

Skjærgårdsveien 1004

VEIHOLMEN

notar



Prisantydning Kr 2 990 000,- Boligtype Enebolig
BRA-i/BRA Total 121/184 kvm Megler Anders Havneraas Tlf 938 82 954

NOTAR.NO

notar



Skjærgårdsveien 1004

Innholdsrik og modernisert enebolig med
nausttomt | 5 soverom | Garasje

Adresse	Skjærgårdsveien 1004 6570 SMØLA
Prisantydning	Kr 2 990 000,-
Omkostninger	Kr 93 740,-
Totalpris	Kr 3 083 740,-
BRA-i/BRA Total	121/184 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1952
Soverom	5

Din lokale eiendomsmegler Notar v/Anders Havneraas ønsker velkommen til Skjærgårdsveien 1004!

Eiendommen ligger på Veiholmen i Smøla kommune og har gangavstand til butikk, spisesteder og havna. Flott beliggenhet med utsikt og mot sjøen. Det er en rekke merkede fotturer på øya, samt fine padle- og sykkeltrur i området, Smøla er et eldorado for padling og fiske, både fluefiske og havfiske

Boligen er oppført i 1952 og er modernisert de siste åene med bla nye .overflater, nytt kjøkken, nytt bad, ny varmepumpe, delvis nytt el-anlegg og ny trapp. Boligen går over to etasjen og kjeller, og inneholder bla. stue, kjøkken, 5 soverom, 2 bad, boder, 3 uinnredet kjellerrom og kryperom. Romslig veranda med herlig sjøutsikt. Parkering i garasje og på tomt. Vi ønnker velkommen til visning!

Notar Kristiansund

Knut Siems gate 7
6509 KRISTIANSUND N



Anders Havneraas

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



Innhold

Om boligen	3
Bilder	5
Ditt nye nabolag	15
Nøkkelinformasjon	16
Plantegning	27
Vedlegg	31
Budgivning	91

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



Kjøkken



Kjøkken



Kjøkken



Kjøkken



Bad



Bad



Entre



Gang



Bad



Bad



Soverom 1



Soverom 2



Soverom 3



Soverom 4



Fasade



Fasade



Terrasse



Terrasse

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Eiendommen ligger på Været på Veiholmen i Smøla kommune. Butikk, restauranter og barnehage like ved. 11 km til kommunesenteret Hopen med skole, idrettsanlegg og kommunale kontorer.

Øykommunen Smøla består av mer enn 5800 øyer, holmer og skjær. Med en flott skjærgård, et prærieaktig landskap, og med Atlanterhavet som nabo er dette en flott plass å holde til! Europas største vindpark befinner seg på Smøla. Kommunen befinner seg mellom Trondheim og Kristiansund by. For å komme til Smøla så kan en ta hurtigbåt eller ferge fra Tustna som ligger i Aure kommune og er en av de tettteste samarbeidskommuner som Smøla har.

Øya har flere barnehager (Veiholmen, Nordsmøla, Innsmøla og Brattvær barnehage), hvorav Veiholmen er nærmest boligen, samt en flott, ny kombinert barne- og ungdomsskole på kommunesenteret på Hopen. I skolebygningen er der også bibliotek. Smøla idrettslag har kunstgressbane sentralt på Hopen, samt at det er flere fotballbaner og ballbinger fordelt rundt øyen. Smølahallen flerbrukshall byr på treningshall, trimrom, klatrevegg og kino. Det er også godkjent 9-hulls golfbane på øya. Moderne kjøpesenter på Hopen.

Kulturlivet står sterkt på øya. Gurispelet på Edøya er av de mest kjente oppsetningene Smøla årlig har å by på. Kulturskolen har tilbud innen dans, musikk og sceneteknikk samt kajakk og friluftsliv. Smølahallen byr på kinotilbud. Museer finner man også et utvalg av.

Er man glad i friluftsliv er Smøla midt i blinken! Øyrin friluftspark innerst i Dyrnesvågen byr på anlegg for sommer- og vinteraktiviteter. Her er det en skjærgård i miniatyr der de yngste lærer seg sjøvett. Kvistvågen Friluftspark ligger vest for Fuggelvågen på Sørsiden av øya og er driftet av kommunen. Det er også flere småbåthavner rundt øya. Får man besøk som kommer med båt er det er rekke gjestehavner rundt øya man kan kontakte (Råket småbåtlag, Dyrnesvågen gjestehavn, Steinsøysund småbåthavn, Været havn, Straumen gjeste- og småbåthavn). Landbruk og havbruk er fortsatt de viktigste næringene selv om turisme og service stadig gjør seg mer gjeldene. Det er en rekke merkede fotturer på øya, samt fine padle- og sykkelturer i området. Smøla har en av verdens største bestander av havørn, og er et eldorado for padling og fiske, både fluefiske, havfiske og fiske i saltvannsstrømmene. Det er også svært gode dykkerforhold i området.

ADKOMST



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Skjærgårdsveien 1004, 6570 SMØLA

OPPDRAKSNUMMER

4-0268/26

SELGER

Janne Elise Knutsen Aspehaug
Tor Aspehaug

MATRIKKE

Gårdsnummer 52, bruksnummer 132, , ideell andel 1/1.
Gårdsnummer 52, bruksnummer 483, , ideell andel 1/1.
i Smøla kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Enebolig

ENERGIKLASSE

G

INFO ENERGIKLASSE

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

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

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

STRØMFORBRUK

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

TOMT

Eiet tomt på 610 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Eiendommen består av to bruksnummer, en bebygd boligtomt og en naust/sjøtomt. Disse har et areal på hhv ca 460 kvm og ca. 150 kvm. Boligtomten er svakt skrå, delvis plan og opparbeidet med plen, plattinger, gruset biloppstillingsplasser.

TAKST

Tilstandsrapport datert 22.07.2026. utført av Pål Rune Meek.

BYGGEÅR

1952

BYGGEMÅTE

Eneboligen er opprinnelig fra 1952, men har gjennomgått en omfattende modernisering og ombygging innvendig siden 2023.

Fundamenteringen består trolig av en støpt plate på steinfylling over berg. Boligen har en synlig grunnmur, og det er stedvis etablert grunnmursplast eller drengplate ved terrengnivået. Grunnmuren og fundamenteringen er vurdert visuelt fra tilgjengelige områder. Dreneringen er fra en tidsperiode med enklere løsninger enn i dag, og det er registrert synlig knotteplast eller drengplate ved deler av grunnmuren. Ytterveggene er oppført i en bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret, med stående tømmermannskledning som har over- og underligger. Værvæggen har fasadeplater av eternitt.

Takkonstruksjonen består av plassbygde taksperrer fra byggeåret, med et undertak av treflo dekket av en duk. Taket har et sort taktekk av stål- eller aluminiumsplater i bølgeform. Loftet er utført som et kaldt loft. Takrenner og nedløp er hovedsakelig i hvit plast, mens takbeslagene er i sort stål. Det ble montert en ny pipehatt i 2025.

Etasjeskillerne i boligen er konstruert av trebjelkelag. Vinduene er i hovedsak fra perioden 2013–2023, men det finnes eldre vinduer på loftet fra 70- eller 80-tallet, samt vinduer fra byggeåret i kjelleren. Hovedytterdøren er en malt dør med sidefelt fra 2026, og det er en hvitmalt

ytterdør i tre til kjelleren fra 2022.

Eiendommen har en understøttet terrasse med utgang fra stuen i første etasje, en markterrasse på bakkenivå, og en veranda med utgang fra stuen. Det er også en markterrasse ved garasjen. En rampe for rullestol gir tilgang til verandaen, og ved hovedinngangen er det en fiislagt betongtrapp med rekkverk i metall.

Garasjen er fundamentert på en ringmur og er bygget i uisolert bindingsverk med utvendig tømmermannskledning. Innvendig er det åpne trekonstruksjoner. Takkonstruksjonen er et pulttak med plassbygde taksperrer, undertak av trebro og et yttertak av stålplater i bølgeform. Renner og nedløp er i sort plast, og det er et vindu i kortveggen mot sør. Garasjeporten er en malt treport.

TG2 – Avvik som kan kreve tiltak:

– Utvendig – Takteking

Avvik: • Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

– Utvendig – Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Avvik: • Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type takteking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

– Utvendig – Takkonstruksjon/Loft

Avvik: • Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen

• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

– Utvendig – Yttervegger/Veggkonstruksjon

Avvik: • Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

• Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

– Utvendig – Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Avvik: • Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

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

– Utvendig – Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Avvik: • Det er symptom på eller registrerte skader på overflater.

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

– Utvendig – Terrasser og plattinger på terreng

Avvik: • Det er symptom på eller registrerte skader på overflater.

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav

– Utvendig – Utvendige trapper

Avvik: • Det er sprukne fliser og det er bom i noen fliser.

• Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.

• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

– Innvendig – Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Avvik: • Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

– Innvendig – Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Avvik: • Det er påvist fuktskjolder/fuktskader på overflater i underetasje/kjeller.

– Innvendig – Kryp kjeller

Avvik: • Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

– Innvendig – Innvendige dører

Avvik: • Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

– Innvendig – Skadedyr og fuktkrevende insekter

Avvik: • Det er påvist inntreksveier for gnagere.

– Våtrom – 1. Etasje – Bad/vaskerom – Overflater gulv

Avvik: • Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

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

- Kjøkken - 1. Etasje - Kjøkken - Avtrekk
Avvik: • Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre
forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

- Tekniske installasjoner - Innvendige vannledninger
Avvik: • Vannledninger er gamle og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Tekniske installasjoner - Innvendige avløpsrør
Avvik: • Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon
Avvik: • Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannsbereder/tank
Avvik: • Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering
Avvik: • Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler,
utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje

- Tomteforhold - Terrengforhold
Avvik: • Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter
for vannansamlinger ved muren.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering
Avvik: • Vannledninger av plast er eldre enn 40 år og har derfor usikker
fremtidig funksjon.
• Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere
usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Våtrom - Loft - Bad - Generell

Avvik: • Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

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 2021.

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Byggern Smøla og Elektronor Smøla

Beskrivelse: Bad i hovedetasje er nytt og opparbeidet i forbindelse med renovering av hovedetasje i 2023. Arbeidet er gjort ved egeninnsats under veiledning av faglært rørlegger. Alt elektrisk er gjort av autorisert elektrofirma Elektronor på Smøla.

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

Ja

Beskrivelse: Bad i hovedetasje er nytt og opparbeidet i forbindelse med renovering av hovedetasje i 2023. Arbeidet er gjort ved egeninnsats under veiledning av faglært rørlegger.

2.2. Er arbeidet byggemeldt?

Ja

Beskrivelse: Bilder/dokumentasjon av membran samt våtromspanel er lastet opp til Boligmappa.

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Byggern Smøla

Beskrivelse: Nye avløpsrør ble lagt både på nytt bad og nytt kjøkken i forbindelse med renovering av hovedetasje. Arbeidet ble gjort ved egeninnsats og kontrollert/veiledet

av faglært rørlegger.

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

Ja

Beskrivelse: Kjelleren er en typisk råkjeller med fuktighetsnivåtypisk for den type kjeller. Det har ikke vært problemer med fuktighetsnivået. Takstrapport beskriver dette nærmere.

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

Ja

Firmanavn: Møre Pipe AS i 2025

Beskrivelse: I forbindelse med branntilsyn i 2025 ble det gitt pålegg om å fore eksisterende pipe med nytt stålrør, samt flytte peisovn og røykrør litt lenger fra eksisterende vegg. Det ble også montert ny feieluke på loft. Arbeidet ble utført av Møre Pipe AS og dokumentasjon lastet opp til boligmappa. Ferdigattest fra Smøla Kommune er også lastet opp til boligmappa.

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Elektronor Smøla

Beskrivelse: Alt elektrisk, inkludert nytt sikringskap og hovedinntak, ble fornyet i forbindelse med renovering av hovedetasje i 2023. Videre er det utført renovering av elektrisk anlegg på loft og kryploft i 2025, samt installert elektrisk anlegg i garasje i 2026. El-bil lader ble installert i 2022.

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

Ja

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

Ja

Firmanavn: Holberg Elektro AS i 2025

Beskrivelse: Varmepumpe ble installert i hovedetasje i 2025 av Holberg Elektro AS

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja

Firmanavn: Elektronor Smøla i 2022

Beskrivelse: El-bil lader ble installert i 2022 av Elektronor Smøla.

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)?

Ja

Beskrivelse: Rør og tømmer arbeid er gjort som egeninnsats under veiledning og kontroll av faglært.

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Bygd terrasse/treplattung i hagen.

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

Ja

Beskrivelse: Tilstandsrapporter er utstedt i forbindelse med salgsoppgave i 2021 og 2026.

25. 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: Eiendommen har veirett over naboeiendommen. Denne retten er ikke tinglyst, men skriftlig avtale/overenskomst foreligger.

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.

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

2026:

- Eier opplyser at pipen er rehabilitert med nytt stålrør og feieluke på loft.
- Malt hovedytterdør med sidefelt.

2025:

- Panasonic Luft til luft varmepumpe montert på kjøkken.
- Montert ny pipehatt.

2023:

- Enkelte yttervegger er etterisolert innvendig
- Etablert nytt bad i 1. etasje
- Nytt kjøkken i 1 etasje – IKEA
- Montert elektrisk varme i gulv i bad, gang, kjøkken og stue.
- Nye overflater på vegger.
- Ny balkongdør.
- Montert ny trapp til loft – Eiktrapp
- Montert nytt strømskap og nytt opplegg i 1. etasje. Det er fortsatt eldre anlegg i boligen.
- Fra 2023 – 2026 er det pågått arbeider med etablering av parkeringsplass, terrasse etc i uteområdet.
- Ifølge eier ble det lagt inn strøm i garasjen.

2022:

- Hvitmalt ytterdør i tre til kjeller.
- Det er montert elbillader utvendig på husvegg ved biloppstillingsplass.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Følger reguleringsplan Områderegulering Været (plan-ID 157320080002). Eiendommen er i planen regulert til boligformål.. 28.05.2015

Eiendommen omfattes av hensynssone for bevaring av kulturmiljø (H570) og hensynssone for flomfare sone A (H320_1).

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

OPPVARMING

Elektrisitet, varmepumpe og ved.

Boligen har Panasonic luft til luft varmepumpe montert på kjøkken, elektriske ovner og/eller varmekabler og lukket peis eller ovn.

Det er montert elektrisk varme i gulv i bad, gang, kjøkken og stue i 1. etasje. Bad på loft har stråleovn på vegg.

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

Tomten er opparbeidet med gruset biloppstillingsplasser. Det er montert elbillader utvendig på husvegg ved biloppstillingsplass.

Det er garasje på eiendommen. Garasjen har enkel standard med gruset gulv og innlagt strøm. Ifølge eier ble det lagt inn strøm i garasjen i 2023. Garasjens bruksareal er oppgitt til 23 m2.

VEI/VANN/KLOAKK

Adkomstvei: Eiendommen er tilknyttet privat vei. Selger opplyser: "Eiendommen har veirett over naboeiendommen. Denne retten er ikke tinglyst, men skriftlig avtale/overenskomst foreligger." Kjøper oppfordres til å tinglyse veiretten.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig nett. Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig nett. Eiendommen er tilknyttet felles avløpsanlegg for Været. Septiktank er felles med flere husstander.

ADGANG TIL Utleie

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det foreligger verken godkjente hustegninger, byggetillatelse eller brukstillatelse/ferdigattest for boligens byggeår grunnet alder. Det er derfor ikke mulig for meglerforetaket og kontrollere om det er foretatt bygningsmessige planendringer/påbygg/tilbygg etter 1965 som burde vært omsøkt/godkjent. Klassifisering av rom i prospekt er derfor gjort med bakgrunn i bruken på befaringsdagen. Det gjøres dog oppmerksom på at bruken av rommet likevel kan være i strid med byggeteknisk forskrift og /eller mangle godkjennelse for den aktuelle

bruken.

Det foreligger godkjent vedtak for "bygging av terrasse" for Skjærgårdsveien 1004, datert 16.03.2007. Det er ikke utstedt ferdigattest.

Det foreligger ferdigattest for "fasadeendring og endring av innvendig bærekonstruksjon" for Skjærgårdsveien 1004, datert 27.01.2025.

RADONMÅLING

Det er ikke dokumentert radonmåling i boligen. Statens strålevern anbefaler at det blir målt radon i alle boliger. Leiligheter med bakkekontakt, eller i etasjen over dette, bør måle radon. Strålevernforskriften stiller ingen krav til boligeiere som selv bor i boligen sin, men leietaker kan kreve radonmåling hvis dette ikke foreligger.

INNHold

1. Etasje:

BRA-i 60 kvm: Gang, bad/vaskerom, kjøkken, stue og soverom

TBA 17 kvm: Terrasse og balkongareal

Loft:

BRA-i 61 kvm: Bad, bod, 2 ganger og 4 soverom

Kjeller:

BRA-e 40 kvm: Bod, kryperom og 3 uinnredet kjellerrom

TBA 42 kvm: Terrasse og balkongareal

Garasje:

BRA-e 23 kvm: Garasje

STANDARD

Innvendige overflater

Gulv: I kjeller er det i hovedsak gulvoverflater med betong. Hovedetasjen har gulv belagt med laminat og flis. Gulvet på loftet er belagt med laminat og belegg, hvor de eldre beleggene har noe slitasje.

Vegger og himling: Hovedetasjen er i hovedsak fornyet i perioden 2022-2025. Vegger i kjeller består av åpne murkonstruksjoner. I hovedetasjen er veggene kledd med ferdigmalte MDF plater, mens loftet har vegger med ferdigmalte MDF plater og tapetserte overflater. Innvendig

tak består av åpne åstak med synlige underflater av tregulv, og i hovedetasjen er det montert hvitmalt plater mellom de synlige takåsene.

Bad/vaskerom 1. etasje

Gulvet er flislagt. Vegger er kledd med våtromsplater og malte plater i tak. Hvit høyglans skuffeinneordning med heldekkende servant over. Sort armatur. Speilskap med lys over. Vegghengt toalett. Dusjvegger med sort veggmontert garnityr. Opplegg for vaskemaskin.

Bad loft

Eldre våtrom med belegg på gulv, våtromsplater på vegger og malte plater i tak. Rommet er utstyrt med innredning i mørkt tre med skuffer og skap, og en benkeplate i laminat med nedfelt vask påmontert krane. Over vasken er det speil med sideskap og lys. Videre er det et høyskap, dusjkabinett, gulvmontert toalett og en stråleovn på veggen.

Kjøkken

Hvitmalt kjøkkeninnredning med profilerte fronter på over- og underskap. Laminert benkeplate med nedfelt vask i stål, ventilatorhette over platetopp. Det er avsatt plass for frittstående kjøleskap. Oppvaskmaskin, stekeovn og micro med integrerte løsninger. Kjøkkenventilator med kullfilter.

Tekniske installasjoner

- Avløpsrør: Synlige avløpsrør er av plast. Det kan være eldre skjulte avløpsrør av annen alder og utførelse.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon.
- Varmesentral: Panasonic Luft til luft varmepumpe fra 2023 er montert på kjøkken.
- Varmtvannstank: Varmtvannsbereder fra Oso på ca. 200 liter fra 2002.

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

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: 121 m²

BRA - e: 63 m²

BRA totalt: 184 m²

TBA: 59 m²

ENEBOLIG

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 40 m² Bod, kryperom og 3 uinnredet kjellerrom

1. etasje

BRA-i: 60 m² Gang, bad/vaskerom, kjøkken, stue og soverom

2. etasje

BRA-i: 61 m² Bad, bod, 2 ganger og 4 soverom

TBA fordelt på etasje

Underetasje

42 m² Terrasse- og balkongareal

17 m² Terrasse- og balkongareal

GARASJE

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 23 m² Garasje

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Enebolig

Areal BRA er beregnet ut ifra innvendige mål.

Areal utvendig bod/garasje er ikke medtatt i beregningen av areal for boligen.

Det er arealer i kjeller som ikke er målbare grunnet lav takhøyde (laver enn 1,9m).

Samlet gulvareal i kjeller er ca 52m² eks kryprom.

Av gulvarealet er bare ca 40m² måleverdige i kjeller.

Arealet er målt etter NS-3940 og arealene er vurdert etter dagens bruk.

Vær oppmerksom på at det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommets benevnelse. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Garasje

Areal BRA er beregnet ut ifra innvendige mål.

Areal utvendig bod og garasje er ikke medtatt i beregningen av areal for boligen.

Arealet er målt etter NS-3940 og arealene er vurdert etter dagens bruk.

Vær oppmerksom på at det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 2 990 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 19 087,- pr år 2026

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter inkluderer: vann, avløp, branntilsyn, feiing, renovasjon og slam.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 406 030,- som primærbolig for 2026

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 1 624 118,- som sekundærbolig for 2026

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Basert på prisantydning har Skatteetatens boligkalkulator beregnet boligens formuesverdi til her nevnte formuesverdi, når boligen benyttes til primærbolig.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas

derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

OMKOSTNINGER

kr. 2 990 000,- (Prisantydning)

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

kr. 74 750,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

kr. 93 740,- (Omkostninger totalt)

kr. 3 083 740,- (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:

1573/52/132:

06.12.2001 - Dokumentnr: 11211 - Jordskifte

Jordskiftesak nr.6A/1966,sl.07.09.2001.

Gjelder denne registerenheten med flere

"Vedtaket gjeld avgrensinga og avmerkinga av dei enkelte eigedommane innanfor jordskiftefeltet, og spørsmål om rettar knytta til eigedommane. Grensene for dei eksisterande eigedommane er rekonstruert med grunnlag i skylddelingane og grensepunkt som er funne i marka. Eigedommar som består av fleire parsellar er samla så langt det praktisk let seg gjere. Grenser er justert, og til enkelte eigedommar er det lagt til areal som er kjøpt frå kommunen som ein del av denne saka. Det er gjennomført frådelling av nye eigedommar. Eigedommar som har hatt fleire bruksnummer er samanføydd til eitt bruksnummer."

26.08.1943 – Dokumentnr: 1886 – Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:1573 Gnr:52 Bnr:96
Rettighet hefter i: Knr:1573 Gnr:52 Bnr:466
Rettighet hefter i: Knr:1573 Gnr:52 Bnr:486
Gjelder denne registerenheten med flere

1573/52/483:
29.10.2008 – Dokumentnr: 877190 – Jordskifte
Grenseangsak 1530-1996-006B Veiholmen
Overført fra: Knr:1573 Gnr:52 Bnr:125
Gjelder denne registerenheten med flere

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

FORSIKRINGSSKAP
Fremtind

POLISENUMMER
26645648

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget:

- Søderberg & Partners leverer boligselgerforsikring
- Søderberg & Partners leverer boligkjøpeforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger tilbys i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

LEGALPANT

Det gjøres oppmerksom på at kommunen kan ha lovbestemt panterett (legalpant) i eiendommen for krav på kommunale avgifter og eiendomsskatt, jf. Panteloven § 6-1.

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivning.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

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

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

21.08.2026

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.	80000.00	(inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse	kr.	15 900,-	(inkl. mva.)
Oppgjørsgjebyr	kr.	6 000,-	(inkl. mva.)
Liten markeds pakke	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 markeds pakke 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 kjøp 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>

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 lenger være lovlig å legge inn hemmelige bud.

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

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

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

Plantegning



Plantegningen er en ikke målestør illustrasjon og avvik kan forekomme.

Plantegning



Plantegningen er en ikke målt illustrasjon og avvik kan forekomme.



Plantegning



Plantegningen er en ikke måltar illustrasjon og 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 Plass

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

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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

4 - BUDGIVNING

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



Vedlegg

SKJÆRGÅRDSVEIEN 1004

Egnerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Energiattest

Ferdigattest

Vedtak

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.	
4-0268/26	

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Tor Aspehaug	Janne Elise Knutsen Aspehaug

Gateadresse	
Skjærgårdsveien 1004	
Poststed	Postnr
SMØLA	6570

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Document reference: 4-0268/26

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Bad i hovedetasje er nytt og opparbeidet i forbindelse med renovering av hovedetasje i 2023. Arbeidet er gjort ved egeninnsats under veiledning av faglært rørlegger. Alt elektrisk er gjort av autorisert elektrofirma Elektronor på Smøla.
Arbeid utført av	Byggern Smøla og Elektronor Smøla

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Bad i hovedetasje er nytt og opparbeidet i forbindelse med renovering av hovedetasje i 2023. Arbeidet er gjort ved egeninnsats under veiledning av faglært rørlegger.
-------------	---

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Bilder/dokumentasjon av membran samt våtromspanel er lastet opp til Boligmappa.
-------------	---

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	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Nye avløpsrør ble lagt både på nytt bad og nytt kjøkken i forbindelse med renovering av hovedetasje. Arbeidet ble gjort ved egeninnsats og kontrollert/veiledet av faglært rørlegger.
Arbeid utført av	Byggern Smøla

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Kjelleren er en typisk råkjeller med fuktighetsnivåtypisk for den type kjeller. Det har ikke vært problemer med fuktighetsnivået. Takstrappport beskriver dette nærmere.
-------------	--

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	I forbindelse med branntilsyn i 2025 ble det gitt pålegg om å fore eksisterende pipe med nytt stålrør, samt flytte peisovn og røykrør litt lenger fra eksisterende vegg. Det ble også montert ny feieluke på loft. Arbeidet ble utført av Møre Pipe AS og dokumentasjon lastet opp til boligmappa. Ferdigattest fra Smøla Kommune er også lastet opp til boligmappa.
-------------	--

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Alt elektrisk, inkludert nytt sikringskap og hovedinntak, ble fornyet i forbindelse med renovering av hovedetasje i 2023. Videre er det utført renovering av elektrisk anlegg på loft og kryploft i 2025, samt installert elektrisk anlegg i garasje i 2026. El-bil lader ble installert i 2022.
Arbeid utført av	Elektronor Smøla

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Varmepumpe ble installert i hovedetasje i 2025 av Holberg Elektro AS

- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

El-bil lader ble installert i 2022 av Elektronor Smøla.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Rør og tømrer arbeid er gjort som egeninnsats under veiledning og kontroll av faglært.

- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Bygd terrasse/treplating i hagen.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Tilstandsrapporter er utstedt i forbindelse med salgsoppgave i 2021 og 2026.

- 24 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

"Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris. Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden, da den følger strømmåleren og ikke eier. Les mer på Regjeringens nettsider."

☒ Nei ☐ Ja

- 25 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

Eiendommen har veirett over naboeiendommen. Denne retten er ikke tinglyst, men skriftlig avtale/overenskomst foreligger.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tor Knutsen Aspehaug	1bd394760697aa6cc7b91fd5c0344b9eab5a9d5e	04.08.2026 10:48:35 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Janne Elise Knutsen Aspehaug	8dcd6fd8f4d72cdd45e1d47c469da20aeb16d0a3	04.08.2026 10:51:08 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 4-0268/26

- 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

 Enebolig

 Skjærgårdsveien 1004, 6570 SMØLA

 SMØLA kommune

 gnr. 52,52, bnr. 483,132, snr. 0,0

Markedsverdi

3 950 000

Sum areal alle bygg: BRA: 184 m² BRA-i: 121 m²



Befaringsdato: 22.07.2026

Rapportdato: 12.08.2026

Oppdragsnr.: 22462-1239

Eiendomsverdi ref nr: IT6527

Autorisert foretak: Råd Eiendomstakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Pål Rune Meek



Råd
Eiendomstakst

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

Norsk takst

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



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

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

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

Råd Eiendomstakst AS

Råd Eiendomstakst består av 3 Takstingeniører, som er medlem i Norsk Takst. Selskapets ansatte har lang praktisk bakgrunn fra bygg og anlegg. Vi takserer og er sertifisert i Norsk Takst for områdene:

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



Rapportansvarlig

Pål Rune Meek

Uavhengig Takstingeniør

paal@raadeiendomstakst.no

473 12 312



Råd
Eiendomstakst

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](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivarettatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet)
- innvendige og utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved 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 som minimum 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

Boligen har siden 2023 gjennomgått en omfattende modernisering og ombygging innvendig. Det ble etablert nye romløsninger med soverom, bad og kjøkken på hovedplanet. Desto eldre en eiendom er, jo større påkostninger må forventes. Levetiden kan variere stort på en eiendom, da dette henger sammen med bruken og hvor vær utsatt eiendommen er. En brukt eiendom vil ofte ha svakheter og egenskaper ny eiendom ikke har. Dette kan være slitasje, dårlig vedlikehold, utidsmessigheter eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. Desto eldre eiendommen er, desto flere av slike forhold må en kjøper forvente.

Enebolig - Byggeår: 1952

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Sort taktekke med stål/aluminiumsplater i bølgeform. Fra loft er det synlig undertak av trebro med duk over. Taktekket har ukjent alder, men ifølge flyfoto så må taktekket være fornyet mellom ca 1986 og 2000.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Takrenner, nedløp er i hovedsak i hvit plast. Takbeslag i sort stål. Nye pipehatt i 2025 i følge eier.

Takkonstruksjon er utført med plassbygde taksperrer fra byggeår. Over taksperrer er det undertak av trebro. Det er synlig en duk over trebro. Yttertak er av stål/aluminiumsplater i bølgeform. Loftet er utført som kaldt loft.

Yttervegger er oppført i bindingsverks konstruksjon fra byggeåret. Stående tømmermanns kledning med og over- og underligger. Værvegg har fasade plater av eternitt plater.

Vinduene er i hovedsak fra 2013-2023. På loftet er det eldre vinduer trolig fra 70-80 tallet. Kjeller har vinduer fra byggeår.

Malt hovedytterdør med sidefelt (2026). Hvit malt ytterdør i tre til kjeller (2022).

Boligen har en understøttet terrasse med utgang fra stue i 1. etasje og en markterasse på bakkenivå.

Boligen har en veranda med utgang fra stuen, samt en markterasse ved garasjen.

Opp til veranda er det etablert en rampe for rullestol. Ved hovedinngangen er det flislagt betongtrapp. Rekkverk i metall.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Kjeller har i hovedsak gulvoverflater med betong. I hovedetasjen er det gulvene belagt med laminat og flis. Gulv på loftet er belagt med laminat og beleg. De eldre beleggene har noe slitasje.

Innvendig tak består av åpne åstak med synlige underflater av tregulv. I hovedetasjen er det montert hvitmalt plater mellom de synlige takåsene. Hovedetasjen er i hovedsak fornyet mellom 2022-2025. Vegger i kjeller består av åpne murkonstruksjoner. I hovedetasjen er vegger kledd med ferdigmalte MDF plater.

Loftvegger er med ferdigmalte MDF plater og tapetserte overflater. Etasjeskillere er av trebjelkelag.

Boligen er ikke utført med radonsperre.

Eldre pipe av murstein, som er rehabilitert 2026 med nytt stålrør.

Det foreligger faktura og ferdigattest for arbeidet.

Kjeller består i hovedsak av åpne murkonstruksjoner. Det er et rom som er innredet. Med plater/belegg på gulv og malte plater på vegg. Ved hovedvann inntaket er det åpent i konstruksjonen og man kommer til svill for fuktmåling.

Krypkjeller under trapp.

Trapp i tre med hvitmalt vanger, håndløper og rekkverk med runde spiler. Trinn i beiset furutrinn. Trappen er fra 2025.

Boligen har innvendige dører med forskjellig alder og utførelse

Det er ved befaringen ikke påvist aktivitet fra skadedyr eller fuktkrevende insekter.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom

Badet er utført i 2023 i følge eier. Gulvet er flislagt. Vegger er kledd med våtromsplater og malte plater i tak. Hvit høyglans skuffeinnredning med heldekkende servant over. Sort armatur.

Speilskap med lys over. Vegghengt toalett. Dusjvegger med sort veggmontert garnityr. Opplegg for vaskemaskin.

Eier har kopi av kvitteringer av membraner samt bildedokumentasjon i fra utførelsen. Det foreligger ikke detaljtegninger eller sjekkklister.

Vegger er belagt med våtromsplater. Himling er malte plater.

Det er målt ca 25mm høydeforskjell på gulv fra topp flis dørterskel til topp slukrist. Flislagt gulv.

Vegger er kledd med våtromsplater. Tettesjikt under gulv er Heydi sikkerhetsduk og Heydi K10 smøremembran.

Hvit høyglans skuffeinnredning med heldekkende servant over. Sort armatur. Speilskap med lys over. Vegghengt toalett. Dusjvegger med sort veggmontert garnityr. Opplegg for vaskemaskin.

Våtrommet har elektrisk vifte på vegg.

Fuktkontroll er utført i det åpne etasjeskillet mot kjeller. Slukpotta er synlig og fuktkontroll er utført ved den. Fuktkontroll er en stikk kontroll ett sted. Kontrollen kan ikke utelate fuktskader andre steder i rommet. Det vurderes som tørt opp til 15%.

Ved 17-18% kan fuktighet, råte og muggsopp dannes. Her er det målt 14%. Dette er noe forhøyet, men skyldes romfuktigheten i kjeller. Det måles tilsvarende i andre tørre steder i kjeller.

Våtrom > Loft > Bad

Eldre våtrom med gulv kledd med beleg og våtromsplater på vegger. Malte plater i tak. Innredning i mørkt tre med skuffer og skap. Benkeplate i laminat med nedfelt vask påmontert krane. Over vask er det speil med sideskap og lys over. Høyskap. Dusjkabinett og gulvmontert toalett. Stråleovn på vegg.

Hulltaking er foretatt og ingen unormale forhold er avdekt.

Hulltaking er en stikk kontroll ett sted. Kontrollen kan ikke utelate fuktskader andre steder i rommet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Hvit malt kjøkkeninnredning med profilerte fronter på over- og underskap. Laminert benkeplate med nedfelt vask i stål, ventilatorhette over platetopp. Det er avsatt plass for frittstående kjøleskap. Oppvaskmaskin, stekeovn og micro med integrerte løsninger.

Kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger består av rør i rør i forbindelse med

Beskrivelse av eiendommen

moderniseringen av bad og kjøkken i 2023. Det er eldre kobberør i boligen for eksempel til bad på loft. Disse kan være både fra 50- og 70- tallet Skulte rørføringer i lukkede konstruksjoner er ikke kontrollert.

Synlige avløpsrør er av plastrør. Men det kan være eldre skjulte avløpsrør av annen alder og utførelse.

Det er naturlig ventilasjon i boligen.

Panasonic Luft til luft varmepumpe montert på kjøkken. Eier opplyser at varmepumpen er montert i 2025.

Varmtvannsbereider fra Oso ca 200L.

Boligen har elektrisk anlegg med kombinert skjult og åpent ledningsnett. Sikringsskap er plassert i kjeller og er utstyrt med automatsikringer/jordfeilautomater, AMS-måler og kursfortegnelse.

Det er registrert kursfortegnelse og merking fra Elektronor. Eier opplyser at elektrisk

anlegg og inntak er fornyet, samt at det er lagt strøm til garasje og kaldloft. Arbeidene er opplyst utført av Elektronor.

Det er montert elbillader utvendig på husvegg ved biloppstillingsplass. Det er fremlagt/registrert dokumentasjon fra Elektronor for montering av

elbillader, ordre 42405, datert 07.07.2022. Det er også registrert elektronisk dokumentasjon via Elektronor/Boligmappa/Elinn for flere arbeider, blant

annet installasjon ved ombygging av fritidsbolig, installasjon i garasje og installasjon på soverom, loftsgang og mørkloft.

Dokumentasjon og samsvarserklæringer bør oppbevares og fremlegges samlet der dette foreligger.

Vurderingen er begrenset til visuell kontroll av tilgjengelige deler av anlegget. Det er ikke utført el-faglig kontroll, funksjonstest av kurser, måling,

belastningstest eller kontroll av skjulte installasjoner. Elektrisk anlegg bør kontrolleres av registrert elektroinstallatør ved manglende dokumentasjon,

usikkerhet om utførelse eller tegn til feil/varmgang.

Det er ikke registrert synlige branntekniske forhold som tilsier avvik ved boligens branncelleinndeling eller rømningsmuligheter ved den visuelle

kontrollen. Det er opplyst at boligen hadde tilsyn fra brannvesenet i 2025 uten opplyste pålegg. Røykvarslere og slukkeutstyr er ikke funksjonstestet, og

bør kontrolleres av eier/kjøper ved overtakelse.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Men det er trolig støpt plate på steinfylling over berg.

Boligen er oppført i en tidsperiode hvor det normalt ble benyttet enklere løsninger for drenering og fuktsikring enn det som er vanlig i dag. Det er

registrert synlig knotteplast/drensplate ved deler av grunnmur.

Kontroll er begrenset til synlige forhold over terreng. Forhold under terrengnivå lar seg i

stor grad ikke kontrollere uten fysiske inngrep.

Boligen har synlig grunnmur. Grunnmur og fundamentering er vurdert visuelt fra tilgjengelige områder. Det er stedvis etablert grunnmursplast/drensplate ved terrengnivå. Utførelse, omfang og tilstand på eventuell fuktsikring under terreng er ikke kontrollerbar uten terrenginngrep. Grunnmur og fundamenter må ses i sammenheng med byggeår, drenering, terrengforhold og rom under terreng.

Forstøtningsmur etablert på eiendommens sørlige side.

Terrenget rundt boligen fremstår hovedsakelig flatt og opparbeidet.

Det er etablert faste dekker og singelarealer inntil deler av

grunnmur. Eier opplyser at

det er gravd opp og planert rundt boligen, etablert flere

parkeringsplasser, fjernet plen og lagt dobbel duk med hvitsingel.

Terrengforholdene må ses i

sammenheng med grunnmur, drenering/fuktsikring og rom/konstruksjoner mot terreng.

Det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Type ledninger for vann og avløp er trolig ifra byggeår. Det nærmer seg mer enn halvparten av levetid vann- og avløpsrør. Det er ingen indikasjon på problemer ved besiktigelsen. Ifølge kommunalinfo så er boligen tilkoblet offentlig vannforsyning og avløp.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	184 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	161 m ²
Totalpris	3 950 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 600 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke ferdigattest, brukstillatelse eller bygningstegninger for eiendommen i tilgjengelige arkiver. For eldre boliger er dette ikke uvanlig, og for tiltak omsøkt før 1.1.1998 foreligger det normalt ikke krav om ferdigattest.

Manglende dokumentasjon innebærer imidlertid at det ikke er verifisert om bygningen eller eventuelle bygningsmessige arbeider er omsøkt, godkjent og oppført i samsvar med gjeldende regelverk.

Forholdet er ikke nærmere undersøkt av takstmann, og det er ikke foretatt vurdering av offentligrettslig lovlighet. Eventuell risiko og konsekvenser knyttet til dette forholdet påhviler kjøper.

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

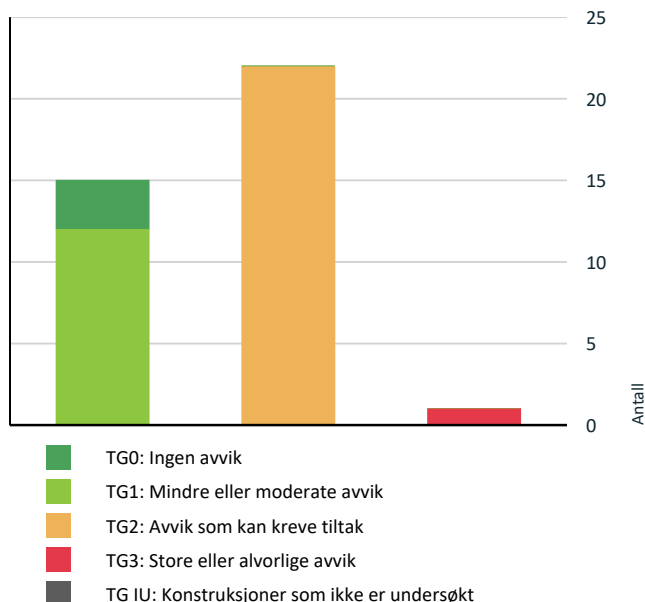
Det foreligger ikke ferdigattest, brukstillatelse eller bygningstegninger for garasjen i tilgjengelige arkiver. For eldre eiendommer er dette ikke uvanlig, og for tiltak omsøkt før 1.1.1998 foreligger det normalt ikke krav om ferdigattest.

Manglende dokumentasjon innebærer imidlertid at det ikke er verifisert om bygningen eller eventuelle bygningsmessige arbeider er omsøkt, godkjent og oppført i samsvar med gjeldende regelverk.

Forholdet er ikke nærmere undersøkt av takstmann, og det er ikke foretatt vurdering av offentligrettslig lovlighet. Eventuell risiko og konsekvenser knyttet til dette forholdet påhviler kjøper.

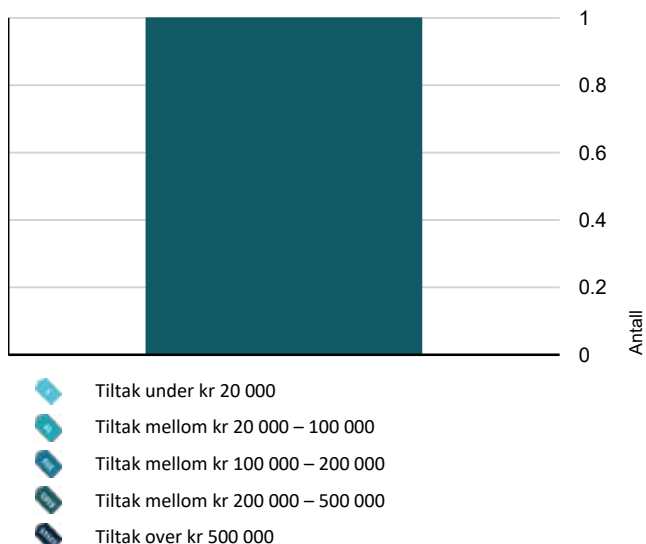
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Loft > Bad > Generell

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

[Gå til side](#)

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

[Gå til side](#)

Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

[Gå til side](#)

Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng

[Gå til side](#)

Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

❗ Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) [Gå til side](#)

❗ Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

❗ Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

❗ Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter [Gå til side](#)

❗ Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger [Gå til side](#)

❗ Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør [Gå til side](#)

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

❗ Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank [Gå til side](#)

❗ Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

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

❗ Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering [Gå til side](#)

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

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- ⚠ Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. [Gå til side](#)
Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringspunktet. Takvinkel og type takteking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
- ⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav
- ⚠ Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
- ⚠ Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- ⚠ Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1952

Kommentar
Ifølge eiendomsverdi.no

Anvendelse
Boligformål

Standard

Boligens standard er fornyet i 1. etasje og fremstår tidsriktig. Kjeller fremstår som fra byggeåret med noen tilpasninger. Loft har normal standard i en eldre bolig.

Vedlikehold

Boligen er vedlikeholdt gjennom åra. Enkelte bygningsdeler er fornyet siden byggeåret. På en brukt bolig vil det være jevnlig behov for vedlikehold og fornyelse. Det må påregnes også her.

Tilbygg / modernisering

1970	Tilbygg	Boligen er tilbygget i ca 1970. Eier er usikker på byggeåret og det kan variere.
2026	Modernisering	Eier opplyser at pipen er rehabilitert med nytt stålrør og feiluke på loft. Det foreligger ferdigattest for arbeidet.
2025	Modernisering	Eier opplyser at etter en lekkasje på taket fikk de montert ny pipehatt i 2025.
2023	Modernisering	Eier opplyser om at hovedetasjen ble modernisert i 2023. Planløsningen er gjort om, Det ble etablert nytt soverom, bad og kjøkkenløsning. Yttervegger er etterisolert innvendig der det var mulig.
2023	Modernisering	Eier opplyser at det ble etablert nytt bad i 1. etasje
2023	Modernisering	Eier opplyser at det ble montert nytt kjøkken i 1 etasje - IKEA
2023	Modernisering	Eier opplyser at i 1. etasje er det montert elektrisk varme i gulv i bad, gang, kjøkken og stue. Nye overflater på vegger. Ny balkongdør.
2023	Modernisering	Eier opplyser at det er montert ny trapp til loft - Eiktrapp
2023	Modernisering	Eier opplyser at fra 2023 - 2026 er det pågått arbeider med etablering av parkeringsplass, terrasse etc i uteområdet.
2023	Modernisering	Eier opplyser at det er montert nytt strømskap og nytt opplegg i 1. etasje. Det er fortsatt eldre anlegg i boligen.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Sort taktekke med stål/aluminiumsplater i bølgeform. Fra loft er det synlig undertak av trefot med duk over. Taktekket har ukjent alder, men ifølge flyfoto så må taktekket være fornyet mellom ca 1986 og 2000. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- vurderingen gis på taktekker hvor mer enn halvparten av levetiden er gått. Da det ofte kan oppstå lekkasjer på eldre taktekker dersom ikke vedlikehold eller fornyelse utføres.



TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner, nedløp er i hovedsak i hvit plast. Takbeslag i sort stål. Nye pipehatt i 2025 i følge eier.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type takteking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull bortledning av vann kan føre til fuktbelastning på grunnmur, med risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.
- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

Pipen har etablert egen feiluke på loft for feiing av pipen. Det er ikke etablert snøfangere. På Veiholmen er det begrenset behov for snøfangere da det er sjeldent snø på holmen. Flere av taknedløpa går bare ned til bakken. Murer kan trekke fukt fra grunnen. Et nedløp er tilkoblet drenering, andre nedløp er lagt slik at de kaster ut vann vekk fra boligen.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Takkonstruksjon er utført med plassbygde taksperrer fra byggeår. Over taksperrer er det undertak av tretro. Det er synlig en duk over tretro. Yttertak er av stål/aluminiumsplater i bølgeform. Loftet er utført som kaldt loft.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Fuktskader i takkonstruksjonen kan føre til råte, svekket bæreevne og videre skadeutvikling.
- Årsak til fukt bør avdekkes. Deretter bør skaden utbedres, og skadet konstruksjon reparere eller skifte ut.
- Dårlig ventilering kan føre til opphopning av fukt, med risiko for kondens, mugg- og råteskader i konstruksjonen.

I taksperre ved pipen måles det 30% vektprosent fukt, målt med piggelektrode på fuktindikator. Et slikt vedvarende fuktnivå vil føre til råte. Det måles også forhøyede fuktverdier andre steder i konstruksjonen. Det anbefales å få undersøkt forholdet nærmere og utføre tiltak for å hindre vider fuktpåkjenning. Ved kontroll måling på fukt i treverk på garantert tørre områder så måles 12% vektprosent fukt. Dette tyder på høy luftfuktighet i rommet og dårlig ventilering. Lufting ved raft er blokkert og gavler har ikke ventiler. I tillegg er det ikke etablert dampsperre i himling mellom kaldt loft og loft. Loftluke er ikke isolert eller tett. Dette bidrar også til økt luftfuktighet på det kalde loftet. Det anbefales å få utført tiltak for å unngå skade og redusert levetid på konstruksjonen.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er oppført i bindingsverks konstruksjon fra byggeåret. Stående tømmermanns kledning med og over- og underligger. Værvegg har fasade plater av eternitt plater.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist manglende gnaesikring (musetetting)

Konsekvens/tiltak

- Manglende lufting kan føre til opphopning av fukt, med risiko for råte- og fuktskader i kledning og underliggende konstruksjon.

Tilstandsrapport

- Det anbefales å etablere gnagesikring for å hindre tilgang for skadedyr.



Synlig brannfarlig isolasjon i værvegg.



I hovedsak er vinduene fra 2013-2023. Det er avvik rundt utvendige omramminger da vinduene ikke har beslag over og under, men vannbrett av tre som er utenpåliggende. Men i værharde områder så er ikke dette nødvendigvis en dårligere utførelse enn en preakseptert utførelse. Vinduene har utvendig værslitasje og det må påregnes normalt vedlikehold. Boligen har også eldre vinduer som snart bør vurderes fornyet.



TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Malt hovedytterdør med sidefelt (2026). Hvit malt ytterdør i tre til kjeller (2022).

Årstall: 2026

Kilde: Eier



TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Boligen har en understøttet terrasse med utgang fra stue i 1. etasje og en markterasse på bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Det er symptom på eller registrerte skader på overflater.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å undersøke omfang og årsak, og utbedre skadene for å hindre videre forverring.
- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er i hovedsak fra 2013-2023. På loftet er det eldre vinduer trolig fra 70-80 tallet. Kjeller har vinduer fra byggeår.

Årstall: 2013

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Avvik rundt innsettsdetaljer kan føre til utettheter og risiko for fuktinntrenging og varmetap.
- Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller skifte ut skadet treverk for å sikre funksjon og levetid.

Tilstandsrapport



TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Boligen har en veranda med utgang fra stuen, samt en markterrasse ved garasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er symptom på eller registrerte skader på overflater.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å undersøke omfang og årsak, og utbedre skadene for å hindre videre forverring.
- Bjelkesko under veranda er rustne. De bør følges med på og erstattes
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav
- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.



TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

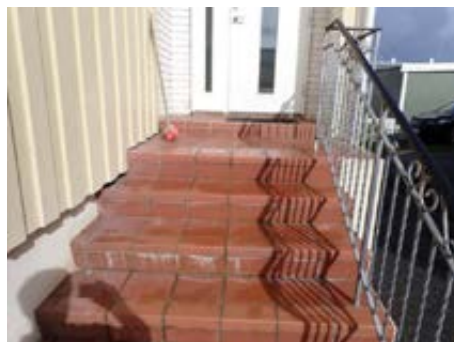
Opp til veranda er det etablert en rampe for rullestol. Ved hovedinngangen er det flislagt betongtrapp. Rekkerverk i metall.

Vurdering av avvik:

- Det er sprukne fliser og det er bom i noen fliser.
- Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

- Sprukne fliser og fliser med bom kan løsne fra underlaget.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Det er ikke montert rekkverk på rampe.



Tilstandsrapport



INNSENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Kjeller har i hovedsak gulvoverflater med betong. I hovedetasjen er det gulvene belagt med laminat og flis. Gulv på loftet er belagt med laminat og beleg. De eldre beleggene har noe slitasje.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Innvendig tak består av åpne åstak med synlige underflater av tregulv. I hovedetasjen er det montert hvitmalt plater mellom de synlige takåsene. Hovedetasjen er i hovedsak fornyet mellom 2022-2025. Vegger i kjeller består av åpne murkonstruksjoner. I hovedetasjen er vegger kledd med ferdigmalte MDF plater. Loftvegger er med ferdigmalte MDF plater og tapetserte overflater.

TG 2 Etasjeskillere og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillere er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak

- Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse.

Etasjeskillet er fra byggeår. Det er ikke unormalt med skjevheter. Ved ombygginger kan eventuell utbedring vurderes. Det er målt ca 15mm avvik på loft på hovedplan. Målingene er stikkprøve basert og det kan derfor ikke utelukkes andre avvik andre steder.

Radon

Beskrivelse

Boligen er ikke utført med radonsperre.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Eldre pipe av murstein, som er rehabilitert 2026 med nytt stålrør. Det foreligger faktura og ferdigattest for arbeidet.



TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjeller består i hovedsak av åpne murkonstruksjoner. Det er et rom som er innredet. Med plater/belegg på gulv og malte plater på vegg. Ved hovedvann inntaket er det åpent i konstruksjonen og man kommer til svill for fuktmåling.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/fuktskader på overflater i underetasje/kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Fuktskjolder og fuktskader kan indikere fuktinntrenging, med risiko for videre skadeutvikling og dårlig innelima.

Ved fuktmåling i konstruksjonen så måles det 25,7% vektprosent fukt, målt med piggelektrode. Fuktnivået defineres som fuktig. Resultatet kan også skyldes svetting fra vannrør. Anbefaler i all hovedsak at eldre kjellere har åpne og luftede murkonstruksjoner som ikke er igjen kledd.

Tilstandsrapport



TG 2 Kryp Kjeller

Beskrivelse

Krypkjeller under trapp.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å avdekke årsak til fukt og iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt følge med på utviklingen.

Tilbygg og trapp er støpt i ettertid etter at boligen er bygget. Det er sprukket betong ved luken til krypkjeller. Det måles fukt i svill over mur. 24,4%. Det anbefales å undersøke årsak og gjøre tiltak,



TG 0 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp i tre med hvitmalt vanger, håndløper og rekkverk med runde spiler. Trinn i beiset furutrinn. Trappen er fra 2025.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har innvendige dører med forskjellig alder og utførelse

Vurdering av avvik:

- Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ved befaringen ikke påvist aktivitet fra skadedyr eller fuktkrevende insekter.

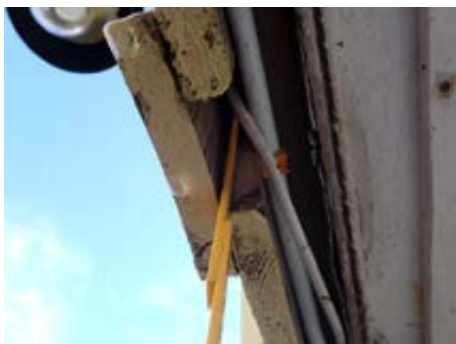
Vurdering av avvik:

- Det er påvist inntreksveier for gnagere.

Konsekvens/tiltak

- Inntreksveier for gnagere gir økt risiko for skadedyr i konstruksjonen, med fare for skader og hygieniske problemer.
- Det anbefales å tette åpninger og etablere gnagesikring for å hindre tilgang.

Tilstandsrapport



VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Badet er utført i 2023 i følge eier. Gulvet er flislagt. Vegger er kledd med våtromsplater og malte plater i tak. Hvit høyglans skuffeinnredning med heldekkende servant over. Sort armatur. Speilskap med lys over. Vegghengt toalett. Dusjvegg med sort veggmontert garnityr. Opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

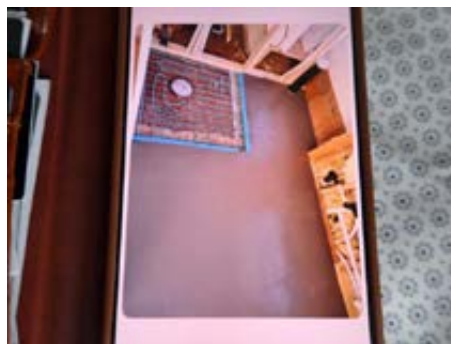


1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Eier har kopi av kvitteringer av membraner samt bildedokumentasjon i fra utførelsen. Det foreligger ikke detaljtegninger eller sjekklister.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger er belagt med våtromsplater. Himling er malte plater.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Det er målt ca 25mm høydeforskjell på gulv fra topp flis dørterskel til topp slukrist. Flislagt gulv.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Tilstandsrapport

Våtrommet har fall som tilfredsstillende krav i TEK 17. Men krava har en svakhet og det gjelder at gulv utenfor dusjgrube kan være plant. Altså uten fall, men uten motfall. Her er det ikke terskel og eventuelt lekkasjevann fra vask, vaskemaskin vil kunne finne veien ut døråpningen. Det er ikke krav til terskel.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Vegger er kledd med våtromsplater. Tettesjikt under gulv er Heydi sikkerhetsduk og Heydi K10 smøremembran.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Hvit høyglans skuffeinneinredning med heldekkende servant over. Sort armatur. Speilskap med lys over. Vegghengt toalett. Dusjvegger med sort veggmontert garnityr. Opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har elektrisk vifte på vegg.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktkontroll er utført i det åpne etasjeskillet mot kjeller. Slukpotta er synlig og fuktkontroll er utført ved den. Fuktkontroll er en stikk kontroll ett sted. Kontrollen kan ikke utelate fuktskader andre steder i rommet. Det vurderes som tørt opp til 15%.

Ved 17-18% kan fuktighet, råte og muggsopp dannes. Her er det målt 14%. Dette er noe forhøyet, men skyldes romfuktigheten i kjeller. Det måles tilsvarende i andre tørre steder i kjeller.



LOFT > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Eldre våtrom med gulv kledd med beleg og våtromsplater på vegger. Malte plater i tak. Innredning i mørkt tre med skuffer og skap. Benkeplate i laminat med nedfelt vask påmontert krane. Over vask er det speil med sideskap og lys over. Høyskap. Dusjkabinett og gulvmontert toalett. Stråleovn på vegg.

Vurdering av avvik:

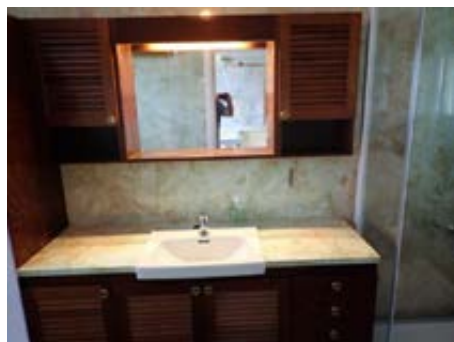
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Våtrom som er eldre enn fra år 2000 gis automatisk TG 3. Det er fordi at membraner og tettesjikt blir porøse og sprø og kan sprekke grunnet alder. Samtidig så kan våtrommene ha mange års levetid ved forsiktig bruk. Men skader kan oppstå ved lekkasjer.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Tilstandsrapport



LOFT > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt og ingen unormale forhold er avdekt. Hulltaking er en stikk kontroll ett sted. Kontrollen kan ikke utelate fuktskader andre steder i rommet.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Hvitmalt kjøkkeninnredning med profilerte fronter på over- og underskap. Laminert benkeplate med nedfelt vask i stål, ventilatorhette over platetopp. Det er avsatt plass for frittstående kjøleskap. Oppvaskmaskin, stekeovn og micro med integrerte løsninger.

Årstall: 2023 Kilde: Eier



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innvendige vannledninger består av rør i rør i forbindelse med moderniseringen av bad og kjøkken i 2023. Det er eldre kobberør i boligen for eksempel til bad på loft. Disse kan være både fra 50- og 70-tallet. Skjulte rørføringer i lukkede konstruksjoner er ikke kontrollert.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Vannledninger er gamle og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Gamle vannledninger har økt risiko for slitasje, lekkasjer og redusert funksjon, med fare for vannskader.

TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på de eldste vannledningene i boligen.



TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er av plastrør. Men det kan være eldre skjulte avløpsrør av annen alder og utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull lufting kan føre til dårlig avrenning, luktproblemer og risiko for undertrykk i avløpssystemet.
- Lufting av avløpsanlegg over tak bør etableres.

Lufting av avløpsanlegget er ikke ført over tak. Det er eldre avløpsrør i boligen som vil være naturlig å fornye ved modernisering.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon i boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig innneklima, opphopning av fukt og risiko for mugg- og kondensproblemer.
- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Panasonic Luft til luft varmepumpe montert på kjøkken. Eier opplyser at varmepumpen er montert i 2025.

Årstall: 2023 Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder fra Oso ca 200L.

Årstall: 2002 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

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



Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Boligen har elektrisk anlegg med kombinert skjult og åpent ledningsnett. Sikringsskap er plassert i kjeller og er utstyrt med automatsikringer/jordfeilautomater, AMS-måler og kursfortegnelse. Det er registrert kursfortegnelse og merking fra Elektronor. Eier opplyser at elektrisk anlegg og inntak er fornyet, samt at det er lagt strøm til garasje og kaldloft. Arbeidene er opplyst utført av Elektronor. Det er montert elbillader utvendig på husvegg ved biloppstillingsplass. Det er fremlagt/registrert dokumentasjon fra Elektronor for montering av elbillader, ordre 42405, datert 07.07.2022. Det er også registrert elektronisk dokumentasjon via Elektronor/Boligmappa/Elinn for flere arbeider, blant annet installasjon ved ombygging av fritidsbolig, installasjon i garasje og installasjon på soverom, loftsgang og mørkloft. Dokumentasjon og samsvarserklæringer bør oppbevares og fremlegges samlet der dette foreligger. Vurderingen er begrenset til visuell kontroll av tilgjengelige deler av anlegget. Det er ikke utført el-faglig kontroll, funksjonstest av kurser, måling, belastningstest eller kontroll av skjulte installasjoner. Elektrisk anlegg bør kontrolleres av registrert elektroinstallatør ved manglende dokumentasjon, usikkerhet om utførelse eller tegn til feil/varmgang.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er ikke registrert synlige branntekniske forhold som tilsier avvik ved boligens branncelleinnndeling eller rømningsmuligheter ved den visuelle kontrollen. Det er opplyst at boligen hadde tilsyn fra brannvesenet i 2025 uten opplyste pålegg. Røykvarslere og slukkeutstyr er ikke funksjonstestet, og bør kontrolleres av eier/kjøper ved overtakelse.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Men det er trolig støpt plate på steinfylling over berg.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Boligen er oppført i en tidsperiode hvor det normalt ble benyttet enklere løsninger for drenering og fuktsikring enn det som er vanlig i dag. Det er registrert synlig knotteplast/drensplate ved deler av grunnmur. Kontroll er begrenset til synlige forhold over terreng. Forhold under terrengnivå lar seg i stor grad ikke kontrollere uten fysiske inngrep.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen har synlig grunnmur. Grunnmur og fundamentering er vurdert visuelt fra tilgjengelige områder. Det er stedvis etablert grunnmursplast/drensplate ved terrengnivå. Utførelse, omfang og tilstand på eventuell fuktsikring under terreng er ikke kontrollerbar uten terrenginngrep. Grunnmur og fundamenter må ses i sammenheng med byggeår, drenering, terrengforhold og rom under terreng.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmur etablert på eiendommens sørlige side.

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.



TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terreng rundt boligen fremstår hovedsakelig flatt og opparbeidet. Det er etablert faste dekker og singelarealer inntil deler av grunnmur. Eier opplyser at det er gravd opp og planert rundt boligen, etablert flere parkeringsplasser, fjernet plen og lagt dobbel duk med hvitsingel. Terrengforholdene må ses i sammenheng med grunnmur, drenering/fuktsikring og rom/konstruksjoner mot terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak

- Dårlig fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Type ledninger for vann og avløp er trolig ifra byggeår. Det nærmer seg mer enn halvparten av levetid vann- og avløpsrør. Det er ingen indikasjon på problemer ved besiktigelsen. Ifølge kommunalinfo så er boligen tilkoblet offentlig vannforsyning og avløp.

Vurdering av avvik:

- Vannledninger av plast er eldre enn 40 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre vannledninger har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og vannskader.
- Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.
- Usikker avløpsledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekkning tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav
- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Det er ikke montert rekkverk på rampe.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Garasje

Byggeår

1975

Kommentar

Byggeåret er usikkert. Ved gjennomgang av flyfoto er det ikke garasje på tomte i 1975.

Standard

Enkel standard med gruset gulv. Innlagt strøm.

Vedlikehold

Bygningen er ikke tilstands vurdert.

Beskrivelse

Garasjen er fundamentert på ringmur. Over mur er garasjen satt opp i uisolert bindingsverk. Utvendig er vegger kledd med tømmermannskledning. Innvendig er det åpne trekonstruksjoner. Takkonstruksjon med plassbygde taksperrer i pulttakform. Undertak av tre og yttertak av stålplatetak med bølgeform. Renner og ned løp i sort plast. 1 stk vindu i kortvegg mot sør. Garasjeport i tre, malt hvit.

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

**Tilbygg / modernisering**

2023 Modernisering Ifølge eier ble det lagt inn strøm i garasjen.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

161 m²/121 m²

Enebolig: 3 Gang, Bad/vaskerom, Kjøkken, Stue, 5 Soverom, Bad, 2 Bod, 3 Uinnredet kjellerrom, Kryperom

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 23 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 950 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 600 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 950 000

Konklusjon markedsverdi

3 950 000

Markedsvurdering

Veiholmen er et noe spesielt område med mange fritidsboliger. Objektene kan variere i pris etter beliggenhet, størrelse og tilstand. De siste åra har kvm prisen i området ligget fra (Skjærgårdsveien 1075) 38.095,- pr m² BRA til (Valen 5) 16.337,- pr m² BRA. Valen 5 er en mindre bolig med oppussingsvedlikehold. Skjærgårdsveien 5 er en rorbu som ligger i indre havn og er noe begrenset i størrelse. Valen 12, som er greit oppusset er omsatt til en kvm pris på 26.230,- pr BRA i 2026. Skjærgårdsveien 1004 er fra 2023 og frem til i dag vesentlig oppgradert og bygget om. Følgende kan nevnes. Det er etablert nye romløsninger i hovedetasjen, nytt kjøkken, nytt bad, ny stue, rehabilitert pipe og ny el installasjon for deler av boligen inkludert elbil lader. Eiendommen har i tillegg som en av de få boligene, egen biloppstillingsplass, garasje og stort uteområde med markterasse og veranda. Boligen har 5 stk soverom og et BRA på 161m². Det vurderes at samlet vil eiendommen kunne omsettes fra 3,8mill- 4,1mill. Med bakgrunn i dette vurderes verdien av eiendommene, som følger. Grunnverdi bolig, 3,4 mill (kvm pris pr BRA 21.118,-) Garasje: 150.000,- Tomt naust: 400.000,- Sum 3.950.000,-

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Kallejelet 15 ,6570 SMØLA 97 m ² 1980 3 sov	27-10-2025	2 950 000	2 850 000		2 850 000	26 887
2 Valen 12 ,6570 SMØLA 122 m ² 1922 4 sov	24-07-2026	3 600 000	3 200 000		3 200 000	26 230
3 Årbrottet 8 ,6570 SMØLA 194 m ² 1970 6 sov	03-09-2024	2 950 000	2 875 000		2 875 000	20 683
4 Skjærgårdsveien 1004 ,6570 SMØLA 115 m ² 1952 4 sov	12-08-2021	1 750 000	2 200 000		2 200 000	19 130
5 Valen 5 ,6570 SMØLA 101 m ² 1920 2 sov	04-08-2024	1 690 000	1 650 000		1 650 000	16 337

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 570 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 150 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	280 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 80 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	200 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 350 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringsstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	850 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+ 400 000

Beregnet tomteverdi	Kr.	1 250 000
----------------------------	------------	------------------

Kommentar

Nausttomta med gnr:52 og bnr:483 er lagt til med verdi på 400.000,- under markedstilpasning.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 600 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

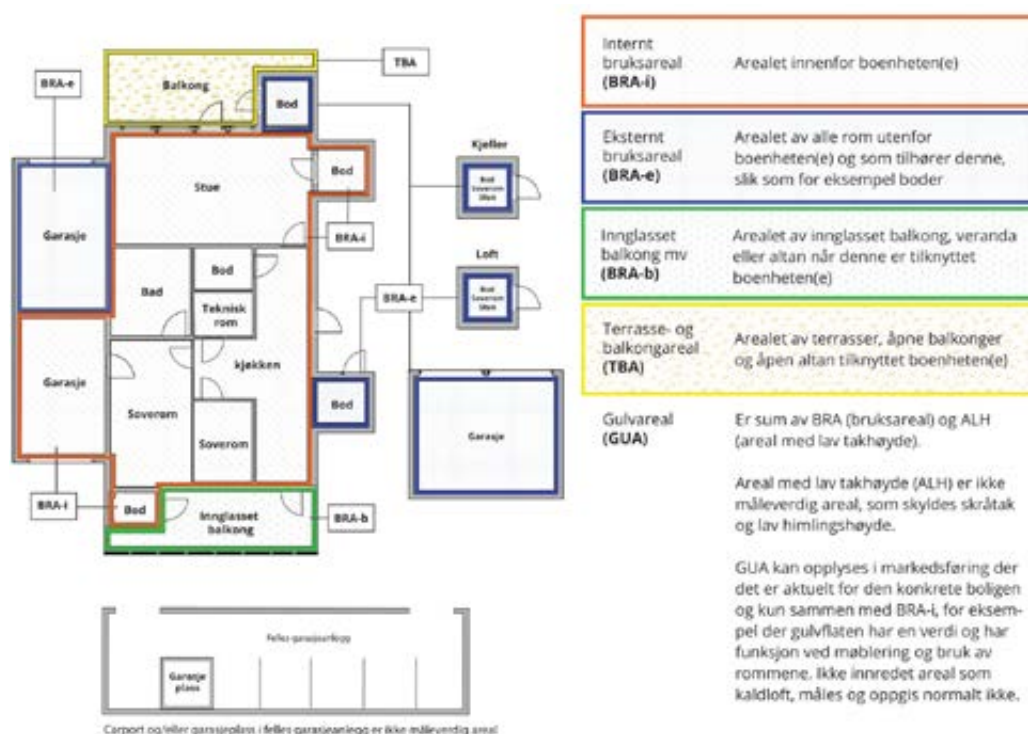
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	60			60	17
Loft	61			61	
Kjeller		40		40	42
SUM	121	40			59
SUM BRA	161				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Gang, bad/vaskerom, kjøkken, stue, soverom		
Loft	Gang, bad, gang 2, bod, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4		
Kjeller		Uinnredet kjellerrom, uinnredet kjellerrom 2, uinnredet kjellerrom 3, bod, kryperom	

Kommentar

Areal BRA er beregnet ut ifra innvendige mål. Areal utvendig bod/garasje er ikke medtatt i beregningen av areal for boligen. Det er arealer i kjeller som ikke er målbare grunnet lav takhøyde (laver enn 1,9m). Samlet gulvareal i kjeller er ca 52m² eks kryperom. Av gulvarealet er bare ca 40m² måleverdig i kjeller.

Arealet er målt etter NS-3940 og arealene er vurdert etter dagens bruk. Vær oppmerksom på at det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommets benevnelse. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke ferdigattest, brukstillatelse eller bygningstegninger for eiendommen i tilgjengelige arkiver. For eldre boliger er dette ikke uvanlig, og for tiltak omsøkt før 1.1.1998 foreligger det normalt ikke krav om ferdigattest.

Manglende dokumentasjon innebærer imidlertid at det ikke er verifisert om bygningen eller eventuelle bygningsmessige arbeider er omsøkt, godkjent og oppført i samsvar med gjeldende regelverk.

Forholdet er ikke nærmere undersøkt av takstmann, og det er ikke foretatt vurdering av offentligrettslig lovlighet. Eventuell risiko og konsekvenser knyttet til dette forholdet påhviler kjøper.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja

☐ Nei

Kommentar: Det er utført både kjøpte tjenester og egeninnsats på boligen.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		23		23	
SUM		23			
SUM BRA	23				

Romfordeling

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

Kommentar

Areal BRA er beregnet ut ifra innvendige mål. Areal utvendig bod og garasje er ikke medtatt i beregningen av areal for boligen. Arealet er målt etter NS-3940 og arealene er vurdert etter dagens bruk. Vær oppmerksom på at det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke ferdigattest, brukstillatelse eller bygningstegninger for garasjen i tilgjengelige arkiver. For eldre eiendommer er dette ikke uvanlig, og for tiltak omsøkt før 1.1.1998 foreligger det normalt ikke krav om ferdigattest.

Manglende dokumentasjon innebærer imidlertid at det ikke er verifisert om bygningen eller eventuelle bygningsmessige arbeider er omsøkt, godkjent og oppført i samsvar med gjeldende regelverk.

Forholdet er ikke nærmere undersøkt av takstmann, og det er ikke foretatt vurdering av offentligrettslig lovlighet. Eventuell risiko og konsekvenser knyttet til dette forholdet påhviler kjøper.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.7.2026	Pål Rune Meek	Takstingeniør
	Janne Elise Knutsen Aspehaug	Kunde
	Tor Knutsen Aspehaug	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1573 SMØLA	52	483		0	150 m ²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse

Nausttom - Eiendommen har ingen adresse

Hjemmelshaver

Tor Knutsen Aspehaug 1/2 og Janne Elise Knutsen Aspehaug 1/2.

Kommentar

Eiendommen er ikke oppmålt av takstmann. Areal er hentet inn fra offentlige registre og avvik kan forekomme.

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1573 SMØLA	52	132		0	460.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Skjærgårdsveien 1004

Hjemmelshaver

Aspehaug Janne Elise Knutsen, Aspehaug Tor Knutsen

Kommentar

Eiendommen er ikke oppmålt av takstmann. Areal er hentet inn fra offentlige registre og avvik kan forekomme.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Veiholmen i Smøla kommune. Boligen ligger ved sjøen og har fritt utsyn mot syd. Annen bebyggelse ligger på nordsiden av boligen. På motsatt side av Skjærgårdsveien ligger matbutikken på Veiholmen. Ved hamna ligger Veiholmen Brygge med restaurant og overnattingsmuligheter.

Adkomstvei

Eiendommen har avkjøring fra kommunal vei. innkjørselen går over Skjærgårdsveien 1002. Anbefaler å avklare forhold om veirett.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet privat/offentlig vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett. Eier opplyser at eiendommen ble tilknyttet offentlig avløpsnett i ca 2021.

Regulering

Eiendommen ligger i et regulert område for bolig. Område regulering Været. Hensynsone A flomfare.

Om tomten

Tomten ligger like ved sjø mot syd. Tomta er svakt skrå, delvis plan. Opparbeidet med plen, plattinger, gruset biloppstillingsplasser.

Tinglyste/andre forhold

Det er registrert tinglyste forhold som gjelder eiendommen, herunder jordskifte og bestemmelse om veg. Det foreligger ikke opplysninger om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for bolig eller garasje i kommunens arkiv. Det foreligger heller ikke opprinnelige tegninger fra byggeår. Det er opplyst om tegninger/tillatelse for terrasse datert 16.03.2007. Forholdene bør kontrolleres mot kommunale opplysninger og grunnbok ved behov. Veiholmen har antikvariske retningslinjer for bebyggelsen. ette kan påvirke tiltak på boligen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	04.08.2026	Utfylt av eier	Gjennomgått		Nei
Eier	22.07.2026	Info fra befaringen	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	12.08.2026	Innhentet av takstingeniør	Gjennomgått		Nei
Kommunalinfo	11.08.2026	Oversendt fra megler	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonspøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

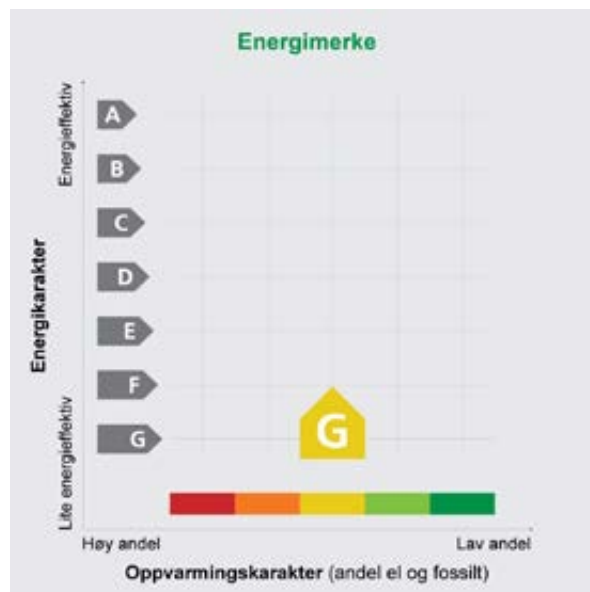
Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*

Adresse	Skjærgårdsveien 1004
Postnr	6570
Sted	Smøla
Leilighetsnr.	
Gnr.	52
Bnr.	132
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2021-1291218
Dato	27.07.2021

Innmeldt av Jan Soleim



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

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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for bygningens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, og beste skjønn fra den som har utført energimerkingen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi boligen et bedre energi-

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt av ekspert med enkel registrering.	
Bygningskategori:	Småhus	
Bygningstype:	Enebolig	
Byggeår:	1952	
Bygningsmateriale:	Tre	
BRA:	170	
Ant. etg. med oppv. BRA:	2	
Detaljert vegger:	Nei	
Detaljert vindu:	Nei	
Dato for lekkasjetallmåling:	Ikke angitt	
Type bygg:	Eksisterende bygg	
Energiregler (TEK-standard):	Ikke angitt	Angis kun for nybygg

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Varmepumpe Ved
Varmepumpe:	Henter varme fra uteluft
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljerings varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

For å se utfyllende data som er brukt i beregningene kan en gå inn på www.energimerking.no, logge seg inn og lese den registrerte energiattesten. (Dette forutsetter at en er eier eller har fått delegert tilgang).



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.



SMØLA KOMMUNE

Bygg og Forvaltning

SMØLA ENTREPRENØR AS

Rådhusveien 21
6570 SMØLA

Vår saksbehandler
Marthe Elise Ørnvik

Saksnummer
BYGG-23/00030
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson

Dato
27.01.2025

52/132 - ferdigattest for fasadeendring og endring av innvendig bærekonstruksjon

Vi viser til din søknad om ferdigattest, mottatt 04.12.2024. Smøla kommune har behandlet saken, med hjemmel i kommuneloven § 23.4 og i henhold til delegeringsreglementet.

Kommunens vedtak

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

Ferdigattesten er gitt på bakgrunn av innsendt dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er utført i samsvar med byggetillatelsen, datert 18.01.2023.

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

Du kan klage på vedtaket

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

Med hilsen
Smøla kommune

Marthe Elise Ørnvik
Rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

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



Smøla kommune

Drift og eiendom

Kopi

Rolf Pettersen
Veiholmen
6570 SMØLA

Saksnr.	Arkivkode	Avd/Sek/Saksb
06/01185	BYGG gnr 52 bnr 132	DREI/DREI/ANO

Deres ref.

SMØLA,
16.03.2007

MELDING OM VEDTAK

Hovedutvalg for teknisk behandlet i møte 15.03.2007 sak 0025/07

MELDING OM TILTAK GNR 52 BNR 132 ROLF PETTERSEN

Følgende vedtak ble fattet:

I henhold til § 93 i plan- og bygningsloven tillates bygging av terrasse med ca 6.3m lengde og ca 3m bredde som vist på tegninger vedlagt søknad på eiendom gnr 52 bnr 132 på Veiholmen.

Klagerett:

Hovedutvalgets vedtak kan påklages til Fylkesmannen jfr. §§ 13 og 15 i Plan- og bygningsloven. Klagen skal være skriftlig og må fremsettes ovenfor teknisk hovedutvalg innen tre uker etter at partene ble gjort kjent med vedtaket.

Med hilsen
Smøla kommune

Asbjørn Nordtug
ingeniør

Kopi: Møre og Romsdal Fylke

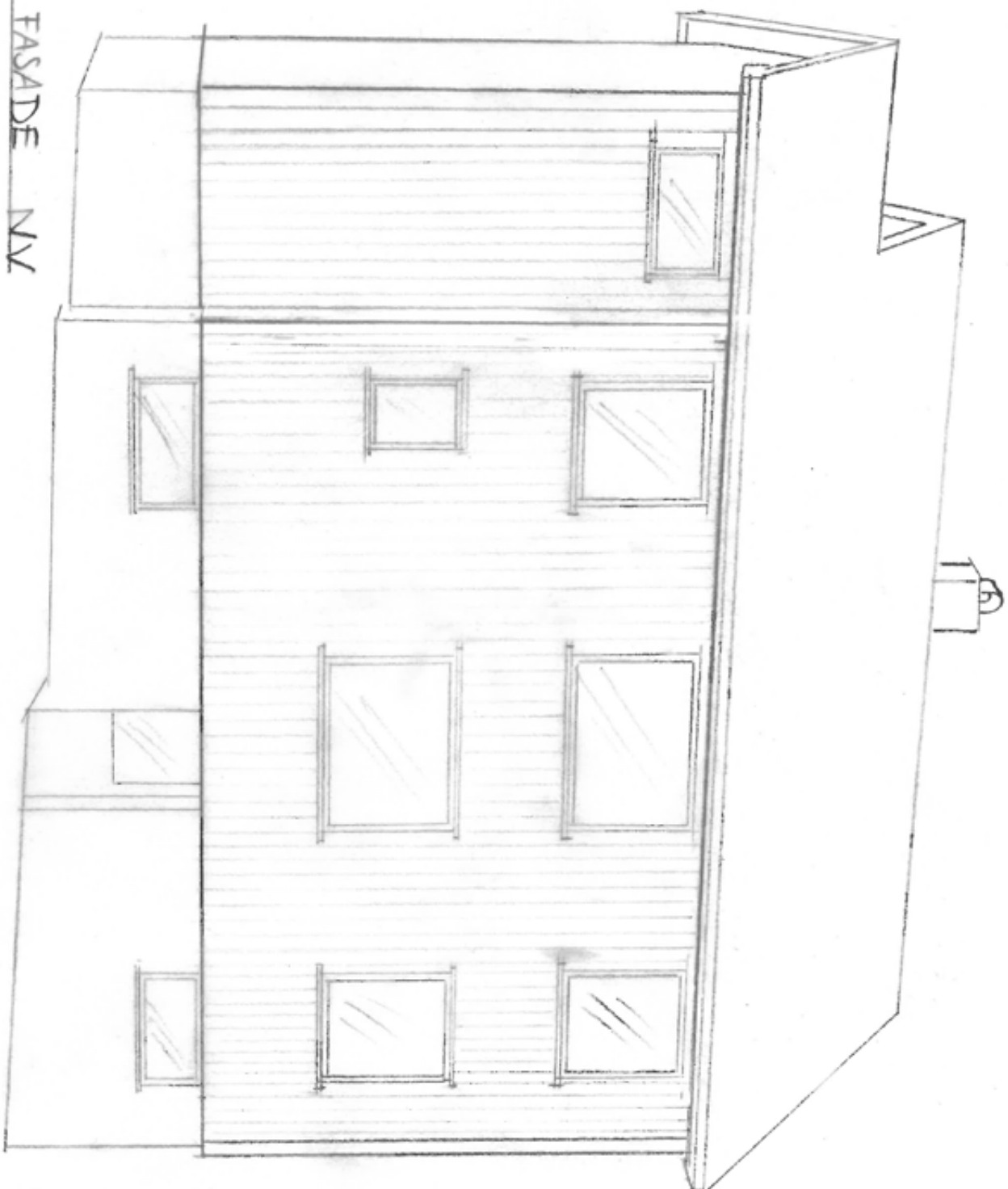
Besøksadresse:
6570 SMØLA

Telefon:
71 54 46 54
* 71 54 46 00

Telefax:
71 54 46 01

Bankgiro:
3936.09.20171

Email: asbjorn.nordtug@smola.kommune.no



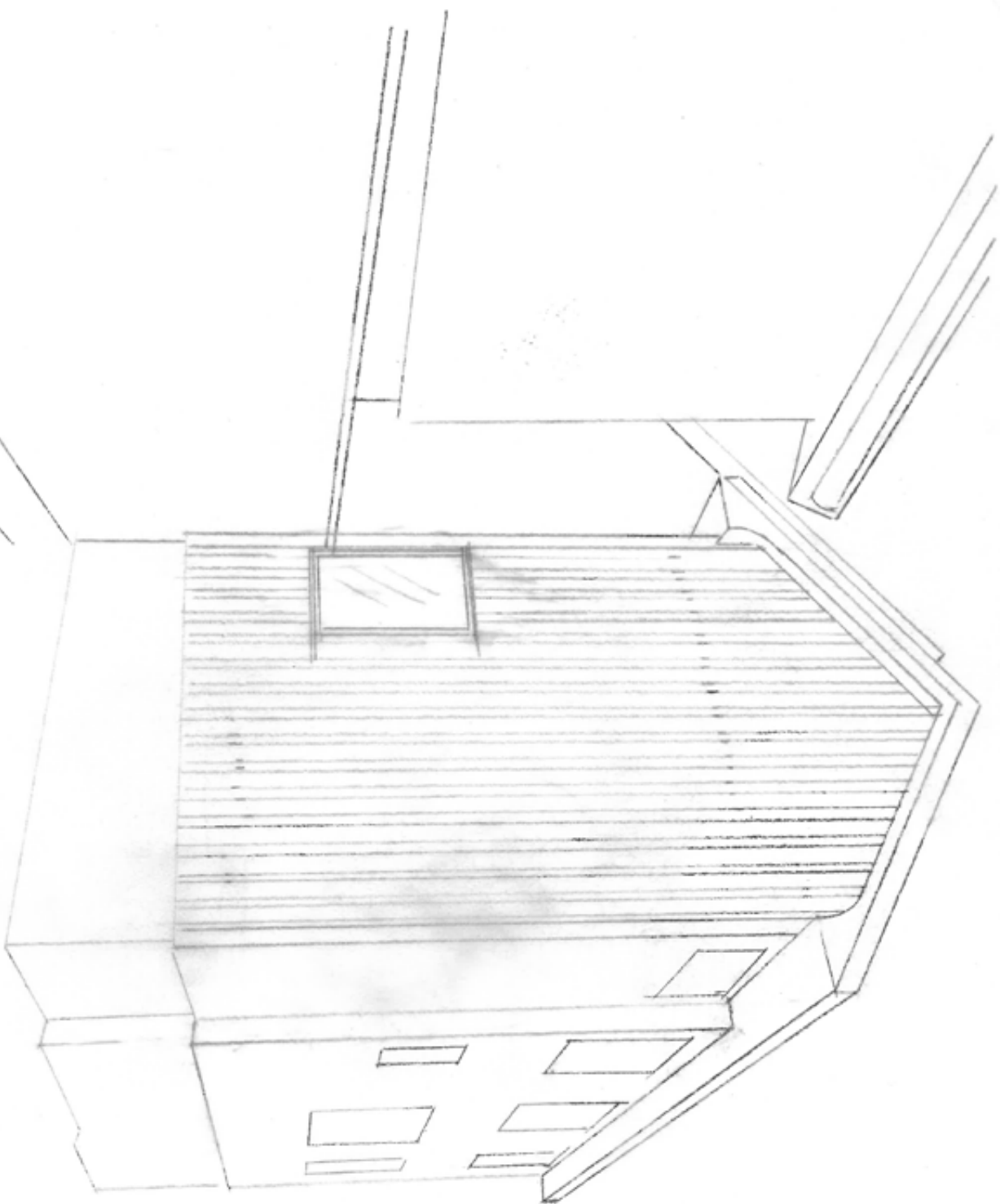
NY FASADE NY

SKJÆRGÅRDSVEIEN 1004

JANNE ASPEHAUG

09.01.23

[Handwritten signature]



NY FASADE N

SKJERGÅRDSVEIEN 1004

JANNE ASPEHAUG

09.01.23

Handwritten signature



KARTUTSNITT

Eiendom:

Gnr: 52

Bnr: 132

Fnr: 0

Snr: 0

Adresse: Skjærgårdsveien 1004, 6570 SMØLA

Hj.haver/Fester:

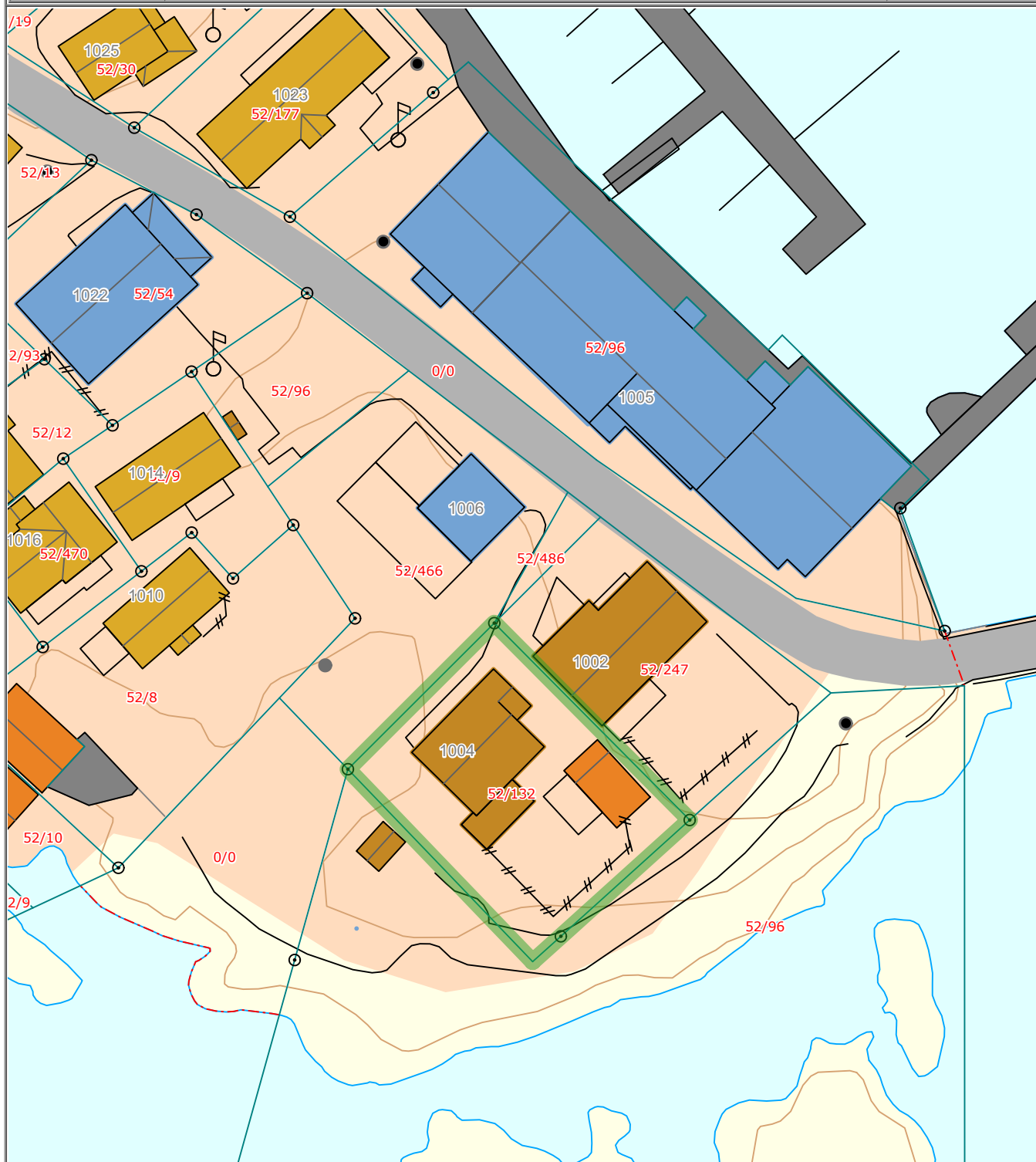
ASPEHAUG JANNE E KNUITSEN, Nedre Strandgate 9D, 6004
ÅLESUND, med flere



**SMØLA
KOMMUNE**

Dato: 19/8-2026 Sign:

Målestokk 1:500



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.

Kommune: 1573 Smøla
Eiendom: 1573/52/132/0/0

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 | Punktbeste |



Målestokk 1:1000

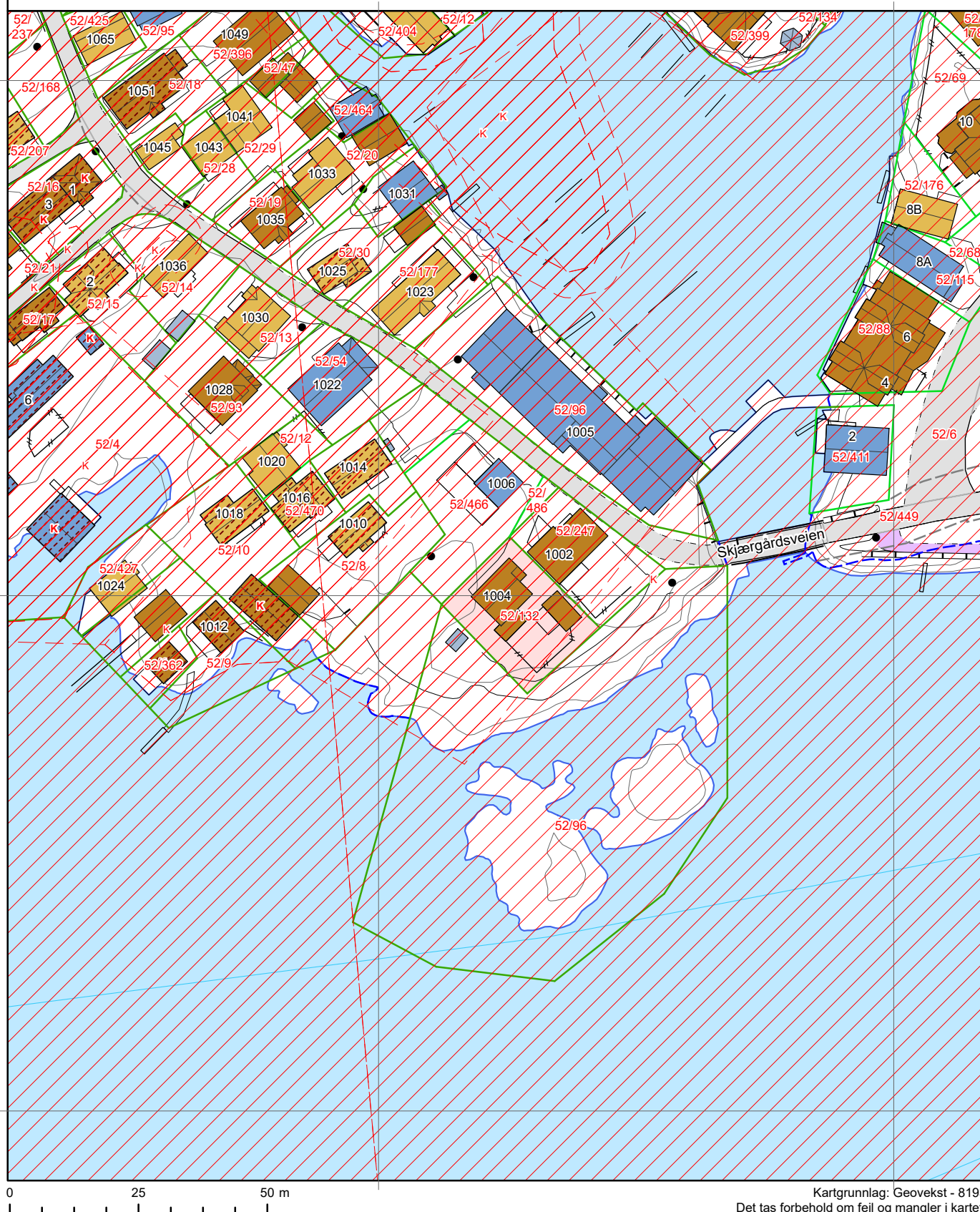
Dato: 19.8.2026



— 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	- - - - Punktbeste



Målestokk 1:1000
Dato: 19.8.2026



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

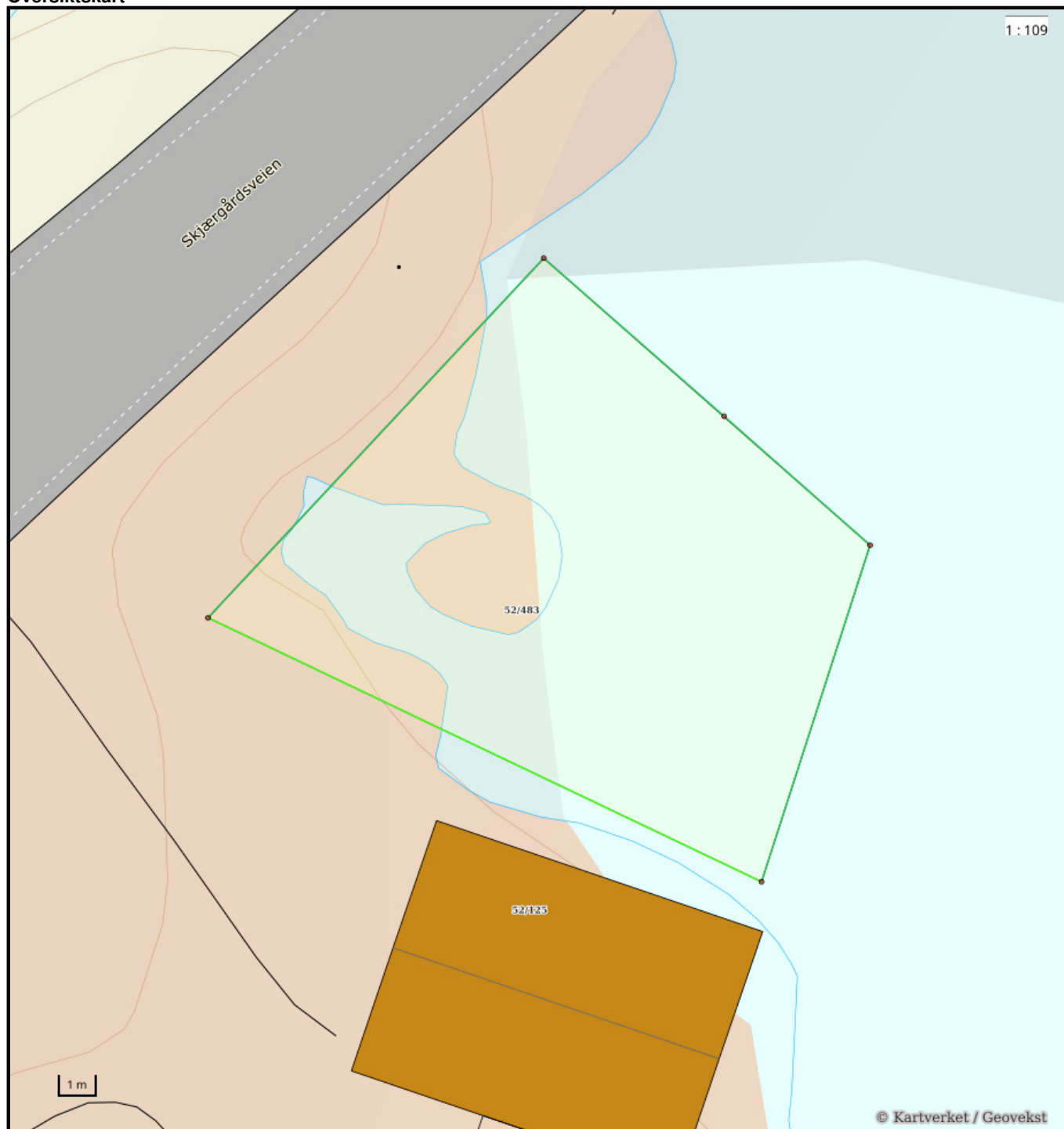
-  Valgt eiendom
-  Bolig, uthus, landbruk
-  Fritids-/sesongbosted
-  Bygning, annen kjent type
-  Bygning uten matrikkelinformasjon
-  Parkeringsområde
-  VegGåendeOgSyklende
-  Trafikkø
-  VegKjørende

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

Matrikkelkart

Oversiktskart

Kommune Smøla KNR 1573 - GNR 52 / BNR 483 / FNR 0 / SNR 0



Nøyaktighet (standardavvik)

- | | |
|--------------------|--------------|
| 10 cm eller mindre | 201 - 500 cm |
| 11 - 30 cm. | Over 500 cm |
| 31 - 200 cm | Ikke angitt |

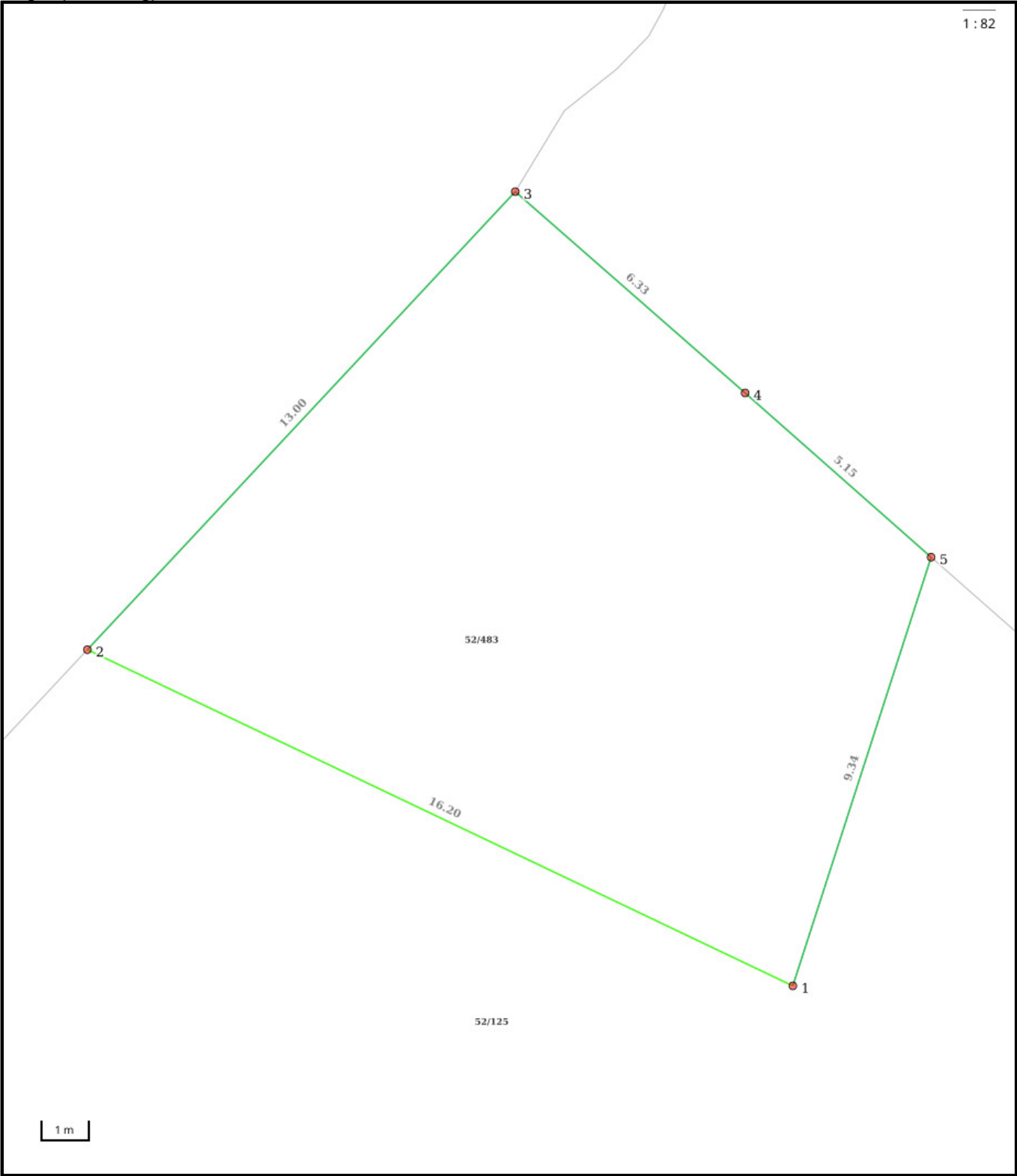
Hjelpelinjer

- | | |
|--------------|--------------------------|
| - - Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| - - Veikant | Punktfeste |

Symboler

- | |
|--|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| se ambita.com/sefrak for fargeforklaring |

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

- | | |
|--------------------|--------------|
| 10 cm eller mindre | 201 – 500 cm |
| 11 – 30 cm. | Over 500 cm |
| 31 – 200 cm | Ikke angitt |

Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| — Veikant | Punktfeste |

Symboler

- | |
|---|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Areal og koordinater**Areal:** 149,60m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 043 556,18	448 162,28	16,20m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	7 043 561,75	448 147,07	13,00m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	7 043 572,04	448 155,01	6,33m	Terrengmålt	11		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	7 043 568,33	448 160,14	5,15m	Terrengmålt	11		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	7 043 565,30	448 164,30	9,34m	Beregnet	11		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

(¹) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Nabolagsprofil

Skjærgårdsveien 1004

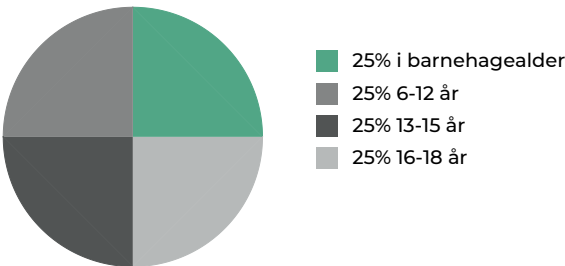
Offentlig transport

 Veiholmen Linje 831	2 min  0.1 km
 Kristiansund Kvernberget	3 t 10 min 

Skoler

Smøla barneskole (1-7 kl.) 139 elever, 13 klasser	11 min  10.5 km
Smøla ungdomsskole (8-10 kl.) 74 elever, 6 klasser	11 min  10.5 km
Atlanten videregående skole 500 elever, 18 klasser	3 t 19 min  77.9 km
Kristiansund videregående skole 950 elever	3 t 19 min  78 km

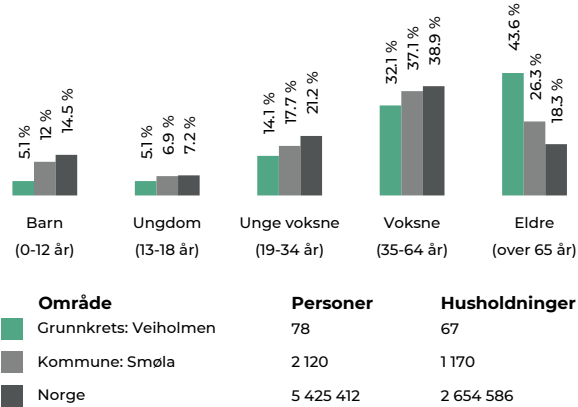
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	36%	54%
Separert	22%	9%
Enke/Enkemann	10%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

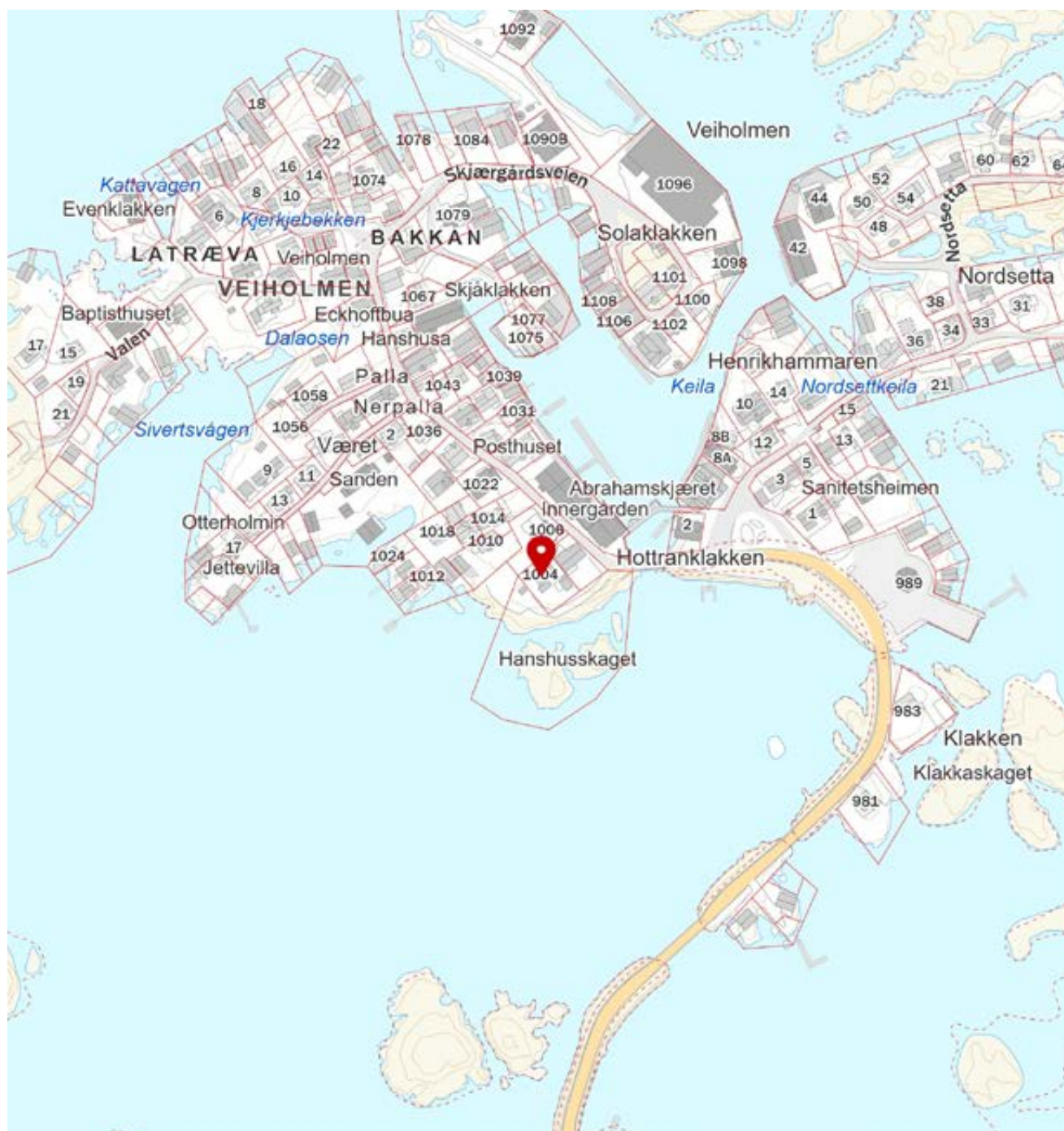
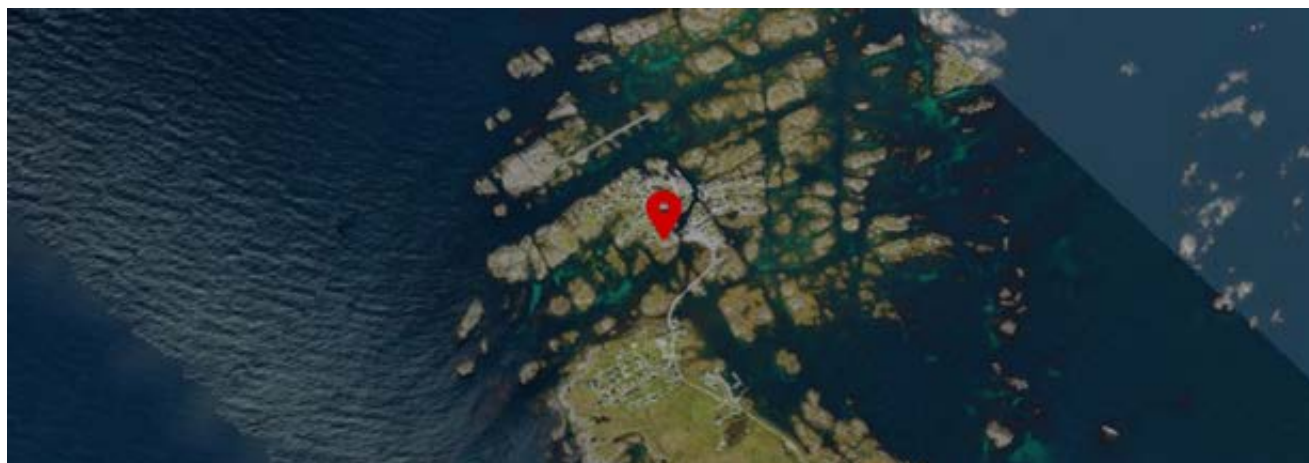
Veiholmen barnehage (1-5 år) 22 barn	8 min  0.7 km
---	--

Dagligvare

Coop Marked Veidholmen Søndagsåpent	1 min  0.1 km
--	---

Sport

 Veiholmen skole Ballspill	11 min  0.9 km
 Veidholmen grus Fotball	19 min  1.7 km





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-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. AVTREKKSIFTER** 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

Boligkjøperforsikring

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.

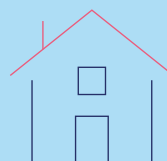
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*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 AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 4-0268/26

Adresse: Skjærgårdsveien 1004, 6570 SMØLA, gnr. 52,
bnr. 132 og 483 i Smøla kommune.

Kontaktperson: Anders Havneraas

Tlf: 93882954

Epost: anders@notar.no

Salgsoppgavedato: 21.08.2026

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/