen er en ikke målbare illustrasjon og avvik kan forekomme.

Plantegning



Plantegningen er en ikke målbare illustrasjon og avvik kan forekomme.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Kristiansund	
Oppdragsnr.	
4-0260/25	

Selger 1 navn
Odd Skjærseth

Gateadresse	
Jøveien 173	

Poststed	Postnr
SMØLA	6570

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 4-0260/25

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Arbeid med vann og varmekabler utført 2007 av Rørlegger firma på Hopen som ikke eksisterer i dag. Opplyst av tidligere eier.

Arbeid utført av

Ukjent

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Badet er bygget i gammelt soverom. Gulvet støpt m/varmekabler 2007. Opplyst tidligere eier.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Under huset er åpen krypkjeller hvor det kan være fuktig.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Huset er gammelt, og når det blåser kraftig så trekker det i huset. Paneler, vinduer og dører er byttet ved behov, senest bislag dør 2024. Alle vinduer er byttet, begge inngangsdørene, og tak og paneler er byttet siden 2000.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Utvendig pipe ødelagt av storm i 2028. Pipe reparert og beslag lagt rundt utvendig pipe.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Alle gulv og vegger er skjeve. Etasje skille er enkle bord med sprekker her og der. Nesten alle dører er originale fra 1800 tallet og er skjeve - med sjel.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er mott skader i huset pgr av alder. Se rapport. Mus kommer inn via åpninger i grunnmur. Rotter har jeg ikke observert. Insekter er det masser av på Jøa. Har lagt ut gift - men observert lite mus de årene jeg har hatt huset, låve og uthus. Eiendommen er 16000 mål og det er mengder oter, havørn, hauk, ugler, harer, rypere, rådyr og sikker andre dyr som regnes som skadedyr.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Jeg har ikke observert skjevgkre, men går ut fra at det er i ett så gammelt hus.

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

Svar

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Neas byttet måler ca 2021

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Tak, paneler, takrenner, vinduer mm er satt opp av tidligere eier.

- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Jeg har selv skiftet paneler på deler av nordvegg, satt opp takrenner mm etter skader av vind.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Jøveien 191 har en arealplan med hytter som det er godkjent naust til. Naust er så langt ikke bygd.

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

☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Byggene er satt opp lenge før regler om ferdig/bruks attest kom. Det er derfor aldri søkt om dette.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

2018 blåste naust ned, deler av tak fjøs, samt skade på pipe. Reparasjon utført av byggmester Tretnes. Naust revet.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er veirett for bruker nr 5 over eng.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Odd Skjærseth	ce1570c1f3826a2881d615 3bf11e8d5cc679a761	07.08.2025 11:01:36 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 4-0260/25

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

Tilstandsrapport

📍 Jøveien 173, 6570 SMØLA

📖 SMØLA kommune

gnr. 24, bnr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 169 m² BRA-i: 109 m²



Befaringsdato: 24.06.2025

Rapportdato: 23.07.2025

Oppdragsnr.: 22333-1220

Referansenummer: XV1523

Autorisert foretak: VerdiAnalyse AS

Sertifisert Takstingeniør: Terje Storhaug

Vår ref: Terje Storhaug



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

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



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

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

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

Verdianalyse AS

Verdianalyse AS er din pålitelige partner for verdivurdering og eiendomsekspertise i Midt-Norge. Med hovedkontor på Tustna i Aure kommune og avdelingskontorer i Kristiansund, Trondheim og Halså kommune, betjener Verdianalyse AS kunder i hele Midt-Norge. Vi tilbyr takst, tilstandsrapporter og rådgivning for bolig, landbruk og næringseiendom. Vårt erfarne team består av takstingeniører, bygningssakkyndige og spesialrådgivere. Vi betjener privatpersoner, offentlige etater, meglere, utbyggere, eiendomsbesittere, advokater, borettslag, byggherrer og forsikringsselskap.



Rapportansvarlig

Terje Storhaug

Uavhengig Takstingeniør

ts@verdi-analyse.no

953 01 501



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

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 • tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Oppsummering – Bygningsdeler

Fritidsbolig oppført i tømmerkonstruksjon med grunnmur i pusset naturstein og delvis støpt gulv på mark. Taket er tekket med Decra eller tilsvarende, og vurdert fra bakkenivå. Yttervegger har stående kledning og stedvis skipperpanel. Enkelte vedlikeholdsbehov er registrert utvendig. Vinduene er i malt tre med 2-lags glass, og hovedytterdør er fra 2009. Bygningen har sperretakkonstruksjon, med noe eldre undertak av tre og forenklet undertak etablert etter stormskade i 1992.

Innvendig er det overflater i malt eller lakkert furugulv, panel, strie og tapet på vegger, samt himlinger med synlige åser. Etasjeskillere av trebjelkelag. Det er montert tretrapp mellom etasjene og malte fyllingsdører, hvor enkelte tar i karm. Bygningen bærer preg av oppgraderinger og endringer over tid, og det er registrert variasjoner i etasjehøyder, gulvhøyder og konstruksjonsutførelse.

Våtrom består av eldre bad/vaskerom med belegg som tettesjikt og panel på vegger. Rommet har mekanisk avtrekk og standard innredning. Det er mindre fall mot sluk, men god overhøyde ved terskel. Ingen indikasjoner på fukt ble registrert i våtsonene eller krypkjeller ved bruk av fuktindikator.

Kjøkkenet har enkel innredning med laminat benkeplate, nedfelt vask og plass for hvitevarer. Vedovn og sotluke i pusset pipeløp. Det er ingen ventilerings fra kjøkken.

Tekniske installasjoner omfatter plastbasert vann- og avløpssystem, naturlig ventilasjon, 200 liters varmtvannsbereder fra 2008, og delvis oppgradert sikringsskap plassert på loft. Røykvarsler og brannslukningsapparat er observert.

Tomteforhold består av skrånende terreng med fjellgrunn og noe beplantet område. Det er ikke dokumentert drenering, og alder og byggemåte tilsier økt risiko for fuktinntrengning over tid. Avløp er tilknyttet offentlig nett via slamavskiller, mens vannforsyning skjer via private stikkledninger.

Fritidsbolig - Byggeår: 1900

VÅTROM

[Gå til side](#)

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Driftsbygning

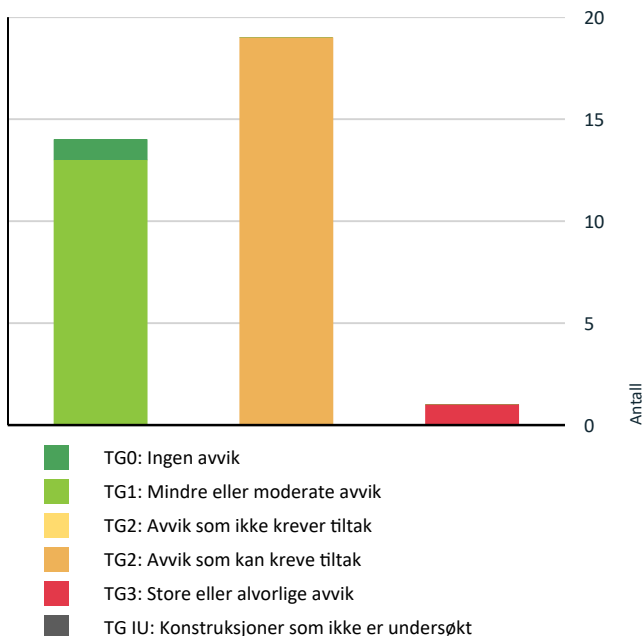
- Det foreligger ikke tegninger

Grishus

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

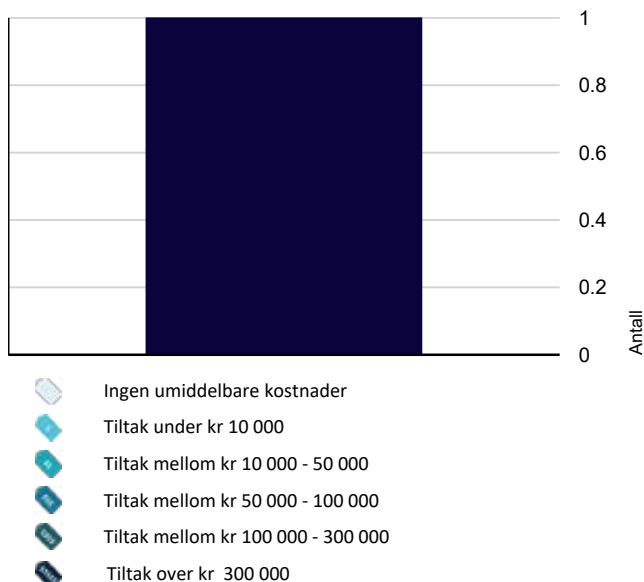
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmann har lite kjennskap til boligens historie, alder på oppgraderinger og bygningsselementer for øvrig. Alder på bygningsselementer som ikke kan tidfestes på datering, kan derfor være satt ca. antatt alder på ut ifra erfaring. Det er forutsatt i denne rapport at eiendommen er godkjent til dagens bruk, samt at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt. Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er møblert/utstyrt.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Avvik – Takkonstruksjon / Loft

Det er påvist tydelige fukt- og råteskader i deler av takkonstruksjonen, med synlig nedbrytning av treverk i sperrer og tilstøtende konstruksjonsdeler. Skaden er lokalisert ved undertak og bærekonstruksjon, og fuktmåling viser forhøyede verdier. Funnene indikerer tidligere eller vedvarende fuktinntrenging, trolig som følge av utetthet i takteking eller ved gjennomføringer.

Det er også begrenset ventilasjon i takkonstruksjonen, noe som kan ha bidratt til redusert uttørkingsevne og økt fuktopphopning i kalde soner. Det foreligger ikke dokumentasjon på utbedringer eller tiltak knyttet til lufting eller skadeomfang.

Det er registrert tegn til tidligere eller pågående mott-/insektsskader i deler av trekonstruksjonene. Slike forhold er ikke uvanlige i eldre bygninger, spesielt der konstruksjoner har vært eksponert for fukt eller har stått ubehandlet over tid. Skadene kan vise seg som små hull i treverk, smuldrert overflate, svekket materialfasthet eller spor etter larveganger.

Mottskader oppstår ofte i kombinasjon med fukt, og tilstedeværelsen indikerer at treverket har hatt forhold som kan ha vært gunstige for biologisk nedbrytning. Det er ikke gjennomført åpne konstruksjonskontroller, og det er derfor ikke mulig å fastslå skadeomfanget med sikkerhet. Nærmere undersøkelse anbefales.



Kostnadsestimat: Over 300 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Takvann kun ført til terreng, men i retning bort fra grunnmur. Taktekket fra år 2000 ble spylt i 2018 grunnet mosevekst i følge eier, unntatt østre del av nordlige taksider og tak over vf.

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

Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Avvik – Veggkonstruksjon
Veggene består av tømmerkonstruksjon med stående bordkledning. Vestfasaden er kledd med skipperpanel, og deler av bislaget har pusset og malt naturstein. Det er registrert spredte råteskader i kledningen, særlig i nedre deler av østfasaden hvor kledningen stedvis går helt ned i terreng. Dette gir økt fuktpåvirkning og dårligere uttørkingsforhold.

Det er lite eller ingen synlig lufting i nedkant av kledningen mot grunnmur. Skipperpanelet på vestfasaden er preget av alder og slitasje, og antas å ha oppnådd sin tekniske levetid. Panelet inneholder trolig mindre mengder asbest og må derfor håndteres i henhold til gjeldende forskrifter ved eventuell fjerning.

Spor etter stripet borebille (mott) er observert i deler av tømmeret, men det er usikkert hvor omfattende dette er, da tømmerkonstruksjonen i stor grad er skjult bak kledning og innvendige flater. Det er noe råteskade / sprekker på vindskier.

Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ikke etablert rekkverk på trapp. Krav til rekkverk utløses i dag ved høyder over 50 cm.

Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Avvik:
Boligen har i stor grad eldre overflater som bærer preg av bruksslitasje og varierende materialstandard. Flere overflater tilfredsstiller ikke dagens krav til fuktsikring eller teknisk utførelse.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

Innvendig > Skorstein

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Pipa har brukt opp over halvparten av forventet brukstid. Forventet levetid på en teglstein pipe er mellom 60 - 70 år. På stue i 1 etasje er deler av pipestokk kledd med panel og gulv-ås går langs pipestokken. Sannsynlig vært slik over langt tidsperspektiv.

Innvendig > Kryp Kjeller

[Gå til side](#)

Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Kryp Kjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Kryp Kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

Kun østlige del besiktiget av undertegnede på befaringsdagen da tilkomst til vestre del krevde noe tiltak. Det ble ikke observert monterte ventiler i krypkjeller, men bygg fra denne tiden er normalt ikke så tette som bygg som føres opp i dag er. Noe fukt i grunn er ikke uvanlig, heller ikke her.

Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Avvik – Innvendig trapp
Trappen er noe bratt og har ikke håndløper langs vegg. Rekkverkshøyden er under dagens forskriftskrav (mindre enn 0,90 m), og åpningene mellom spilene er større enn tillatt maksimum på 10 cm. Trappen oppfyller dermed ikke gjeldende krav til utforming og sikkerhet.

Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Dørene er av eldre dato og har stedvis slitasje som medfører at dørblad tar i karm eller terskel. Det er også observert slitasje og funksjonssvikt i hengsler, låser og øvrige lukkemekanismer. Enkelte komponenter mangler helt eller fungerer utilfredsstillende, noe som påvirker brukervennlighet og funksjon.

Innvendig > Andre innvendige forhold

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er avvik:

Grunnet de forhold som nevnt, kan man ikke sammenligne denne boligen med mer nyere boliger eller boliger som føres opp i dag, både med tanke på byggemåte, valg av materialer, og krav til tetthet og isolering. Det må derfor tas høyde for flere og større avvik i slike eldre boliger, enn som normalt er i nyere boliger.

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

Sikrings tavle på loft. Delvis oppgradert.

Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

Det er avvik:

Avvik:

Boligen har opprinnelig tilbakefylte steinmasser fra byggeår, noe som antas å fungere som en form for selvdrenering. Det foreligger ikke dokumentert eller etablert fuktsikring eller moderne ledning av overflatevann. Mer enn halvparten av forventet levetid for tiltak mot fukt er overskredet, og det er ikke registrert nyere tiltak som forbedrer dette. Dette er typisk for bygg fra denne tiden og vurderes som et avvik i henhold til dagens krav.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Det er avvik:

Avvik – Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i naturstein, hovedsakelig på -pusset, samt støpt gulv på mark under vindfang og bad/vaskerom. Konstruksjoner fra denne perioden (ca. 1900) er normalt uten fuktsperre mot grunnen. Det ble ved befaring målt forhøyede fuktverdier i gulvet i vindfang, noe som indikerer kapillært oppsug fra grunnen. Slike forhold kan også forekomme under badet over tid. Dette regnes som et kjent forhold ved eldre støpte konstruksjoner uten moderne fuktsikring.

Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Det er avvik:

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

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er avvik:

Avvik – Overflater vegger og himling
Rommet har panel og tømmervegger, samt malt innvendig himling. Det er registrert at det finnes vindu eller dør plassert innenfor våtsonen (dusjområde), og at dette elementet er utført i materiale som ikke er fuktbestandig. Slike løsninger er ikke i samsvar med anbefalinger for våtrom, da treverk og andre ikke-vannsikre overflater i direkte våtsone ikke tåler jevnlig vannbelastning over tid.

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

Det er avvik:

Det er registrert manglende eller feil fall mot sluk på våtrommet. Dette gir redusert avrenning ved vannsøl.

Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

Det mangler etablert tilluft spalte i dørkarm/terskel. Til luft kun ved åpning av vindu/dører, eller via spalteventil i vindu.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår

1900

Anvendelse

Bolig

Standard

I all hovedsak en enkel standard med gode og kjente materialer, oppført på den måte som var vanlig på oppføringstidspunktene

Vedlikehold

Boligen har blitt noe vedlikeholdt og oppgradert opp gjennom tiden, men noe vedlikeholdsbehov foreligger.

Tilbygg / modernisering

2008

Tilbygg -
oppgradert

Bygningen er i følge eier tilbygd og oppgradert opp til flere ganger opp gjennom sin lange levetid, men når og hva som er blitt gjort, kan ikke sies med sikkerhet i følge eier. Satt årstall er produksjonsår på varmtvanns tank, som indikerer tidspunkt for etablering av bad/vaskerom og innlegging av offentlig vann osv.

Kommentar

Antatt bygge år i følge eier.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av type Decra eller lignende og taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

Årstall: 2005

Kilde: Eier

Nedløp og beslag

Takrenner og taknedløp av lakkert Aluminium (Grøvikrenna).

Årstall: 2005

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Takvann kun ført til terreng, men i retning bort fra grunnmur. Taktekket fra år 2000 ble spylt i 2018 grunnet mosevekst i følge eier, unntatt østre del av nordlige taksider og tak over vf.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er sannsynlig ikke større problem med snøras fra tak vinterstid grunnet boligens geografiske beliggenhet, men takvinkel kan tilsi behov for tiltak, spesielt over gangsone til nordlige inngang. Nærmere undersøkelse og eventuelle nødvendige tiltak anbefales derfor. Spyling av mose på tak anbefales.

Tilstandsrapport



TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har tømmerkonstruksjon og stående bordkledning. Skipperpanel på vestlige fasade. Deler av vegger i naturstein som er pusset og malt på synlige deler (i Bislag).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avvik – Veggkonstruksjon

Veggene består av tømmerkonstruksjon med stående bordkledning. Vestfasaden er kledd med skipperpanel, og deler av bislaget har pusset og malt naturstein. Det er registrert spredte råteskader i kledningen, særlig i nedre deler av østfasaden hvor kledningen stedvis går helt ned i terreng. Dette gir økt fuktpåvirkning og dårligere uttørkingsforhold.

Det er lite eller ingen synlig lufting i nedkant av kledningen mot grunnmur. Skipperpanelet på vestfasaden er preget av alder og slitasje, og antas å ha oppnådd sin tekniske levetid. Panelet inneholder trolig mindre mengder asbest og må derfor håndteres i henhold til gjeldende forskrifter ved eventuell fjerning.

Spor etter stripet borebille (mott) er observert i deler av tømmeret, men det er usikkert hvor omfattende dette er, da tømmerkonstruksjonen i stor grad er skjult bak kledning og innvendige flater.

Det er noe råteskade / sprekker på vindskier.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak

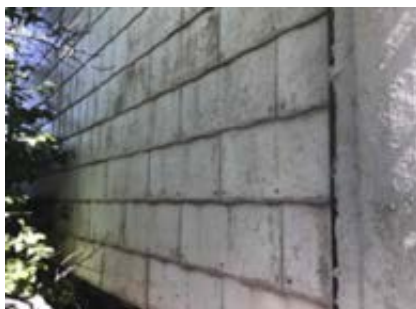
Det anbefales å skifte ut råteskadet bordkledning og samtidig etablere tilstrekkelig lufting i nedkant av kledning, særlig på fasader med kontakt mot terreng. Utskifting av skipperpanel på vestfasaden bør påregnes på sikt, og eventuell håndtering må skje i tråd med gjeldende krav til asbestholdige materialer.

Videre anbefales det å følge opp observasjonen av stripet borebille. Dersom det er mistanke om aktivt angrep, bør det gjennomføres nærmere kontroll av en fagperson, da skadene kan være skjult i konstruksjonen.

Konsekvens

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan råteskadene utvikle seg og føre til forringelse av veggkonstruksjonen, herunder tømmervegger bak kledning. Manglende lufting gir vedvarende fuktbelastning og høyere risiko for nye skader.

Utskifting av skipperpanel uten korrekt håndtering kan utgjøre en miljø- og helserisiko på grunn av mulig asbestinnhold. Spor etter treborende insekter kan indikere skjulte skader og bør avklares for å sikre konstruksjonens stabilitet på lang sikt.



TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Stedvis noe gjenværende eldre taktro av tre-bord. Forenklet undertak av type Ranitt eller lignende etablert i forbindelse med retekking av taket etter stormskade i 1992.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avvik – Takkonstruksjon / Loft

Det er påvist tydelige fukt- og råteskader i deler av takkonstruksjonen, med synlig nedbrytning av treverk i sperrer og tilstøtende konstruksjonsdeler. Skaden er lokalisert ved undertak og bærekonstruksjon, og fuktmåling viser forhøyede verdier. Funnene indikerer tidligere eller vedvarende fuktinntrenging, trolig som følge av utetthet i taktekkning eller ved gjennomføringer.

Det er også begrenset ventilasjon i takkonstruksjonen, noe som kan ha bidratt til redusert uttørkingsevne og økt fuktoppbygging i kalde soner. Det foreligger ikke dokumentasjon på utbedringer eller tiltak knyttet til lufting eller skadeomfang.

Det er registrert tegn til tidligere eller pågående mott-/insektsskader i deler av trekonstruksjonene. Slike forhold er ikke uvanlige i eldre bygninger, spesielt der konstruksjoner har vært eksponert for fukt eller har stått ubehandlet over tid. Skadene kan vise seg som små hull i treverk, smuldret overflate, svekket materialfasthet eller spor etter larveganger.

Mottskader oppstår ofte i kombinasjon med fukt, og tilstedeværelsen indikerer at treverket har hatt forhold som kan ha vært gunstige for biologisk nedbrytning. Det er ikke gjennomført åpne konstruksjonskontroller, og det er derfor ikke mulig å fastslå skadeomfanget med sikkerhet. Nærmere undersøkelse anbefales.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak

Råteskadede deler av takkonstruksjonen må skiftes ut. I tillegg må det gjennomføres en grundig kontroll av taktekkning, undertak, gjennomføringer og beslag for å identifisere årsaken til fuktinntrengingen. Det bør etableres eller forbedres lufting i takkonstruksjonen for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og redusere risiko for kondens og nye skader. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson med erfaring fra eldre takkonstruksjoner.

Konsekvens

Dersom tiltak ikke gjennomføres, vil fukt- og råteskadene kunne utvikle seg videre og medføre svekkelse av takkonstruksjonens bæreevne og funksjon. Manglende lufting øker faren for kondens og videre skader i trekonstruksjonene. Skadene kan også påvirke innvendige overflater og gi økt vedlikeholdsbehov og fuktproblematikk i tilstøtende bygningsdeler.

Kostnadsestimat: Over 300 000



TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 1995

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Bygningen har malt 2-fløyet hovedytterdør fra 2009. Tett malt/beiset dør til vf på nordlige.

Årstall: 2009

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport



TG 2 Utvendige trapper

Støpt trapp og repos opp til hovedinngang.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke etablert rekkverk på trapp. Krav til rekkverk utløses i dag ved høyder over 50 cm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rekkverk må etableres på begge sider av trapp for å lukke avviket



INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det furugulv, hovedsakelig i malt eller lakkert utførelse. Tapeter, strier og trepanel på vegger, hovedsakelig i malt utførelse og synlig undergulv eller paneler mellom synlige åser i himlinger, også hovedsakelig i malt utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avvik:

Boligen har i stor grad eldre overflater som bærer preg av bruksslitasje og varierende materialstandard. Flere overflater tilfredsstiller ikke dagens krav til fuktsikring eller teknisk utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avvik:

Boligen har i stor grad eldre overflater som bærer preg av bruksslitasje og varierende materialstandard. Flere overflater tilfredsstiller ikke dagens krav til fuktsikring eller teknisk utførelse.

Konsekvens:

Videre aldring og slitasje på overflater kan medføre økt behov for vedlikehold og fornying for å opprettholde normal bruksstandard.

Løpende vedlikehold og etter hvert oppgradering av overflater anbefales.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

Dette er en eldre bygning, utført med de materialer og på den måte som var vanlig på oppføringstidspunktet. Skjevheter og ulike høyder på gulv er derfor ikke uvanlig i bygg av denne alder, men heller regelen.

Radon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Skorstein

Boligen har mursteinspipe.

Skorsteinen er vurdert i henhold til forskrift til avhendingslova § 2-9, som omfatter visuell inspeksjon av tilgjengelige deler over tak dersom dette anses sikkerhetsmessig forsvarlig. Det er sett etter avskalling, tilstand på fuger og beslag, synlig stabilitet og skorsteinens høyde i forhold til gjeldende forskriftskrav. Det er ikke utført innvendig inspeksjon av pipeløpet, da dette faller utenfor undersøkelsesplikten etter forskriften. Funksjon og sikkerhet ved bruk, herunder eventuelle krav til sotluke, tilkomst og trekkforhold, faller under feiervesenets ansvarsområde. Det anbefales at kjøper innhenter informasjon om siste feiing og tilsyn, samt dokumentasjon på eventuelle endringer eller tilkoblinger til pipeløpet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Pipa har brukt opp over halvparten av forventet brukstid. Forventet levetid på en teglstein pipe er mellom 60 -70 år.

På stue i 1 etasje er deler av pipestokk kledd med panel og gulv-ås går langs pipestokken. Sannsynlig vært slik over langt tidsperspektiv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens og tiltak:

Pipen er i hovedsak funksjonell, men alder tilsier at store deler av forventet brukstid er forbrukt. Naturlig aldring kan over tid føre til svekkede fuger, økt risiko for sprekker, forvitring av murverk og redusert sikkerhet ved bruk. For å ivareta funksjon, sikkerhet og forskriftsmessige krav anbefales jevnlig oppfølging av pipens tilstand, herunder kontroll av murverk og beslag, samt vurdering av rehabilitering ved videre aldring eller ved påviste skader. Feiervesenets tilsyn og anbefalinger bør følges opp.



Kryp kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

Kun østlige del besiktiget av undertegnede på befaringsdagen da tilkomst til vestre del krevde noe tiltak. Det ble ikke observert montert ventiler i krypkjeller, men bygg fra denne tiden er normalt ikke så tette som bygg som føres opp i dag er. Noe fukt i grunn er ikke uvanlig, heller ikke her.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

Tiltak:

Det anbefales å etablere eller forbedre ventilasjonsåpninger i krypkjelleren for å sikre tilstrekkelig luftutskifting. Dette kan gjøres ved å åpne eksisterende ventiler, etablere nye lufterventiler på motsatte yttervegger eller vurdere mekanisk ventilasjon der naturlig lufting er utilstrekkelig. Tiltaket bør gjennomføres for å redusere fuktbelastning og sikre et stabilt innneklima i konstruksjonen.

Konsekvens:

Manglende eller utilstrekkelig lufting av krypkjeller kan føre til opphopning av fukt, noe som over tid øker risikoen for mugg- og råteskader i treverk og isolasjon. Dette kan igjen føre til konstruksjonsskader, dårligere innneklima, samt økte vedlikeholds- og utbedringskostnader.



Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp mellom 1 og 2 etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avvik – Innvendig trapp

Trappen er noe bratt og har ikke håndløper langs veggen. Rekkverkshøyden er under dagens forskriftskrav (mindre enn 0,90 m), og åpningene mellom spilene er større enn tillatt maksimum på 10 cm. Trappen oppfyller dermed ikke gjeldende krav til utforming og sikkerhet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak

Det anbefales å ettermontere håndløper på vegg for økt støtte og sikkerhet. Rekkverket bør forhøyes og åpningene reduseres ved å tette eller supplere med ekstra spiler. Det bør også vurderes tiltak som kompenserer for trappens bratte utforming, særlig med tanke på sikker ferdsel for barn og eldre.

Konsekvens

En bratt trapp med lave rekkverk, store åpninger og manglende håndløper gir redusert sikkerhet og økt risiko for fallulykker. Dette gjelder særlig for personer med nedsatt bevegelighet. Uten tiltak kan trappen oppleves lite trygg og ikke være egnet for alle brukere.

Tilstandsrapport



Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørene er av eldre dato og har stedvis slitasje som medfører at dørblad tar i karm eller terskel. Det er også observert slitasje og funksjonssvikt i hengsler, låser og øvrige lukkemekanismer. Enkelte komponenter mangler helt eller fungerer utilfredsstillende, noe som påvirker brukervennlighet og funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak

Det bør utføres justering og vedlikehold der dørene subber eller går tregt. Eldre beslag, låser og hengsler bør gjennomgå, og defekte deler skiftes ut ved behov. Ved omfattende slitasje kan utskifting av hele dørbladet være hensiktsmessig.

Konsekvens

Uten tiltak vil dørene kunne få ytterligere funksjonssvikt, og bruk vil kunne oppleves som tungvint eller utrygg. Over tid kan dette også føre til økt slitasje på tilstøtende konstruksjoner. Estetisk inntrykk og brukskvalitet reduseres, og sikkerheten ved lukking/låsing kan svekkes.



Andre innvendige forhold

Dette er en eldre bolig, bygget med de materialer og på den måte som var vanlig på oppføringstidspunktene. Boligens fulle historie er ikke kjent for undertegnede, men i følge eier er boligen tilbygd, endret og oppgradert opp til flere ganger gjennom sin levetid. Alder og byggemåte tilsier blant annet lave etasjehøyder, skjevheter i konstruksjoner og ulike høyder på gulv, også som følge av oppgraderinger og oppussinger utført opp gjennom tiden.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Grunnet de forhold som nevnt, kan man ikke sammenligne denne boligen med mer nyere boliger eller boliger som føres opp i dag, både med tanke på byggemåte, valg av materialer, og krav til tetthet og isolering. Det må derfor tas høyde for flere og større avvik i slike eldre boliger, enn som normalt er i nyere boliger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Boligen brukes i dag som fritidsbolig, noe den er funksjonell til slik den brukes i dag. Som helårsbolig vil den selvfølgelig ikke tilfredsstillende dagens forventede standard og krav. Eventuelle fremtidige tiltak i så henseende må vurderes av den enkelte.

VÅTROM

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Belegg på gulv, malt panel på vegger og malt panel mellom malte synlige åser i himling.

Årstall: 2007

Kilde: Eier



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Panel/tømmer på vegger og malt innvendig tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avvik – Overflater vegger og himling

Rommet har panel og tømmervegger, samt malt innvendig himling. Det er registrert at det finnes vindu eller dør plassert innenfor våtsonen (dusjområde), og at dette elementet er utført i materiale som ikke er fuktbestandig. Slike løsninger er ikke i samsvar med anbefalinger for våtrom, da treverk og andre ikke-vannsikre overflater i direkte våtsone ikke tåler jevnlig vannbelastning over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak

Det anbefales å fjerne eller beskytte utsatte bygningsdeler i våtsonen, for eksempel ved å montere fuktsikre overflater eller tette løsninger foran vindus-/dørkarmene. Dersom dette ikke er tilstrekkelig, bør materialene skiftes ut med fuktbestandige alternativer tilpasset våtrom. Tiltak bør gjennomføres for å redusere risiko for fuktskader i overgangen mellom konstruksjoner.

Konsekvens

Uegnete materialer i våtsone kan over tid ta opp fukt og utvikle skjulte skader som råte, mugg og nedbrytning av konstruksjon. Dette kan føre til nedsatt levetid, behov for utbedringer og redusert fuktsikkerhet i våtrommet. Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for fuktskader og følgekostnader ved senere tidspunkt.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Mindre fall i gulv mot sluk registrert, men god overhøyde mellom topp belegg/membran ved terskler til topp sluk rist grunnet oppbretter på belegget.

Tilstandsrapport

Årstall: 2008

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert manglende eller feil fall mot sluk på våtrommet. Dette gir redusert avrenning ved vannsøl.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens og tiltak:

Feil fall gir økt risiko for vannansamling, lekkasje og belastning på tettesjiktet over tid. Anbefales utbedret ved oppgradering eller renovering. Det er registrert manglende eller feil fall mot sluk på våtrommet. Dette gir redusert avrenning ved vannsøl.

Konsekvens og tiltak:

Feil fall gir økt risiko for vannansamling, lekkasje og belastning på tettesjiktet over tid. Anbefales utbedret ved oppgradering eller renovering.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt .

Årstall: 2008

Kilde: Eier



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Opplegg for vaskemaskin, badekar, toalett, hvit glatt servantskap med heldekkende servant, speil og belysning. Lufting kloakk med duo-ventil ved toalett.

Årstall: 2008

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk via ventil i yttervegg. Bryterstyrt.

Årstall: 2008

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Det mangler etablert tilluft spalte i dørkarm/terskel. Til luft kun ved åpning av vindu/dører, eller via spalteventil i vindu.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Dette er en eldre tømmerbygning. 2 vegger i baderom er yttervegger. ingen indikasjoner på fukt i konstruksjoner indikert ved bruk av fuktindikator på bad

Tilstandsrapport

og i krypkjeller indikert på befaringsdagen.

Årstill: 2008

Kilde: Eier

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Hvit glatt benke innredning, oppvaskbenk med nedfelt oppvaskkum i laminat benkeplate, plass for komfyr, plass for kjøleskap, hyller, vegghengt skap, utslagsvask, ved-ovn og sotluke i malt pusset pipestokk.

Årstill: 2008

Kilde: Eier



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Ingen ventilerer fra kjøkken.

Årstill: 2008

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Offentlig vann installert i perioden 2007-2010 i følge eier.

Årstill: 2007

Kilde: Eier

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Årstill: 2007

Kilde: Eier

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilstandsrapport

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 200 liter fra 2008.

Årstell: 2008

Kilde: Produksjonsår på produkt



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.

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

Sikrings tavle på loft. Delvis oppgradert.

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.

Det er ukjent når det elektriske anlegget ble installert første gang.

Nye kurser i forbindelse med innlegging av offentlig vann, etablering av bad osv i perioden 2007-09. Ny måler montert ca. 2017. Samtidig skal også anlegget blitt kontrollert i følge eier.

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

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?

Ja kontroll over 5 år.

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

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. 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
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det er gjennomført begrenset kontroll (visuell) av el-anlegget. Vi anbefaler alltid utvidet elkontroll dersom det ikke foreligger samsvarserklæringer på hele anlegget.

Generell kommentar

En del eldre ledninger observert og defekt punkt for tak belysning på vestre soverom. Eldre anlegg som bør ettergås og oppgradering av anlegget kan ikke utelukkes i tiden som kommer.

Påviste forhold kan medføre svekket funksjon, redusert elsikkerhet, personfare og økt risiko for brann. Anbefaler at forholdene vurderes og eventuelt utbedres av registrert elektroinstallatør. Videre bruk bør skje med varsomhet inntil eventuelle utbedringer er gjennomført og dokumentert.

På bakgrunn av det elektriske anleggets alder og mulige manglende samsvar med dagens forskriftskrav, anbefales det at det gjennomføres en utvidet el-kontroll utført av registrert elektroinstallatør eller sertifisert kontrollør. En slik kontroll vil kunne avdekke eventuelle feil, mangler eller sikkerhetsrisikoer som ikke nødvendigvis er synlige ved en visuell inspeksjon, og gi et bedre grunnlag for vurdering av anleggets tilstand og eventuelt behov for oppgradering eller utbedringer.



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere og slukke apparat observert montert. Ukjent alder på produktene for undertegnede.

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

Tilstandsrapport

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

1 TG 2 Drenering

Ingen synlig etablert drenering rundt bolig.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avvik:

Boligen har opprinnelig tilbakefylte steinmasser fra byggeår, noe som antas å fungere som en form for selvdrenering. Det foreligger ikke dokumentert eller etablert fuktsikring eller moderne ledning av overflatevann. Mer enn halvparten av forventet levetid for tiltak mot fukt er overskredet, og det er ikke registrert nyere tiltak som forbedrer dette. Dette er typisk for bygg fra denne tiden og vurderes som et avvik i henhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak:

Det anbefales å vurdere behovet for tiltak ut fra bruken av krypkjeller. Dersom arealet benyttes til lagring av fuktømfintlige materialer, bør det etableres mer kontrollert vannavledning og fuktsikring, eksempelvis drenssystem og grunnmursbehandling.

Konsekvens:

Manglende eller utilstrekkelig fuktsikring medfører økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonene under terrengnivå. Dette kan føre til skade på materialer og redusert innemiljø. Konsekvensen vil i stor grad avhenge av hvordan kjellerarealet benyttes – ved oppholdsbruk eller lagring vil kravene til fuktsikring være høyere.

1 TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i naturstein som i all hovedsak er på-pusset. Støpt plate/gulv på mark under vf og bad/vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avvik – Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i naturstein, hovedsakelig på-pusset, samt støpt gulv på mark under vindfang og bad/vaskerom. Konstruksjoner fra denne perioden (ca. 1900) er normalt uten fuktsperre mot grunnen. Det ble ved befaring målt forhøyede fuktverdier i gulvet i vindfang, noe som indikerer kapillært oppsug fra grunnen. Slike forhold kan også forekomme under badet over tid. Dette regnes som et kjent forhold ved eldre støpte konstruksjoner uten moderne fuktsikring.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Tiltak

Tiltak for å redusere fuktpåvirkning kan være krevende uten omfattende inngrep. Dersom vindfanget skal oppgraderes, bør det vurderes å etablere ny fuktsperre og kapillærbrytende sjikt, men dette forutsetter i praksis ombygging eller riving av eksisterende konstruksjon. Tiltaksbehovet bør vurderes opp mot arealets funksjon og bruk. Det anbefales også å sikre god ventilasjon og å unngå lagring direkte på gulvet.

Konsekvens

Vedvarende kapillært fuktoppsug kan gi økt risiko for fuktrelaterte skader i overflatematerialer og konstruksjon, særlig over tid. Dette gjelder både vindfang og bad. Uten tiltak kan dette føre til forkortet levetid på overflater og redusert innneklimakvalitet i tilstøtende rom. Omfanget vurderes likevel som begrenset og typisk for byggeteknisk utførelse i eldre konstruksjoner.

TG 2 Terrengforhold

Skrånende terreng rundt boligen med noe plen og beplantninger. Dyrket mark og bevokste berg forøvrig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forbedring av terrengfallet anbefales for å redusere denne risikoen.

Konsekvens:

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

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Bygningen har utvendig avløpsrør av plast, vannledning av plast (PEL), slamavskiller med overløp til offentlig avløpsnett og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. TG. gitt pga. alder.

Årstall: 2008

Kilde: Eier

TG 1 Septiktank

Bygningen har septiktank i glassfiber.

Årstall: 2008

Kilde: Eier

Bygninger på eiendommen

Naust

**Anvendelse**

Oppbevaring av båt og bruk

Byggeår**Kommentar**

under riving. Det er søkt kommunenom oppsetting av nytt.

Standard

Under riving. Ikke vurdert

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Driftsbygning

**Anvendelse**

Tidligere fe og fjærkrehold. I dag oppbevaring av div utstyr med mer.

Byggeår

1850

Kommentar

Antatt bygge år i følge eier

Standard**Vedlikehold**

Grishus

**Anvendelse**

Lagring av div utstyr

Byggeår

1900

Kommentar

Antatt bygge år i følge eier

Standard**Vedlikehold**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

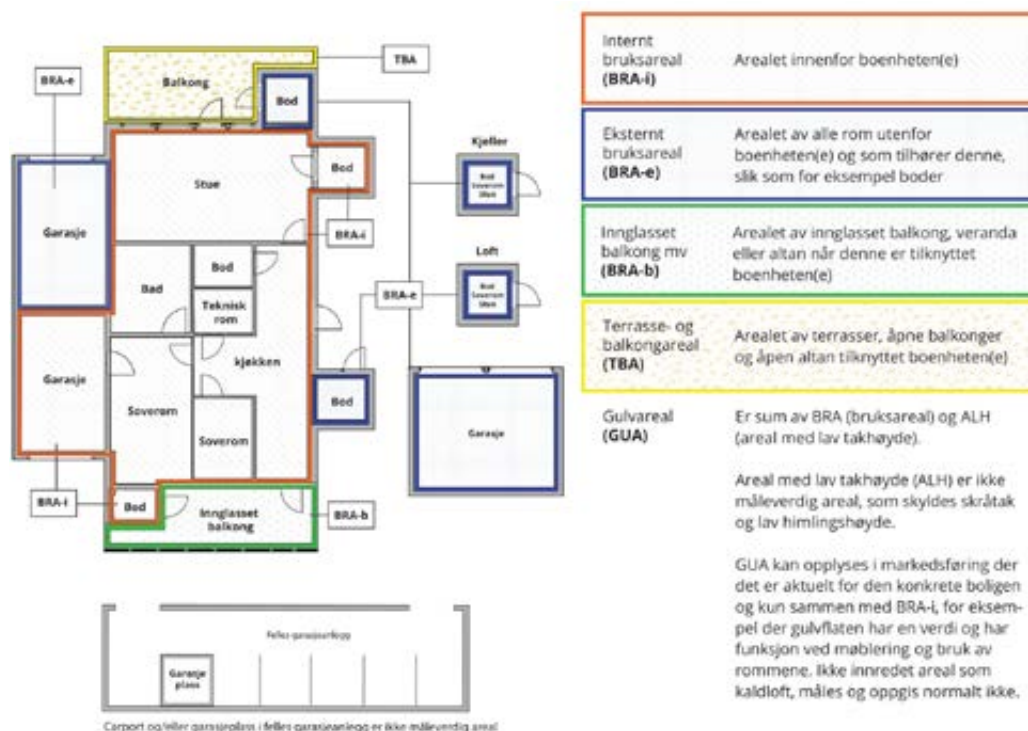
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Krypkjeller					
1. Etasje	69			69	
Loftetasje	40			40	
SUM	109				
SUM BRA	109				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Krypkjeller		Krypkjeller	
1. Etasje	Hall m/trapp, Stue, Kjøkken, Bad/vaskerom, Bod, Stue 2		
Loftetasje	Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Kott		

Kommentar

Eldre bygning med lave etasjehøyder. Bislag i 1 etasje har etasjehøyde rundt 190 cm. Underkant alle bjelker i 1 etasje er under 190 cm fra gulv. Det areal bjelker utgjør er ikke beregnet av takstmann, men et areal på vel 1 m² er trukket ifra det totale bruksarealet.

I 2 etasje har de 2 vestligste rommene en etasjehøyde like under 190 cm opp til undergulv. Disse 2 rommene er derfor ikke medtatt i areal beregningen. Det areal bjelker på øvrige rom i 2 etasje utgjør, er ikke beregnet av takstmann, men et areal på vel 1 m² er trukket ifra det totale bruksarealet.

Kott på loft har ikke målbare arealer.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Naust

Romfordeling

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

Driftsbygning

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft etasje		43		43	
1. Etasje					
SUM		43			
SUM BRA	43				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft etasje		Rom for høy mm	
1. Etasje			

Kommentar

1. etasje har for lav etasjehøyde til målbare arealer og mangler etablert gulv i fjøsgang. Bygningen er ikke nøyaktig oppmålt av undertegnede, så arealer må ansees som ca. arealer.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Spørsmålene ikke reelle for denne bygningen.

Grishus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		17		17	
SUM		17			
SUM BRA	17				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Bod, Bod 2		

Kommentar

Bygningen er ikke nøyaktig oppmålt av undertegnede. Oppgitte arealer må derfor ansees som ca arealer.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Spørsmålene ikke reelle for denne bygningen

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	103	6
Naust	0	0
Driftsbygning	0	43
Grishus	0	17

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.6.2025	Terje Storhaug	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1573 SMØLA	24	1		0	1660520.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Jøveien 173

Hjemmelshaver

Skjærseth Odd

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Jøa i Smøla kommune og består av flere teiger, blant annet flere holmer og skjær

Adkomstvei

Tilkomst fra offentlig vei. (Tilkomst fra 2 sider via grasvokst eng i følge eier).

Tilknytning vann

Offentlig vann

Tilknytning avløp

Privat septiktank med kommunal slamtømming

Om tomten

Eiet grunn med areal på 1 660 520,40 m² (areal oppgitt i Gårdskart på 1 657,8m²), som består av noe oppdyrket mark og resterende som utmark. (11,2 dekar fulldyrka jord, 2,6 dekar overflatedyrket jord, 5,1 dekar utmarksbeite, 1584,4 dekar annet markslag og 57,5 dekar Bebygd, samf, vann etc).

Tinglyste/andre forhold

Verneplan for Smøla i Møre og Romsdal fylke er vedtatt ved kongelig resolusjon av 19.12.2008. Verneplanen omfatter 10 områder, hvor 8 er naturreservater og 2 er landskapsvernområder. Områdene utgjør et samlet areal på ca 272 km², hvor 188 km² er sjøarealer.

Hovedformålet med verneplanen for Smøla er å bevare et utvalg av de store natur og kulturlandskaps verdiene på Smøla. Det meste av denne eiendommen kommer inn under verneplan for Sør Smøla som begrenser tiltak på eiendommen.

Merk at denne utarbeidede rapporten ikke er en landbrukstakst, men kun en teknisk gjennomgang av eiendommens bolig og en enkel oppmåling av tilhørende bygningsmasse. Eiendommen er i dag registrert og blir brukt som fritidseiendom, men merk at eiendommen er konsesjonspliktig. For en eventuell ny fremtidig eier av eiendommen vil derfor bo og driveplikten slå inn, men så lenge dyrkbar jord leies ut og drives, så vil det normalt ikke være vanskelig å få fritak fra boplikten i følge Smøla kommune sin representant.

Egeninnsats / ufaglært

I selgers egenekklæring 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.

Oppsummering selgers egenekklæring

Oppsummering av egenekklæring

Selger opplyser å ha eid eiendommen siden 2015, og har bodd der de siste 12 månedene. Det er ikke snakk om dødsbo eller fullmaktssalg, og selger har god kjennskap til eiendommen. Boligen er forsikret i Storebrand.

Badet er ifølge tidligere eier oppgradert i 2007, der det ble lagt inn vann og varmekabler, og støpt gulv med membran og nytt sluk. Arbeidet skal være utført av et rørleggerfirma som i dag ikke eksisterer, og ble ikke byggemeldt. Det foreligger ikke dokumentasjon eller bekreftelse på fagmessig utførelse.

Konstruksjonsmessig fremstår eiendommen med typiske kjennetegn for eldre bygg. Huset har skjeve gulv og vegger, og etasjeskiller og dører er i stor grad originale fra slutten av 1800-tallet. Selger påpeker at skjevhetene er stabile, og vurderes som normalt for bygningens alder og konstruksjonsmåte.

Under boligen er det en åpen krypkjeller hvor det kan forekomme fukt. Det er ikke kjent radonmålinger, og huset er oppført lenge før det ble krav om ferdigattest eller bruksattest. Det er derfor aldri søkt om dette. Det meldes også om noe trekk i huset ved kraftig vind, og at panel, vinduer, dører og tak er skiftet fortløpende etter behov siden år 2000.

Når det gjelder skader og skadedyr, opplyser selger at det er observert mottskader i treverk, trolig aldersrelatert. Mus har også kommet inn via åpninger i grunnmur, noe som er vanlig for bygningstype og beliggenhet. Det er ikke observert rotter, men forekomst av insekter og fugl (måltrost, hauk, ryer, ugle m.m.) er nevnt som naturlig i området.

Pipen fikk stormskade i 2023 og er siden reparert, med nytt beslag. Et eldre naust ble ødelagt av storm i 2018 og er nå revet. Selger har også selv skiftet ut panel og takrenner på deler av fasaden etter skade fra vind.

Det opplyses at eiendommen ikke er tilknyttet næringsvirksomhet, men det foreligger tinglyst veirett over eng for bruker nr. 5. I tillegg er det kjent at naboeiendommen Jøaveien 191 har arealplan med godkjent naust, som enda ikke er bygget.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tidligere takst	29.06.2022	Innhentet av takstmann.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	26.06.2025	Innhentet av takstmann.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	22.07.2025	Mottatt fra megler på epost.	Gjennomgått		Nei
Kommunalinfo.	22.07.2025	Mottatt fra megler på epost.	Gjennomgått		Nei
Tilstandsrapport	06.07.2025	Rapport er gjennomlest og godkjent av eier.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.07.2025	
2	27.07.2025	Oppdatering av feil dør bislag.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens 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.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/XV1523>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



KARTUTSNITT

Eiendom:

Gnr: 24

Bnr: 1

Fnr: 0

Snr: 0

Adresse: Jøveien 173, 6570 SMØLA

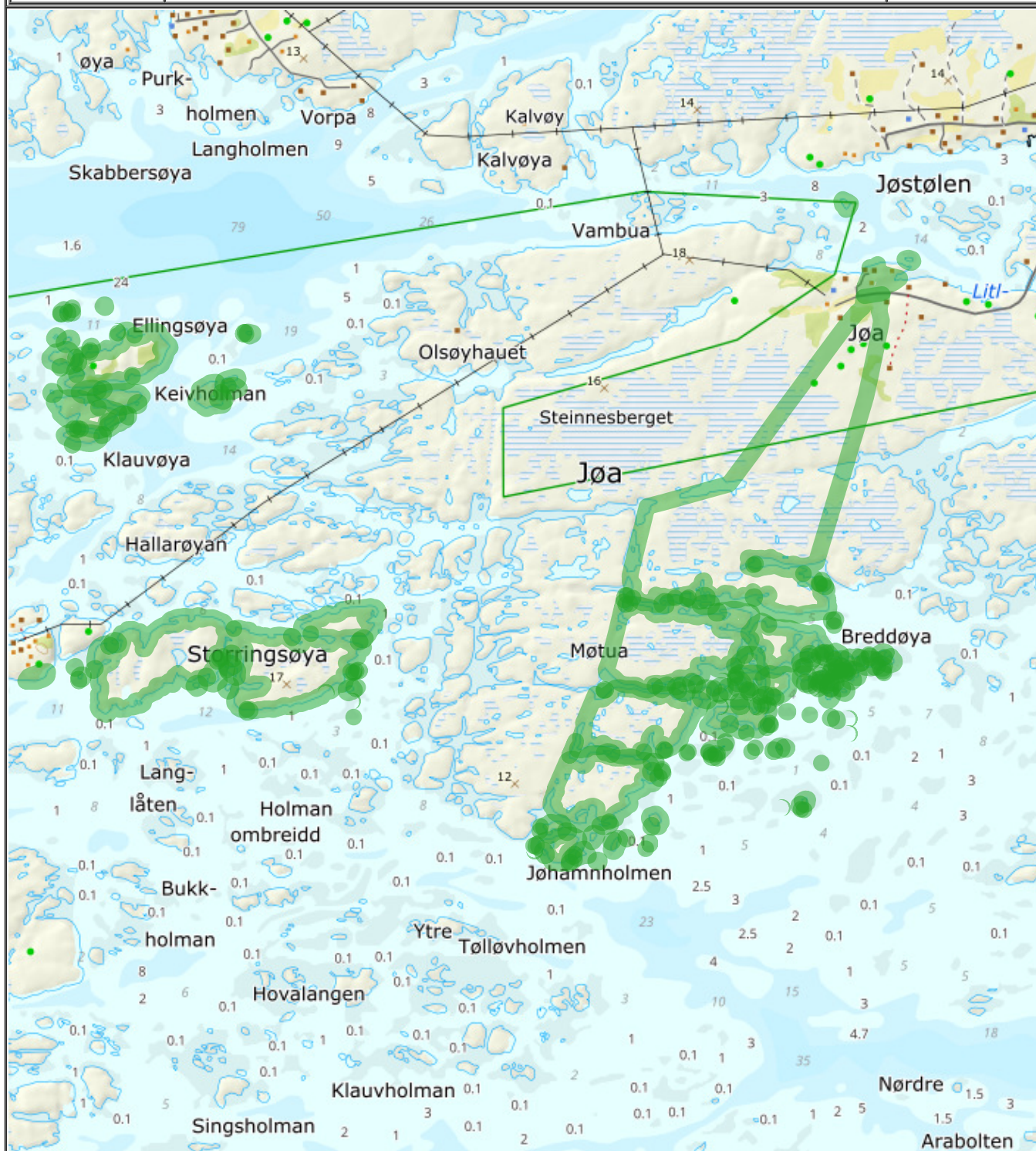
Hj.haver/Fester:



**SMØLA
KOMMUNE**

Dato: 30/6-2025 Sign:

Målestokk
1:25000



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.



KARTUTSNITT

Eiendom:

Gnr: 24

Bnr: 1

Fnr: 0

Snr: 0

Adresse: Jøveien 173, 6570 SMØLA

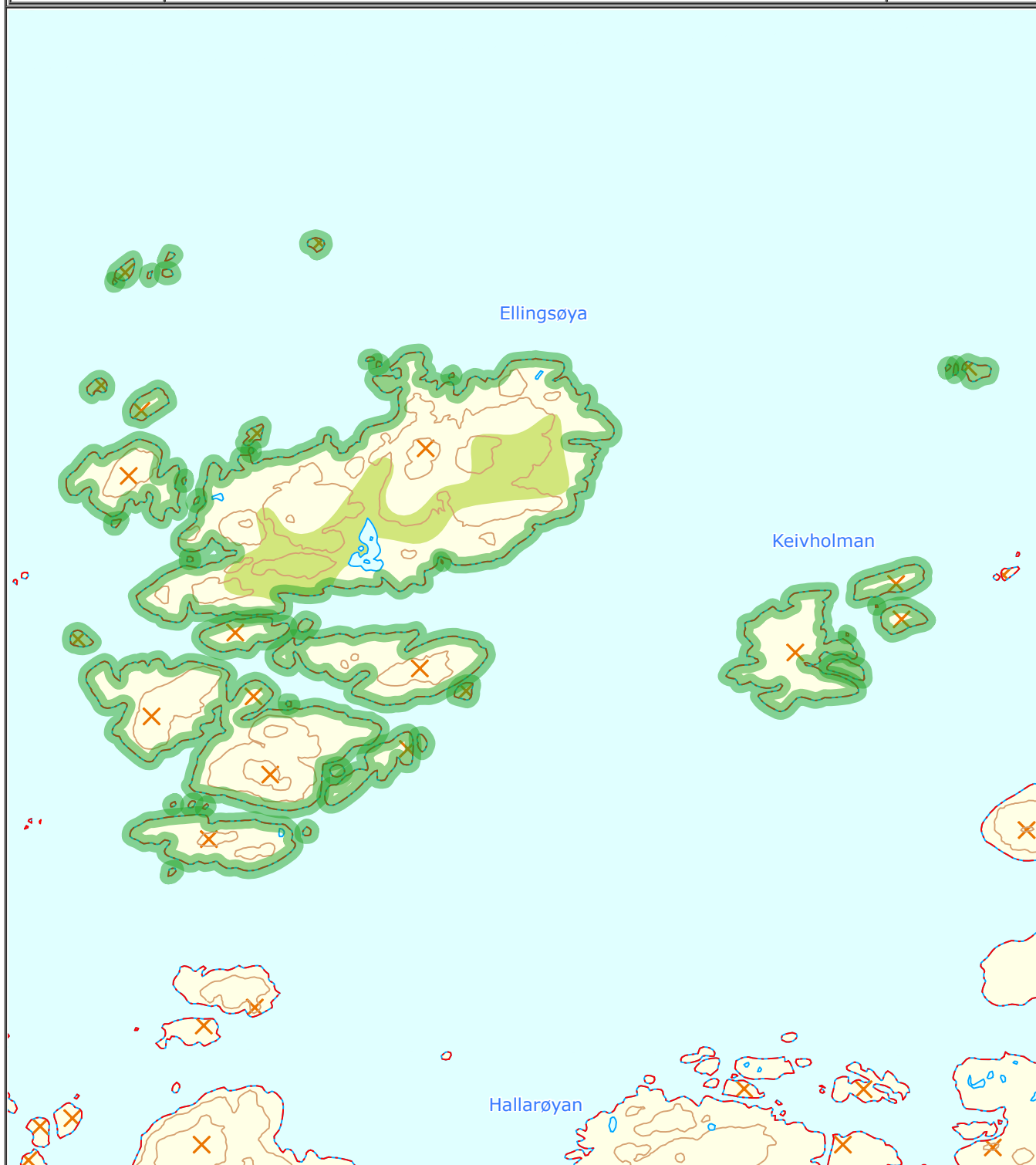
Hj.haver/Fester:



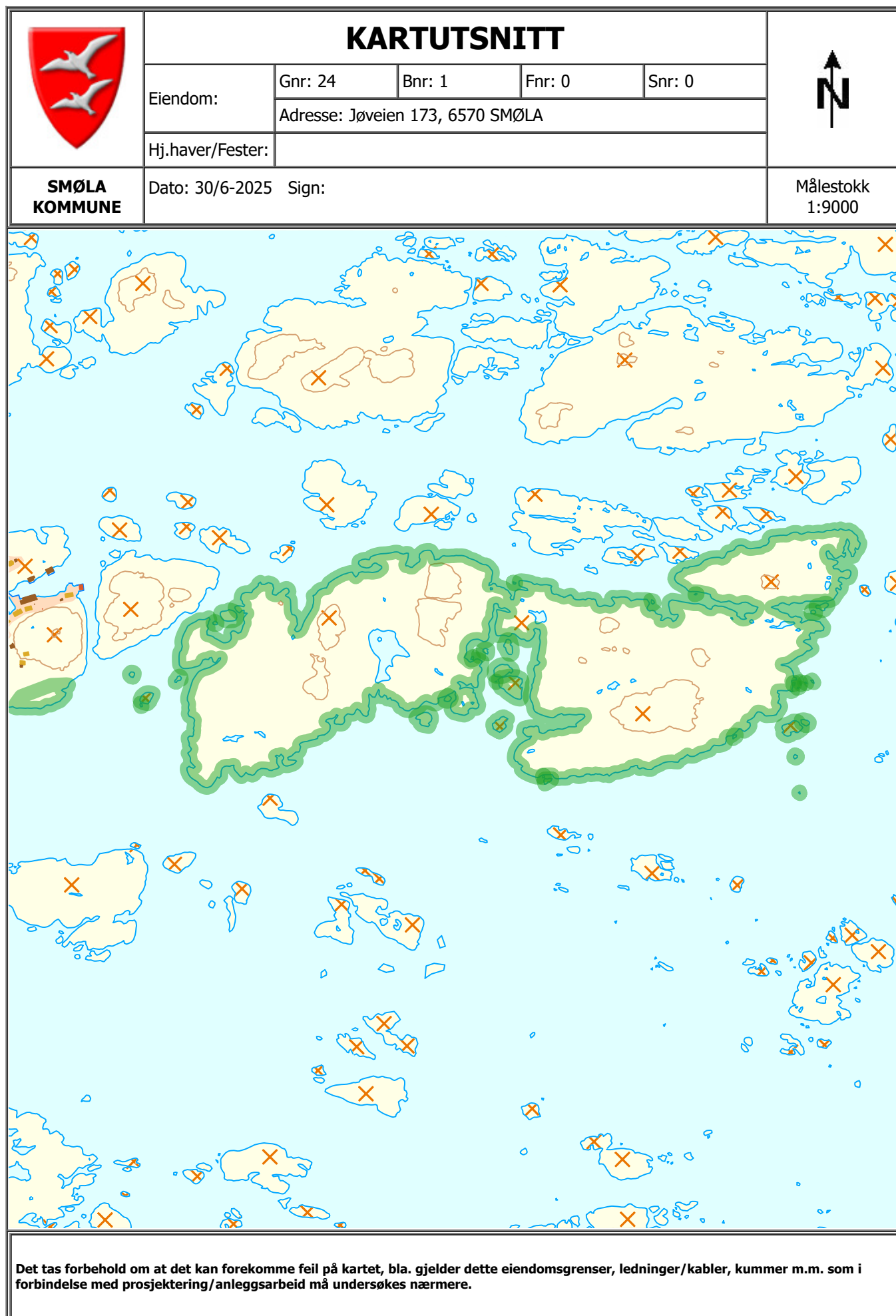
**SMØLA
KOMMUNE**

Dato: 30/6-2025 Sign:

Målestokk
1:5500



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.





KARTUTSNITT

Eiendom:

Gnr: 24

Bnr: 1

Fnr: 0

Snr: 0

Hj.haver/Fester:

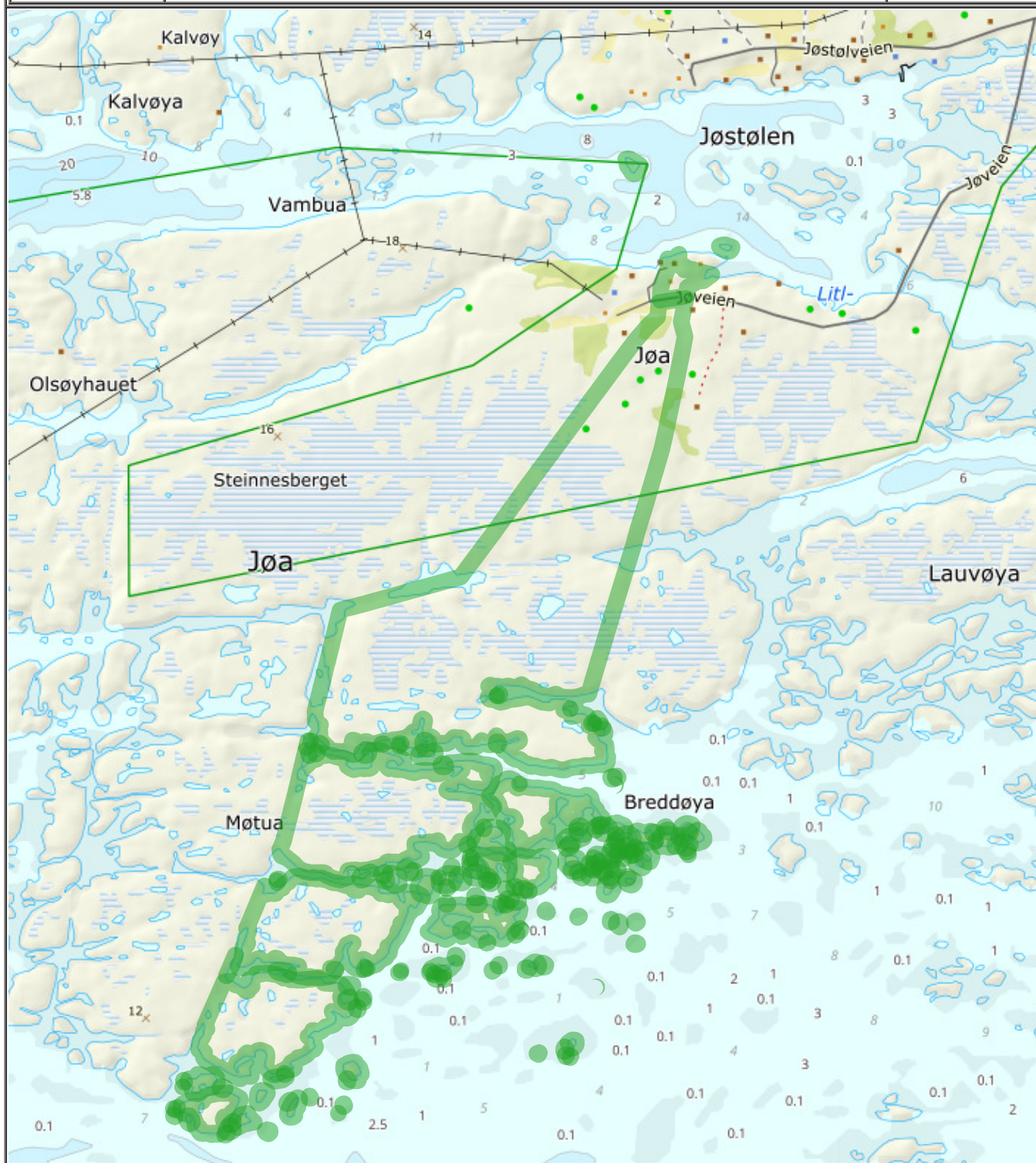
Adresse: Jøveien 173, 6570 SMØLA



**SMØLA
KOMMUNE**

Dato: 30/6-2025 Sign:

Målestokk
1:17000



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.



KARTUTSNITT

Eiendom:

Gnr: 24

Bnr: 1

Fnr: 0

Snr: 0

Adresse: Jøveien 173, 6570 SMØLA

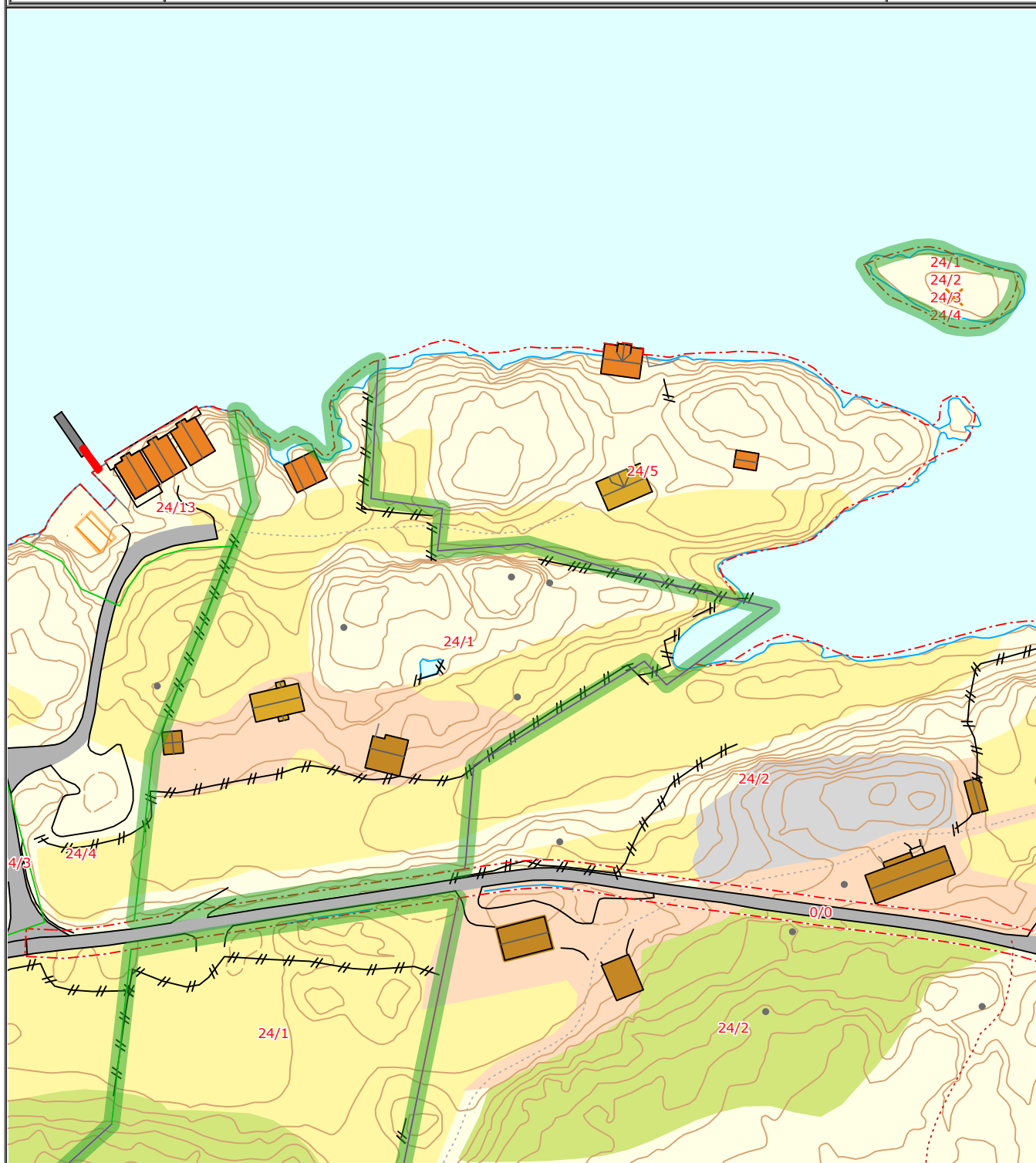
Hj.haver/Fester:



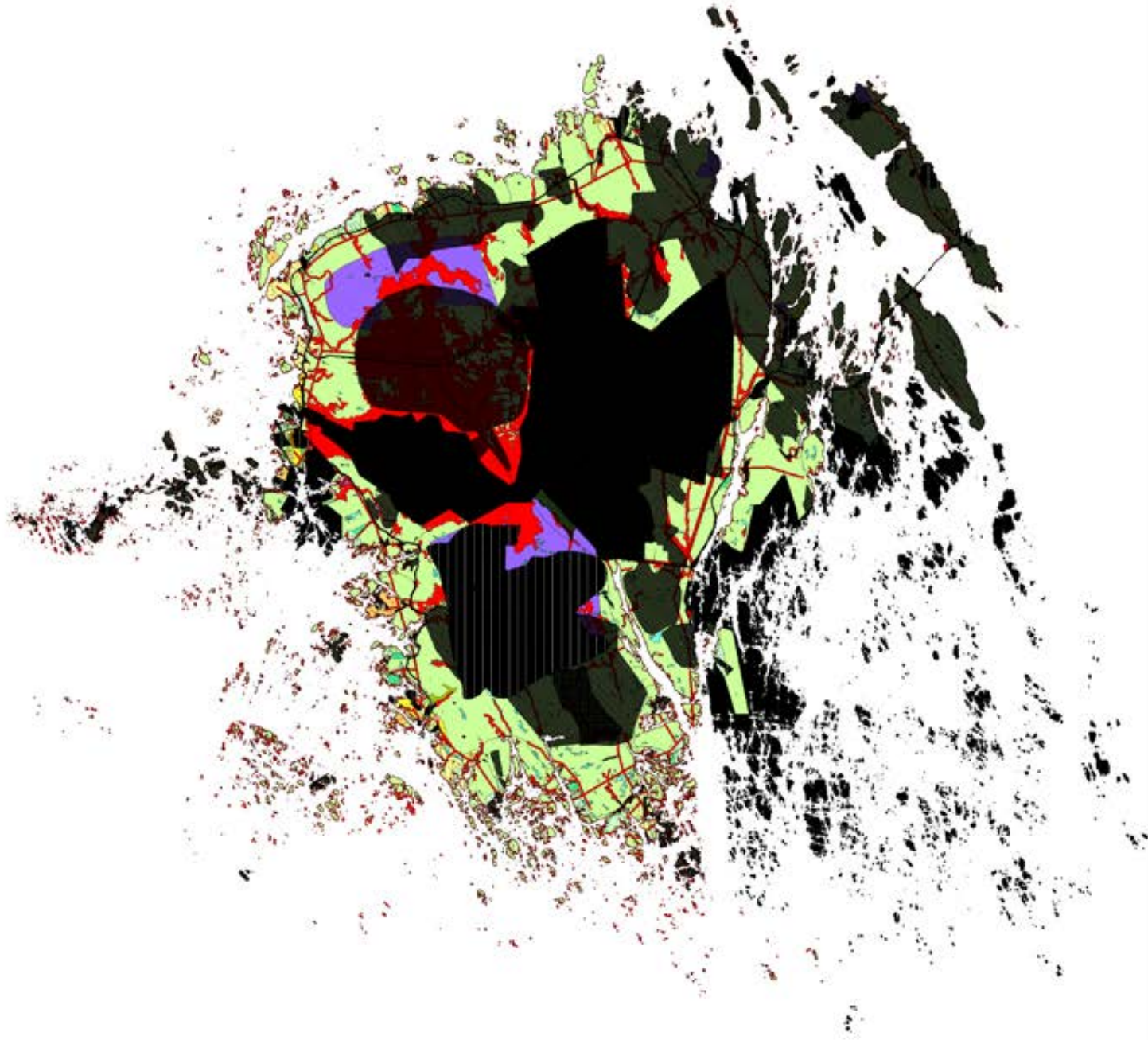
**SMØLA
KOMMUNE**

Dato: 30/6-2025 Sign:

Målestokk
1:1400



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.



TEGNFORKLARING PBL §11 KOMMUNEPLANENS AREALDEL

TEGNFORKLARING PBL §11 KOMMUNEPLANENS AREALDEL

AREALFORMÅL

AREALFORMÅL

AREALFORMÅL

AREALFORMÅL

AREALFORMÅL

AREALFORMÅL

AREALFORMÅL

AREALFORMÅL

AREALFORMÅL

AREALFORMÅL

AREALFORMÅL

AREALFORMÅL

AREALFORMÅL

AREALFORMÅL

AREALFORMÅL

AREALFORMÅL

AREALFORMÅL

AREALFORMÅL

AREALFORMÅL

AREALFORMÅL

AREALFORMÅL

AREALFORMÅL

AREALFORMÅL

AREALFORMÅL

AREALFORMÅL

AREALFORMÅL

AREALFORMÅL

AREALFORMÅL

AREALFORMÅL

AREALFORMÅL

AREALFORMÅL

AREALFORMÅL

AREALFORMÅL

AREALFORMÅL

AREALFORMÅL

AREALFORMÅL

AREALFORMÅL

AREALFORMÅL

AREALFORMÅL

AREALFORMÅL

AREALFORMÅL

AREALFORMÅL

AREALFORMÅL

AREALFORMÅL

AREALFORMÅL

AREALFORMÅL

AREALFORMÅL

AREALFORMÅL

AREALFORMÅL

AREALFORMÅL

AREALFORMÅL

AREALFORMÅL

AREALFORMÅL

AREALFORMÅL

AREALFORMÅL

AREALFORMÅL

AREALFORMÅL

AREALFORMÅL

AREALFORMÅL

AREALFORMÅL

AREALFORMÅL

AREALFORMÅL

AREALFORMÅL

AREALFORMÅL

AREALFORMÅL

AREALFORMÅL

AREALFORMÅL

AREALFORMÅL

AREALFORMÅL

AREALFORMÅL

AREALFORMÅL

AREALFORMÅL

AREALFORMÅL

AREALFORMÅL

AREALFORMÅL

AREALFORMÅL

AREALFORMÅL

AREALFORMÅL



Høring og offentlig ettersyn av
Kommuneplanens arealdel
Smøla Kommune 2020-2032

Saksbehandling iht Plan- og byggingsloven Saksnr. Dato Signatur

Vedtak om oppstart av planarbeidet	27.06.2013	
Vedtak om oppstart av planarbeidet	27.06.2013	
Høring og offentlig ettersyn av planprogram	4/11/13	
Ettersyn av planprogram	10/11/13	
1. gangs behandling	08.02.2018	
Høring og offentlig ettersyn	25.05.2018	
2. gangs behandling	18.06.2020	
Høring og offentlig ettersyn	4/1/20	
Ny 2. gangs behandling	12.10.2020	
Høring og offentlig ettersyn		
Endelig vedtak		

0 1000 2000 3000 4000 5000

Skala

Smøla Kommune, 2020-2032

Smøla Kommune, 2020-2032

Smøla Kommune, 2020-2032

Smøla Kommune, 2020-2032

Smøla Kommune, 2020-2032

Smøla Kommune, 2020-2032

Adresse	Jøveien 173
Postnr	6570
Sted	SMØLA
Leilighetsnr.	
Gnr.	24
Bnr.	1
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2022-1421242
Dato	11.07.2022

Innmeldt av Arnfinn Thordarson



Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk: 4 767 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

2 811 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	1 200 liter ved

Doknr: 20190 Tinglyst: 12.01.2009
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Vedlegg 9

**FORSKRIFT OM VERNEPLAN FOR SMØLA I MØRE OG ROMSDAL FYLKE.
VERN AV SØR-SMØLA LANDSKAPSVERNOMRÅDE MED PLANTE- OG
DYRELIVSFREDING I SMØLA KOMMUNE**

Fastsett ved kongelig resolusjon 9. januar 2009 med heimel i lov 19. juni 1970 nr. 63 om naturvern § 5, jf. §§ 6, 13 og 14 andre ledd, og §§ 21,22 og 23. Fremma av Miljøverndepartementet.

§ 1 Avgrensing

Landskapsvernområdet vedkjem følgjande gnr/bnr: 9/ 1,3,8, 13/6, 14/ 1,2,3,4,5,6,7,9, 15/ 1,2,3,4,6,7,10, 16/ 1,2,3,4, 17/ 1,2,3, 18/ 2,3,4,5,6,7, 19/ 1,7,10,19, 21/ 1,2,3,4, 22/ 1,2,3,4,5,6,13, 23/ 1,2,3,5,7,9, 24/ 1,2,3,4, 25/ 1,2,3,4,5,6,7,8,9, 26/ 1, 27/1, 28/ 1,2, 29/ 1,2, 30/ 1,2, 31/ 1, 32/ 1,2,3,4,5,7,8,9,10,11,12,13,14, 33/ 1,2,4,5, 38/5,7,8,9,10, 42/1 i Smøla kommune.

Landskapsvernområdet dekkjer eit totalareal på ca. 183 068 daa, der ca. 25 979 daa er landareal og ca. 157 089 daa er sjøareal.

Grensene for landskapsvernområdet går fram av kart i målestokk 1: 60000, dagsett Miljøverndepartementet januar 2009. På kartet er det avmerkt ei sone A og sone B kor det gjeld spesielle reglar. Dei nøyaktige grensene for landskapsvernområdet skal merkast av i marka. Knekkpunkta skal koordinatfestast.

Verneforskrifta med kart er oppbevart i Smøla kommune, hos Møre og Romsdal fylke, i Direktoratet for naturforvaltning og i Miljøverndepartementet.

§ 2 Formål

Formålet med landskapsvernområdet er å ta vare på eit eigenarta, vakkert og internasjonalt verneverdig natur- og kulturlandskap med det biologiske mangfald som pregar området. Zoologisk har området verdi som overvintringsområde og som hekkeområde for fugl, bl.a. havørn. Området har og ein tett bestand av oter og sel. Botanisk er det eit særskilt viktig område med kystlynghei, naturbeitemarker, havstrand og naturtypar knytt til havstrand, brakkvatn og ferskvatn.

§ 3 Vernereglar**1. Landskapet****1.1 Inngrep i landskapet**

Området er verna mot inngrep som vesentleg kan endre eller verke inn på landskapet sin art eller karakter med det rike biologiske mangfald som pregar området.

Med dei unntak som følgjer av § 3 punkt 1.2 og 1.3 er det forbod mot inngrep som oppføring og ombygging av bygningar eller anlegg, vegbygging, bergverksdrift, graving, påfylling av masse, sprenging, boring, uttak og fjerning av stein, masse, mineral eller fossil, drenering, anna form for tørlegging, nydyrking, nyplanting, bakkeplanering, framføring av luft- og jordleidningar, bygging av bruer og klopper, oppsetting av skilt og merking av stiar, løyper og liknande. Kulturminne som er viktig for verneformålet skal beskyttast mot skade og øydelegging. Opplistinga er ikkje uttømmende. Fylkesmannen avgjer i tvilstilfelle om eit tiltak kan endre landskapet sin art eller karakter vesentleg.

1.2 Reglane i punkt 1.1 er ikkje til hinder for

- a) Vedlikehald av bygningar og innretningar.
- b) Vedlikehald av merkå stiar, skilt, bruer og løyper i samsvar med forvaltningsplan.
- c) Jordbruk som ikkje er i strid med verneformålet på eksisterande og tidligare utnytta jordbruksareal, medrekna skånsam lyngsviing og slått, i tråd med prinsipp nedfelt i forvaltningsplan.. Rydding av område som er under gjengroing, som ledd i restaurering av lynghei i tråd med prinsipp nedfelt i forvaltningsplan, er tillate.
- d) Anlegg av sanketroer, leskur og nødvendig gjerding for husdyr.
- e) Vedlikehald av eksisterande veger.
- f) Opplag av småbåt på etablert båtplass for grunneigar eller rettshavar.
- g) Drift og vedlikehald av Kystverket sine anlegg.
- h) Drift og vedlikehald av eksisterande energi- og kraftanlegg.
- i) Naudsynt istandsetjing ved akutt utfall av straumforsyninga. Ved bruk av motorøyretoy skal det i etterkant sendast melding til forvaltningsstyremakta.
- j) Oppgradering/fornyng av kraftleidningar for heving av spenningsnivå og auke av linetverrsnitt, når dette ikkje medfører vesentlege fysiske endringar i forhold til verneformålet. Tiltakshavar skal varsle forvaltningsstyresmakta før arbeidet startar.

1.3 Forvaltningsstyresmakta kan etter søknad gje løyve til

- a) Ombygging, restaurering og utviding av eksisterande bygningar.
- b) Ny oppføring av bygningar som går tapt ved brann eller naturskade.
- c) Etablering av nye grøfteutløp for drenering av tilgrensande areal samt graving eller muring av brønner i samband med beiteområde eller hus.
- d) Brenning av gras og lynghei i samband med skjøtsel av lynghei, som ikkje fell inn under § 3 punkt 1.2 c).
- e) Tilrettelegging for friluftsliv og reiseliv ved bygging av bruer og klopper, anlegg av ankrings- og renovasjonsplassar, flytebrygge, gapahukar og utsiktspunkt samt merking, rydding og vedlikehald av eksisterande stiar, løyper og gamle ferdselsårer, samt rydding og merking av nye stiar og løyper som er i tråd med forvaltningsplan.
- f) Oppføring av nye bygningar og anlegg som er nødvendige til jordbruksformål og fiske når desse ikkje bryt med tradisjonell byggeskikk og landskapet sin karakter.
- g) Oppføring av nye bygningar og anlegg som er nødvendige for reiselivet på Hallarøya, Ringsøya og andre øyer og fiskevær med eit eksisterande kulturmiljø i tråd med forvaltningsplan og i samråd med kulturminnestyresmaktene.
- h) Istandsetting, vedlikehald og skjøtsel av kulturminne i samråd med kulturminnestyresmaktene.
- i) Havbruksverksemd i sone A når dette ikkje strir mot formålet med vernet.
- j) Anlegg for havbeite i sone A når dette ikkje strir mot formålet med vernet.
- k) Etablering av nye anlegg, flytting av anlegg, og tilbygg til eksisterande anlegg for Kystverket.
- l) Oppgradering og fornyng av kraftleidningar, telefonleidningar og jordkablar som ikkje fell inn under § 3 punkt 1.2 j).
- m) Etablering av landfester for fiskereiskap.

2. Plantelivet

2.1 Beskyttelse av plantelivet

- a) Plantelivet skal beskyttast mot skade og øydelegging. Innføring av nye planteartar er forbode (gjeld ikkje planting i private hagar).
- b) Plantelivet som er knytt til eldre kulturmark som for eksempel beitemarkssopp, andre signalartar og artar på den norske raudlista er freda mot skade og øydelegging. Det er forbode med skogreising og treslagskifte.

2.2 Reglane i punkt 2.1 a) er ikkje til hinder for

- a) Sanking av bær og matsopp, og plukking av vanlege blomsterplanter til privat bruk.
- b) Beiting og tilleggsføring av utgangarsau i tråd med krav etter dyrevernlova. Direktoratet for naturforvaltning kan ved forskrift regulere eller forby beite som skadar landskapet sin art og karakter.
- c) Drift av innmarka.
- d) Skogsdrift og uttak av ved i eksisterande skog i medhald av plan som er godkjent av forvaltningsstyresmakta.
- e) Manuell tanghausting.
- f) Maskinell tanghausting i tidsrommet f.o.m. 21. august t.o.m. 14. april.
- g) Taretråling.

3. Dyrelivet

3.1 Beskyttelse av dyrelivet

Fuglar og pattedyr, inkludert reirplassar og hiområde, er freda mot skade, øydelegging og unodig forstyrning. Nye dyreartar må ikkje innførast.

3.2 Reglane i punkt 3.1 er ikkje til hinder for

- a) Jakt og fangst etter viltlova i tida f.o.m. 21. august t.o.m. 14. april. Direktoratet for naturforvaltning kan av omsyn til verneformålet ved forskrift regulere tidspunktet for jakt og fangst samt forby jakt på enkelte artar ut over reglane i viltlova. Fangst av villmink er tillate i perioden som følgjer av jakttidsforskrift gitt i medhald av viltlova.
- b) Fiske og fangst, inkludert skjelsanking og seljakt i tida f.o.m. 21. august t.o.m. 14. april, etter saltvannsfiskeklova.
- c) Utsetjing og gjenfangst av stadeigne marine artar i samband med havbeitenæring etter akvakulturlova.

3.3 Forvaltningsstyresmakta kan etter søknad gje løyve til jakt på grågås i perioden f.o.m. 15. juli t.o.m. 20. august i tråd med godkjent forvaltningsplan.

4. Ferdsel

4.1 Generelt om ferdsel

All ferdsel skal skje varsamt og ta omsyn til vegetasjon, fugle- og dyrelivet og til kulturminne.

4.2 Organisert ferdsel

Reglane i forskrifta her er ikkje til hinder for organisert turverksemd til fots så lenge naturmiljøet ikkje blir skadelidande.

Annan organisert ferdsel og ferdselsformer som kan skade eller unodig forstyrre naturmiljøet må ha særskilt løyve frå forvaltningsstyresmakta.

4.3 Sykling og organisert bruk av hest

Sykling og organisert bruk av hest er forbode utanom eksisterande vegar, stiar eller trasear som er godkjent for slik bruk i forvaltningsplanen. Sykling og organisert bruk av hest på vegar, stiar eller trasear som nemnt, krev løyve frå forvaltningsstyresmakta.

4.4 Omlegging av stiar

Av omsyn til naturmiljøet og kulturminne kan forvaltningsstyresmakta legge om eller krevje fjerna merking av stiar og løyper.

4.5 Generelle unntak for ferdsel

Reglane i punkt 4 gjeld ikkje nødvendig ferdsel i samband med militær operativ verksemd, politi-, rednings-, brannvern-, ambulanse-, rednings- og oppsynsverksemd, eller gjennomføring av skjøtsels- og forvaltningsoppgåver bestemt av forvaltningsstyresmakta.

5. Motorferdsel

5.1 Forbod

- a) Motorferdsel til lands, medrekna start og landing med luftfartøy, er forbode. Lågtflyging under 300 m er forbode. Bruk av vannscooter, vannski, paraglider og liknande er forbode. Forbode gjeld også bruk av modellbåtar, modellfly og liknande. Bruk av motorbåt i ferskvatn er forbode.
- b) Motorferdsel som er tillate skal skje omsynsfullt og forsiktig i samsvar med formålet med vernet, slik at området sine natur- og kulturverdiar vert teke vare på.

5.2 Reglane i punkt 5.1 er ikkje til hinder for

- a) Nødvendig motorferdsel på innmark i samband med drift av jordbruksareal.
- b) Nødvendig motorferdsel i samband med godkjent skogdrift, jf. § 3 punkt 2.2 d).
- c) Motorferdsel på vegar.
- d) Motorferdsel ved militær operativ verksemd, ambulanse-, politi-, brannvern-, rednings- og oppsynsverksemd, eller gjennomføring av skjøtsels- og forvaltningsoppgåver bestemt av forvaltningsstyresmakta. Unntaket gjelder ikkje øvingskjøring.
- e) Drift og vedlikehald av Kystverket sine anlegg.

5.3 Forvaltningsstyresmakta kan gi løyve til nødvendig bruk av motorkjøretøy eller luftfartøy i samband med

- a) Husdyrhald, vedhogst, fiske og uttransport av elg og hjort.
- b) Tiltak etter § 3 punkt 1.2 og 1.3 når det ikkje er i strid med verneformålet.
- c) Transport av varer til hytter og fiskevær.
- d) Drift og vedlikehald av eksisterande kraftliner.
- e) Øvingskjøring for formål nemnt i punkt 5.2 d).

6. Forureining

- a) Forsøpling og bruk av kjemiske middel som kan påverke naturmiljøet er forbode. Unntak er bruk av godkjente kjemiske middel på innmark i tråd med forvaltningsplan.
- b) Avfall skal takast med ut av området.

§ 4 Generelle dispensasjonsreglar

Forvaltningsstyresmakta kan gjere unntak frå vernereglane når formålet med vernet krev det, for vitenskaplege undersøkingar og arbeid av vesentleg verdi for samfunnet, og i spesielle tilfelle dersom det ikkje strir mot formålet med vernet.

§ 5 Forvaltningsplan og skjøtsel

Forvaltningsstyresmakta eller den forvaltningsstyresmakta bestemmer, kan setje i verk tiltak og skjøtsel for å fremme formålet med vernet. Det skal lagast ein forvaltningsplan med nærare retningslinjer for forvaltning, skjøtsel, tilrettelegging, informasjon med meir. Forvaltningsplanen skal godkjennast av Direktoratet for naturforvaltning.

§ 6 Forvaltningsmynde

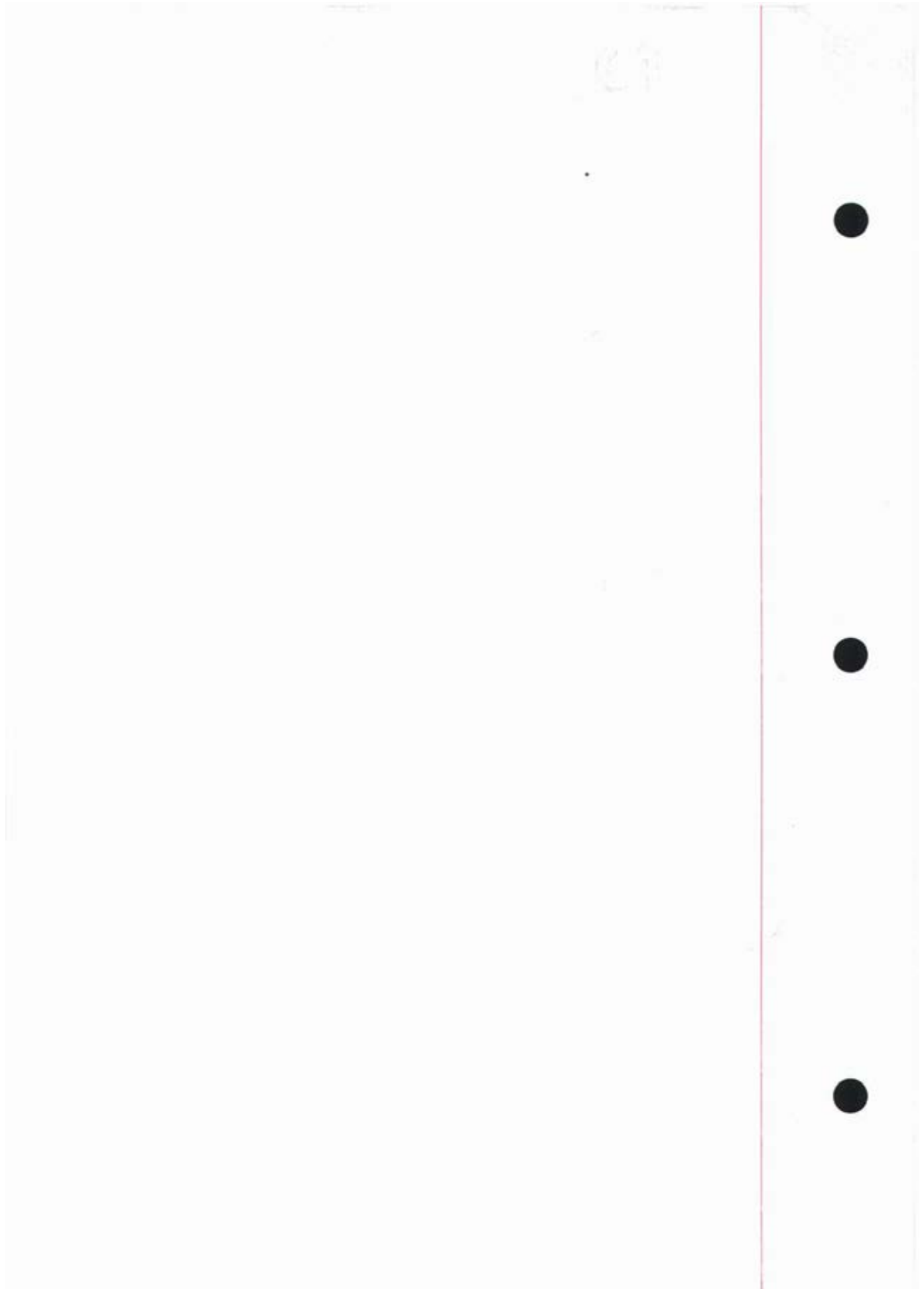
Direktoratet for naturforvaltning fastsett kven som skal ha forvaltingsmynde etter denne forskrifta.

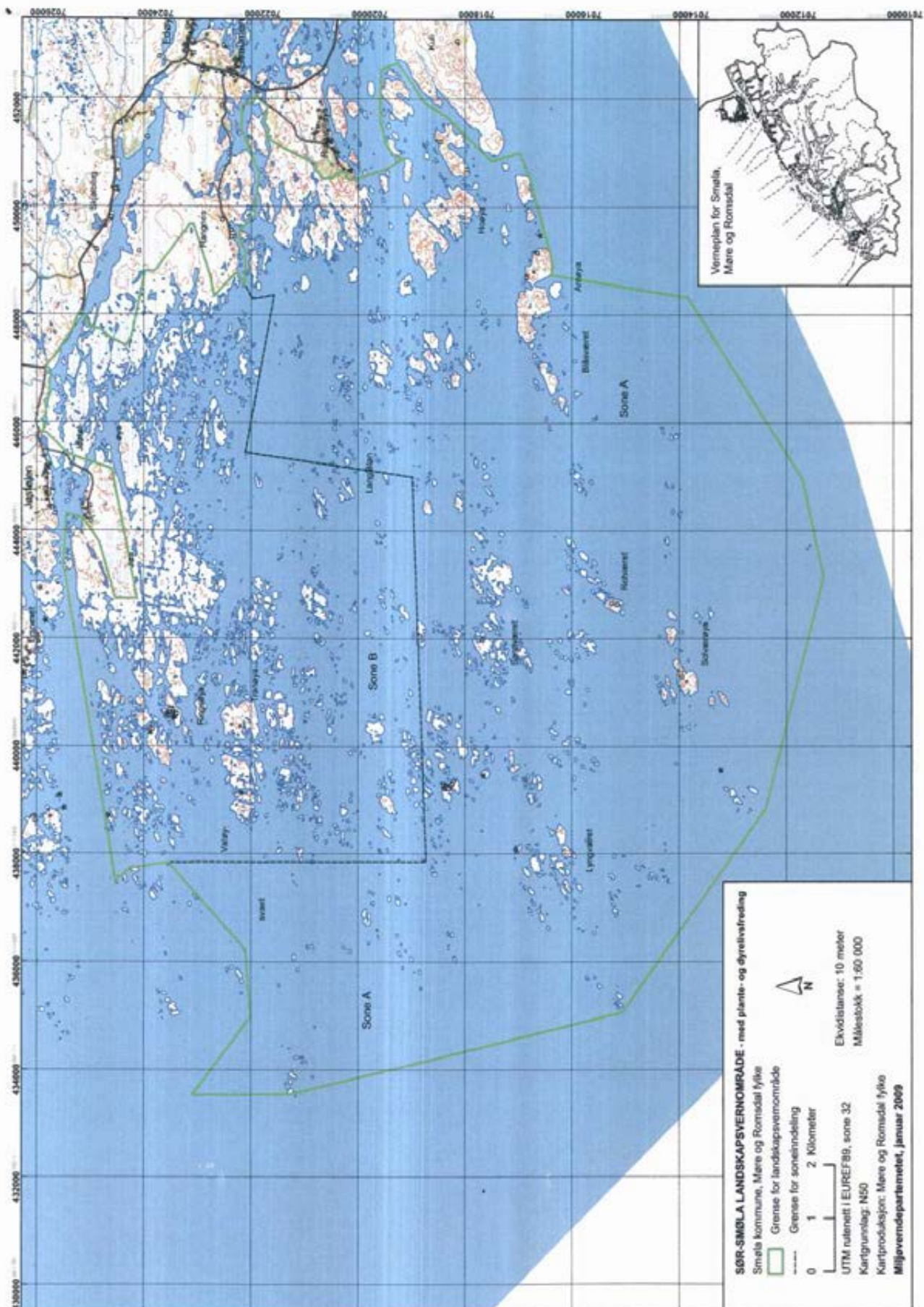
§ 7 *Rådgjevande utval*

Forvaltningsstyresmakten kan opprette eit rådgjevande utval for forvaltning av verneområdet.

§ 8 *Iverksetting*

Denne forskrifta trer i kraft straks. Samtidig opphevast Mininisterpresidentens beslutning av 20.april 1944 om Skjølbergoyene dyrelivsfredningsområde.





Nabolagsprofil

Jøveien 173

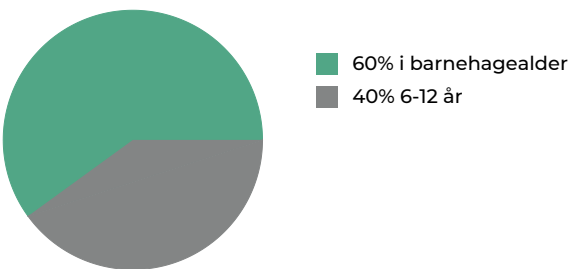
Offentlig transport

🚋 Hinnåa	7 min 🚶
Linje 832	3.3 km
✈️ Kristiansund Kvernberget	2 t 54 min 🚶

Skoler

Smøla barneskole (1-7 kl.)	21 min 🚶
139 elever, 14 klasser	20.1 km
Smøla ungdomsskole (8-10 kl.)	21 min 🚶
70 elever, 6 klasser	20.1 km
Atlanten videregående skole	3 t 3 min 🚶
500 elever, 18 klasser	55.4 km
Kristiansund videregående skole	3 t 3 min 🚶
950 elever	55.5 km

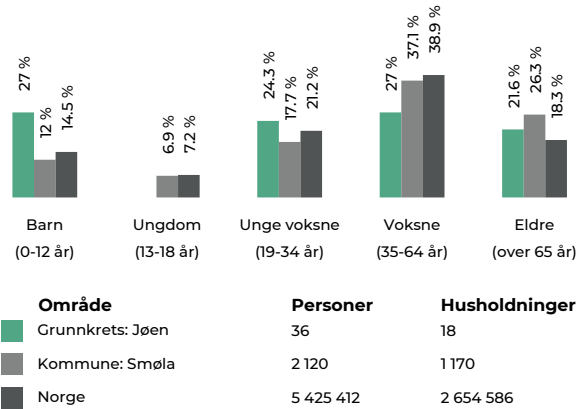
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	0%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

Innsmøla barnehage (1-5 år)	13 min 🚶
23 barn	10.9 km
Nordsmøla barnehage (1-5 år)	18 min 🚶
30 barn	17 km
Brattvær barnehage (1-5 år)	22 min 🚶
25 barn	22.2 km

Dagligvare

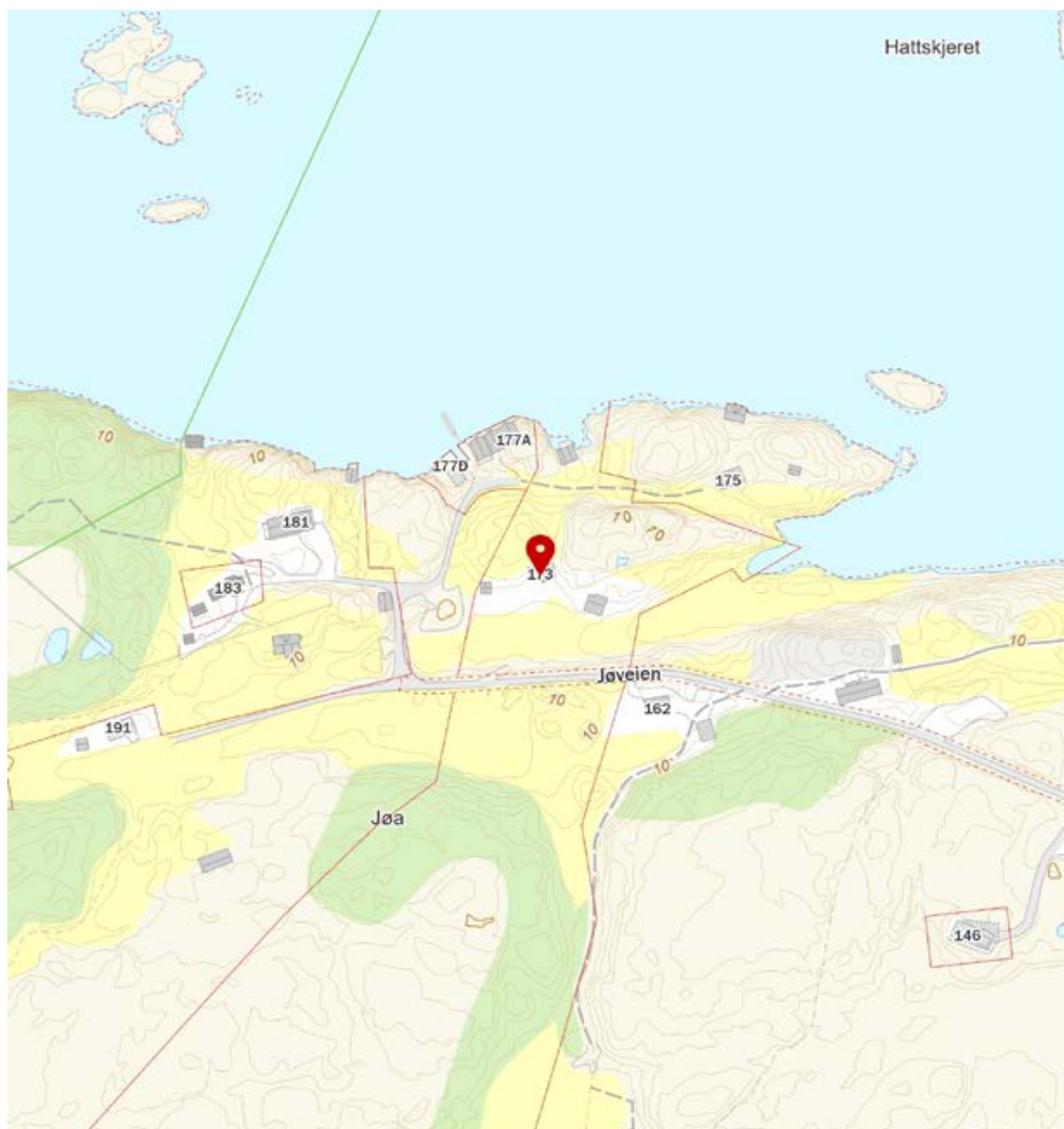
Joker Smøla	13 min 🚶
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	11.3 km
Coop Prix Hopen	20 min 🚶
Post i butikk	19.7 km

Sport

🏀 Innsmøla skole	13 min 🚶
Ballspill, fotball	10.9 km
🏀 Nelvika ballslette	17 min 🚶
Ballspill	16.4 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!



Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

Vite mer? Les her!

[Huseierne.no/boligsalg](https://huseierne.no/boligsalg)

[Norsktakst.no](https://norsktakst.no)

[NEEno](https://neeno.no)

[Forbrukerrådet.no](https://forbrukerradet.no)

[EiendomNorge.no](https://eiendomnorge.no)



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSVENTILATER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. 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.

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 500
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

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.

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 4-0260/25

Adresse: Jøveien 173, 6570 SMØLA, gnr. 24, bnr. 1 i Smøla kommune.

Kontaktperson: Anders Havneraas

Tlf: 93882954

Epost: anders@notar.no

Salgsoppgavedato: 20.08.2025

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ kroner: _____

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

(Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist)

FINANSIERING

Långiver: _____

Kontaktperson: _____

Bank: _____

Tlf: _____

Egenkapital kr: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

☐

Jeg/vi er fysisk(e) person(er) som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/