

notar



SMØLA

Strandveien 1

Enebolig | BRA-i/BRA Total 153/153 kvm | 4 soverom

Totalpris kr. 667 340,-

Hjemmet du leter etter har
en gate, et nabolag
og en historie.

Vi kjenner dem alle.





Enebolig med nausttomt på attraktive
Veiholmen. Oppgraderinger er nødvendig!



Din megler



Stig Flemmen

Daglig leder/ Eiendomsmegler MNEF

stig@notar.no
928 06 215

Jeg er født og oppvokst i Kristiansund og har derfor svært god kjennskap til boligmarkedet på Nordmøre. Det at jeg har vært i Notar siden 2001, har gitt meg en kunnskap om kjøp og salg av bolig som har kommet kundene til gode. Eiendomsmegling har blitt en livsstil for meg, og jeg har derfor alltid hatt et sterkt fokus på gode prestasjoner, gode kundeopplevelser og gjerne med et stort engasjement..

«Jeg har alltid vært en sosial og omgjengelig person som liker å jobbe med mennesker både på jobben og på fritiden, hvor jeg alltid har vært svært engasjert i fotballen i Kristiansund. Som leder av Notar Kristiansund har jeg hele tiden vært opptatt av at kjøp og salg av bolig skal være en ryddig og grundig prosess for alle involverte parter. Den faglig tyngden som er bygd opp over lang tid hjelper derfor veldig i prosessen med salg av alle typer eiendommer».

Innhold

Nøkkelinformasjon	8
Bilder	10
Ditt nye nabolag	16
Om eiendommen	19
Vedlegg	27

Åpen budrunde

Vi holder ingenting skjult. Du ser hvert bud, fra hver budgiver, i det øyeblikket det kommer inn.

På notar.no kan alle interessenter følge budrunden, helt åpent.



Nøkkelinformasjon

Adresse	Strandveien 1, 6570 SMØLA
Prisantydning	Kr 650 000,-
Omkostninger	Kr 17 340,-
Totalpris	Kr 667 340,-
BRA-i/BRA Total	153/153 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1952
Soverom	4



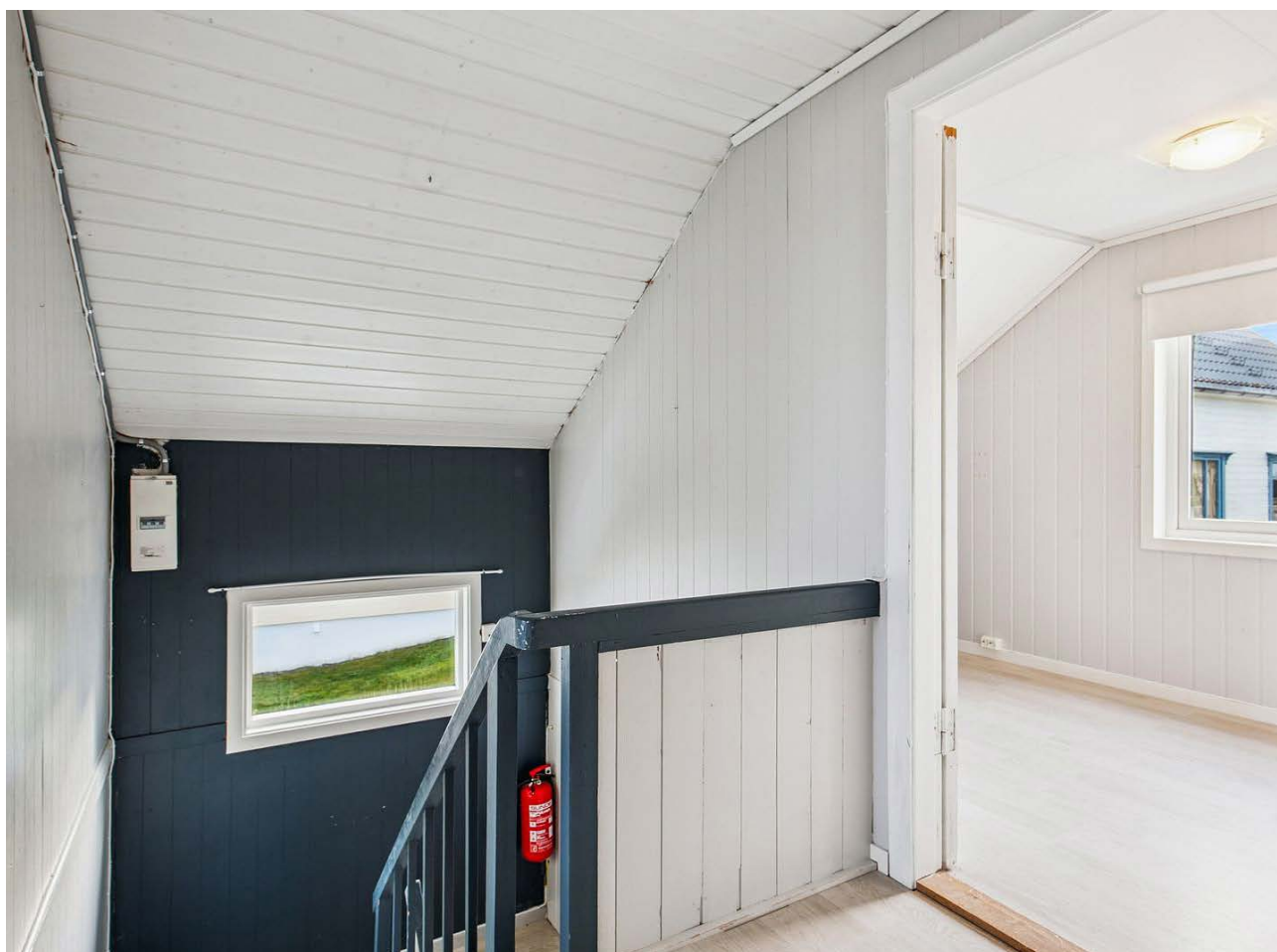












Bli kjent med ditt nye nabolag

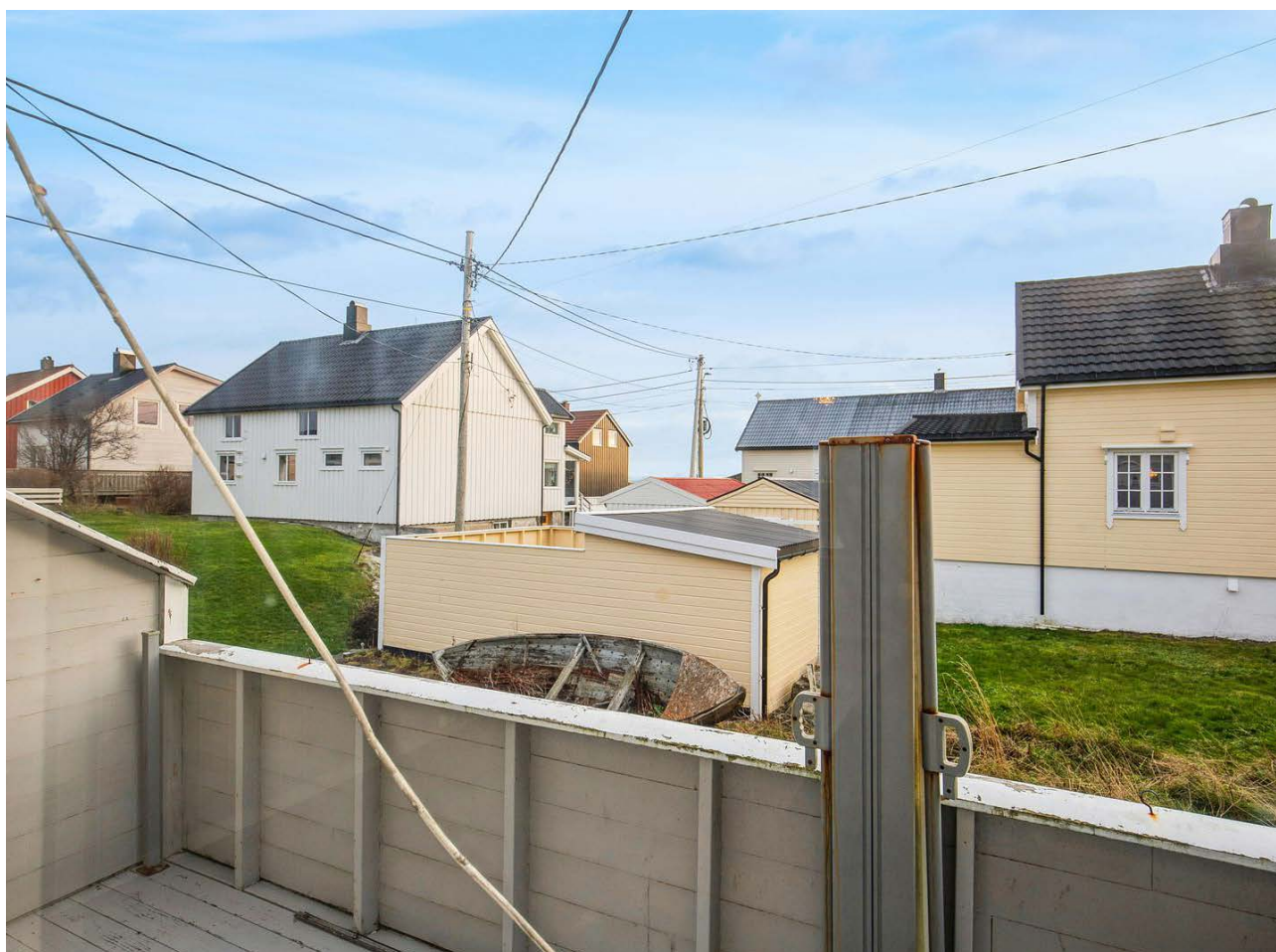
BELIGGENHET

Eiendommen ligger på Veiholmen i Smøla kommune. Fin beliggenhet i enden av Strandveien med beliggenhet ved sjøen. Gåavstand til "Været" med blant annet butikk, spisesteder og småbåthavn. 9 km til kommunesenteret med butikksenter, servicetilbud, idrettsanlegg etc.

ADKOMST

Eiendommen har adkomst via privat vei eller gate.

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.



Velkommen til Strandveien 1

Enebolig med nausttomt på Inner Innveien på Veiholmen. Eiendommen har sjønær, idyllisk beliggenhet og gode solforhold. Boligen ble oppført i 1953, går over 3 plan og byr på bl.a stue, kjøkken, 4 soverom, bad, toalettrom, gangareal, boder og kjellerrom. Fra stue er det utgang til sydøstvendt balkong. Boligen har oppgraderingsbehov. Det er gruset innkjøring og plen/naturterreng rundt boligen. Nausttomten ligger ca 100 meter unna boligen.

Eiendommen

Adresse

Strandveien 1, 6570 SMØLA

Oppdragsnummer

4-0262/26

Selger

Nordmøre og Romsdal Tingrett

Matrikkel

Gårdsnummer 52, bruksnummer 192, , ideell andel 1/1.
i Smøla kommune.

Eieform

Eiet

Boligtype

Enebolig

Energiklasse

F

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 562 kvm.

Beskrivelse av tomt

Oppgruset innkjørsel med parkering på egen tomt. Opparbeidet tomt med grøntområde med plen og bærbusker.

Ubebygde nausttomt er naturtomt med svaberg/vegetasjon.

Takst

Tilstandsrapport datert 23.09.2026. utført av Sertifisert takstingeniør Stig Ole Wenaas.

Byggeår

1952

Byggemåte

Taket er tekket med stål-/aluminiumplater med undertaktekking av takpapp. Besiktiget fra bakkenivå. 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 og nedløp er av metall/plast, det er utvendige beslag og vindskier i treverk.

Taket er et saltak med takkonstruksjon av A-takstoler i tre og undertak av rupanel.

Løftet er kombinert kaldt loft og skråhimling.

Begrenset kontroll fra loftsluke uten stige, anbefaler nærmere kontroll, spesielt ved pipegjennomføring.

Ytterveggene er oppført som

bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med liggende bordkledning.

Gavlvegg mot vest ble skiftet bordkledning på i 2018 i henhold til tidligere salgsoppgave.

Vinduene er malte og har 1-lags glass og 2-lags glass.

Det er malt hovedytterdør med 2-lags glassfelt,

balkongdør i treverk med 2-lags glass, lav

brystningshøyde og enkel kjellerdør i tre.

Altan med bærende trekonstruksjon/innfestning på vegg.

Dekke av terrassebord og rekkverk av bindingsverk med liggende kledning og balkongrekke på topp.

Begrenset kontroll da det ikke var tilgang til altan via

balkongdør.

For ytterligere informasjon ber vi deg foreta en grundig gjennomgang av vedlagte boligsalgsrapport og skaderapporter som følger vedlagt. Disse inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen. Vi oppfordrer alle til å ta med bygningskyndig fagmann for nærmere gjennomgang av boligen.

Som hovedregel overtas en eiendom kjøpt på tvangssalg i den stand den befinner seg. Bestemmelsene i lov om avhending av fast eiendom gjelder ikke når en eiendom er tvangssolgt, noe som innebærer at kjøper kun i svært begrenset grad kan reklamere over feil og mangler ved eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Da dette er et tvangssalg foreligger det ingen egenerklæring.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig.

Utsnitt av reguleringskart med bestemmelser 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 og varmepumpe. Det er pipe i boligen, men det er ikke installert vedovn.

Det er luft-til-luft varmepumpe og stråleovn med 3-trinnsregulering uten termostad.

Bad/vaskerom har stråleovn, og toalettrom i sokkeletasje har ingen varmekilde.

Parkeringsforhold

Oppgruset innkjørsel med parkering på egen tomt.

Vei/Vann/Kloakk

Privat vei. Offentlig vann og kloakk. Eiendommen er tilknyttet kommunal kloakkanlegg, med en felles septiktank. Helårsbolig men benyttes som fritidsbolig. Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Adgang til utleie

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse

Etter det Smøla kommunen opplyser så foreligger det verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse knyttet til bygningen, og plan og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av bygningen kan derfor ikke dokumenteres. Bygningen har imidlertid vært i bruk siden 1952 i følge Smøla kommune.

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

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak det er søkt om før 01.01.1998, jfr. Plan- og bygningslovens § 21-10, femte ledd. I disse tilfellene henlegges/avviser kommunen henvendelser om saker som ikke er avsluttet. Dette innebærer imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlig. Kommunen vil fremdeles kunne forfølge og kreve ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Ingen tegninger i kommunens arkiver pga. alder: Det foreligger hverken godkjente hustegninger, byggetillatelse eller brukstillatelse/ferdigattest for boligen 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.

Radonmåling

Radon er en usynlig og luktfri gass som ligger nede i grunnen. Det varierer geografisk hvor stor forekomst det er av radon. Det er ikke et krav til måling av radon i bolig, men på generelt grunnlag er dette anbefalt. Ved utleie er det et krav til måling av radon. Det ble krav om radonsperre eller andre forebyggende tiltak mot radon på nybygg 1. juli 2010.

Innhold

Løft:

BRA-i 47 kvm: Gang med trapp, soverom sydøst, soverom nordøst, soverom sydvest, soverom nordvest og kott

1. Etasje:

BRA-i 54 kvm: Entré med trapp, stue, kjøkken og bad/vaskerom

TBA 7 kvm: Terrasse og balkongareal

Sokkeletasje:

BRA-i 52 kvm: Gang med trapp, toalettrom, bod sydvest, bod øst og bod nordvest

Standard

Loftsetasje:

Gang med trapp: Laminat på gulv, malt Koreapanel på vegger og malt trepanel i tak.

Soverom sydøst: Laminat på gulv, malt tapet på vegger og malte tak. 2-plassbygde og trippelt garderobeskap.

Soverom nordøst: Laminat på gulv, malt tapet på vegger og folierte himlingsplater i tak. 1-plassbygde garderobeskap og ett dobbelt garderobeskap.

Soverom nordvest: Laminat på gulv, malt smartpanel/beiset trepanel på vegger og folierte himlingsplater i tak.

Soverom sydvest: Laminat på gulv, malt smartpanel/tapet på vegger og folierte himlingsplater i tak.

Kott: Malt furugulv, malt trepanel/bygningsplater på vegger og malt tak.

1. Etasje:

Entre med trapp: Laminat/belegg på gulv, malt smartpanel på vegger og malt trepanel/folierter himlingsplater i tak. Dobbelt garderobeskap.

Stue: Laminat på gulv, malt smartpanel/bygningsplater på vegger og folierte himlingsplater i tak.

Strukturmalning på pipe.

Kjøkken: Belegg på gulv, malt smartpanel på vegger/flis på vegg over benkeplate og folierte himlingsplater i tak.

Bad/vaskerom: Belegg på gulv/sokkel, flis på vegger og malte gipsplater med spotter i tak.

Sokkeletasje:

Gang med trapp: malt betonggulv/belegg, malt smartpanel/trepanel på vegger og ubehandlet trepanel i tak.

Toalett: Ubehandlet betonggulv, malt trepanel/bygningsplater på vegger og malte tak.

Bod sydvest: Ubehandlet betonggulv, malte bygningsplater/betong på vegger og åpent etasjeskille i tak.

Bod øst: Ubehandlet betonggulv, malt trepanel/betong/ubehandlede sponplater på vegger og ubehandlede porøse huntonittplater i tak.

Bod nordvest: Ubehandlet betonggulv, ubehandlet trepanel/betong på vegger og ubehandlede trepanel i tak.

Følgende har fått tilstandsgrad 2 av takstmann:

Utvendig > Taktekking

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon

Innvendig > Overflater - vegger og himlinger

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

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

Innvendig > Innvendige trapper

Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

inkl. overvann og avløp fra drenering

Tomteforhold > Septiktank

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Toalettrom > Sokkeletasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Følgende har fått tilstandsgrad 3 av takstmann:

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Utvendig > Ytterdører

Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Innvendig > Overflater - gulv

Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger

Tomteforhold > Terrengforhold

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk

Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Generell

Tilstandsrapporten følger vedlagt i salgsoppgaven.
Interessenter må sette seg inn i denne før bud inngis.

Hvitevarer

Ved tvangssalg gjelder ikke avhendingslovens bestemmelser, og vedlagte liste i salgsoppgaven, «Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen», fravikes. Kjøper må påregne å selv overta og eventuelt besørge kasting av innbo og løsøre som står igjen ved overtakelse av eiendommen.

Innbo og løsøre

Ved tvangssalg gjelder ikke avhendingslovens bestemmelser, og vedlagte liste i salgsoppgaven, «Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen», fravikes. Kjøper må påregne å selv overta og eventuelt besørge kasting av innbo og løsøre som står igjen ved overtakelse av eiendommen.

Før innbo og løsøre eventuelt kan overtas/kastes, må kjøper kontakte Namsfogden og be om bistand. Namsfogden vil så fatte vedtak og bestemme hva som skal skje med innbo og løsøret. For øvrig henviser medhjelper til skrevet: «orientering til kjøper om tvangssalg ved medhjelper» som er vedlegg til budskjemaet

Arealer

BRA - i: 153 m²
BRA totalt: 153 m²
TBA: 7 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 54 52 m² Entré med trapp, stue, kjøkken og bad/vaskerom Gang med trapp, toalettrom, bod sydvest, bod øst og bod nordvest

2. etasje

BRA-i: 47 m² Gang med trapp, soverom sydøst, soverom nordøst, soverom sydvest, soverom nordvest og kott

TBA fordelt på etasje

1. etasje

7 m² Terrasse- og balkongareal

Bygningssakkyndig kommentar til

arealoppmåling

Byggetegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt godkjente/ byggemeldte tegninger, og det er derfor ikke mulighet og kontrollere om dette stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

Svar: Nei

Økonomi

Prisantydning

Kr. 650 000,-

Kommunale avgifter

Kr 14 993,- pr år 2026

Info kommunale avgifter

Vann, kloakk, slamtømming og renovasjon. VANN:

Fastledd: 1972,- + Stipulert gebyr for fritidsbolig: 1550,-

KLOAKK: Fastledd 2128,- + stipulert fritidsbolig: 1459,-.

Helårsbolig. men benyttes som fritidsbolig. Gebyrene vil derfor gå noe opp for helårsbolig.

For mer informasjon se på <https://www.remidt.no/kundeservice/priser-og-abonnement/> og velg kommune. Prisene varierer i forhold til valg av størrelse på dunk.

Informasjon om formueverdi

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. 650 000,- (Prisantydning)

kr. 16 250,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

kr. 17 340,- (Omkostninger totalt)

kr. 667 340,- (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

Kjøpesum med omkostninger innbetales til klientkonto megling innen angitt oppgjørsdag iht. rettskraftig stadfestkjennelse og innkrevingsbrev fra medhjelper. Dersom kjøpesummen ikke blir betalt innen betalingsfristen, plikter kjøperen å betale forsinkelsesrente iht. den enhver tid gjeldende sats etter lov om renter ved forsinket betaling.

Ved anke over stadfestelseskjennelsen, har kjøper valget mellom å foreta oppgjør på oppgjørsdagen eller to uker etter at kjennelsen er rettskraftig. Dersom kjøperne benytter siste alternativ og betaler etter stadfestelsen er rettskraftig, må kjøper betale et rentetillegg på kjøpesummen fra oppgjørsdato til betaling finner sted. Rentetillegget utgjør for tiden 6%.

Kontakt medhjelper for spørsmål knyttet til betaling og overtakelse.

Servitutter/Rettigheter

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

1573/52/192:

28.11.2012 - Dokumentnr: 1011183 - Jordskifte
Saknr. 1530-1996-0006 Veiholmen Nordmøre
Jordskifterett.

Gjelder denne registerenheten med flere

15.04.1952 - Dokumentnr: 1202 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhets opprettet fra:
Knr:1573 Gnr:52 Bnr:6

15.04.1952 - Dokumentnr: 1202 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:1573 Gnr:52 Bnr:6
Rettighet hefter i: Knr:1573 Gnr:52 Bnr:433
Rettighet hefter i: Knr:1573 Gnr:52 Bnr:435
Rettighet hefter i: Knr:1573 Gnr:52 Bnr:458
Rettighet hefter i: Knr:1573 Gnr:52 Bnr:459
Rettighet hefter i: Knr:1573 Gnr:52 Bnr:460
Rettighet hefter i: Knr:1573 Gnr:52 Bnr:467
Rettighet hefter i: Knr:1573 Gnr:52 Bnr:468
Rettighet hefter i: Knr:1573 Gnr:52 Bnr:474
Rettighet hefter i: Knr:1573 Gnr:52 Bnr:475
Rettighet hefter i: Knr:1573 Gnr:52 Bnr:476
Rettighet hefter i: Knr:1573 Gnr:52 Bnr:480
Rettighet hefter i: Knr:1573 Gnr:52 Bnr:489
Gjelder denne registerenheten med flere

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

Grunnboksdato

25.09.2026

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.

Overtagelse

Det gjøres oppmerksom på at dette er et tvangssalg. Ved tvangssalg vil det ta lengre tid enn ved et ordinært salg å få overtatt eiendommen. Se vedlegg med informasjon om tvangssalg ved medhjelper.

Bakgrunn for opplysninger i salgsoppgaven

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befarer av eiendommen samt

innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/
tilstandsrapport.

Salgsoppgave sist oppdatert

02.10.2026

Ansvarlig meglerforetak

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

Megler

Stig Flemmen, Daglig leder/ Eiendomsmegler MNEF
Epost: stig@notar.no

Meglers Vederlag

Vederlaget reguleres iht tvangsfullbyrdsesloven og
forskrift om tvangssalg ved medhjelper.

Viktig informasjon

Boligselgerforsikring

Det er ikke tegnet boligselgerforsikring da dette er et
tvangssalg, jfr tvangsfullbyrdseslovens regler.

Boligkjøperforsikring

Det er ikke anledning til å tegne boligkjøperforsikring da
dette er et tvangssalg.

Sentrale lover

Det gjøres spesielt oppmerksom på at dette oppdraget
er et tvangssalg og at eiendommen selges etter lov om
tvangsfullbyrdses av 26. juni 1992. De bestemmelsene
det henvises til i dette prospekt finnes i lovens kap 11 og
kap 12.

Budregler for tvangssalg:

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt
budskjema, påført budgivers signatur. I tillegg må
budgiver fremlegge gyldig legitimasjon. Senere bud kan
inngis per e-post, sms eller fax til megler. Megler skal så
snart som mulig bekrefte overfor budgiver at bud er
mottatt.

Et bud må ha en bindingstid på minimum 6 uker for å
kunne komme i betraktning.

Budskjema med tilhørende informasjonsskriv
"Orientering til kjøpere om tvangssalg ved medhjelper"
må leses nøye før det legges inn bud.

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](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 dekningsalg 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

Budregler for tvangssalg:

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt
budskjema, påført budgivers signatur. I tillegg må
budgiver fremlegge gyldig legitimasjon. Senere bud kan
inngis per e-post eller sms til megler. Megler skal så
snart som mulig bekrefte overfor budgiver at bud er
mottatt. Et bud må ha en bindingstid på minimum 6
uker for å kunne komme i betraktning.

Medhjelper gjør spesielt oppmerksom på at selv om
budets bindingstid må være på minimum 6 uker, betyr
dette IKKE at man kan vente 6 uker før man legger inn
bud.

Bud blir ofte sendt inn til retten for vurdering en god
stund før bindingstiden utløper. Budets bindingstid er

knyttet opp mot rettens behandling av budet. Det er derfor svært viktig at du kontakter medhjelper/ansvarlig megler, slik at du kan bli orientert om saksgangen ifbm. bud ved tvangssalg, og forhold knyttet til dette.

Budskjema med tilhørende informasjonsskriv
"Orientering til kjøpere om tvangssalg ved medhjelper"
må leses nøye før det legges inn bud.

Er dette ditt nye hjem?

Det er en god følelse.

La oss hjelpe deg med de neste stegene på veien.

1. Si ifra til oss

Ta kontakt med megleren – så holder vi deg oppdatert gjennom hele prosessen. Vi er her, og vi svarer.

2. Få finansieringen på plass

Snakk med banken din om hva du kan låne, og be om et finansieringsbevis. Det gjør deg klar til å handle når øyeblikket er der.

3. Bli kjent med boligen

Les deg opp på salgsoppgaven og den tekniske rapporten. Vi anbefaler at du setter deg godt inn i alt før du byr – jo mer du vet, jo tryggere blir beslutningen.

4. By på boligen

Når du er klar, legger du inn bud via Gi bud-knappen på boligens side. Du kan også fylle ut budskjema og sende det til oss. Alle bud må være skriftlige – videre bud kan gis via SMS eller e-post. Vi guider deg gjennom det hvis du lurer på noe.

Strandveien 1

Vedlegg

Tilstandsrapport

Energiattest

Opplysninger til eiendomsmegler fra Smøla kommune

Kartutsnitt

Reguleringsbestemmelser

Kart med nausttomt

Orientering til kjøpere om tvangssalg ved medhjelper

Tilstandsrapport



 Fritidsbolig

 Strandveien 1, 6570 SMØLA

 SMØLA kommune

gnr. 52, bnr. 192

Markedsverdi

650 000

Sum areal alle bygg: BRA: 153 m² BRA-i: 153 m²



Befaringsdato: 09.09.2026

Rapportdato: 23.09.2026

Oppdragsnr.: 20007-1392

Eiendomsverdi ref nr: KI2597

Foretak: WENAAS BYGG OG ANLEGG AS

Takstingenør: Stig Ole Wenaas

Vår ref: 20056



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

Wenaas Bygg og Anlegg AS

Wenaas Bygg og Anlegg AS

Er en bedrift som ble stiftet 15.04.1991 med lang erfaring innen bygg og anlegg som entreprenør.

Jeg har drevet med taksering siden 2010, og jeg har utdannelse som byggmester/tekniker og ca. 37 år med erfaring innen bygg og anlegg.

Vi er medlem i bransjeorganisasjonen NITO og utfører taksering innen:

- * Tilstandsanalyse av boliger mm..
- * Skadetaksering av byggverk.
- * Skjønn/reklamasjon.
- * Verditaksering av bolig/tomt.
- * Naturskade (L.dir).
- * Naturskade (NP).
- * Taksering av næringseiendom.
- * Taksering av landbrukseiendommer.
- * Byggelånsoppfølging.
- * Uavhengig tredjepartskontroll.
- * Bistand ved overtakelse.



Rapportansvarlig

Stig Ole Wenaas

Uavhengig Takstingeniør

stig@wenaastakst.no

913 41 165



Strandveien 1, 6570 SMØLA
Gnr 52 - Bnr 192
1573 SMØLA

WENAAS BYGG OG ANLEGG AS
Sødalsvegen 5
6520 FREI



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Strandveien 1, 6570 SMØLA
Gnr 52 - Bnr 192
1573 SMØLA

WENAAS BYGG OG ANLEGG AS
Sødalsvegen 5
6520 FREI



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningsmassen vurderes som et oppussingsobjekt. For detaljerte og øvrige opplysninger henvises det til rapportens enkeltpunkter.

Fritidsbolig - Byggeår: 1952

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med stål-/aluminiumplater med undertaktekking av takpapp.

Besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking 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 og nedløp er av metall/plast, det er utvendige beslag og vindskier i treverk.

Taket er et saltak med takkonstruksjon av A-takstoler i tre og undertak av rupanel.

Loftet er kombinert kaldt loft og skråhimling.

Begrenset kontroll fra loftsluke uten stige, anbefaler nærmere kontroll, spesielt ved pipegjennomføring.

Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med liggende bordkledning.

Gavlvegg mot vest ble skiftet bordkledning på i 2018 i henhold til tidligere salgsoppgave.

Vinduene er malte og har 1-lags glass og 2-lags glass.

Det er malt hovedytterdør med 2-lags glassfelt, balkongdør i treverk med 2-lags glass, lav brystningshøyde og enkel kjellerdør i tre.

Altan med bærende trekonstruksjon/innfestning på vegg.

Dekke av terrassebord og rekkverk av bindingsverk med liggende kledning og balkongrekke på topp.

Begrenset kontroll da det ikke var tilgang til altan via balkongdør.

INNENDIG

[Gå til side](#)

På kjøkkengulv er det lagt gulvbelegg.

Veggene har tapet, panelplater, malte plater og betongvegg.

Himlingene har malte plater, malte glatte flater og himlingsplater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag og grovstøpt betong på grunn i kjeller.

Kontrollmåling begrenser seg til to rom i hver etasje, de andre rommene er ikke kontrollert ved dagens befaring og kan derfor ha mindre/større avvik. Kontroll utført med stikkprøver i henhold til kontroll med laser, møblering vil kunne ha innvirkning på resultatet.

Loftsetasje:

Soverom nordvest: Det ble målt totalavvik på ca. 27 mm (+/- 13,5 mm) og totalavvik på ca. 11 mm (+/- 5,5 mm) ved 2,0 meters lengde.

Soverom nordøst: Det ble målt totalavvik på ca. 24 mm (+/- 12 mm) og totalavvik på ca. 10 mm (+/- 5 mm) ved 2,0 meters lengde.

Hovedetasje:

Stue: Det ble målt totalavvik på ca. 8 mm (+/- 4 mm) og totalavvik

på ca. 6 mm (+/- 3 mm) ved 2,0 meters lengde.

Kjøkken: Det ble målt totalavvik på ca. 16 mm (+/- 8 mm) og totalavvik på ca. 8 mm (+/- 4 mm) ved 2,0 meters lengde.

Kjeller/underetasje:

Er ikke kontrollert da det er grovstøpt betongplate på grunn. Eiendommen er registrert med en aktsomhetsgrad 0 (0-3), og område med usikker aktsomhet med tanke på radon.

Radon - aktsomhet

Om dataene

Nasjonalt aktsomhetskart for radon viser hvilke områder i Norge som kan være mer radonutsatt enn andre. Kartet er basert på inneluftmålinger av radon og på kunnskap om geologiske forhold.

Kartet kan ikke benyttes til å forutsi radon-konsentrasjonen i enkeltbygninger. Den eneste måten å få sikker kunnskap om radon i en bygning, er å gjennomføre en måling. Radon i inneluft avhenger ikke bare av geologiske forhold, men også av bygningens konstruksjon og drift, samt kvaliteten av radonforebyggende tiltak. Dette er et regionalt kart og er ikke ment til bruk på tomtenivå. Det nasjonale aktsomhetskartet for radon gir kommunene et grunnlag for en første vurdering av radonfare. I områder med høy eller særlig høy aktsomhet bør kommunen undersøke om det er behov for å følge opp radonproblematikken i henhold til Plan og bygningsloven og Folkehelseloven med forskrifter.

Kartet viser fire klasser: «særlig høy aktsomhet» (lilla farge), «høy aktsomhet» (rosa farge), «moderat til lav aktsomhet» (gul farge) og «usikker aktsomhet» (grå farge).

Det er pipe i teglstein med sotluke/feieluke.

Gulv er av betong og vegger er av betong/mur.

Hulltaking er ikke foretatt.

Det er malt tretrapp.

Bygningen har visuelt tegn på mot/stripe borebille.

Utvendig sopp/råte på bærende konstruksjoner ved altan.

Maurtue på toppen av varmtvannsbereder i sokkeletasjen.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997.

Det foreligger ingen dokumentasjon.

Lys baderomsinnredning med over/underskap, slette/profilerte fronter, laminert benkeplate med nedfelt vask og ett-greps armatur.

Speil over vask og lysarmatur med stikk.

Belegg på gulv/sokkel, baderomsplater på vegger og malte himlingslater i tak.

Plastsluk med fall mot sluk på ca. 12 mm/meter.

Nivåforskjell fra topp sluk til dørterskel på ca. + 17 mm (krav 25 mm).

Frittstående toalett og dusjkabinett med ett-greps dusjarmatur.

El. uttak for vaskemaskin.

Vindu i våtsone.

Stråleovn med 3-trinnsregulering uten termostat.

Ingen ventilasjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

IKEA innredning med over/underskap og slette fronter i lys bøk.

Strandveien 1, 6570 SMØLA
Gnr 52 - Bnr 192
1573 SMØLA

WENAAS BYGG OG ANLEGG AS
Sødalsvegen 5
6520 FREI



Beskrivelse av eiendommen

Laminert benkeplate med nedfelt oppvask/skyllekum og ett-greps armatur.

Flis på vegg over benkeplate.

Koketopp, stekovn og oppvaskmaskin.

Lys under overskap med stikk.

Hvitevarer er ikke besiktiget/funksjonstestet ved dagens befaring.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Betonggulv, malte platerpanel på vegger og malt tak.

Frittstående toalett.

Ingen varmekilde.

Ingen ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av glødde kobberør med plasthylse.

Rør-i-rør er oppgitt som annet.

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør).

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Det er luft-til-luft varmepumpe.

Det er en 187 liters varmtvannstank.

Kravet ble opprinnelig innført i 2010 og gjaldt da varmtvannsberedere med effekt over 2000 watt, men ble endret til 1500 watt i 2014. Som for det meste annet av regelverk, har ikke kravene tilbakevirkende kraft. Dersom du har en bereder som ikke tilfredsstiller dagens krav, men ble montert før de ble innført, må du altså ikke foreta deg noe med det elektriske anlegget.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i på loft.

Skjult/åpen installasjon.

Greit med stikk og lyspunkter.

Bygningen har ikke røykdetektorer og kun ett

brannslukningsapparater.

Forskrift om brannforebygging (01.01.2016 med oppdatering mars 2020) er en sentral lov og forskrift som behandler eksisterende bygg og virksomheter. Brann- og eksplosjonsvernloven administreres også av direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap og er et sentralt lovverk både for brannvesenet og eiere av byggverk, samt virksomheter hvor brann er en aktuell risiko.

Forskrift om brannforebygging (FOB) gir eier ansvar for at bygget minst tilfredsstiller sikkerheten som forutsatt i byggeforskrift av 1985 (BF-85). D.v.s at byggeier må oppgradere sine byggverk til å tilfredsstille minimumskravene etter BF-85. FOB har derved en tilbakevirkende kraft for bygg som er utført før 1985. For bygg nyere enn BF-85 skal byggeforskriften som var gjeldende på oppføringstidspunktet være gjeldende for byggverket.

Konstruksjonen er ikke åpnet ved befaring, og dette må derfor kontrolleres nærmere, da det kan medføre økonomiske kostnader.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnen består av fjell.

Dreneringen er fra 1952, ukjent utførelse.

Grunnmuren er i sparesteinsmur med pusset/malt utside.

Fundamentet er av ukjent type.

Forstøtningsmurene er av forskalingsblokk/betong.

Avløpsledningene er av ukjent type fra 1952, med offentlig avløp via private stikkledninger.

Vannledningene er av ukjent type fra 1952, med offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Septiktanken har ukjent type og er ukjent installasjonsår.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal 153 m²

Totalt Bruksareal for hoveddel 153 m²

Totalpris 650 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 100 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det er ikke fremlagt godkjente/byggemeldte tegninger, og det er derfor ikke mulighet og kontrollere om dette stemmer med dagens bruk.

Det foreligger ikke ferdigattest.

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak som er omsøkt før 01.01.1998, jfr. plan- og bygningslovens §21-10, 5.ledd. Kommunen henlegger saker som ikke er avsluttet med ferdigattest i disse tilfellene, og avviser henvendelser om ferdigattest i slike saker. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlig. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

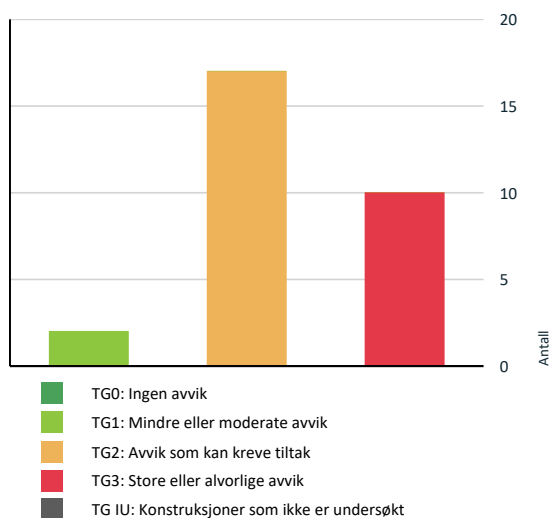
Strandveien 1, 6570 SMØLA
Gnr 52 - Bnr 192
1573 SMØLA

WENAAS BYGG OG ANLEGG AS
Sødalsvegen 5
6520 FREI



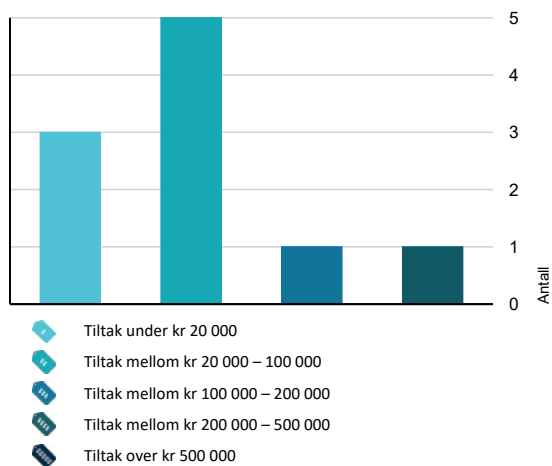
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys [Gå til side](#)

! Utvendig > Ytterdører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater - gulv [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen [Gå til side](#)

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

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

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

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater - vegger og himlinger [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Skadedyr og fuktkevende insekter [Gå til side](#)

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

Strandveien 1, 6570 SMØLA
Gnr 52 - Bnr 192
1573 SMØLA

WENAAS BYGG OG ANLEGG AS
Sødalsvegen 5
6520 FREI



Sammendrag av boligens tilstand

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

❗ Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv) [Gå til side](#)

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

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

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

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

❗ Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

❗ Toalettrom > Sokkeletasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠ Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. [Gå til side](#)
Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

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

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

⚠ Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

⚠ Det foreligger dokumentasjon på fyringsforbud. Fyringsforbud innebærer at ildstedet ikke kan benyttes på grunn av forhold som kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

⚠ Det er åpenbar risiko for helse, miljø og risiko på grunn av avvik i pipe/skorsteiner og ildsteder. Tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet er under 5 år og vurderingen baseres på den.

⚠ Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

⚠ Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

⚠ Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

⚠ Avvik:

⚠ Det er ingen som kjenner til eller kan svare på om sikringer ofte løses ut.

⚠ Det er ingen som kjenner til eller kan svare på om det har vært brann, branntilløp eller varmgang i el-anlegget.

⚠ Det er synlig defekter på kabler eller disse er ikke tilstrekkelig festet.

⚠ Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

⚠ Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

⚠ Boligen mangler brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Strandveien 1, 6570 SMØLA
Gnr 52 - Bnr 192
1573 SMØLA

WENAAS BYGG OG ANLEGG AS
Sødalsvegen 5
6520 FREI



Boligens energimerking



Beskrivelse

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

Energimerke



Energikarakteren

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



Energi

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

Om grunnlaget for energimerket

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

Strandveien 1, 6570 SMØLA
Gnr 52 - Bnr 192
1573 SMØLA

WENAAS BYGG OG ANLEGG AS
Sødalsvegen 5
6520 FREI



Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1952

Kommentar
Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Anvendelse
Helårsbolig som benyttes som fritidsbolig.

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

2018	Modernisering	Skifting av bordkledning på gavlvegg mot vest.
------	---------------	--

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med stål-/aluminiumplater med undertaktekking av takpapp. Besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, takteking 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

- Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

- 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.



Taksider mot nord.



Taksider mot syd, en del plater er skiftet grunnet skade.

TG 3 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall/plast, det er utvendige beslag og vindskier i treverk.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull bortledning av vann kan føre til fuktbelastning på grunnmur, med risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.
- Skader/lekkasje på renner/nedløp flere steder.
- Korrosjonsskade på skvettblikk/takrennerkonsoller.
- Skifting/utbedring av takrenner, beslag og nedløp må påregnes.
- Eksisterende stige er ikke fastmontert eller godkjent av brann og feiertilsyn.

TG3 settes grunnet funksjonssvikt på takrenner/nedløp ved lekkasjer/deformasjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Skader/lekkasje på taknedløp.



Loftsluke uten nedfellbar stige eller lignende.



Sterk korrosjonskade på skvettblikk/snøfangerkonsoller.



Fuktkontroll ved piggmåling viste 12,4 vekt% fukt i takkonstruksjonen som er innenfor anbefalte grenseverdier.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Taket er et saltak med takkonstruksjon av A-takstoler i tre og undertak av rupanel.

Loftet er kombinert kaldt loft og skråhimling.

Begrenset kontroll fra loftsluke uten stige, anbefaler nærmere kontroll, spesielt ved pipegjennomføring.

Vurdering av avvik:

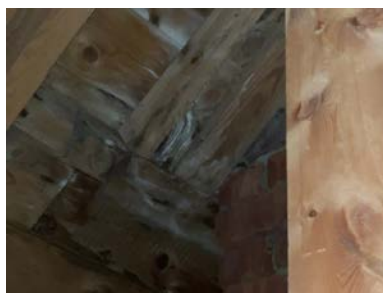
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er symptom på aktivitet fra biologiske skadegjørere.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser ved pipegjennomføring.
- Årsak til eventuell fukt bør avdekkes. Deretter bør skaden utbedres, og skadet konstruksjon reparere eller skifte ut.
- Det anbefales å forbedre ventilasjonen i takkonstruksjonen for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og redusere fuktbelastning.
- Tegn på avføring fra mus på loft, ikke unaturlig.



Takro fremstår generelt som i god stand.



Tegn på fuktmerker rundt pipegjennomføring, bør kontrolleres/fuktmåles nærmere før kjøp.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Strandveien 1, 6570 SMØLA
Gnr 52 - Bnr 192
1573 SMØLA

WENAAS BYGG OG ANLEGG AS
Sødalsvegen 5
6520 FREI



Tilstandsrapport

Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med liggende bordkledning. Gavlvegg mot vest ble skiftet bordkledning på i 2018 i henhold til tidligere salgsoppgave.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)
- Det er forhold ved detaljer, materialvalg, innfestning, overganger, vedlikehold og faglig utførelse som kan gi forkortet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Manglende gnagesikring kan føre til at skadedyr kommer inn i konstruksjonen, med risiko for skader og hygieniske problemer.
- Det anbefales å etablere gnagesikring for å hindre tilgang for skadedyr.
- Det anbefales å utbedre detaljer, materialvalg, innfesting, overganger, vedlikehold og faglig utførelse for å forlenge levetiden på ytterveggene. Dersom utførelsen ikke er fagmessig, øker risikoen for redusert levetid, skader på konstruksjonen og behov for kostbare reparasjoner.
- Boligen har behov for overflatebehandling av utvendig bordkledning generelt.



Manglende tiltak mot mus eller lignende i nedre del av kledning.



Løs overflatebehandling på deler av bordkledning.



Oppdatert bordkledning på vestvegg, dato er ukjent.

TG 3 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er malte og har 1-lags glass og 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.
- TG3 settes grunnet flere punkterte vinduer og vinduer som ikke lar seg åpne mm..

Konsekvens/tiltak

- Punkterte eller sprukne glassruter gir redusert isolasjonsevne og økt risiko for fukt og varmetap.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at flere vinduer må skiftes ut.
- Avvik rundt innsettsdetaljer kan føre til utettheter og risiko for fuktinntrenging og varmetap.
- Det anbefales å kontrollere og utbedre detaljene for å sikre tett og korrekt utførelse.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at flere vinduer må skiftes ut.
- Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Flere punkterte vinduer i boligen.

Tilstandsrapport



Flere vinduer lar seg ikke åpne generelt.

TG 3 Ytterdører

Beskrivelse

Det er malt hovedytterdør med 2-lags glassfelt, balkongdør i treverk med 2-lags glass, lav brystningshøyde og enkel kjellerdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist råte eller store skader i dører.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.
- Det er påvist at enkelte dører er vanskelig å åpne og lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass
- TG3 settes grunnet funksjonssvikt på 2 av 3 dører i bygningen. Disse påregnes skiftet.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å utbedre eller skifte ut skadde dører. Omfanget av skadene bør vurderes, og årsaken til eventuell fuktpåvirkning må utbedres for å sikre en varig løsning. Gjelder balkongdør og dør inn til sokkeletasje.
- Avvik rundt innsettsdetaljer kan føre til utettheter, med risiko for fuktinntrenging, trekk og varmetap.
- Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller skifte ut skadet treverk for å sikre funksjon og levetid. Dør til sokkeletasje må påregnes skiftet.
- Vanskelig betjening kan tyde på slitasje eller skjevheter, og kan føre til redusert funksjon og tetthet. Balkongdør lot seg ikke åpne ved dagens befaring, det samme gjelder dør til sokkeletasje. Utskiftning av disse dørene må påregnes.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte dører.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Malt ytterdør med 2-lags glassfelt.



Balkongdør med 2-lags glass og lav brystning.



Malt tredør inn til sokkeletasje.

TG 3 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Altan med bærende trekonstruksjon/innfestning på vegg. Dekke av terrassebord og rekkverk av bindingsverk med liggende kledning og balkongrekke på topp. Begrenset kontroll da det ikke var tilgang til altan via balkongdør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull eller svekket innfestning.
- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- TG3 settes grunnet svak innfestning, korrosjon og sopp/råteskadet bærekonstruksjon. Totalrenovering av altan må påregnes.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

Strandveien 1, 6570 SMØLA
Gnr 52 - Bnr 192
1573 SMØLA

WENAAS BYGG OG ANLEGG AS
Sødalsvegen 5
6520 FREI



Tilstandsrapport

- Mangelfull eller svekket innfesting kan føre til redusert bæreevne og i verste fall fare for svikt eller sammenbrudd. Bjelkesko er kun skrudd inn i bordkledninger og bjelkesko er sterkt korrosjonsskadet.
- Det anbefales å få utført en fagkyndig vurdering og forsterke eller utbedre innfestingen for å sikre trygg bruk.
- Fukt- og råteskader kan føre til svekket konstruksjon og redusert bæreevne, med risiko for videre skadeutvikling.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- 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. Rekkverk ble målt til 87 cm.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Sydvendt altan.



Svak innfestning av korrosjonsskadet bjelkesko i bordkledning.



Råteskadet i bjelker/bærekonstruksjonen.



Soppangrep i bærende trekonstruksjon.

INNENDIG

TG 3 Overflater - gulv

Beskrivelse

På kjøkkengulv er det lagt gulvbelegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist knirk i større deler av gulvet.
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- TG3 settes grunnet løst belegg med bobler, må påregnes skiftet.

Konsekvens/tiltak

- Knirk kan indikere bevegelse eller slitasje i konstruksjonen, med risiko for videre forverring og redusert komfort.
- Det anbefales å undersøke årsak til knirk og utbedre innfesting eller konstruksjon ved behov.
- Unormal slitasje kan føre til redusert funksjon og levetid på overflater.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Løst belegg på kjøkken.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har tapet, panelplater, malte plater og betongvegg. Himlingene har malte plater, malte glatte flater og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.

Tilstandsrapport



Sprekker i tak.



Løs/skadet tapet på i flere rom.



Løs/skadet tapet på i flere rom.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag og grovstøpt betong på grunn i kjeller. Kontrollmåling begrenser seg til to rom i hver etasje, de andre rommene er ikke kontrollert ved dagens befaring og kan derfor ha mindre/større avvik. Kontroll utført med stikkprøver i henhold til kontroll med laser, møblering vil kunne ha innvirkning på resultatet.

Loftsetasje:

Soverom nordvest: Det ble målt totalavvik på ca. 27 mm (+/- 13,5 mm) og totalavvik på ca. 11 (+/- 5,5 mm) ved 2,0 meters lengde.

Soverom nordøst: Det ble målt totalavvik på ca. 24 mm (+/- 12 mm) og totalavvik på ca. 10 (+/- 5 mm) ved 2,0 meters lengde.

Hovedetasje:

Stue: Det ble målt totalavvik på ca. 8 mm (+/- 4 mm) og totalavvik på ca. 6 (+/- 3 mm) ved 2,0 meters lengde.

Kjøkken: Det ble målt totalavvik på ca. 16 mm (+/- 8 mm) og totalavvik på ca. 8 (+/- 4 mm) ved 2,0 meters lengde.

Kjeller/underetasje:

Er ikke kontrollert da det er grovstøpt betongplate på grunn.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert merkbare nedbøyninger/skjevheter.
- Det er registrert nivåforskjell i soverom på loft som er større enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Merkbare nedbøyninger eller skjevheter kan tyde på svekkelser eller belastninger i konstruksjonen. Dersom forholdet utvikler seg videre, kan det føre til økte deformasjoner, sprekkdannelse eller redusert funksjon og stabilitet. svai i stuegulv ved normal gange.
- Det anbefales å undersøke årsak og omfang nærmere for å avklare om nivåforskjellen skyldes naturlige bevegelser eller forhold som krever utbedring. Ved mistanke om videre bevegelser eller konstruksjonssvikt bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.



Radon

Beskrivelse

Strandveien 1, 6570 SMØLA
Gnr 52 - Bnr 192
1573 SMØLA

WENAAS BYGG OG ANLEGG AS
Sødalsvegen 5
6520 FREI



Tilstandsrapport

Eiendommen er registrert med en aktsomhetsgrad 0 (0-3), og område med usikker aktsomhet med tanke på radon.

Radon - aktsomhet

Om dataene

Nasjonalt aktsomhetskart for radon viser hvilke områder i Norge som kan være mer radonutsatt enn andre. Kartet er basert på inneluftmålinger av radon og på kunnskap om geologiske forhold.

Kartet kan ikke benyttes til å forutsi radon-konsentrasjonen i enkeltbygninger. Den eneste måten å få sikker kunnskap om radon i en bygning, er å gjennomføre en måling. Radon i inneluft avhenger ikke bare av geologiske forhold, men også av bygningens konstruksjon og drift, samt kvaliteten av radonforebyggende tiltak. Dette er et regionalt kart og er ikke ment til bruk på tomteneivå. Det nasjonale aktsomhetskartet for radon gir kommunene et grunnlag for en første vurdering av radonfare. I områder med høy eller særlig høy aktsomhet bør kommunen undersøke om det er behov for å følge opp radonproblematikken i henhold til Plan og bygningsloven og Folkehelseloven med forskrifter.

Kartet viser fire klasser: «særlig høy aktsomhet» (lilla farge), «høy aktsomhet» (rosa farge), «moderat til lav aktsomhet» (gul farge) og «usikker aktsomhet» (grå farge).

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helsefare, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneliv og beboernes helse.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.



Skjerm bilde fra <https://geo.ngu.no/kart/radon/>.

! TG 3 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er pipe i teglstein med sotluke/feiluke.

Vurdering av avvik:

- Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.
- Det foreligger dokumentasjon på fyringsforbud. Fyringsforbud innebærer at ildstedet ikke kan benyttes på grunn av forhold som kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

- Det er åpenbar risiko for helse, miljø og risiko på grunn av avvik i pipe/skorsteiner og ildsteder. Tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet er under 5 år og vurderingen baseres på den.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å tilrettelegge for inspeksjon av pipevanger, eventuelt ved nærmere undersøkelser utført av kvalifisert fagperson (feier/pipeinspektør), for å avklare tilstand og behov for tiltak.
- Det er viktig å ikke benytte ildstedet før forholdet er avklart og utbedret. Nødvendige tiltak må gjennomføres i samråd med kvalifisert fagperson eller feiervesen for å oppheve fyringsforbudet.
- Popen er ikke i bruk (ingen ildsteder), men må påregnes piperehabilitering før bruk.

TG3 Pipe har fått furingsforbud grunnet sprekk i røykløp, den må derfor rehabiliteres før den kan brukes igjen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Pipe med fyringsforbud i henhold til tidligere salgsoppgave/egenerklæring.



Tildelt pipevange på loft.



Sprekker mellom pipe/brannmur.

Tilstandsrapport



Defekt/uttett sotluke i sokkeletasjen.

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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulv er av betong og vegger er av betong/mur.
Hulltaking er ikke foretatt.

Vurdering av avvik:

- For rom under terreng er hulltaking ofte en forutsatt og viktig del av undersøkelsen. Hulltaking er likevel ikke foretatt da dette er unødvendig eller praktisk mulig.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist skader på overflate som riss og sprekker.
- Visuelle tegn på mott/stripest borebille i bærende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen av manglende fuktmåling er at tilstanden til tiliggende konstruksjoner er usikker, og at det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Fuktgjennomtrenging i kjellermur kan føre til oppfukting av vegger, med risiko for fuktskader, mugg og dårlig innneklima.
- Det anbefales å avdekke årsak til fuktinntrenging og iverksette tiltak, som forbedret drenering, tetting eller fuktsikring av muren.
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Riss og sprekker i overflater i rom under terreng kan føre til fuktinntrengning fra grunnen. Dette øker risikoen for fuktskader, muggvekst og nedbrytning av materialer.



Salt/kalkutslag på grunnmur mot terreng grunnet fuktvandring gjennom vegg.



Salt/kalkutslag på gulv mot grunn grunnet fuktvandring gjennom betonggulv.



Salt/kalkutslag på grunnmur mot terreng grunnet fuktvandring gjennom vegg.



Det ble målt 27,2 vekt% fukt i bærende gulvbjelker, som er godt over anbefalte grenseverdier.
Visuelle tegn på mott/stripest borebille.

Strandveien 1, 6570 SMØLA
Gnr 52 - Bnr 192
1573 SMØLA

WENAAS BYGG OG ANLEGG AS
Sødalsvegen 5
6520 FREI



Tilstandsrapport

1 TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

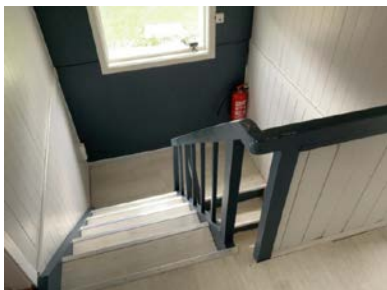
Det er malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdse i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
- Det anbefales å vurdere utbedring av trappen for bedre sikkerhet og funksjon, eventuelt tilpasse den i henhold til gjeldende krav.



Trapp fra loft til 1. Etasje.

1 TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Bygningen har visuelt tegn på mot/stripe borebille. Utvendig sopp/råte på bærende konstruksjoner ved altan. Maurtue på toppen av varmtvannsbereder i sokkeletasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er observert fuktkrevende insekter (maurtue) på toppen av varmtvannsbereder (isopor).
- Det er påvist avføring fra mus på kaldloft.

Konsekvens/tiltak

- Fuktkrevende insekter kan indikere fuktproblemer og risiko for skader i konstruksjonen.
- Det anbefales ytterligere undersøkelse av fagekspert.
- 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.

Maurtue må fjernes.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997.

Det foreligger ingen dokumentasjon.

Lys baderomsinnredning med over/underskap, slette/profilerte fronter, laminert benkeplate med nedfelt vask og ett-greps armatur.

Speil over vask og lysarmatur med stikk.

Belegg på gulv/sokkel, baderomsplater på vegger og malte himlingslatter i tak.

Plastsluk med fall mot sluk på ca. 12 mm/meter.

Nivåforskjell fra topp sluk til dørterskel på ca. + 17 mm (krav 25 mm).

Frittstående toalett og dusjkabinett med ett-greps dusjarmatur.

El. uttak for vaskemaskin.

Vindu i våtsone.

Stråleovn med 3-trinnsregulering uten termostat.

Ingen ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

TG3 settes grunnet alder/tilstand på bad/innredning/tettesjikt ved dagens befaring.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Bad i hovedetasje.

Tilstandsrapport



Punkttert tettesjikt ved innfestning av frittstående toalett.



Vindu i våtsone.



Plastsluk.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

102 Overflater og innredning

Beskrivelse

IKEA innredning med over/underskap og slette fronter i lys bøk.
Laminert benkeplate med nedfelt oppvask/skyllekum og ett-greps armatur.

Flis på vegg over benkeplate.

Koketopp, stekovn og oppvaskmaskin.

Lys under overskap med stikk.

Hvitevarer er ikke besiktiget/funksjonstestet ved dagens befaring.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.
- Manglende håndtak på deler av skuffer/skap.

Konsekvens/tiltak

- De påviste skader må utbedres, løst gulvbelegg må påegnes skiftet (tatt med i egen post).
- Remonteres, eller skifte på samtlige.



Kjøkken i hovedetasje.



Kjøkken i hovedetasje.



Noen fronter mangler håndtak.

Strandveien 1, 6570 SMØLA
Gnr 52 - Bnr 192
1573 SMØLA

WENAAS BYGG OG ANLEGG AS
Sødalsvegen 5
6520 FREI



Tilstandsrapport



Ingen unormale fuktverdier ved bruk av fuktindikator på gulv nedenfor vask.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende eller defekt avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Ventilatoren må skiftes.
- Defekt ved dagens befaring.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Kjøkkenventilator.

TOALETTROM

SOKKELETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Betonggulv, malte platerpanel på vegger og malt tak.
Frittstående toalett.
Ingen varmekilde.
ingen ventilasjon.

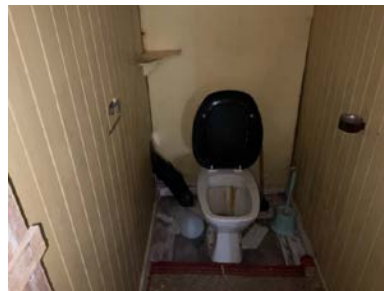
Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater som riss, sprekker, fuktskade eller svelling.

Konsekvens/tiltak

- Skader på overflater kan tyde på begynnende fuktproblemer eller slitasje, med risiko for videre utvikling og skader i konstruksjonen.

- Det anbefales å undersøke årsak og utbedre skader tidlig for å hindre videre forverring.



Toalett i sokkeletasje.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av glødde kobberør med plasthylse. Rør-i-rør er oppgitt som annet.

Vurdering av avvik:

- Stoppekran er er lokalisert men fungerer ikke, må skiftes.
- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Glødde kobberør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Ufagmessig utførelse kan føre til økt risiko for lekkasjer, vannskader og redusert levetid på installasjonen.
- Det anbefales å få utført kontroll av fagkyndig og utbedre anlegget i henhold til gjeldende krav.
- Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Stoppekrane er ikke funksjonell.

Tilstandsrapport



Stoppekrane er ikke funksjonell.



Ikke fagmessig utførelse av vannledninger/fordelingsanlegg.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør).

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- PP plastrør er eldre enn 67 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull lufting kan føre til dårlig avrenning, luktproblemer og risiko for undertrykk i avløpssystemet.
- Det anbefales å etablere tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget for å sikre god funksjon og redusere luktproblemer.
- Det er opplyst av eier om at det ikke er lufting av avløpsanlegget. Dette bør etableres.
- Skal avviket lukkes må løsning på lufting av kloakk dokumenteres/fremvises.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er luft-til-luft varmepumpe.

Årstall: 2015 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

Konsekvens/tiltak

- Manglende service kan føre til redusert driftssikkerhet, dårligere ytelse og økt risiko for feil eller havari.
- Det anbefales å gjennomføre service i henhold til produsentens anvisninger og etablere jevnlig vedlikeholdsrutine.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en 187 liters varmtvannstank.

Kravet ble opprinnelig innført i 2010 og gjaldt da varmtvannsberedere med effekt over 2000 watt, men ble endret til 1500 watt i 2014. Som for det meste annet av regelverk, har ikke kravene tilbakevirkende kraft. Dersom du har en bereder som ikke tilfredsstiller dagens krav, men ble montert før de ble innført, må du altså ikke foreta deg noe med det elektriske anlegget.

Årstall: 2016 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Avvik:

Konsekvens/tiltak

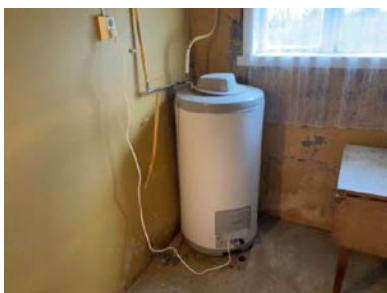
- Mangelfull el-tilkobling kan innebære økt risiko for elektrisk feil, brannfare og redusert sikkerhet.
- Det anbefales å få kontrollert og utbedret el-tilkoblingen av autorisert fagperson i henhold til gjeldende forskriftskrav.
- Maurtue i isopor på toppen av bereder.

Strandveien 1, 6570 SMØLA
Gnr 52 - Bnr 192
1573 SMØLA

WENAAS BYGG OG ANLEGG AS
Sødalsvegen 5
6520 FREI



Tilstandsrapport



Varmtvannsbereider i sokkeletasje.



Ingen svimerker på stikk ed dagens befaring.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer plassert i på loft.
Skjult/åpen installasjon.
Greit med stikk og lyspunkter.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen som kjenner til eller kan svare på om sikringer ofte løses ut.
- Det er ingen som kjenner til eller kan svare på om det har vært brann, branntilløp eller varmgang i el-anlegget.
- Det er synlig defekter på kabler eller disse er ikke tilstrekkelig festet.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Sikringer som ofte utløses øker risiko for at noe er galt med anlegget, og kan i verste fall føre til brann og fare for liv og helse. Siden situasjonen er ukjent, kan det være behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Brann, branntilløp eller varmgang tilsier at det noe er galt med anlegget, og øker fare for liv og helse. Siden situasjonen er ukjent, kan det være behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Defekter eller manglende feste for kabler øker risiko for brann og støt. Dette utgjør en fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Anlegget er oppgradert av Elektronor AS inkl. hovedsikring i 2017, Disse må eventuelt kontaktes for samsvarserklæring.
- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

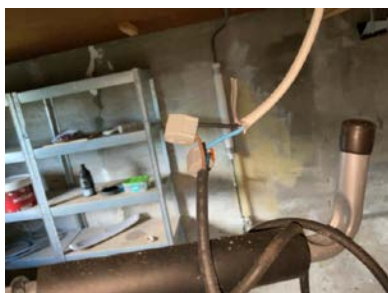


Oppgradert inntakssikring.

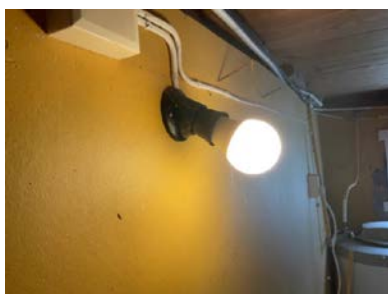


Sikringsskap på loft.

Tilstandsrapport



Ikke fagmessige/sikre koblinger.



Manglende lyskupper.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Bygningen har ikke røykdetektorer og kun ett brannslukningsapparat.

Forskrift om brannforebygging (01.01.2016 med oppdatering mars 2020) er en sentral lov og forskrift som behandler eksisterende bygg og virksomheter. Brann- og eksplosjonsvernloven administreres også av direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap og er et sentralt lovverk både for brannvesenet og eiere av byggverk, samt virksomheter hvor brann er en aktuell risiko.

Forskrift om brannforebygging (FOB) gir eier ansvar for at bygget minst tilfredsstillende sikkerheten som forutsatt i byggeforskrift av 1985 (BF-85). D.v.s at byggeier må oppgradere sine byggverk til å tilfredsstillende minimumskravene etter BF-85. FOB har derved en tilbakevirkende kraft for bygg som er utført før 1985. For bygg nyere enn BF-85 skal byggeforskriften som var gjeldende på oppføringstidspunktet være gjeldende for byggverket.

Konstruksjonen er ikke åpnet ved befaring, og dette må derfor kontrolleres nærmere, da det kan medføre økonomiske kostnader.

Vurdering av avvik:

- Boligen mangler brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak

- Manglende brannvarslingsanlegg medfører at brann kan utvikle seg uten tidlig varslings. Dette øker risikoen for alvorlige personskader og tap av liv, samt større materielle skader.
- Det anbefales å installere godkjente røykvarslere eller brannalarmanlegg i henhold til gjeldende krav, for å sikre tidlig varslings og økt sikkerhet.
- Mangler ved håndslukkerutstyr kan føre til at brann ikke kan håndteres effektivt i en tidlig fase. Dette øker risikoen for brannspredning, fare for liv og helse samt større materielle skader.
- Det anbefales å kontrollere og utbedre håndslukkerutstyret slik at det oppfyller gjeldende krav. Defekt eller mangelfullt utstyr bør repareres eller skiftes ut for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen består av fjell.

FG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1952, ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje
- Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.
- Det er påvist punktvis avflassing eller utfelling (salt-/kalkutslag) på puss eller maling.

Konsekvens/tiltak

- Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig innneklima over tid.
- Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere behov for oppgradering eller utskifting. Ved tegn til svikt bør drenering og fuktsikring fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon.
- Manglende eller sannsynlig manglende utvendig fuktsikring av grunnmur øker risikoen for fuktinntrengning i kjeller eller underetasje. Dette kan føre til fuktskader, muggvekst, dårlig innneklima og nedbrytning av konstruksjonen over tid.
- Det anbefales å vurdere behov for etablering eller oppgradering av utvendig fuktsikring og eventuell drenering rundt grunnmuren. Tiltak bør planlegges og utføres i henhold til dagens anbefalinger for å sikre en varig løsning.
- Forhøyet fuktnivå kan føre til utvikling av fuktskader, mugg og råte, samt bidra til dårlig innneklima over tid.
- Det anbefales å iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt følge opp med nærmere undersøkelser ved behov.
- Det anbefales å utføre nærmere undersøkelser.

Strandveien 1, 6570 SMØLA
Gnr 52 - Bnr 192
1573 SMØLA

WENAAS BYGG OG ANLEGG AS
Sødalsvegen 5
6520 FREI



Tilstandsrapport

- Avflassing og utfelling kan indikere fuktpåvirkning i konstruksjonen, med risiko for videre nedbrytning av overflater og materialer.
- Det anbefales å iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt reparere skadede overflater ved behov.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er i sparesteinsmur med pusset/malt utside. Fundamentet er av ukjent type.

TG 1 Forstøtningsmur

Beskrivelse

Forstøtningsmurene er av forskalingsblokk/betong.

TG 3 Terrengforhold

Vurdering av avvik:

- Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen og dette skaper maksimale forhold for vann inn mot grunnmuren.
- Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.
- Vann ledes inn mot og ned langs grunnmur

Konsekvens/tiltak

- Fall inn mot bygningen kan føre til opphopning av vann mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.
- Det er viktig å etablere fall bort fra bygningen og sikre tilfredsstillende bortledning av overvann, for eksempel med terrengjustering eller drenering.
- Dårlig fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.
- Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren.
- Vann som ledes mot grunnmuren gir økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

TG3 settes grunnet skrått terreng inn mot grunnmur på 2 sider. Tiltak mot kommunal vei er utfordrende å løse.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Terreng heller inn mot grunnmur på nordsiden.



Terreng heller kraftig mot grunnmur fra kommunal vei på vestsiden.

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

Beskrivelse

Avløpsledningene er av ukjent type fra 1952, med offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av ukjent type fra 1952, med offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Det er fravær av stakeum/stakepunkt på stikkledning.
- Det er ikke påvist utvendig stengeventil (stoppekran).
- Vannledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.
- Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Fravær av stakeum eller stakepunkt på stikkledning kan gjøre det vanskelig å utføre rensing og vedlikehold av avløpssystemet. Dette kan føre til økt risiko for tilstopping, tilbakeslag og eventuelle vannskader.
- Det anbefales å etablere stakepunkt eller stakeum på stikkledningen for å sikre god tilgang til inspeksjon og vedlikehold av avløpssystemet.
- Manglende utvendig stoppekran kan gjøre det vanskelig å stenge vannet raskt ved lekkasje, med økt risiko for vannskader.
- Det anbefales å etablere utvendig stengeventil for å sikre enkel og rask avstenging av vannforsyningen.
- Usikker vannledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.
- Usikker avløpsledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Septiktanken har ukjent type og er ukjent installasjonsår.

Vurdering av avvik:

- Septiktanken er av ukjent type og det er derfor vanskelig å vurdere fremtidig funksjon.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Ukjent type septiktank gir usikkerhet om tilstand, levetid og funksjon, med risiko for fremtidig svikt eller forurensning.
- Det anbefales å kartlegge type og tilstand, for eksempel ved nærmere undersøkelser eller fagkyndig vurdering, og vurdere oppgradering ved behov.

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 befaringsdøp. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.
- Det foreligger dokumentasjon på fyringsforbud. Fyringsforbud innebærer at ildstedet ikke kan benyttes på grunn av forhold som kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Det er åpenbar risiko for helse, miljø og risiko på grunn av avvik i pipe/skorsteiner og ildsteder. Tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet er under 5 år og vurderingen baseres på den.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.
- Avvik:
- Det er ingen som kjenner til eller kan svare på om sikringer ofte løses ut.
- Det er ingen som kjenner til eller kan svare på om det har vært brann, branntilløp eller varmgang i el-anlegget.
- Det er synlig defekter på kabler eller disse er ikke tilstrekkelig festet.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofachlig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Boligen mangler brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

- Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak

- Eksisterende stige er ikke fastmontert eller godkjent av brann og feiertilsyn.
- 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. Rekkverk ble målt til 87 cm.
- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helsefare, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneløp og beboernes helse.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Det anbefales å tilrettelegge for inspeksjon av pipevanger, eventuelt ved nærmere undersøkelser utført av kvalifisert fagperson (feier/pipeinspektør), for å avklare tilstand og behov for tiltak.
- Det er viktig å ikke benytte ildstedet før forholdet er avklart og utbedret. Nødvendige tiltak må gjennomføres i samråd med kvalifisert fagperson eller feiervesen for å oppheve fyringsforbudet.
- Pipen er ikke i bruk (ingen ildsteder), men må påregnes piperehabilitering før bruk.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstillende sikkerhetskrav.
- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsl i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
- Det anbefales å vurdere utbedring av trappen for bedre sikkerhet og funksjon, eventuelt tilpasse den i henhold til gjeldende krav.
- Murtue i isopor på toppen av bereder.
- Sikringer som ofte utløses øker risiko for at noe er galt med anlegget, og kan i verste fall føre til brann og fare for liv og helse. Siden situasjonen er ukjent, kan det være behov for at en kvalifisert elektrofachlig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Brann, branntilløp eller varmgang tilsier at det noe er galt med anlegget, og øker fare for liv og helse. Siden situasjonen er ukjent, kan det være behov for at en kvalifisert elektrofachlig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Defekter eller manglende feste for kabler øker risiko for brann og støt. Dette utgjør en fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofachlig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofachlig person kontrollerer det elektriske anlegget. Anlegget er oppgradert av Elektronor AS inkl. hovedsikring i 2017. Disse må eventuelt kontaktes for samsvarserklæring.
- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofachlig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Strandveien 1, 6570 SMØLA
Gnr 52 - Bnr 192
1573 SMØLA

WENAAS BYGG OG ANLEGG AS
Sødalsvegen 5
6520 FREI



Tilstandsrapport

- Manglende brannvarslingsanlegg medfører at brann kan utvikle seg uten tidlig varsling. Dette øker risikoen for alvorlige personskader og tap av liv, samt større materielle skader.
- Det anbefales å installere godkjente røykvarslere eller brannalarmanlegg i henhold til gjeldende krav, for å sikre tidlig varsling og økt sikkerhet.
- Mangler ved håndslukkeutstyr kan føre til at brann ikke kan håndteres effektivt i en tidlig fase. Dette øker risikoen for brannspredning, fare for liv og helse samt større materielle skader.
- Det anbefales å kontrollere og utbedre håndslukkeutstyret slik at det oppfyller gjeldende krav. Defekt eller mangelfullt utstyr bør repareres eller skiftes ut for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.

Strandveien 1, 6570 SMØLA
Gnr 52 - Bnr 192
1573 SMØLA

WENAAS BYGG OG ANLEGG AS
Sødalsvegen 5
6520 FREI



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Tvangssalg/konkurssalg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

153 m²/153 m²

Fritidsbolig: 2 Gang, 4 Soverom, Kott, Entré, Stue, Kjøkken, Bad/vaskerom, Toalettrom, 3 Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 650 000

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 1 100 000

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

650 000

Konklusjon markedsverdi

650 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid (ca. 16 salg på ett år). Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen tilbake i tid. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen usikker. Tilstanden på bygningsmassen (oppussingsobjekt, geografisk plassering tett inntil kommunal vei og nausttomt med utfordrende skjær rett utenfor.

Sammenlignbare salg

Strandveien 1, 6570 SMØLA
Gnr 52 - Bnr 192
1573 SMØLA

WENAAS BYGG OG ANLEGG AS
Sødalsvegen 5
6520 FREI



EIENDOM				SALGSDAT O	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Skjærgårdsveien 872 ,6570 SMØLA 76 m² 1939	3 sov	01-09-2025	1 590 000	1 550 000		1 550 000	20 395	
2	Skjærgårdsveien 1025 ,6570 SMØLA 79 m² 1922	4 sov	08-07-2025	1 690 000	1 600 000		1 600 000	20 253	
3	Nordsetta 60 ,6570 SMØLA 103 m² 1922	3 sov	01-06-2025	1 490 000	2 050 000		2 050 000	19 903	
4	Skjærgårdsveien 938 ,6570 SMØLA 122 m² 1953	4 sov	03-10-2023	1 750 000	1 750 000		1 750 000	14 344	
5	Skjærgårdsveien 865 ,6570 SMØLA 89 m² 1936	3 sov	03-04-2024	1 290 000	1 200 000		1 200 000	13 483	
6	Skjærgårdsveien 866 ,6570 SMØLA 85 m² 1939	3 sov	04-08-2026	1 590 000	1 590 000		1 590 000	11 439	

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.

Strandveien 1, 6570 SMØLA
Gnr 52 - Bnr 192
1573 SMØLA

WENAAS BYGG OG ANLEGG AS
Sødalsvegen 5
6520 FREI



Beregninger

Årlige kostnader

Kommunalt vann og avløp	Kr.	7 109
Slamtømming (Remidt)	Kr.	1 547
Renovasjon, enebolig (Remidt)	Kr.	5 913
Forsikring (stipulert)	Kr.	20 000
Forsikring (stipulert)	Kr.	20 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	54 500

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 950 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 110 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	850 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 850 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. 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.	250 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 250 000

Kommentar

Inklusive naustomt.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	1 100 000
--	------------	------------------

Strandveien 1, 6570 SMØLA
Gnr 52 - Bnr 192
1573 SMØLA

WENAAS BYGG OG ANLEGG AS
Sødalsvegen 5
6520 FREI



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

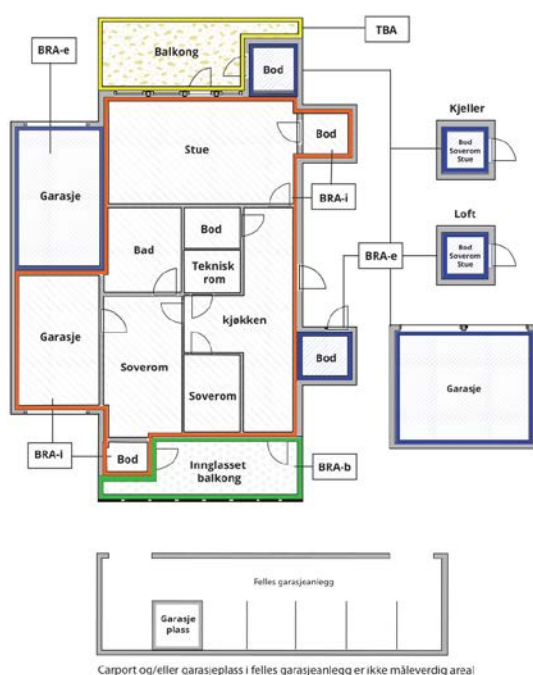
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Strandveien 1, 6570 SMØLA
Gnr 52 - Bnr 192
1573 SMØLA

WENAAS BYGG OG ANLEGG AS
Sødalsvegen 5
6520 FREI



Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	47			47		8	55
1. Etasje	54			54	7		54
Sokkeletasje	52			52			52
SUM	153				7	8	161
SUM BRA	153						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Gang med trapp, soverom sydøst, soverom nordøst, soverom sydvest, soverom nordvest, kott		
1. Etasje	Entré med trapp, stue, kjøkken, bad/vaskerom		
Sokkeletasje	Gang med trapp, toalettrom, bod sydvest, bod øst, bod nordvest		

Kommentar

Areal er oppmålt ved befaring.

Innvendige etasjehøyder:
Loftsetasje: 1,20 - 2,18 meter
1. Etasje: 2,26 meter
Sokkeletasje: 1,95 meter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt godkjente/byggemeldte tegninger, og det er derfor ikke mulighet og kontrollere om dette stemmer med dagens bruk.

Det foreligger ikke ferdigattest.

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak som er omsøkt før 01.01.1998, jfr. plan- og bygningslovens §21-10, 5.ledd.

Kommunen henlegger saker som ikke er avsluttet med ferdigattest i disse tilfellene, og avviser henvendelser om ferdigattest i slike saker. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk.

Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Strandveien 1, 6570 SMØLA
Gnr 52 - Bnr 192
1573 SMØLA

WENAAS BYGG OG ANLEGG AS
Sødalsvegen 5
6520 FREI



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.9.2026	Stig Ole Wenaas	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1573 SMØLA	52	192		0	562.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Strandveien 1

Hjemmelshaver

Karlsen Kine

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Helårsbolig "Nyheim" som benyttes som fritidsbolig på Veiholmen i Smøla kommune, samt nausttomt. Det er ca. 300 meter til offentlig transport og ca. 1,1 km til dagligvare/restaurant. Boligen ligger tett inntil kommunal vei. Det er en barnehage inne 1.0 km og ca. 36 % barnefamilier i grunnkretsen. Flotte tur/fiskemuligheter. Sola går ned ca. 22:32.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Eiendommen er tilknyttet kommunal kloakkanlegg, med en felles septiktank. Helårsbolig men benyttes som fritidsbolig. Det foreligger ikke pålegg om endring av tilknytningsforhold. Ekstern leverandør av slamtømming.

Regulering

Eiendommen ligger i regulert område: Gjeldende reguleringsplan: Inner Innveien. Formål: Bolig og industri for nausttomt. Vedtatt 20.08.1986.

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen: Nei

Eksisterer det igangsatt planlegging som berører eiendommen: Nei

Om tomten

Boligtomt
Oppgruset innkjørsel med parkering på egen tomt.
Opparbeidet tomt med grøntområde med plen og bærbusker.

Ubebygd nausttomt er naturtomt med svaberg/vegetasjon.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnboksutskrift.

Strandveien 1, 6570 SMØLA
Gnr 52 - Bnr 192
1573 SMØLA

WENAAS BYGG OG ANLEGG AS
Sødalsvegen 5
6520 FREI



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Standard beskrivelse av innvendige overflater	22.09.2026	Utarbeidet av Wenaas Bygg og Anlegg AS	Gjennomgått	2	Ja
Enkel energiattest	23.09.2026	Utarbeidet av Wenaas Bygg og Anlegg AS	Gjennomgått	6	Ja
Megler	04.09.2026	Mottatt fra megler	Gjennomgått	15	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Strandveien 1, 6570 SMØLA
Gnr 52 - Bnr 192
1573 SMØLA

WENAAS BYGG OG ANLEGG AS
Sødalsvegen 5
6520 FREI



Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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.

Undersøkellesnivå 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. Funksjonsprøving 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 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."*

Oppholdsvær ved dagens befaring.

Strandveien 1, 6570 SMØLA
Gnr 52 - Bnr 192
1573 SMØLA

WENAAS BYGG OG ANLEGG AS
Sødalsvegen 5
6520 FREI



Forutsetninger

Måleutstyr som ble benyttet ved befaring:

Digital vater: Bosh GIM 60 Professional, avvik ved elektronikk 0°-90° 0,05°, avvik ved elektronikk 1-89 +/- 0,2 °, +/- 0,05 mm/meter.

Lasermåler: Elma laser 1 mini, avvik +/- 1,5 mm på 30 meter.

Digital krysslaser: Elma X360 linjelaser, avvik +/- 3 mm på 10 meter.

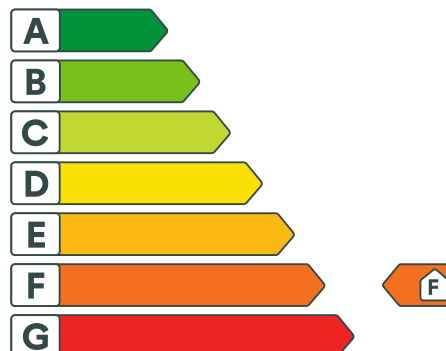
Fuktmåler/indikator: Protimeter MMS2 og Tramex ME5.



Energiattest



Adresse Strandveien 1, 6570 SMØLA	
Dato for energimerking 23.09.2026	Merkenummer Energiattest-2026-358052
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 181992476
Gårdsnummer 52	Bruksnummer 192
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Om energikarakteren

Energiarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energiarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.



Boliginformasjon

Byggeår 1952	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 153,0 m²	Oppvarmet bruksareal 101,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Grunnlag for energikarakteren

Energiarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektet ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlastet kraftnettet og vektet derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
353,37



Strandveien 1, 6570 SMØLA

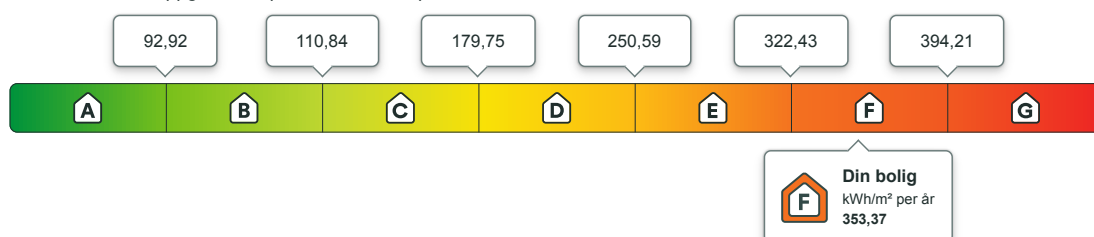


Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standardisert, slik at boligens energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vektning, fratrasket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år
35 399,78

kWh/m² per år
350,49

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.



Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



Strandveien 1, 6570 SMØLA



Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis "nei" betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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



Strandveien 1, 6570 SMØLA



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 2: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 7: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak utendørs**Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Bygningsmessige tiltak**Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere**

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av vegg.

Tiltak 16: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 17: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 19: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 22: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.



Smøla kommune

Gnr: 52, bnr: 192, Strandveien 1

Det finnes ikke bygningstegninger eller ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i vårt arkiv

Publikumssenteret

Smøla kommune




Smøla kommune
Adresse Smøla, 6570

Telefon 71 54 46 00

Utskriftsdato: 03.09.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Planstatus

Kilde: Smøla kommune

Gjelder eiendom
Kommunenr.: 1573 **Gårdsnr.:** 52 **Bruksnr.:** 192

Adresse: Strandveien 1, 6570 SMØLA

Referanse: 4-0262/26

Status reguleringsplan	
Planen vedlagt	Ja
Eiendommen ligger i regulert område	Ja
Navn på plan	Inner Innveien
Reguleringsformål	Bolig

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen: Nei

Eksisterer det igangsatt planlegging som berører eiendommen: Nei

Vedlegg
2 vedlegg

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.


Smøla kommune
Adresse Smøla, 6570

Telefon 71 54 46 00

Utskriftsdato: 04.09.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Kilde: Smøla kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 1573 **Gårdsnr.:** 52 **Bruksnr.:** 192

Adresse: Strandveien 1, 6570 SMØLA

Referanse: 4-0262/26

Kommunalt standardgebyr for bebygde eiendommer som er tilknyttet kommunalt/interkommunalt tjenestetilbud

Avgift	Grunnlag	Årlig avgift
Vann		
Avløp		
Renovasjon	Ekstern leverandør	
Slamtømming	Ekstern leverandør	

Kommentar

VANN: Fastledd: 1972,- + Stipulert gebyr for fritidsbolig: 1550,- KLOAKK: Fastledd 2128,- + stipulert fritidsbolig: 1459,-

FORBEHOLD VED UTLÈVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.


Smøla kommune
Adresse Smøla, 6570

Telefon 71 54 46 00

Utskriftsdato: 04.09.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Smøla kommune

Gjelder eiendom
Kommunenr.: 1573 **Gårdsnr.:** 52 **Bruksnr.:** 192

Adresse: Strandveien 1, 6570 SMØLA

Referanse: 4-0262/26

Vann	Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.
Avløp	Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.
Vei	Eiendommen er tilknyttet privat vei.
Pålegg	Det foreligger ikke pålegg om endring av tilknytningsforhold.

Kommentar

Eiendommen er tilknyttet kommunal kloakkanlegg, med en felles septiktank. Helårsbolig men benyttes som fritidsbolig.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



SMØLA KOMMUNE
REGULERINGSBESTEMMELSER FOR INNER INNVEIEN

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrenser. Bygninger skal plasseres innenfor de viste byggegrenser.

Felles bestemmelser

§ 2

Bygningsrådet skal ved behandling av søknaden om byggetillatelse påse at bebyggelsen innenfor det regulerte området får en god form og materialbehandling samt at bygningene innbyrdes får en harmonisk utforming.

§ 3

Oppføring av innhegning (gjerder/murer) skal anmeldes til bygningsrådet som skal godkjenne plassering, høyde og materialvalg.

§ 4

Disse reguleringsbestemmelsene kommer i tillegg til bestemmelsene i Bygningsloven og Bygningsvedtektene for Smøla kommune.

§ 5

Etter at disse reguleringsbestemmelsene er trådt i kraft, er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot bestemmelsene.

§ 6

Mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelsene kan, når særlige grunner taler for det, tillates av Bygningsrådet innenfor rammen av Bygningsloven og Bygningsvedtektene for Smøla kommune.

- 2 -

Boligområder

§ 7

Bebyggelsen skal føres opp i 1 etasje. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger godt til rette for det, kan sokkel-etasje tillates innredet i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.

Gesimshøyden skal ikke overstige 0,5 m over terreng, og mønehøyden skal ikke være mer enn 7,0 m over terreng. Bygningsrådet kan før søknad om byggetillatelse godkjennes kreve utarbeidet tegninger som viser bebyggelsens tilpassing mht. høyde i forhold til omkringliggende bygninger.

§ 8

Bebyggelsen skal utformes som frittliggende bygninger. Bygningene skal ha saltak eller valmet tak. Bygningenes takvinkel fastsettes av bygningsrådet.

§ 9

Bebyggelsens endelige plassering på tomta fastsettes av Bygningsrådet. Plassering av garasje skal være vist på situasjonskart som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om garasje ikke blir oppført samtidig med boligen.

§ 10

Det skal på egen eiendom anlegges 2 biloppstillingsplasser pr. boligenhet.

Industri

§ 11

I området skal det oppføres bygninger for lett industri, fiskebruk og håndverksbedrifter med tilhørende anlegg. Bygningsrådet kan, der hvor forholdene ligger til rette for det mht. adkomst og parkering, tillate forretningsvirksomhet som har tilknytning til den enkelte bedrift i området. I området tillates det ikke oppført boligbygg.

- 3 -

§ 12

Innenfor industriområdet kan arealet oppdeles etter de enkelte bedrifters behov, etter grenser som i hvert enkelt tilfelle skal godkjennes av Bygningsrådet. Parsellene skal ha en mest mulig regelmessig form.

§ 13

Hver bedrift skal ha tilgang på minst 1 biloppstillingsplass pr. 100 m² gulvflate industri og 1 pr. 200 m² gulvflate lager.

Trafikkområder

§ 14

I trafikkområdene skal det anlegges:

- Kjøreveier med fortau
- Parkeringsplasser
- Gangveier
- Busslommer
- Kai

§ 15

Langs vei nr. 1 er det ikke tillatt med avkjørsler til de enkelte eiendommene. Innen frisiktarealene skal det sikres fri sikt etter gjeldende veinormer.

§ 16

Terrenginngrep i forbindelse med veianlegg skal skje mest mulig skånsomt. Veiskjæringer og fyllinger skal søkes beplantet eller behandlet på annen tiltalende måte.

Almennyttige formål

§ 17

I området kan det oppføres bygg til almenntilleggsformål, samt anlegg for idrettsformål.

- 4 -

Friområde

§ 18

I friområde kan Bygningsrådet tillate bygning som har naturlig tilknytning til friområdet. Alle anlegg i friområdet må være godkjent av Bygningsrådet.

Naustområde

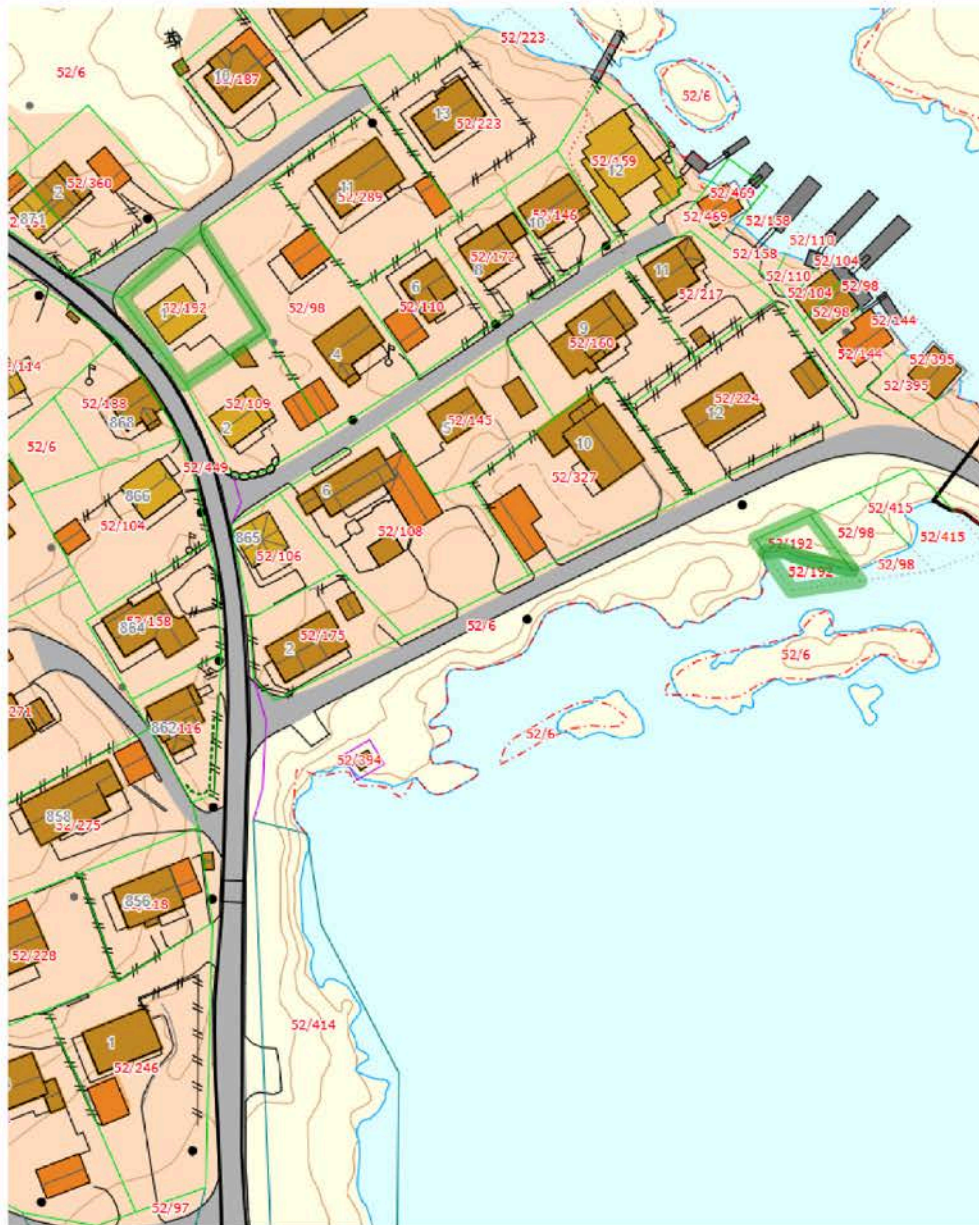
§ 19

I området kan det oppføres naust med tilhørende anlegg.

Stadfestet i Molde
den 12.09.88

Marit Heggstad
Marit Heggstad
avdelingsleder





Nabolagsprofil

Strandveien 1

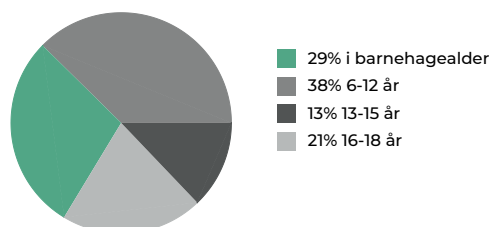
Offentlig transport

🚶 Innveien indre	4 min 🚶
Linje 831	0.3 km
✈️ Kristiansund Kvernberget	3 t 8 min 🚶

Skoler

Smøla barneskole (1-7 kl.)	9 min 🚶
139 elever, 13 klasser	9.1 km
Smøla ungdomsskole (8-10 kl.)	9 min 🚶
74 elever, 6 klasser	9.2 km
Atlanten videregående skole	3 t 17 min 🚶
500 elever, 18 klasser	76.6 km
Kristiansund videregående skole	3 t 17 min 🚶
950 elever	76.7 km

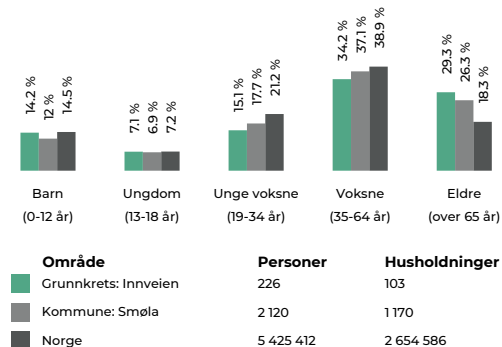
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	5%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

Veiholmen barnehage (1-5 år)	10 min 🚶
22 barn	0.9 km

Dagligvare

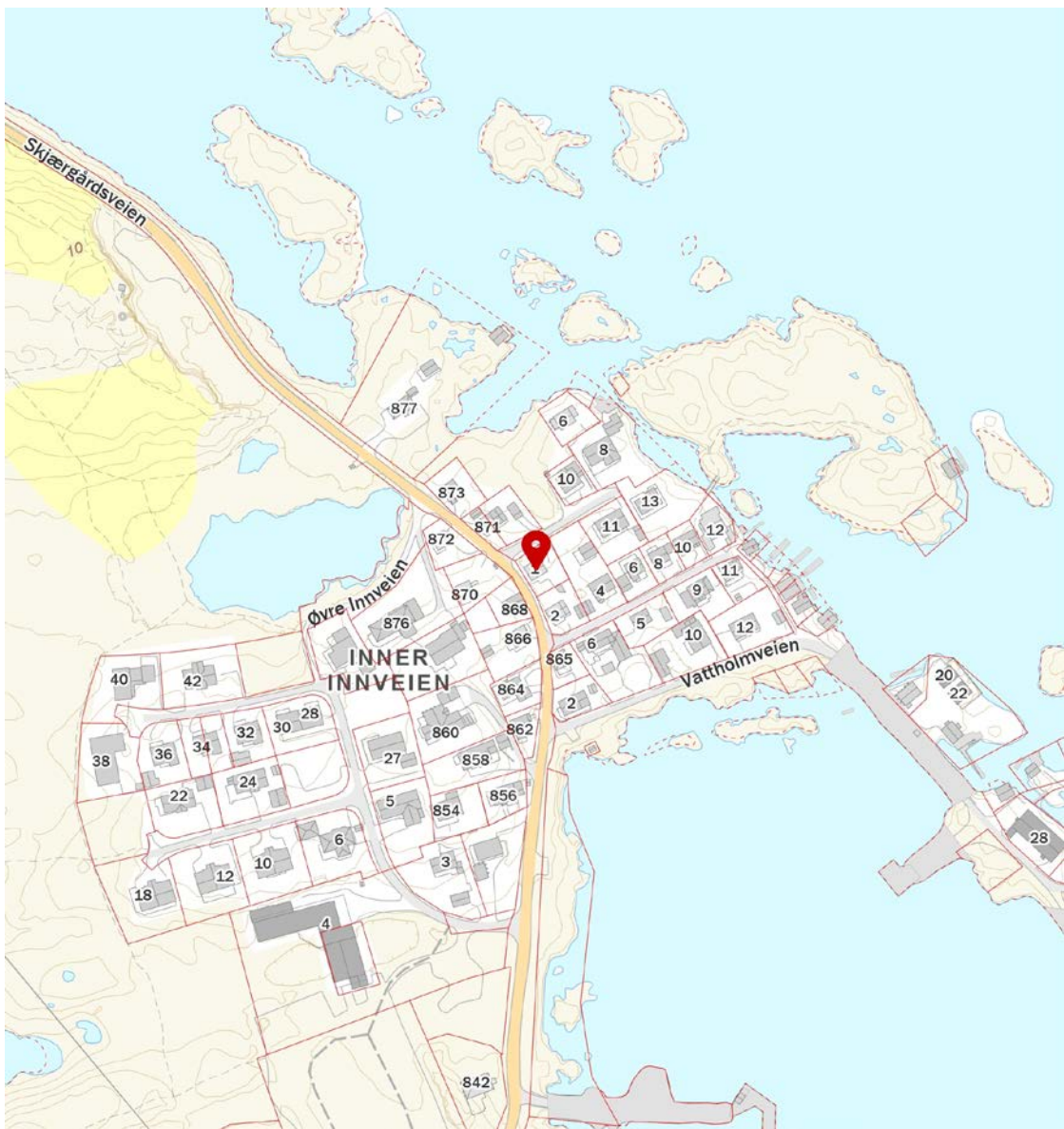
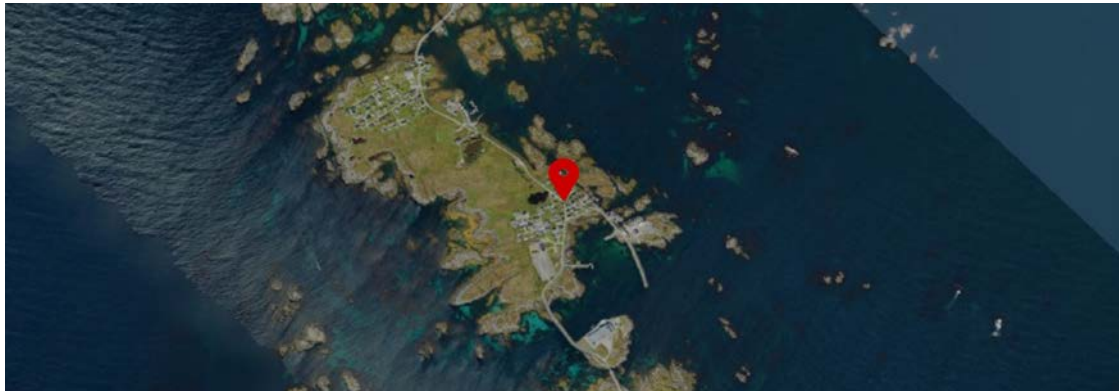
Coop Marked Veidholmen	15 min 🚶
Søndagsåpent	1.4 km
Bunnpris Smøla	7 min 🚶
PostNord, søndagsåpent	8.2 km

Sport

🏀 Veidholmen grus	4 min 🚶
Fotball	0.4 km
🏀 Veiholmen skole	13 min 🚶
Ballspill	1.1 km



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



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



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

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

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

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

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

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

- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSVENTILATORER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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



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.

K Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

BUDSKJEMA TVANGSSALG

Oppdragsnr. 4-0262/26

Bindende kjøpetilbud. Sammen med budskjemaet må salgsoppgaven signeres.

Undertegnede gir herved følgende bud på eiendommen:

EIENDOM		
Adresse og matrikkel		
Strandveien 1, 6570 Smøla - gnr. 52, bnr. 192 i Smøla kommune.		
Tilbudt kjøpesum (NOK):	Beløp i blokkbokstaver	Beløp

+ offentlige avgifter og gebyrer, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Dersom overdragelsen er konsesjonspliktig, er det kjøperen som må søke konsesjon. Kjøperen vil være bundet selv om konsesjon ikke blir gitt. Hvilken del av eiendommen, har kjøperen risikoen for om odelsretten blir benyttet. Undertegnede bekrefter å ha fått opplysninger om eiendommen gjennom prospekt/salgsoppgave for eiendommen datert [] fra eiendomsmeglerfirma Nordmøre Eiendomsmegling AS, Knut Siems gate 7, 6509 Kristiansund N

Budet er bindende for undertegnede til: (Undertegnede er kjent med at budet er bindende når det er kommet til medhjelpers kunnskap)	Klokkeslett og dato
--	---------------------

Såfremt rettens medhjelper innen utløpet av den ovennevnte fristen gir melding om at budet er blant dem medhjelperen vil anbefale overfor saksøkeren, er budet bindende i ytterligere **seks - 6 - uker**, regnet fra budet sendes inn for stadfestelse hos Tingretten.

Undertegnende er kjent med at eiendommen selges etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven om tvangssalg, og at Lov om avhending av fast eiendom ikke gjelder ved tvangssalg.

Undertegnende er kjent med at det ikke blir skrevet kjøpekontrakt, men at dette bud, dersom det blir stadfestet av Tingretten, er bestemmende for rettigheter og plikter.

Undertegnende er kjent med at Tingrettens stadfestelse av budet kan påankes, at ankefristen er en måned regnet fra dato for Tingrettens stadfestelse, og at anke ikke medfører at forpliktelsene etter budet faller bort (med mindre stadfestelsen oppheves). Dersom Tingretten stadfester budet, gir undertegnende herved fullmakt til medhjelper Stig Flemmen til å begjære skjøte utstedt i undertegnendes navn og utlevert til seg.

Undertegnede er klar over at det gjelder særlige regler ved Tingrettens tvangssalg og at noen av de sentrale punkter er inntatt på den annen side av dette budskjema, som jeg/vi har lest.

Budskjema tvangssalg

Strandveien 1

FINANSIERINGSPLAN	NOK
Egenkapital disponibel som bankinnskudd	
Egenkapital etter salg av bolig eller annen eiendom	
Annen egenkapital	
Låneinstutisjon (kontaktperson med kontaktinfo):	
Sum finansiering	

Undertegnede er innforstått med de salgsvilkår/avtalebetingelser som er redegjort for i denne salgsoppgaven, takst, tilhørende vedlegg samt opplysninger fra forretningsfører herunder regnskap, vedtekter og ordensregler. Undertegnede er innforstått med at ovennevnte bud er bindende. Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg samt å ha besiktiget eiendommen. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår. Jeg/Vi er kjent med at meglerkontoret har plikt til å gi selger og kjøper kopi av budjournalen.

	BUDGIVER 1	BUDGIVER 2
Navn		
Fødselsnummer		
Adresse		
E-post		
Telefon		
Sted/dato		
Underskrift		

Kopi av gyldig legitimasjon fra budgiver
må vedlegges budskjema.

Legg ID her

Kopi av gyldig legitimasjon fra budgiver
må vedlegges budskjema.

Legg ID her

ORIENTERING TIL KJØPERE OM TVANGSSALG VED MEDHJELPER

Generelt

Eiendommen selges i henhold til bestemmelsene i lov om tvangsfullbyrdelse. Tvangssalg ved medhjelper er et alternativ til å selge en eiendom på tvangsauksjon. At eiendommen tvangsselges innebærer at det er Tingretten, og ikke eier av eiendommen, som tar beslutningene i salgsprosessen. Markedsføringen, budgivningen, kontraktsforhandlingen osv. skal skje mest mulig likt et vanlig salg, og salgsarbeidet utføres av en medhjelper som retten oppnevner.

Hvem kan være medhjelper?

Det er kun eiendomsmeglere, advokater og lensmenn som kan være rettes medhjelpere ved tvangssalg av fast eiendom. Som kjøper av en eiendom som tvangsselges, vil det være medhjelperen man skal forholde seg til. Medhjelperen vil sørge for å ordne alle formaliteter ovenfor tingretten.

Markedsføringen

Har du tatt interesse for kjøp av en eiendom som er merket tvangssalg, bør du lese denne orientering nøye. Det vil ikke fremgå av annonsen at en eiendom tvangsselges, men det skal opplyses om dette i salgsoppgaven. Medhjelper innhenter og kontrollerer de samme opplysningene om eiendommen som man får som kjøper ved et frivillig salg. Opplysningene skal gis skriftlig av medhjelper før bindende avtale inngås. Dersom medhjelper av ulike årsaker ikke har klart å fremskaffe de lovbestemte opplysninger om eiendommen, skal det opplyses om grunnen til at de ikke er fremskaffet.

Feil og mangler, heftelser m.m.

Vær nøye når du besiktiger eiendommen, og ta gjerne med en bygningskyndig. Det kan være fornuftig å få avholdt en tilstandsrapport. En slik tilstandsrapport er en gjennomgang av eiendommens bygningsmessige standard. Hovedregelen er at en eiendom som kjøpes på tvangssalg overtas i den stand den befinner seg. Bestemmelsene i avhendingsloven gjelder ikke, hvilket innebærer at reklamasjonsmulighetene er begrenset. Kjøper kan ikke heve kjøpet, men kan kreve prisavslag i følgende tilfeller:

- eiendommen er ikke i samsvar med opplysninger om vesentlige forhold som medhjelper har gitt, eller
- medhjelper har forsømt å gi opplysninger om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, eller
- eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med, og
- disse forhold kan antas å ha hatt innvirkning på kjøpet.

Oppnås det ikke enighet om prisavslag, må kjøper eventuelt gå til søksmål mot den eller de av kreditorene som har fått den del av kjøpesummen som det kreves prisavslag for.

Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men kjøper kan kreve at beløp tilsvarende det beløp det kreves prisavslag for ikke utbetales til kreditorene før saken er avgjort. Tingretten kan avise krav om tilbakeholdelse der Tingretten finner dette åpenbart grunnløst.

Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleid, overtar kjøper tidligere eiers rettigheter og forpliktelser.

Budgivning

I hovedsak skjer budgivningen på samme måte som ved et ordinært salg. Men budgiver bør merke seg følgende:

- Medhjelper sender ikke inn bud til Tingretten fortløpende, men har plikt til å avvente dette inntil et bud som er tilnærmet markedspris innsendes.
- Det gjelder spesielle frister for bindingstiden for budet. Vanligvis er denne minimum 6 uker for fast eiendom og 3 uker for kjøp av andelsboliger. Fristen kan imidlertid settes ned til to uker i en del tilfeller. Rådfør deg med medhjelperen!
- Bud med finansieringsforbehold vil normalt ikke bli anbefalt stadfestet før finansieringen er ordnet.
- Det er ikke anledning til å ta forbehold om konsesjon eller odelsløsning, kjøper må selv ta risikoen for utfallet.

Medhjelper formidler kun budene mellom partene. Medhjelper kan ikke akseptere bud. Medhjelper forelegger budet for saksøkeren (vedkommende som har forlangt at eiendommen skal tvangsselges) og andre rettighetshavere. Medhjelper anbefaler saksøker å begjære et bud stadfestet. Saksøker plikter ikke å rette seg etter medhjelpers anbefaling, og saksøker kan også trekke saken tilbake helt frem til budet er stadfestet av Tingretten. Dette kan f.eks. skje i tilfeller der saksøkte ordner opp i gjeldsforholdet før stadfestelse skjer.

Når Tingretten har stadfestet budet, har partene en - 1 - månedens ankefrist på avgjørelsen. Budgiver må være oppmerksom på at selv om Tingretten stadfester et bud innen fristen, kan det ta noe tid å få Tingrettens meddelelse av stadfestelsen. Anken kan som hovedregel ikke begrunnes med innvendinger som ikke har vært fremsatt overfor Tingretten før kjennelsen ble avsagt. Det stadfestede budet er bindende for byderen selv om stadfestelsen påankes og det tar tid før anken blir avgjort. Blir stadfestelsen opphevet, er byderen fri.

Det er viktig å merke seg at det ikke opprettes kjøpekontrakt. Det er det stadfestede budet som trer i stedet for kontraktsdokumentet.

Oppgjør og overtakelse

Det er spesielle regler for hvorledes oppgjøret skal foretas ved tvangssalg. Oppgjør skal skje pr en bestemt oppgjørsdag. Oppgjørsdagen er vanligvis tre måneder etter at medhjelperen har forelagt et bud for Tingretten for stadfestelse. Betaler ikke kjøper pr oppgjørsdag påløper det renter i henhold til bestemmelsen i tvangsfullbyrdselsloven § 11-27. Er eiendommen fraflyttet, kan medhjelperen dersom kjøper ønsker det, tillate at overtagelse skjer før oppgjørsdato. Skal eiendommen overtas før oppgjørsdato må hele kjøpesummen betales av kjøper før innflytting kan skje. Eventuell innflytting før ankefristens utløp skjer på kjøpers risiko. Dersom en anke ikke er avgjort før oppgjørsdagen inntreffer, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen pr oppgjørsdato eller betale renter i henhold til bestemmelsene i tvangsfullbyrdselslovens § 11-27 frem til betalingsplikten inntreffer.

Forsikring

Selv om stadfestelsen er påanket, og betalingsforpliktelsen eventuelt forskyves, må kjøper tegne egen forsikring av eiendommen. Slik forsikring må tegnes senest på den angitte oppgjørsdagen, ref. tvangsfullbyrdselslovens § 11-31 1. ledd: Når et bud er stadfestet, overtar kjøperen risikoen for formuesgodet på oppgjørsdagen

Saksøktes fraflytting

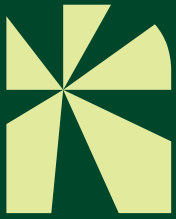
Når kjøper er blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig når kjøperen skal overta eiendommen, kan kjøper uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøperen har innbetalt kjøpesummen. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om utkastelse kan sendes Namsmannen i det distrikt eiendommen er.

Skjøte

Når kjøper er blitt eier og stadfestelseskjenenlsen er rettskraftig, vil Tingretten utstede skjøte som skal tinglyses på eiendommen. Vanligvis vil medhjelper forestå oppgjøret, og i den forbindelse be om en fullmakt fra kjøperen til å motta skjøtet fra Tingretten for tinglysing.

Når tvangssalgsskjøtet tinglyses, blir samtlige pengeheftelser som forrige eier hadde på eiendommen, og som kjøperen ikke skal overta, slettet.

Ovenstående er basert på hovedreglene for tvangssalg ved medhjelper i tvangsfullbyrdselsloven. Fremstillingen er ikke uttømmende. Bestemmelsene finnes i kap. 11 og kap. 12 i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992.



Fokus på det som betyr mest — deg og hjemmet ditt.

Notar er en privateid og bankuavhengig
eiendomsmeglerkjede, som betyr at vårt fokus
alltid er på deg og hjemmet ditt.