

Vestsideveien 1583

SMØLA

notar



Prisantydning Kr 990 000,- Boligtype Hytte/Fritidseiendom - v/ sjøen
BRA-i/BRA Total 66/116 kvm Megler Anders Havneraas Tlf 938 82 954

NOTAR.NO

notar



Vestsideveien 1583

Fritidseiendom med idyllisk beliggenhet på Smøla
| Anneks og garasje

Adresse	Vestsideveien 1583 6570 SMØLA
Prisantydning	Kr 990 000,-
Omkostninger	Kr 43 740,-
Totalpris	Kr 1 033 740,-
BRA-i/BRA Total	66/116 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Hytte/Fritidseiendom - v/ sjøen
Byggeår	1978
Soverom	2

Din lokale eiendomsmegler Notar v/Anders Havneraas ønsker velkommen til denne sjarmerende fritidsboligen på vestsiden av Smøla. Eiendommen ligger i et naturskjønt område med kort avstand til dagligvarebutikk, golfklubb og fotballbane, samt gode turmuligheter.

Boligen, oppført i 1978, har et bruksareal på 66 kvm og inneholder entré, stue, kjøkken, bad, toalettrom og to soverom. Uteplassen består av en terrasse på 38 kvm. Eiendommen inkluderer også en garasje med anneks, som er innredet med oppholdsrom, toalett og soverom (ikke omsøkt). Tomten er på 1 348,20 kvm med gruset innkjøring og naturterreng.

Vi ønsker 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	14
Nøkkelinformasjon	15
Plantegning	23
Vedlegg	25
Budgivning	70

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



Stue



Stue



Stue



Spisestue



Kjøkken



Kjøkken



Soverom



Soverom



Bad



Bad



Bad



Veranda



Veranda



Utsikt



Fasade



Stue (ikke omsøkt)



Stue (ikke omsøkt)



Soverom (ikke omsøkt)



Bad (ikke omsøkt)

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Eiendommen ligger på Hjellberget på vestsiden av Smøla, med kort avstand til sjøen. Området byr på naturskjønne omgivelser og gode muligheter for friluftsliv, inkludert langrenn og golf ved Smøla Golfklubb, som ligger 12 minutter unna. Dagligvarehandelen kan gjøres på Joker Vestsmøla, som ligger 9 minutter unna, og Joker Smøla, som ligger 18 minutter unna. Smøla-Senteret med Vinmonopolet er tilgjengelig innen 21 minutters kjøring.

ADKOMST

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



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Vestsideveien 1583, 6570 SMØLA

OPPDRAKSNUMMER

4-0153/26

SELGER

Thore Haug

MATRIKSEL

Gårdsnummer 36, bruksnummer 29, , ideell andel 1/1.
Gårdsnummer 36, bruksnummer 50, , ideell andel 1/1.
i Smøla kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Hytte/Fritidseiendom - v/ sjøen

ENERGIKLASSE

G

INFO ENERGIKLASSE

Selger har ikke fremlagt energiattest for eiendommen.
Laveste karakter må legges til grunn.

STRØMFORBRUK

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

TOMT

Eiet tomt på 1.348 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

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

TAKST

Tilstandsrapport datert 26.11.2026. utført av Sertifisert Takstingenør Terje Storhaug.

BYGGEÅR

1978

BYGGEMÅTE

Fritidsboligen er oppført i 1978 og består av bygningsdeler med normal slitasje for alderen. Konstruksjonen er av bindingsverk med stående kledning og taket er tekket med Decra stålplater. Eiendommen er fundamentert på fjellgrunn med punktfundamenter og bjelker som hviler direkte på fjell og naturlige masser. Grunnmuren er bygget opp av Leca-blokker fra fjellet opp til bunnsvillen, og disse utgjør ytterveggene i krypkjelleren. Det er ikke etablert et moderne dreneringssystem. Overflatevann ledes naturlig bort under konstruksjonen via fjell og grovere grusmasser. Bygningens yttervegger består av bindingsverk med utvendig, stående bordkledning. Kledningen viser tegn til normal aldersslitasje, med enkelte sprekker og noe ujevnheter. Takkonstruksjonen er et tradisjonelt saltak med synlige, bærende åser og malte trepaneler i himlingen. Taktekkingen består av Decra stålplater. Takrenner, nedløp og beslag er utført i sort aluminium eller stål. Under bygningen er det en krypkjeller med trebjelkelag og stubbegulv. Boligen har malte trevinduer med isolerglass, hvorav noen er skiftet ut i senere tid. Ytterdøren er en malt, isolert kompaktdør med isolerglass. Langs fasaden er det en treterrasse bygget med et tradisjonelt bjelkelag og terrassebord, understøttet av stolper på punktfundamenter. Rekkverket er utført i tre, og langs gavlveggen er det montert plater for å lede vann bort fra konstruksjonen.

Garasjen er et frittstående bygg oppført i trekonstruksjon. Den har yttervegger kledd med stående bordkledning og et saltak tekket med takshingel.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig > Veggkonstruksjon

Avvik: Kledningen er fra byggeår og bærer preg av normal alder og bruksslitasje. Det er registrert enkelte sprekker i treverket, noe ujevnheter i overflater samt partier med mindre oppsprekking i staffbord og detaljer. Forholdene vurderes som typiske for kledning av denne alderen.

- Utvendig > Vinduer

Avvik: Vinduene viser normal alders- og bruksslitasje med noe slitasje i maling og overflater. Dette vurderes som forventet for vinduer av denne alderen.

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Avvik: Det er noe værslitt terrassegulv.

- Innvendig > Radon
Avvik: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

- Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
Avvik: Det er registrert forhold som vurderes som ufagmessig utførelse i våtrommet. Tettesjiktet er av eldre dato uten dokumentasjon på oppbygning. I deler av våtsonen, inkludert området omtrent én meter utenfor dusjsonen, er det benyttet materialer som ikke er fuktbestandige og dermed ikke egnet for direkte vann- eller sprutbelastning.
Løsningene avviker fra dagens krav til våtrom og innebærer økt risiko for fuktpåvirkning i underliggende konstruksjoner ved normal bruk.

- Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon
Avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- Tekniske installasjoner > Vannledninger
Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv
Avvik: Det er registrert feil fall på gulvet i baderommet. Måling viser ca. -10 mm fall fra topp gulvbelegg og mot sluk, noe som medfører at vann ikke ledes naturlig til sluket. Det blir stående vann i dusjsonen etter bruk, og vann har begrenset avrenning mot sluket.
Gulvet har en forhøyet kant som holder mesteparten av dusjvannet innenfor dusjsonen. Denne løsningen reduserer risikoen for spredning av vann under dusjing, men den hindrer samtidig at eventuelt lekkasjevann fra andre installasjoner kan renne fritt til sluk. Vann vil i stedet kunne bevege seg mot dørterskel og tilstøtende rom.

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 EGENERKLÆRING

Boligen ble kjøpt i 2020.

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

Ja

Beskrivelse: Taksingel på garasjen som er ca 25 år gammel, var utett i fjor høst, men ble utbedret. Men tror nok det er lurt å legge nytt.

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

Ja

Beskrivelse: El sjekk ble utført for ca 3 år siden.

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

Ja

Beskrivelse: Innredet soverom, oppholdsrom og bad i tilknytning til garasjen.

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

Ja

Beskrivelse: Eiendommen ved siden av, gnr. 36 bnr. 17, har forkjøpsrett.

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)?

Ja

Beskrivelse: Nabo eiendommen, gnr. 36 bnr. 17, har tinglyst forkjøpsrett.

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

Området er per i dag uten detaljregulering, men omfattes av kommunens LNF-område (Landbruk, Natur og Friluftsområde). Dette innebærer at det kan hvile restriksjoner på eiendommen vedrørende bygging, riving, tilbygg mm. Kjøper må selv ta kontakt med kommunen for å få godkjenning for eventuelle planer ved eiendommen. Selger fraskriver seg ansvar dersom riving, endring og lignende ikke lar seg gjennomføre.

I henhold til kommuneplanens bestemmelser er det hensynssoner for høyspentlinje og anlegg (pbl. §11-8 a), som innebærer byggeforbud nærmere enn 20 meter for 22kV-linjer og 40 meter for 132kV-linjer.

Utsnitt av reguleringskart med tegnforklaring følger vedlagt i salgsoppgaven. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Smøla kommune.

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming. Boligen er oppvarmet med varmepumpe, vedovn og panelovn på toalettrom. 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 i garasje og på egen tomt.

VEI/VANN/KLOAKK

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via privat veg. Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet privat septiktank med kommunal slamtømming.

ADGANG TIL UTLEIE

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Etter det kommunen opplyser så foreligger det verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse knyttet til bygningen, og plan og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av bygningen kan derfor ikke dokumenteres. Bygningen har imidlertid vært i bruk siden 1978.

Det er ikke samsvar mellom byggegodkjente tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen. Dette gjelder bl.a.

- det ene soverommet er utvidet over opprinnelig bod. Tiltaket er ikke omsøkt.
- det er påbygg i form av kjøkken. Tiltaket er ikke omsøkt.
- det er utført fasadeendringer som ikke er omsøkt.
- innredning av garasje til oppholdsrom (anneks) er ikke omsøkt.

Selger påtar seg ikke ansvaret for å byggemelde eller få godkjent tiltakene i ettertid. Kjøper overtar ansvaret og risikoen knyttet til disse forholdene, herunder kostnadene til eventuell søknad og utfallet av disse. Dersom tiltakene blir godkjent må kjøper påregne å dekke kostnader til nødvendige tiltak. Dersom godkjenning ikke gis, må kjøper regne med at bygg/tilbygg må tilbakeføres eller fjernes.

RADONMÅLING

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

INNHold

Entré, bod, toalettrom, gang, bad, stue, kjøkken og 2 soverom. Garasje, oppholdsrom (anneks), toalettrom (anneks) og soverom (anneks) (ikke omsøkt).

STANDARD

Det er hovedsakelig lakkert tregulv på gulv, malt panel på vegger og malt panel i himling.

Kjøkken

Kjøkkenet har laminat på gulv, malte strie på vegger og malt panel i himling. Kjøkkenet er utstyrt med kjøkkeninnredning med benkeplate i laminat, vask, komfyr, ventilator, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad

Badet har gulvbelegg på gulv, panel og baderomsplater i dusjen på vegger, og panel i himling. Badet er utstyrt med enkel vegghengt vask, underskap, speil med lys, dusj med forheng og opplegg for vaskemaskin. Det er naturlig ventilering med veggventil på yttervegg.

Toalettrom

Toalettrommet har lakkert tregulv på gulv, panel på vegger og panel i himling. Rommet er utstyrt med enkel vegghengt vask, speil, vegglys, panelovn og toalett.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.
- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon.
- Varmesentral: Boligen blir oppvarmet ved bruk av elektrisk varme, varmepumpe og vedovn.
- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på 120 liter og er plassert på gang utenfor toalettrom.

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: Integrerte hvitevarer

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 dekoder og TV ikke medfølger salget.

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: 66 m²
BRA - e: 50 m²
BRA totalt: 116 m²
TBA: 38 m²

FRITIDSBOLIG

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 66 m² Entré, bod, toalettrom, gang, bad, stue, kjøkken og 2 soverom

TBA fordelt på etasje
1. etasje
38 m²

GARASJE

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 50 m² Garasje, oppholdsrom (anneks), toalettrom
(anneks) og soverom (anneks)

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 990 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 7 289,- pr år 2026

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Beløpet gjelder vann, renovasjon, branntilsyn og slam.

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 1 067 627,- som sekundærbolig for 2026

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

I følge opplysninger fra Altinn så foreligger det per dato ingen formuesverdi knyttet til eiendommen. Formuesverdi er derfor beregnet ut fra skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om at denne kan være mangelfull eller feil.

OMKOSTNINGER

kr. 990 000,- (Prisantydning)

kr. 17 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)

kr. 24 750,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))

kr. 43 740,- (Omkostninger totalt)

kr. 1 033 740,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

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:

1573/36/29:

17.08.1977 - Dokumentnr: 4076 - Bestemmelse om gjerde
"Gjerdeplikten tilfaller den fraskilte parsel"

02.12.2020 - Dokumentnr: 3422670 - Forkjøpsrett

Rettighetshaver: Axelsen Andrea Kristin

Født: 23/10-2007

Rettighetshaver: Axelsen Kristian

Født: 11/03-2005

Rettighetshaver: Axelsen Kristin

Født: 30/01-1972

Rettighetshaver: Axelsen Tove Helen

Født: 19/04-1949

Rettighetshaver: Axelsen Veronika Helen

Født: 26/09-2001

Overnevnte personer har forkjøpsrett til eiendommen. Denne vil bli avklart etter budaksept.

17.08.1977 - Dokumentnr: 4076 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhets opprettet fra:

Knr:1573 Gnr:36 Bnr:17

17.08.1977 - Dokumentnr: 4076 - Best. om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:1573 Gnr:36 Bnr:17

Bestemmelse om kloakkledning

"Den fraskjilte parsel har rett til gangsti over hovedbrukets eiendom i samråd med selgeren. Vegen skal gå på østre side av hovedbruket. Parselen har rett til kloakkledning gjennom hovedbruket."

1573/36/50:

09.06.1966 – Dokumentnr: 1327 – Rettighet

Rettighetshaver: Ersnes Vassverk AS

Løpenr: 2012374

LEIEAVTALE

Overført fra: Knr:1573 Gnr:36 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

Gjelder rett for vassverk til å legge rør over eiendommen (overført fra hovedbruket bnr 1).

16.11.1973 – Dokumentnr: 5401 – Rettighet

Rettighetshaver: Forsvarsdep V/sør-Tr Hv 12

Løpenr: 2009437

LEIE AV AREAL

ÅRLIG AVGIFT NOK 150

FORSVARSDEPARTEMENTET V/SØR-TRØNDELAG

HEIMEVERNSDISTRIKT 12

100 KVM

BEST. OM VARIGHET

Overført fra: Knr:1573 Gnr:36 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

Gjelder rett for Heimvernet til å benytte deler av tomt ved øvelse (overført fra hovedbruket bnr 1).

For mer informasjon om erklæringer/tilliggende rettigheter ta kontakt med meglerforetaket.

FORSIKRINGSSKAP

Sparebank1

POLISENUMMER

23447122/3

DIVERSE OPPLYSNINGER

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

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

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

28.05.2026

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.	60000.00	(inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse	kr.	15 900,-	(inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr.	6 000,-	(inkl. mva.)
Markedspakke	kr.	16 900,-	(inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.)	kr.	2 500,-	(inkl. mva.)
Grunnpakke/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 tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse

og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser. Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

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 kjøper av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn.

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.

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

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 ble det ikke lengre 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.

Plantegning



Plantegningen er ikke målt på grunn av avvik kan forekomme.



Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ PÅSS

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

VESTSIDEVEIEN 1583

Egenerklæringsskjema

Tislstandsrapport

Tegninger

Kart

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.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Kristiansund	
Oppdragsnr.	
4-0153/26	
Selger 1 navn	
Thore Haug	
Gateadresse	
Vestsideveien 1583	
Poststed	Postnr
SMØLA	6570
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	5
Antall måneder	5
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	sparebank 1
Polise/avtalendr.	23447122/3

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 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
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 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
Beskrivelse
- 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Eiendommen ved siden av, gnr. 36 bnr. 17, har forkjøpsrett.

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Nabo eiendommen , gnr. 36 bnr. 17, har tinglyst forkjøpsrett.

Tilleggs kommentar

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 egenerklæringskjemaet 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 overtakelse.

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

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

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en 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
Thore Haug	0b1460fa2571ba941371153 46f9330a2eafb3f0d	20.04.2026 16:14:30 UTC	Signer authenticated by One time code

- 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



Vestsideveien 1583, 6570 SMØLA

SMØLA kommune

gnr. 36,36, bnr. 29,50, snr. 0,0

Sum areal alle bygg: BRA: 116 m² BRA-i: 66 m²



Befaringsdato: 26.11.2025

Rapportdato: 13.12.2025

Oppdragsnr.: 22333-1330

Referansenummer: FF2047

Foretak: VerdiAnalyse AS

Takstingeniør: Terje Storhaug

Vår ref: Terje Storhaug



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

Om VerdiAnalyse AS

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

Vårt team

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

Hvorfor velge VerdiAnalyse?

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

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



Rapportansvarlig

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

NITO



VerdiAnalyse.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsboligen er oppført i 1978 og fremstår med bygningsdeler som i hovedsak har normal slitasje sett i forhold til alder og byggemåte. Utvendig består konstruksjonene av bindingsverk med stående kledning og Decra stålplattetak. Kledningen viser forventet aldring med enkelte sprekker og værpåvirkning, men uten tegn til konstruktive skader. Takkonstruksjonen med synlige åser og panelhimling vurderes som stabil uten registrerte svikt. Vinduer og ytterdører er av tre med isolerglass; enkelte enheter er skiftet i senere tid, mens øvrige har normal aldersslitasje.

Terrassen langs fasaden er oppført i tre på dragere og søyler, med rekkverk av tradisjonell utførelse. Det registreres noe værslitasje i terrassegulvet, men konstruksjonen fremstår ellers funksjonell. Området under deler av terrassen har tiltaks-plater for vannavledning.

Innvendig har boligen enkle overflater med tregulv og panelvegger, og normal bruksslitasje er observert. Bygget har krypkjeller, som er en kjent risikokonstruksjon på grunn av potensielle fuktbelastninger, men det ble ikke registrert skader ved befaringen.

Badet er av eldre dato uten dokumentert tettesjikt, og det har både feil fall og materialvalg som avviker fra dagens krav. Dette medfører økt risiko for fuktbelastning i underliggende konstruksjoner over tid. Ventilasjonen er kun naturlig. Hulltaking i tilstøtende rom viste ingen forhøyede fuktverdier.

Kjøkkenet har standard innredning med avtrekk ut, og funksjonen fremstår uendret fra forventet nivå. Det tekniske anlegget består av eldre vannledninger i kobber som har passert over halvparten av forventet brukstid, plastavløp, naturlig ventilasjon, elektrisk oppvarming kombinert med varmepumpe og vedovn, samt varmtvannstank uten tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring. Det elektriske anlegget er hovedsakelig av eldre dato med åpen føring og begrenset dokumentasjon.

Tomten ligger på fjellgrunn med naturlig avrenning og uten moderne dreneringssystem. Krypkjelleren under bygget er tørr på befaringstidspunktet, og forholdene vurderes som typiske for byggemåten. Utvendige vann- og avløpsledninger er av ukjent type, mens septiktanken er av glassfiber.

Garasjen er et separat bygg fra 1995 med enkel trekonstruksjon og innredet annekssdel som ikke er godkjent for varig opphold.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

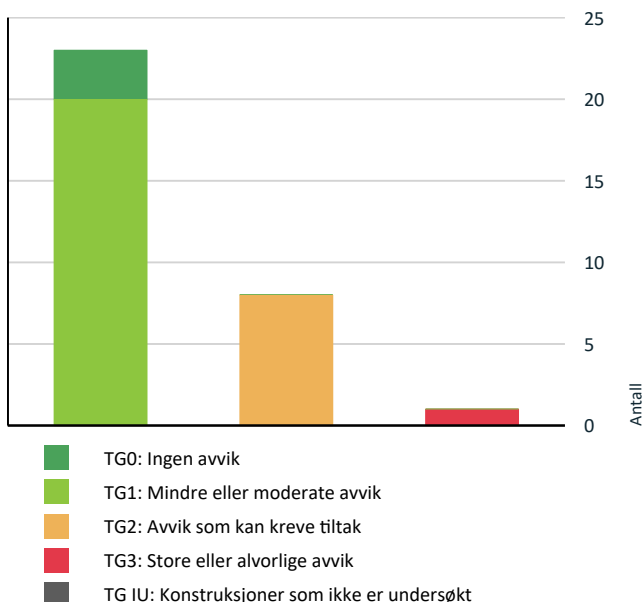
[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

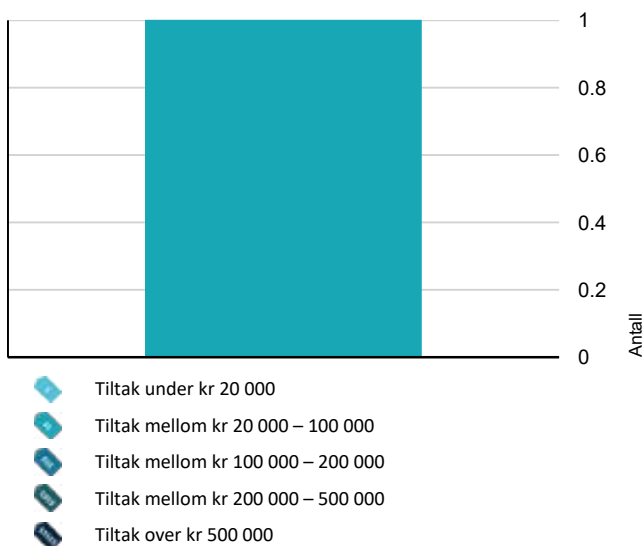
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert feil fall på gulvet i baderommet. Måling viser ca. -10 mm fall fra topp gulvbelegg og mot sluk, noe som medfører at vann ikke ledes naturlig til sluket. Det blir stående vann i dusjsonen etter bruk, og vann har begrenset avrenning mot sluket.

Gulvet har en forhøyet kant som holder mesteparten av dusjvannet innenfor dusjsonen. Denne løsningen reduserer risikoen for spredning av vann under dusjing, men den hindrer samtidig at eventuelt lekkasjevann fra andre installasjoner kan renne fritt til sluk. Vann vil i stedet kunne bevege seg mot dørterskel og tilstøtende rom.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Kledningen er fra byggeår og bærer preg av normal alder og bruksslitasje. Det er registrert enkelte sprekker i treverket, noe ujevnheter i overflater samt partier med mindre oppsprekking i staffbord og detaljer. Forholdene vurderes som typiske for kledning av denne alderen.

Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Vinduene viser normal alders- og bruksslitasje med noe slitasje i maling og overflater. Dette vurderes som forventet for vinduer av denne alderen.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er noe værslitt terrassegulv.

Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

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

Det er avvik:

Det er registrert forhold som vurderes som ufagmessig utførelse i våtrommet. Tettesjiktet er av eldre dato uten dokumentasjon på oppbygning. I deler av våtsonen, inkludert området omtrent én meter utenfor dusjsonen, er det benyttet materialer som ikke er fuktbestandige og dermed ikke egnet for direkte vann- eller sprutbelastning.

Løsningene avviker fra dagens krav til våtrom og innebærer økt risiko for fuktpåvirkning i underliggende konstruksjoner ved normal bruk.

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

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår

1978

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse

Fritidsformål.

Standard

Fritidsboligen har en enkel og funksjonell standard som er typisk for byggeåret. Innvendige overflater består hovedsakelig av tregulv, panelvegger og panelhimling, og rommene fremstår med normal bruksslitasje. Kjøkkenet har en standard innredning med nødvendige funksjoner, men uten nyere moderniseringer.

Badet har eldre utførelse med gulvbelegg og baderomsplater/panel, og romløsningen er enkel og i samsvar med byggeperiodens praksis. Vinduer og ytterdører er delvis oppgradert, men øvrige bygningsdeler bærer preg av tidstypiske løsninger. Terrasser og utvendige konstruksjoner er oppført i tre og utført i tradisjonell byggemåte.

Vedlikehold

Bygningen fremstår med normal aldersslitasje og værpåvirkning utvendig, herunder oppsprekking i kledning, værslitasje på terrassegulv og overflateslitasje på rekkverk og ytterdører. Flere vinduer og dører er eldre og krever jevnlig vedlikehold for å bevare funksjon og levetid.

Badet har avvikende fallforhold, eldre tettesjikt uten dokumentasjon og materialbruk som ikke tilfredsstiller dagens krav, og må forventes oppgradert på sikt. Tekniske installasjoner som vannledninger, varmtvannstank og deler av det elektriske anlegget er av eldre dato og har økt risiko for lekkasje eller funksjonssvikt over tid.

Det må påregnes løpende vedlikehold av både utvendige og innvendige bygningsdeler, og enkelte tiltak bør planlegges for å opprettholde byggets tekniske tilstand og funksjon.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med Decra stålplater. Taket ble besiktiget fra bakkenivå.

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

Nedløp og beslag

Nedløp, takrenner og beslag i sort aluminium / stål.

Veggkonstruksjon

Veggkonstruksjonen er bindingsverk med utvendig stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kledningen er fra byggeår og bærer preg av normal alder og bruksslitasje. Det er registrert enkelte sprekker i treverket, noe ujevnheter i overflater samt partier med mindre oppsprekking i staffbord og detaljer. Forholdene vurderes som typiske for kledning av denne alderen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak. Over tid kan naturlig slitasje og små sprekker gi gradvis svekkelse av enkeltbord dersom vedlikehold ikke følges opp, men forholdet vurderes som begrenset slik det fremstår i dag.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligen har en tradisjonell saltakskonstruksjon hvor bærende åser er synlige i himlingen. Mellom åsene er det montert malte trepaneler som danner en jevn og stabil himlingsflate. Konstruksjonen gir et åpent takvolum og er utført i tråd med byggeskikken for perioden.

De synlige trekonstruksjonene har enkelte tørkesprekker i overflaten, noe som er normalt for denne typen dimensjonerte bjelker og ikke vurderes som konstruktivt avvik. Himlingspanelene fremstår stabile uten synlige skjevheter eller tegn til bevegelser.

Basert på visuell observasjon fremstår takkonstruksjonen som ordinært utført og i henhold til forventet standard for bygg av tilsvarende alder.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med isolerglass. Noen vinduer er blitt byttet i senere tid.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduene viser normal alders- og bruksslitasje med noe slitasje i maling og overflater. Dette vurderes som forventet for vinduer av denne alderen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak. Over tid kan slitte overflater gi noe økt fuktpåvirkning i treverket dersom vedlikehold ikke følges opp, men forholdet anses som begrenset slik det fremstår i dag.



TG 1 Dører

Ytterdør som malt isolert kompaktdør med isolerglass.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har en treterrasse langs fasaden, oppført med tradisjonelt bjelkelag og terrassebord. Langs gavlveggen er det montert til-taks-plater i bjelkene for

Tilstandsrapport

å lede vann bort fra konstruksjonen. Rekkverk og brystningsfelt er utført i tre. Terrassen er understøttet av stolper på punktfundamenter, og underside er lett tilgjengelig for inspeksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe værslitt terrassegulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å vedlikeholde terrassen.



Andre utvendige forhold

Utvendige bygningsdeler er eksponert for vær og vind, og det må påregnes normal aldring og bruksslitasje som følge av dette. Mindre værslitasje på kledning, rekkverk, terrassegulv og lignende vurderes som naturlig, og innebærer ikke nødvendigvis et avvik. Eiendommen ligger i et værhardt område hvor konstruksjonene utsettes for betydelige klimatiske påkjenninger som vind, nedbør og temperatursvingninger. Regelmessig vedlikehold og overflatebehandling er derfor nødvendig for å opprettholde byggets tekniske levetid og estetiske uttrykk.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Det er hovedsakelig lakkert tregulv på gulv, malt panel på vegger og malt panel i himling. Se egen standardbeskrivelse for alle rom.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe som er tekket med stål over tak og vedovn i stua. Sotluke er plassert i krypkjeller.

Det er ikke opplyst eller hentet inn opplysninger om eventuelle pålegg, funksjonsfeil eller mangler ved pipe og ildsteder fra det stedlige feievesen.

Tilstandsrapport



TG 1 Kryp Kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

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. Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig. Det ble ikke observert noe spesielle forhold i krypkjeller som krever tiltak.



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen tredører.

Andre innvendige forhold

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

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Badet er bygget før forskrift 1997 og det foreligger ingen dokumentasjon.

Gulvbelegg på gulv, panel / baderomsplater i dusjen på vegger og panel i himling.

Bad er utstyrt med enkel vegghengt vask, underskap, speil med lys, dusj med forheng og opplegg / avløp for vaskemaskin.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Panel / baderomsplater i dusjen på vegger og panel i himling.

ETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Gulvbelegg på gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert feil fall på gulvet i baderommet. Måling viser ca. -10 mm fall fra topp gulvbelegg og mot sluk, noe som medfører at vann ikke ledes naturlig til sluket. Det blir stående vann i dusjonen etter bruk, og vann har begrenset avrenning mot sluket.

Gulvet har en forhøyet kant som holder mesteparten av dusjvannet innenfor dusjonen. Denne løsningen reduserer risikoen for spredning av vann under dusjing, men den hindrer samtidig at eventuelt lekkasjevann fra andre installasjoner kan renne fritt til sluk. Vann vil i stedet kunne bevege seg mot dørterskel og tilstøtende rom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Feil fall kan over tid føre til fuktskader dersom vann blir stående eller ledes feil vei. Forbedring av fallforholdene bør vurderes ved neste oppgradering av baderommet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert forhold som vurderes som ufagmessig utførelse i våtrommet. Tettesjiktet er av eldre dato uten dokumentasjon på oppbygning. I deler av våtsonen, inkludert området omtrent én meter utenfor dusjonen, er det benyttet materialer som ikke er fuktbestandige og dermed ikke egnet for direkte vann- eller sprutbelastning.

Løsningene avviker fra dagens krav til våtrom og innebærer økt risiko for fuktpåvirkning i underliggende konstruksjoner ved normal bruk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men forholdene bør følges med på over tid. Oppgradering til nytt, dokumentert tettesjikt og fuktbestandige materialer anbefales når rommet først skal utbedres. Dersom tiltak ikke gjennomføres på sikt, kan fukt skade underlaget ved langvarig belastning.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad er utstyrt med enkel vegghengt vask, underskap, speil med lys, dusj med forheng og opplegg / avløp for vaskemaskin.

ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering med veggventil på yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Det bør vurderes å ettermontere eller oppgradere ventilasjonsløsningen for å sikre tilstrekkelig luftutskifting. Utilstrekkelig ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader.

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble foretatt i gangen på utsiden av dusjområdet, uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10,2 %

Forklaring fuktmåling:

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

8.0 % - 17 %: Tørt = Grønn.

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

20% +: Våt) = Rød.



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

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

Tilstandsrapport

Kjøkken er utstyrt med kjøkkeninnredning med benkeplate i laminat, vask, komfyr, ventilator, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap.



ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Lakkert tregulv på gulv, panel på vegger og panel i himling.
Toalettrom er utstyrt med og enkel vegghengt vask, speil, vegglys, panelovn og toalett.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det anbefales å få vannledningene kontrollert av fagperson, og vurdere utskiftning ved behov.

Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for lekkasjer og vannskader, da eldre vannledninger kan få plutselige skader.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Boligen blir oppvarmet ved bruk av elektrisk varme, varmepumpe og vedovn.
Det er ukjent om det har vært service på varmepumpe.



TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på 120 liter og som er plassert på gang uten for toalettrom.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstanken for å redusere risikoen for vannskader ved eventuell lekkasje eller utblåsning fra tanken. Manglende tiltak kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

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

Det elektriske anlegget består hovedsakelig av åpen installasjon med synlige kabelføringer langs vegger og himling, noe som er vanlig for eldre fritidsboliger. Sikringsskapet er plassert på soverom og inneholder skrusikringer, kombinert med enkelte nyere automatsikringer, samt elektronisk strømmåler (AMS). Anlegget fremstår som et eldre system med oppgraderte komponenter på enkelte kurser.

Det foreligger begrenset dokumentasjon, og det er registrert at deler av anlegget er av eldre dato. Synlige føringer og utstyr vurderes å fungere, men oppfyller ikke dagens standard for skjult installasjon. Det anbefales at anlegget gjennomgås av fagperson ved behov for utvidelser eller endringer.

Spørsmål til eier

1. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
3. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

Tilstandsrapport

4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generell kommentar

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

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Brannslukningsapparat og røykvarslere etablert i fritidsboligen.

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 røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Fritidsboligen er oppført på krypkjeller, og terrenget heller delvis inn mot bygningen. Det er ikke etablert moderne dreneringssystem rundt grunnmuren, noe som er vanlig for eldre fritidsboliger. Eventuelt overflatevann som ledes mot bygningen vil i hovedsak passere under konstruksjonen og videre langs fjell og naturlige masser før det ledes bort.

Massene under bygget består av fjell og grovere grusmasser, som gir naturlig avrenning. Det ble ikke registrert stående vann i krypkjelleren på befaringstidspunktet, og forholdene vurderes som typiske for denne byggemåten.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Fritidsboligen er oppført på krypkjeller direkte på fjell. Fundamenteringen består av punktfundament og bjelker som står direkte på fjellknauser og naturlige masser under bygget. Fra fjellet og opp til bunnsvill er det murt opp med Leca-blokker, som danner yttervegger i krypkjelleren og fungerer som understøttende murverk mot terreng.

Krypkjellerrommet består av åpne og tørre masser av fjell og grovere steinmaterialer, og deler av konstruksjonen er lett tilgjengelig for inspeksjon. Løsningen er typisk for eldre fritidsboliger på slike tomter og vurderes som en enkel og funksjonell konstruksjonsmåte.

Tilstandsrapport

TG 0 Terrengforhold

Tomten består av naturterreng med svakt fall rundt fritidsboligen. Bygningen er oppført på krypkjeller, noe som i stor grad reduserer risikoen for vanninntrengning i konstruksjonen. Eventuelt overflatevann vil som regel passere under bygget og videre følge naturlige terrengfall langs fjell og masser.

Det ble ikke registrert tegn til vannansamling eller fuktproblemer rundt ytterveggene på befaringstidspunktet. Terrengforholdene vurderes som gunstige for denne typen byggemåte.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

TG 1 Septiktank

Septiktanken er av glassfiber.

Årstall: 1978

Kilde: Eier

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Parkering og annekks

Byggeår

1995

Kommentar

I følge Eiendomsverdi.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Garasjen er et frittstående bygg oppført i trekonstruksjon. Ytterveggene er kledd med stående bordkledning, og bygningen har saltak tekket med takshingel. Det er montert enkle vinduer og inngangsdør, samt leddport i garasjedelen.

I bakkant er det innredet et annekks bestående av tre rom, med gulvbelegg på gulv, malte plater på vegger og malt panel i himlingen. Dette fremstår som en enkel innredning og ikke godkjent for varig opphold.

Garasjedelen har støpt betonggulv, åpne stendervegger og synlige takstoler, og fungerer som et enkelt lager- og verkstedsareal.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

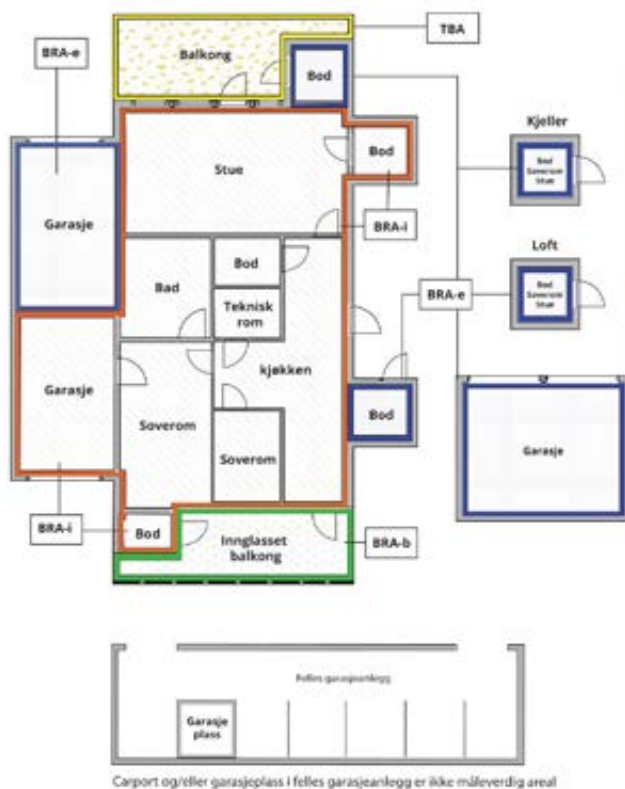
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	66			66	38
SUM	66				38
SUM BRA	66				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, bod, toalettrom, gang, bad, soverom, stue, soverom 2, kjøkken		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		50		50	
SUM		50			
SUM BRA	50				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Garasje, oppholdsrom (anneks), toalettrom (anneks), soverom (anneks)	

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	66	0
Garasje	0	50

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.11.2025	Terje Storhaug	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1573 SMØLA	36	29		0	906.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Vestsideveien 1583 (Hytte)

Hjemmelshaver

Haug Thore

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1573 SMØLA	36	50		0	442 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Vestsideveien 1583 (Garasje)

Hjemmelshaver

Haug Thore

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fritidsbolig beliggende på Hjellberget på vestsiden av Smøla.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet privat septiktank med kommunal slamtømming.

Om tomten

Eiet tomt på 1 348,20 m² som er noe opparbeidet. Det er gruset innkjøring og plen/naturterreng rundt boligen. Parkering i garasje og på egen tomt.

Tinglyste/andre forhold

Det foreligger tinglyste forhold på eiendommen. Se grunnboksinformasjon fra Statens kartverk

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no	26.11.2025	Innhentet av takstmann.	Gjennomgått		Nei
Tilstandsrapport	04.12.2025	Rapport er gjennomlest og godkjent av eier.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

• Vurdering mot byggregler

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

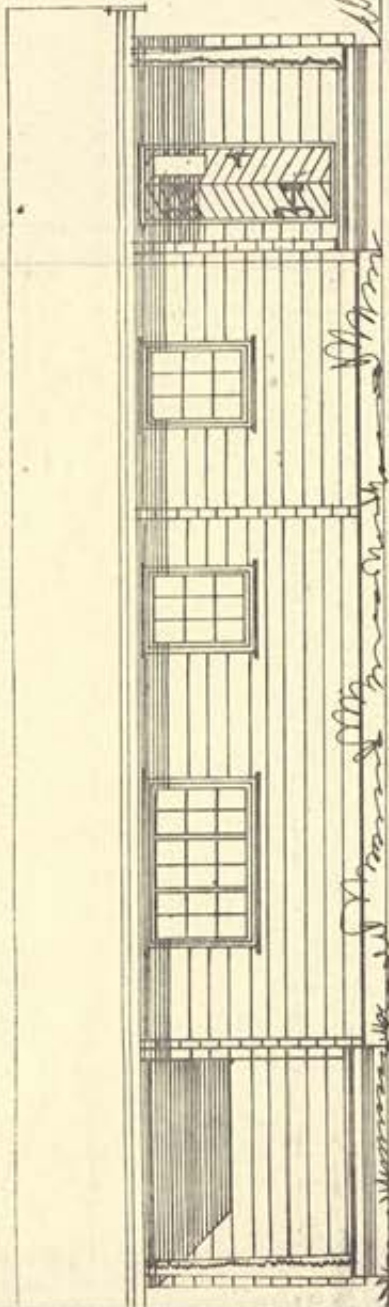
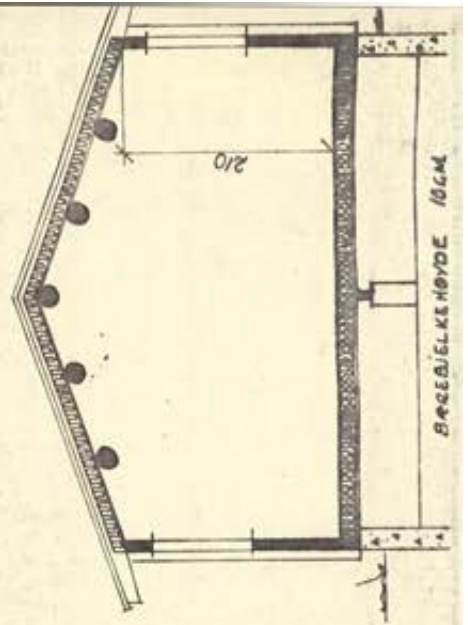
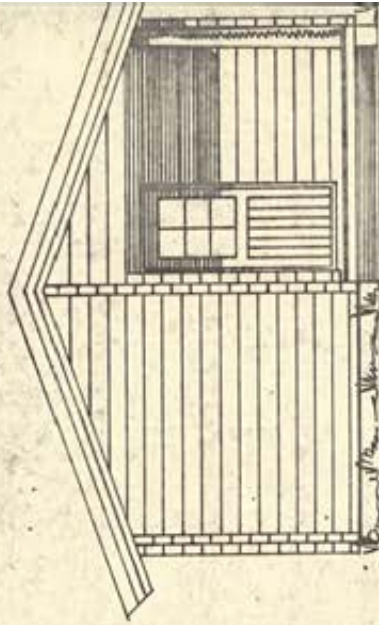
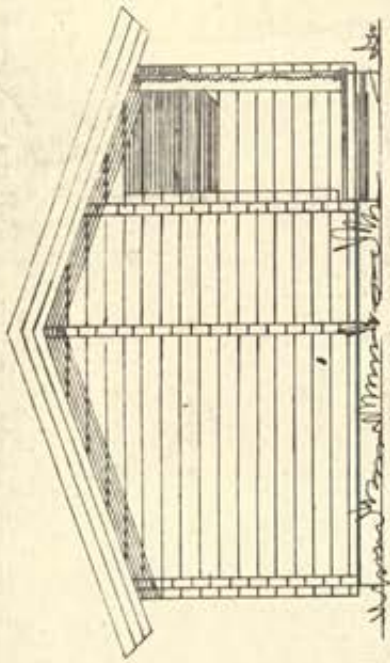
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen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

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

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

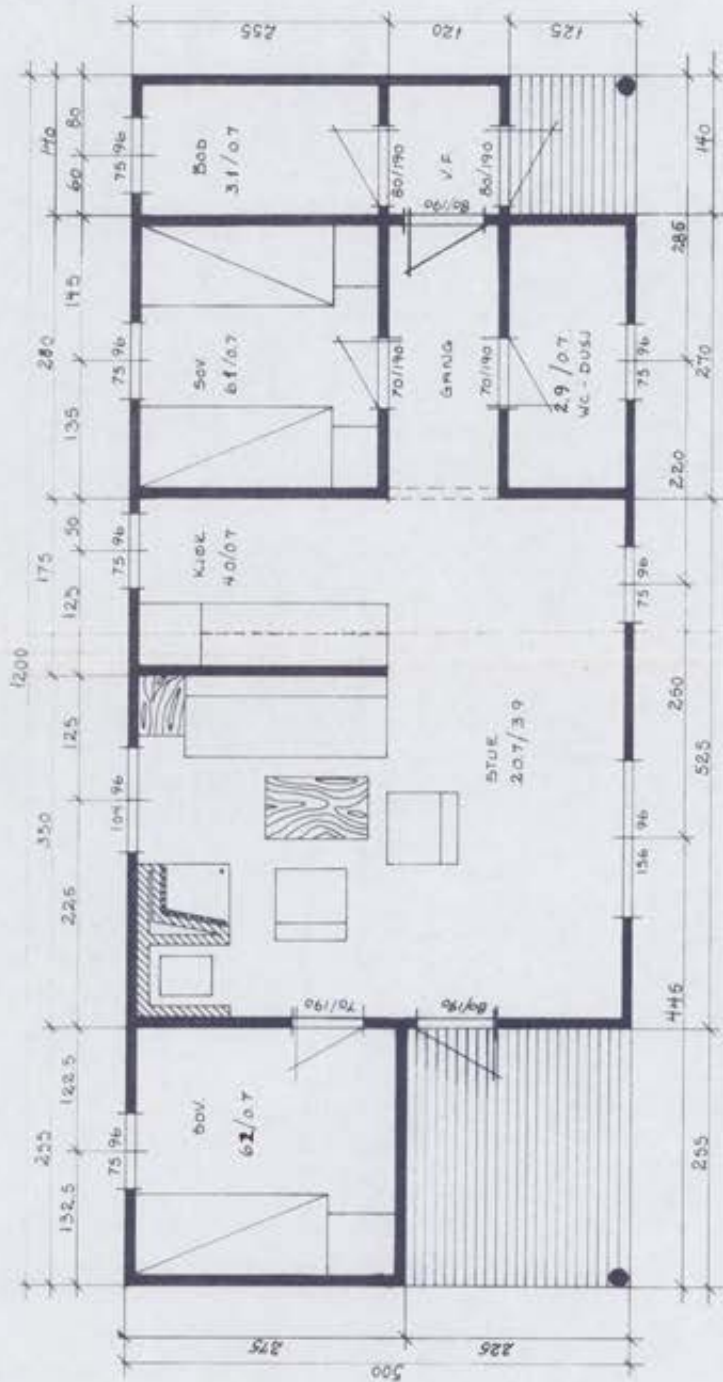
PERSONVERN

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



Handwritten text, possibly a signature or name, written vertically along the right side of the drawing.

BRICKLAGE HOYDE 18CM



Målestokk 1:50	Tegn. 9.10.14
	Trac. LH
Elev. 500 02.03.78 LH	
Elev. FA. ERLING SANDÉ 7440 BERKÅK	
Elev. Elev. Elev.	

BYGGHERRER:
HARRY HAUG

ARBEIDSTEGNING
GRUNNPLAN



GENERAL
ARCHITECTURE
AND ENGINEERING

ARCHITECTS



1000 ...



KARTUTSNITT

Eiendom:

Gnr: 36

Bnr: 29

Fnr: 0

Snr: 0

Adresse: Vestsidveien 1583, 6570 SMØLA

Hj.haver/Fester:

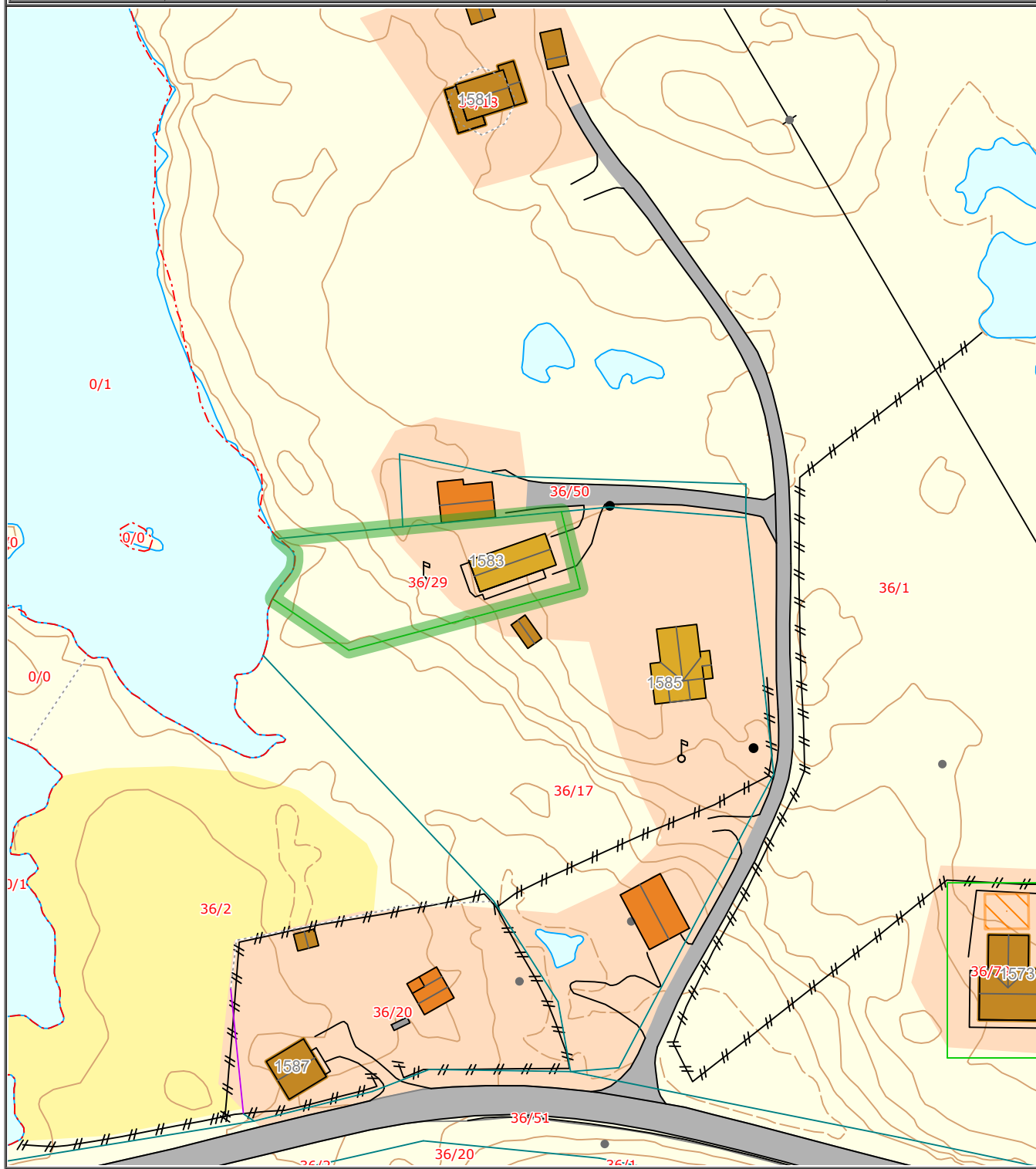
HAUG THORE, Skrimstad, GAMLE TRONDHEIMSVEI 11, 2020
SKEDSMOKORSET



**SMØLA
KOMMUNE**













Dato: 20/4-2026 Sign:

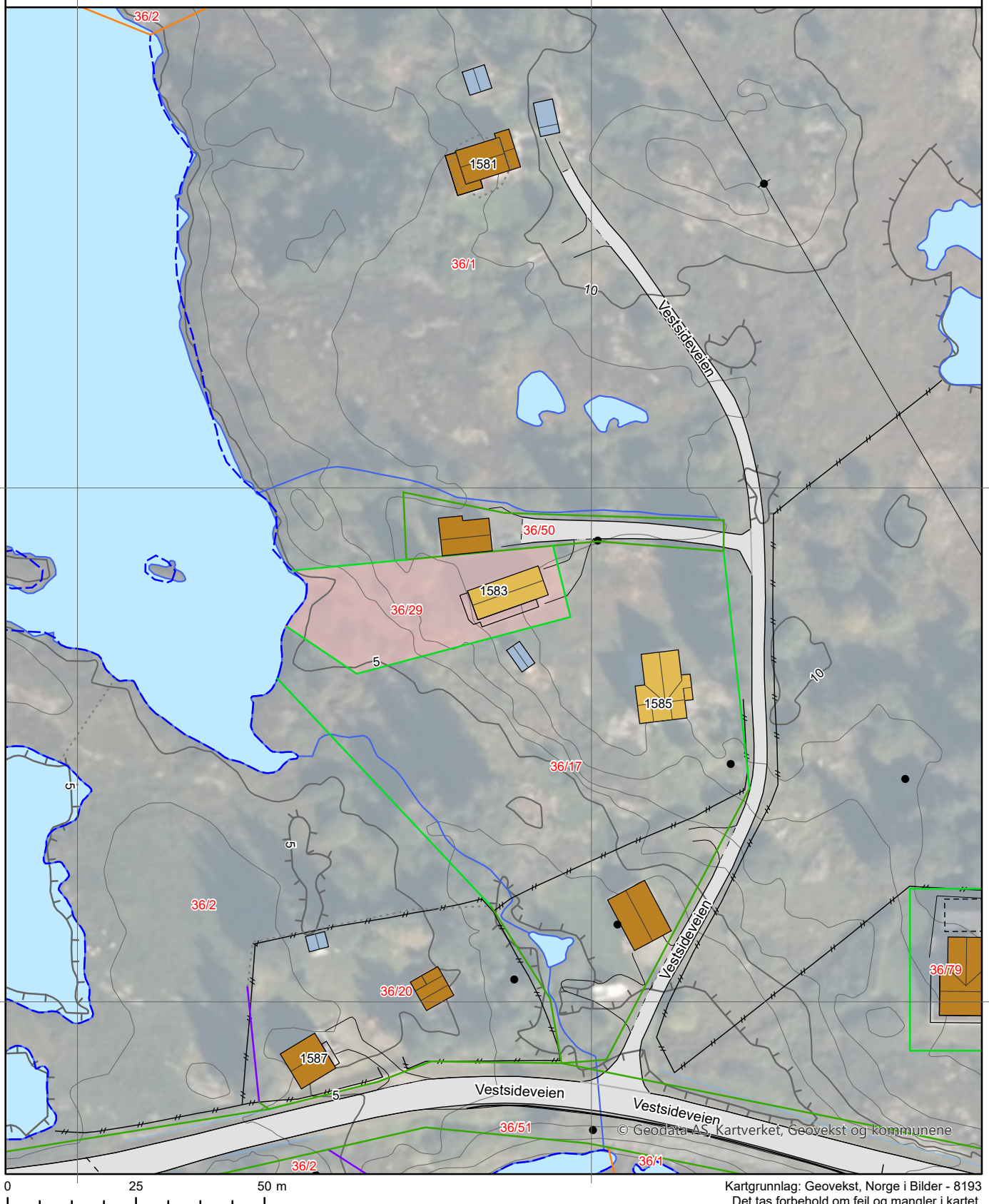
Målestokk
1:1000



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

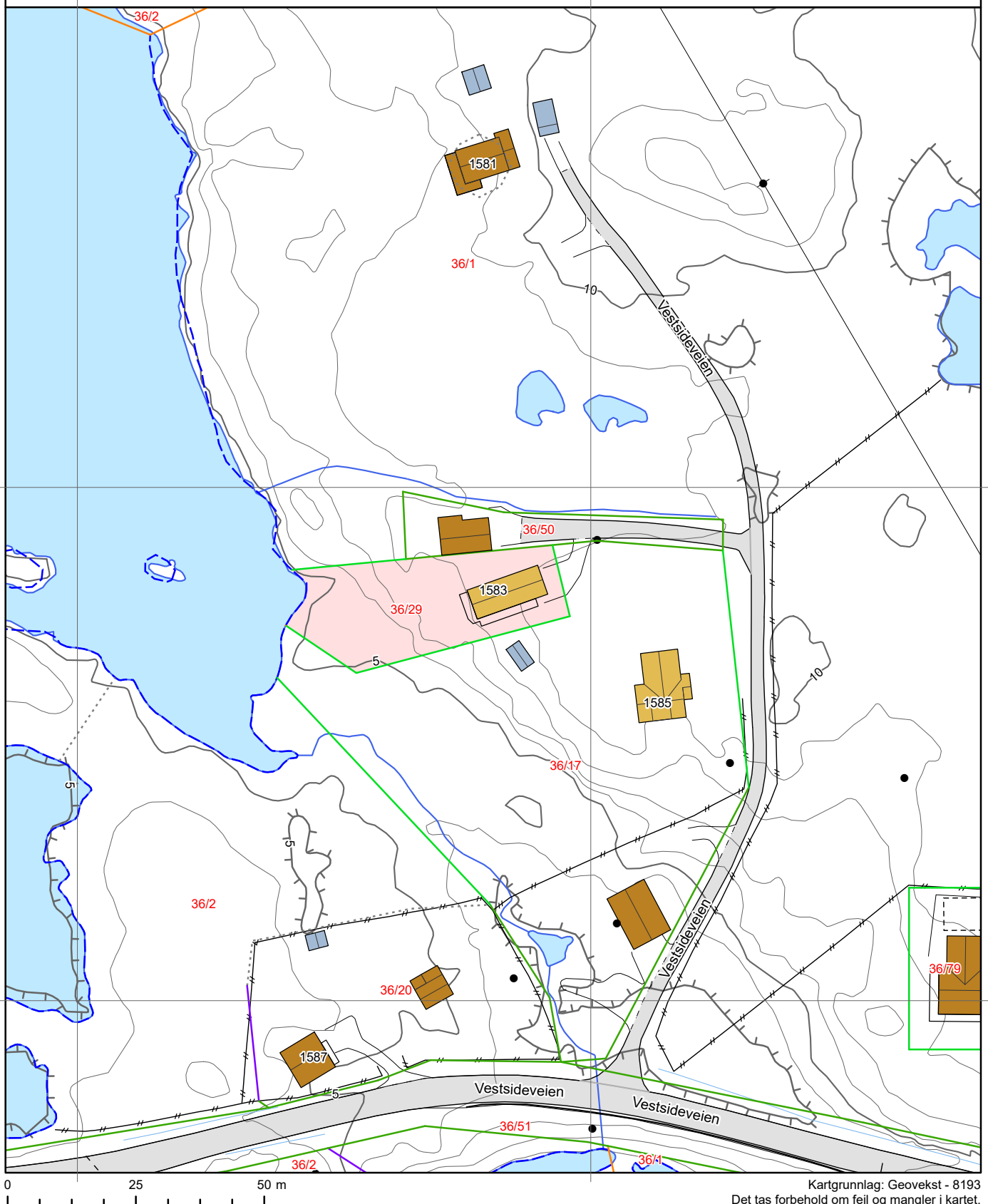
Eiendomsgrenser

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



Eiendomsgrenser





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



Tegnforklaring







-  Adressepunkt
-  Kulturminne - punkt
-  Naturvernområde - punkt
-  Kulturminne - flate
-  Naturvernområde - flate
-  Bygningslinjer
-  Tiltaklinje

Eiendomsgrenser









-  Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
-  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
-  Lite nøyaktig, 200-499 cm
-  Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

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

Høydekurver

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

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

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

Vestsideveien 1583

Avstand til sjø

110 m

Offentlig transport

✈️ Kristiansund Kvernberget	1 t 54 min	🚗
🚶 Gjelberg Linje 832	4 min	🚶
	0.3 km	

Avstand til byer

Kristiansund	2 t 2 min	🚗
Molde	2 t 55 min	🚗
Trondheim	3 t 39 min	🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗 Smøla brannstasjon	17 min	🚗
🚗 Hopen	21 min	🚗

Vintersport

Langrenn

Aktiviteter

Smøla Golfklubb 12 min 🚗

Sport

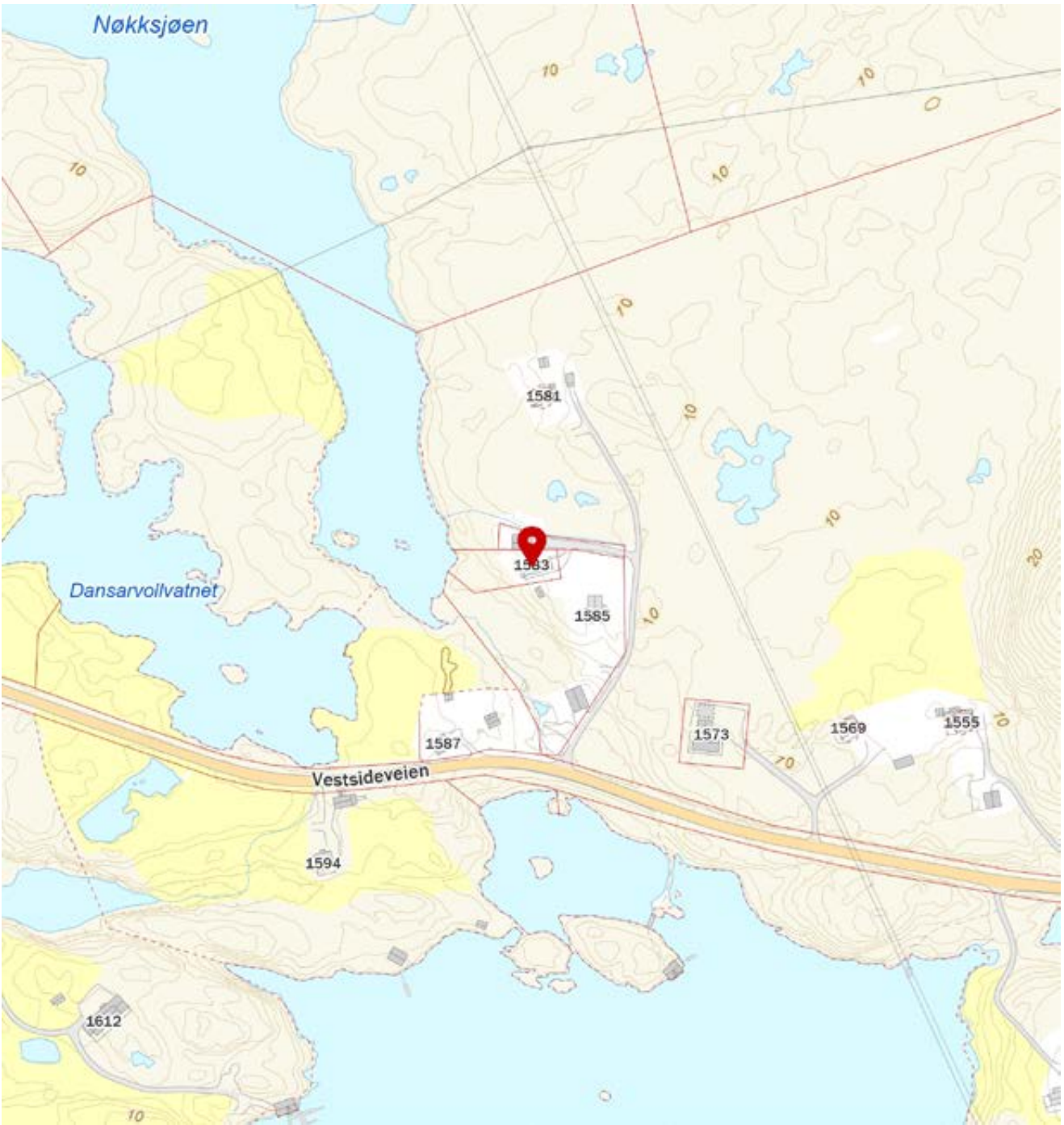
⚽ Råket fotballbane Fotball	8 min	🚗
	7.7 km	
⚽ Bakkamyra skole Aktivitetshall, ballspill	11 min	🚗
	10.1 km	

Dagligvare

Joker Vestsmøla	9 min	🚗
Joker Smøla Post i butikk, søndagsåpent	18 min	🚗
	17.4 km	

Varer/Tjenester

📦 Smøla-Senteret	21 min	🚗
🍷 Vinmonopolet Smøla	21 min	🚗





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

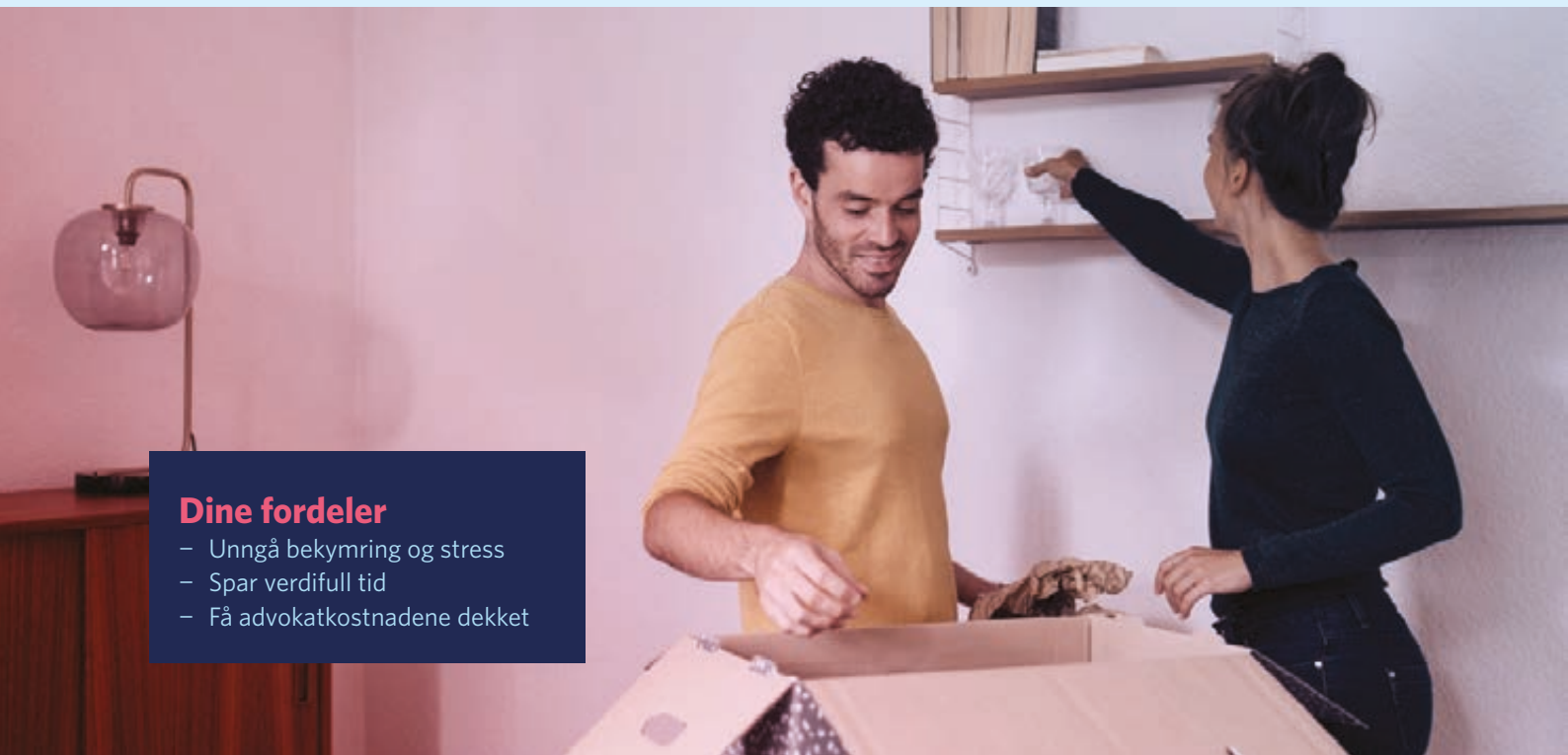
Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
 - 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
 - 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
 - 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
 - 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
 - 14. POSTKASSE** medfølger.
 - 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
 - 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
 - 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
 - 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
 - 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
 - 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
 - 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
 - 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

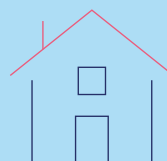
Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma. Forsikring fikser vi.

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring på boligen i samarbeid med Kolibri Forsikring. Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon og tilbud om videre forsikring dersom kjøper ønsker dette.

 Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.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 AVTALERETTLIGE 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: 4-0153/26

Adresse: Vestsideveien 1583, 6570 SMØLA, gnr. 36, bnr. 29
og 50 i Smøla kommune.

Kontaktperson: Anders Havneraas

Tlf: 93882954

Epost: anders@notar.no

Salgsoppgavedato: 28.05.2026

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.

For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist kan avvises.

FINANSIERING

Långiver: _____

Bank: _____

Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____

Tlf: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

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: _____

Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____

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/