

Kvernesveien 1848

AVERØY

notar



Prisantydning Kr 1 990 000,- Boligtype Frittliggende enebolig
BRA-i/BRA Total 169/183 kvm Megler Aleksander Faksvåg Talgø Tlf 990 26 362

NOTAR.NO

notar



Kvernesveien 1848

Innholdsrik enebolig med anneks beliggende i solrike omgivelser på Mork

Adresse	Kvernesveien 1848 6531 AVERØY
Prisantydning	Kr 1 990 000,-
Omkostninger	Kr 68 740,-
Totalpris	Kr 2 058 740,-
BRA-i/BRA Total	169/183 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Frittliggende enebolig
Byggeår	1950
Soverom	5

Din lokale eiendomsmegler Aleksander Faksvåg Talgø har gleden av å presentere Kvernesveien 1848! Eiendommen er beliggende i solrike omgivelser på Mork på Averøy. Romslig bolig fordelt på to plan som inneholder entré, hall m/trapp, gang, soverom, to bad, kjøkken og to stuer i hovedetasje. Loftsetasje med fire soverom, stue, gang, kott og bod. I tillegg er det vaskekjeller/råkjeller, samt et frittstående anneks. Utgang til veranda med gode sol- og utsiktsforhold. Opparbeidet og beplantet hage med plen. Flott utsikt ut over Kvernesfjorden.

Velkommen til visning!

Notar Kristiansund

Knut Siems gate 7
6509 KRISTIANSUND N



Aleksander Faksvåg Talgø

Eiendomsmegler MNEF/ Partner/ Fagansvarlig
990 26 362 / aleksander@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Bilder	5
Ditt nye nabolag	13
Nøkkelinformasjon	14
Vedlegg	25
Plantegning	26
Budgivning	91

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

Salgsgaranti:

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

Live budgivning:

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

"Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning



Stue



Stue



Stue



Stue



Spisestue



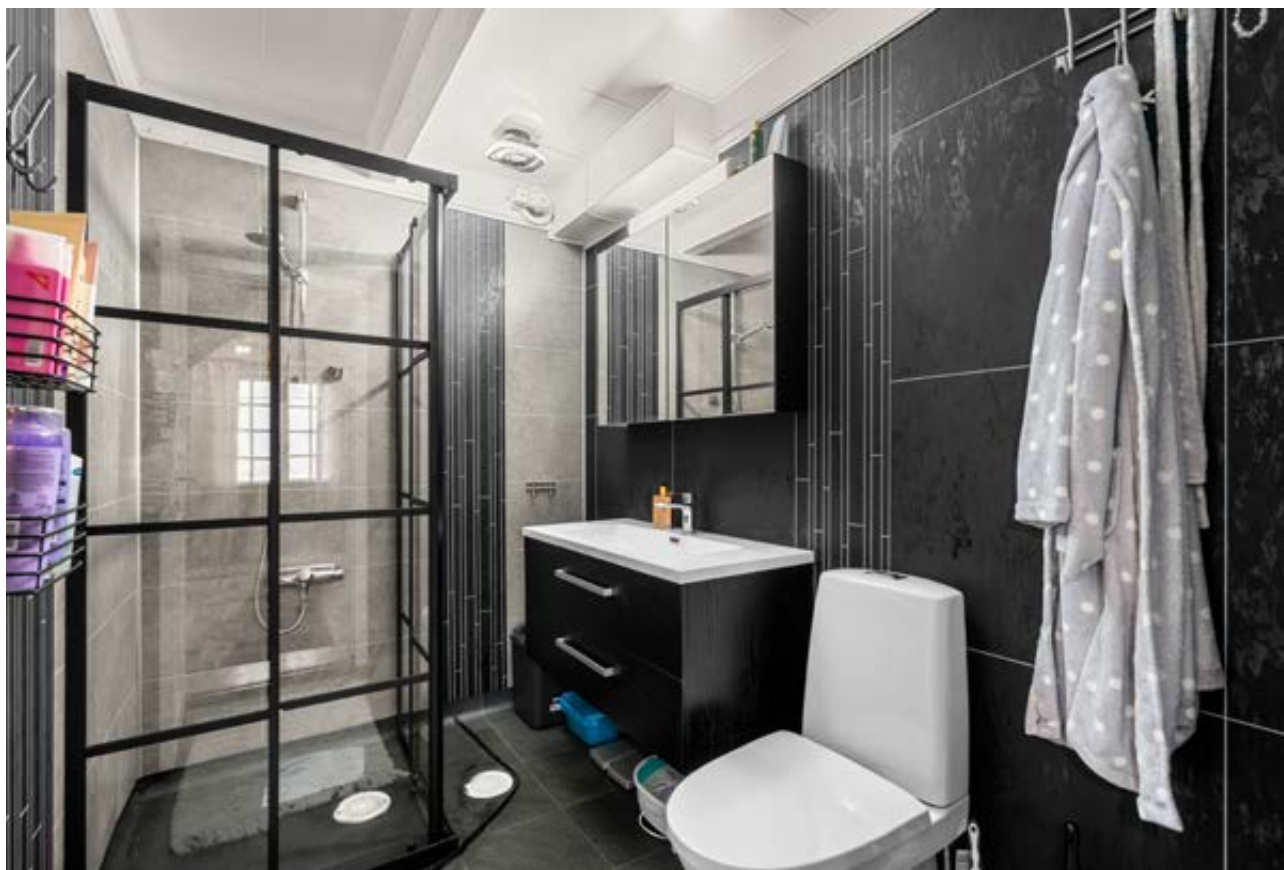
Spisestue



Kjøkken



Kjøkken



Bad



Entrè



Soverom



Soverom



Soverom



Soverom



Loftstue



Loftstue

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Eiendom beliggende i solrike omgivelser på Mork på Averøy med kort kjøretur til kommunesenteret på Bruhagen.

ADKOMST

Eiendommen Kvernesveien 1848 ligger på Averøy, med adkomst via offentlig vei eller gate.

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Kvernesveien 1848, 6531 AVERØY

OPPDRAKSNUMMER

4-0411/25

SELGER

Janne Elise Kruse

MATRIKKE

Gårdsnummer 10, bruksnummer 32, , ideell andel 1/1.
i Averøy kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Frittliggende enebolig

ENERGIKLASSE

Energifarge oransje og bokstav G.

INFO ENERGIKLASSE

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

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

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

TOMT

Eiet tomt på 1.355 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Tomten er opparbeidet med beplantning og plen. Eiendommen har en relativt flat tomt.

Det er ukjent byggegrunn. Antas bygget på leirholdige masser. Opprinnelig støpte murer og lecamur på tilbygg. Utvendige avløpsrør er av ukjent type og utvendige vannledninger er av ukjent type.

TAKST

Tilstandsrapport datert 03.11.2025. utført av Bjarne Havnen.

BYGGEÅR

1950

BYGGEÅTE

Eneboligen er oppført med ukjent byggeår. Bygningen har en krypkjeller under et trebjelkelag med stubbegulv.

Grunnen og fundamentene består av ukjent byggegrunn. Grunnmuren er konstruert av natursteinsmur og leca. Dreneringen er av eldre dato og bygget med enklere løsninger enn dagens standard. Detaljer om utførelse er ikke dokumentert, da den ligger under terrengnivå.

Veggkonstruksjonen består av bindingsverk fra byggeåret, med utvendig stående og liggende bordkledning. Takkonstruksjonen er en sperrekonstruksjon med undertak av tretro, teknet med skifertakstein. Taket er utstyrt med renner og beslag.

Etasjeskilleren i boligen er et trebjelkelag. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og en malt hovedytterdør.

Eiendommen har en nybygd terrasse i trykkimpregnerte materialer på søylefundamenter, med et eldre treborddekke under. Over inngangspartiet er det en balkong med glassfiberdekke og rekkverk av stående bord. I tillegg finnes det utvendige trapper i betong.

Eiendommen inkluderer også et annek, som er en frittstående trekonstruksjon på søylefundament. Det har en bærekonstruksjon av bindingsverk med utvendig liggende

kledning og et saltak tekket med torv på et undertak av bordtro. Annekset har takrenner og nedløp i plast eller metall, en terrasse i trykkimpregnert treverk, og enkle vinduer med trerammer og sprosser.

TG2 – Avvik som kan kreve tiltak:

– Veggkonstruksjon

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

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

– Veggkonstruksjon mot nord

Avvik: • Det er avvik:

Det er påvist manglende lufting av kledning i overgang takutbygg og ytterveggen.

– Vinduer

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

Flere av vinduer i 1. etasje mangler innvendig utforing og listverk.

– Dører

Avvik: • Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Balkongdør mot nord mangler beslag under terskel.

– Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Dette er vurdert som en risikokonstruksjon.

– Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: • Det er målt høydeforskjell på mellom 15–30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Målt høydeforskjell på mellom 10 – 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

– Radon

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

– Rom Under Terreng

Avvik: • Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

– Kryp kjeller

Avvik: • Det er ikke tilfredsstillende ventilering av kryp kjeller.

– Innvendige trapper

Avvik: • Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

– Innvendige dører

Avvik: • Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

– Våtrom – 1. ETASJE > BAD – Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: • Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

- Det er avvik:

Det er avdekket mangler og/eller feil ved membran eller tettesjikt i våtrommet. Konstruksjonen vurderes derfor å ha redusert evne til å hindre fuktinntrengning.

– Våtrom – 1. ETASJE > BAD 2 – Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: • Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Det er avdekket mangler og/eller feil ved membran eller tettesjikt i våtrommet. Konstruksjonen vurderes derfor å ha redusert evne til å hindre fuktinntrengning.

– Tekniske installasjoner – Vannledninger

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

– Tekniske installasjoner – Avløpsrør

Avvik: • Det er påvist ufagmessig utførelse av

avløpsledninger.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Avløpsrørene under etasjeskillet er delvis av nyere type plast (PP/PE) og delvis eldre rørdeler av kobber og plast. Rørføringen består av flere skjøter og bend, med oppheng ved hjelp av ståltråd og perforerte bånd. Det er synlig overgang mellom ulike rørtypene, og deler av anlegget er montert i lav høyde rett under bjelkelaget. Det er ikke etablert tradisjonelle rørklammer eller fast innfesting tilpasset rørdimensjon.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: • Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

- Tomteforhold - Terrengforhold

Avvik: • Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Taktekking

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er påvist flere manglende takstein på taket.

Det er registrert lekkasjer på loftet.

- Nedløp og beslag

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

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/bslag.

Det er påvist rustdannelse på mønebeslag, og åpninger/deformerte beslag på tak.

Det mangler skvettblikk i overgang takutstikk og renner.

Renner mot syd er ikke tilfredsstillende festet og er skjeve.

- Takkonstruksjon/Loft

Avvik: • Det er ingen lufting i konstruksjonen.

• Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.

- Utvendige trapper

Avvik: • Det er ikke montert rekkverk.

- Pipe og ildsted

Avvik: • Det er avvik:

Pipe over tak har tydelig slitasje og mangler heldekkende beslag, noe som har medført fuktskader ved gjennomføringen.

Pussen på pipen har løsnet flere steder, og murverket har begynt å forvitte.

Det er registrert lekkasje og misfarging på loft ved pipeløpet.

Ildstedet har omfattende skader i brennkammer og vurderes som uegnet for videre bruk, pipe vurderes å ha behov for nærmere inspeksjon av feier.

Det er påvist riss i pipeløpet (besiktiget i kjeller).

- Våtrom - 1. ETASJE > BAD - Generell

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

Gulvbelegg uten oppbrett og manglende dokumentasjon på membran innebærer at rommet ikke har godkjent vanntett sjikt.

Veggflater og overganger mellom gulv og vegg har sprekker og løs kontakt enkelte steder, som kan gi vanninntrenging ved vannsøl.

Ventilasjonen er utilstrekkelig - naturlig avtrekk via vindu gir ikke tilstrekkelig luftutskifting ved normal bruk.

Overflater, innredning og sanitærutstyr er av eldre dato med slitasje og behov for oppgradering.

- Våtrom - 1. ETASJE > BAD 2 - Generell

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

Gulvbelegget har ujevn overflate og utilfredsstillende fall mot sluk. Det er områder hvor vann kan bli stående uten

naturlig avrenning.

Skjøter og overganger i belegget er ujevne og bærer preg av ufagmessig utførelse. Tetthet i overgang mellom belegg og sluk vurderes som usikker.

Overganger mellom veggplater og gulvbelegg har ikke synlig list eller forseglingsdetalj, og kan være utsatt for vanninntrenging.

Det foreligger ikke dokumentasjon på hvordan tettesjiktet er utført, og oppbygningen er ukjent.

- Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg

Avvik: Ja Det er ikke dokumentert at det er utført el-kontroll eller samsvarserklæring for anlegget.

Fordelingstavlen har noe uoversiktlig kabelføring og manglende avdekking av enkelte ledere i bakre del, noe som kan medføre risiko ved service.

Kursfortegnelsen er håndskrevet og delvis uleselig, og bør oppdateres for å gi korrekt oversikt.

Det kan ikke bekreftes at alle kurser er beskyttet med jordfeilbryter, slik dagens forskriftskrav (NEK 400:2022) tilsier.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Boligen ble kjøpt i 2025.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Beskrivelse: Avdekket rett etter kjøpet

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Tidligere eier

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

Ja

Beskrivelse: Fikk ingen informasjon før etter innflytning

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

Ja

Beskrivelse: Merket det etter overtagelse.

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

Ja

Beskrivelse: Dette ble avdekket etter overtagelsen.

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

Ja

Beskrivelse: Avdekket etter visning

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

Ja

Beskrivelse: Avdekket etter Innflytningen

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Etter innflytningen

Kommentar fra selger: Eier ønsker å selge boligen, da denne ble for stor for henne.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

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

Utsnitt av kommuneplan med tegnforklaring er vedlagt prospekt. Bestemmelser kan ses hos meglerforetaket. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Averøy kommune.

OPPVARMING

Elektrisk, varmepumpe, vedfyring.

PARKERINGSFORHOLD

Parkering på egen tomt grunn.

VEI/VANN/KLOAKK

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

Vann: Eiendommen er tilknyttet privat vannverk, Indre Averøy Vannverk SA.

Vei: Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.

Det er registrert en septiktank med ett kammer på 2 m³. Den slamtømmes ved off. ordning annethvert år. Ved godkjenning av et tilbygg i 1988, påla Averøy kommune eier å kople avløp til felles privat sjøledning i området, samt kople seg til Indre Averøy vannverk (privat vannverk).

ADGANG TIL UTELEIE

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

I følge Averøy kommune foreligger det ikke bygningstegninger, midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest fra eiendommens opprinnelse. Ukjent byggeår.

I eiendommens matrikelrapport er følgende bygningstyper registrert:

- Enebolig med bygningsstatus tatt i bruk
- Enebolig tilbygg med bygningsstatus tatt i bruk
- Annen landbruksbygning med bygningsstatus tatt i bruk

Det foreligger byggetillatelse for tilbygg bolighus - 6540 Kvernes, gnr. 10, bnr. 1, datert 11.05.1988. Igangsettingstillatelse ble gitt 03.11.1988 og tilbygget ble registrert tatt i bruk 14.2.1989. Det foreligger ikke ferdigattest. 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 henlegger/avviser kommunen henvendelser om saker som ikke er avsluttet. Dette innebærer imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige. Kommunen vil fremdeles kunne forfølge og kreve ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Siden det ikke foreligger opprinnelige bygningstegninger og bygningstegninger av tilbygg kun viser første etasje av boligen, har ikke meglerforetaket hatt mulighet til å kontrollere om det er gjort bruksendringer som skulle vært omsøkt på loft. Areal i kjeller er ikke målbart areal og ikke godkjent innredet som vaskerom. Målt romhøyde til ca. 187 cm. Areal i kjeller brukes primært som vaskerom, boder etc. Totalt areal i kjeller utgjør ca. 60 kvm. (inkludert råkjeller, boder etc).

Det er gjort fasademessige endringer på boligen. Fasadeendringer er søknadspliktig, og endringene er ikke omsøkt.

Byggetillatelse, bygningstegninger tilbygg og plantegning som viser dagens innredning/bruk følger vedlagt salgsoppgaven.

VERNEKLASSE/SEFRAK

Eiendommen er registrert som et SEFRAK-minne med SEFRAK-ID 1554 1 20 - Våningshus, Mork, "Prætgalln", Bårstuå, Meek. SEFRAK er en forkortning for Sekretariatet For Registrering Av faste Kulturminner. Dette sekretariatet hadde ansvaret for en landsomfattende registrering av eldre bygninger - et omfattende feltarbeid som ble gjort i perioden 1975-1995. Bygningene i SEFRAK- registeret er ikke tillagt spesielle restriksjoner, men registreringa fungerer mer som et varsko om at kommunen bør ta ei vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt tillatelse til å endre, flytte eller rive bygninga. I dag er det Riksantikvaren som administrerer SEFRAK i samarbeid med fylkeskommunene. På <http://www.ra.no/> finnes mer informasjon om SEFRAK og om tilgang på den informasjonen som er registrert. Kontakt evt. megler for mer informasjon.

RADONMÅLING

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

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

2. Etasje:

BRA-i 61 kvm: Stue, gang, bod og 4 soverom

TBA 20 kvm: Terasse og balkongareal

1. Etasje:

BRA-i 108 kvm: Stue, spisestue, gang, soverom, entré, kjøkken og 2 bad

TBA 32 kvm: Terasse og balkongareal

Kjeller:

BRA-e: Bod og kjellerrom

Anneks:

BRA-e 14 kvm: Bod

STANDARD

Kjøkken 1. etasje:

Kjøkkeninnredning av eldre type med profilerte fronter i malt utførelse og benkeplate i heltre furu. Benkeplaten har integrert stålvaske med ett-greps blandebatteri, og det er fliser på veggen mellom benk og overskap. Rommet har ventilator over komfyr med avtrekk ut. Gulvet er belagt med laminat med tregulvutseende, og det er downlights/spotter i tak. Det er tilknyttet oppvaskmaskin, kjøleskap og komfyr. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad 1 i første etasje:

Bad fra før 1997 med eldre våtromstapet med blomsterdekor på veggene og malte plater i himlingen. Gulvet har beleg (vinyl). Ventilasjon skjer via naturlig avtrekk gjennom vindu.

Bad 2 i første etasje:

Badet har baderomsplater med mørk og grå overflate på veggene og malte plater i himlingen. På gulvet er det vinylbelegg med oppkant og to sluk. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med servantskap, speilskap, toalett og dusjkabinett med glassdører. Ventilasjon skjer via mekanisk avtrekk med elektrisk vifte.

Innvendige overflater:

Gulv: Laminat og beleg.

Vegger: Tapet, trepanel og malte plater.

Himling: Malte plater, trepanel og himlingsplater.

Flere av overflatene har blitt fornyet siden byggeår og har ulik alder. Gulv har påvist svanker/buler og noe rettningsavvik.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber.

- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast og støpejern.

Rørføringen består av flere skjøter og bender, med oppheng ved hjelp av ståltråd og perforerte bånd.

- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon.

- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er over 20 år.

HVITEVARER

Følgende hvitevarer medfølger: Integrerte hvitevarer

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

INNBO OG LØSØRE

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

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

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

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

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

AREALER

BRA - i: 169 m²

BRA - e: 14 m²

BRA totalt: 183 m²

TBA: 52 m²

ENEBOLIG

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 108 m² Stue, spisestue, gang, soverom, entré, kjøkken og 2 bad

2. etasje

BRA-i: 61 m² Stue, gang, bod og 4 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

32 m² Terrasse- og balkongareal

2. etasje

20 m² Terrasse- og balkongareal

ANNEKS

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 14 m² Bod

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Enebolig

Oppmålt på befaringsdagen. Areal i kjeller er ikke målbart areal. Målt romhøyde ca. 187 cm. Areal i kjeller bruks

primært som vaskerom, boder etc.

Anneks

Oppmålt på befaringsdagen.

ØKONOMI PRISANTYDNING

Kr. 1 990 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 23 053,- pr år 2025

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Avgiften gjelder eiendomsskatt, feiing, samt renovasjon og slamtømming via Re-Midt. Vannavgift på kr. 7800 til Indre Averøy Vannverk er også inkludert i beløpet.

VANNAVGIIFT

Årlig kr 7 800,-

Vannavgift år: 2025

INFO VANNAVGIIFT

Eiendommen er tilknyttet Indre Averøy Vannverk SA.

Avgiften fordeles på to terminer:

Vannavgift for 1. halvår faktureres i april på eier pr 1.januar.

Vannavgift for 2. halvår faktureres i oktober på eier pr 1.juli.

Vannavgiften fastsettes hvert år av årsmøtet.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 736 912,- som primærbolig for 2024

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 2 947 647,- som sekundærbolig for 2024

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Formuesverdi er beregnet ut fra skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om at denne kan være mangelfull eller feil.

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

OMKOSTNINGER

kr. 1 990 000,- (Prisantydning)

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

kr. 49 750,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

kr. 68 740,- (Omkostninger totalt)

kr. 2 058 740,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

BETALINGSBETINGELSER

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

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

05.03.2009 - Dokumentnr: 158578 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1554 Gnr:10 Bnr:1

DIVERSE OPPLYSNINGER

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivning.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

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

nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

23.01.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Nordmøre Eiendomsmegling AS

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

MEGLER

Aleksander Faksvåg Talgø, Eiendomsmegler MNEF/

Partner/ Fagansvarlig

Epost: aleksander@notar.no

MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag	kr.	50 000,- (inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse	kr.	14 900,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr.	6 000,- (inkl. mva.)
Markedspakke	kr.	15 900,- (inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.)	kr.	2 000,- (inkl. mva.)
Grunnbok/e-tinglysing	kr.	2 500,- (inkl. mva.)
Utleddsgebyr	kr.	2 500,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

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

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser. Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling

foretas av Crawford & Company.

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

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

HVITVASKINGSREGLENE

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen.

Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

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

BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle

som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

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

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

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

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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

4 - BUDGIVNING

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



Vedlegg

KVERNESVEIEN 1848

Selgers egenerklæring
Tilstandsrapport
Plantegning dagens innredning/bruk
Bygningstegning tilbygg
Byggetillatelse
Matrikkelrapport
Kartutsnitt
Utsnitt av kommuneplan
Nabolagsprofil

Plantegning



Plantegningen er en ikke målt illustrasjon og avvik kan forekomme.



Tilstandsrapport



Enebolig



Kvernesveien 1848, 6531 AVERØY



AVERØY kommune



gnr. 10, bnr. 32

Sum areal alle bygg: BRA: 183 m² BRA-i: 169 m²



Befaringsdato: 03.11.2025

Rapportdato: 06.11.2025

Oppdragsnr.: 10856-1526

Referansenummer: XC8689

Autorisert foretak: VerdiAnalyse AS

Sertifisert Takstingeniør: Bjarne Havnen




VerdiAnalyse.



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

Norsk takst

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



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

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

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

Om VerdiAnalyse AS

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

Vårt team

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

Hvorfor velge VerdiAnalyse?

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

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



Rapportansvarlig

Bjarne Havnen

Uavhengig Takstingeniør

bh@verdi-analyse.no

454 18 342



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

Boligen fremstår med flere bygningsdeler som har passert forventet brukstid og behov for vedlikehold eller oppgradering. Takteking av skifer har manglende stein og lekkasje mot loft, og undertaket har fukt- og råteskader som krever utbedring. Kledning har stedvis råteskader og manglende lufting mot grunnmur, samt enkelte områder hvor bordkledning ligger for nær terreng. Vinduer og dører har slitasje, sprekker og funksjonsavvik, og enkelte mangler beslag og innvendig listverk. Balkong over inngangsparti er en risikokonstruksjon med slitt tettesjikt og for lavt rekkverk etter dagens krav. Våtrom har mangelfullt tettesjikt og ufagmessig utførelse med høy risiko for fuktskader. Elektrisk anlegg fremstår teknisk oppgradert, men uten nødvendig dokumentasjon og med behov for kontroll av autorisert installatør. Utvendige avløps- og vannledninger, drenering og terrengfall er av eldre dato, og deler av grunnforholdene har begrenset fuktsikring.

Enebolig

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av skifertakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå og fra balkongen. 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.

Renner og beslag.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har stående bordkledning.

Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon og undertak av tre.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør.

Boligen har nybygd terrasse langs fasaden mot sør og vest, oppført i trykkimpregnerte materialer med dekke av terrassebord.

Underkonstruksjonen er utført med bjelkelag på søylefundamenter med god lufting under konstruksjonen. Overflater fremstår som nye og uten synlige skader eller deformasjoner.

Under terrassen er det eldre treborddekke som tidligere har fungert som uteplass. Denne delen fremstår som ubehandlet og noe værslitt, men uten synlige konstruktive skader. Nye terrassekonstruksjoner er utført hevet over terreng med god adkomst og drenerende grusmasse under.

Over inngangspartiet er det etablert en balkong med tett dekke av glassfiber. Balkongen har rekkverk av stående bord. Glassfiberdekket fremstår som eldre, med stedvis misfarging og slitasje i overflaten, men uten synlige tegn til mekaniske skader eller lekkasje på befaringsdagen. Balkongen fungerer som tak over inngangspartiet og må jevnlig vedlikeholdes med rengjøring og eventuell overflatebehandling for å opprettholde tetthet og levetid. Utvendig trapper i betong.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og beleg. Veggene har tapet,

trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater. Gulv har påvist svanker/buler og noe rettningsavvik som ut i fra alder er vurdert som normalt for denne type bolig. Flere av overflatene har siden byggeår blitt fornyet og har derfor ulik alder.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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

Boligen har mursteinspipe og vedovn. Pipe og ildsted er ikke funksjonsprøvet, eller nærmere undersøkt på befaringsdagen. For full visshet vedrørende pipe og ildsteds tilstand henvises det til det lokale brann-/ feiervesen.

Boligen har teglsteinspipe av eldre type, pusset og malt over tak. Popen er ført gjennom loft og ut over yttertak uten synlig heldekkende beslag eller topplate. Over tak har pussens stedvis løsnet, og det er synlige riss og avskalling i overflaten. På loftet er det registrert fuktmerker og saltutslag på pipeløpet, som tyder på vanninntrenging ved gjennomføringen i taket. Tilslutning mellom takteking og pipe mangler heldekkende beslag og har utetthet. Innvendig er det montert et eldre ildsted, med brennkammer som fremstår som defekt – bunngrill er sprukket og deformert, og det er skader på indre støpejernsflater. Alderen på både pipe og ildsted er ukjent.

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Boligen har malt tretrapp.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet har vegger med eldre våtromstapet med blomsterdekor, trolig på underlag av spon- eller trefiberplater. Himlingen er utført med malte plater med synlige skjøter. Gulvet har beleg (vinyl) som dekker hele gulvflaten, men uten synlig oppbrett mot vegg, og kan derfor ikke regnes som et tett sjikt i henhold til dagens krav.

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. I henhold til forskrift til avhendingslova § 2-10 kan hulltaking unnlates dersom det allerede er påvist mangler ved membran eller tettesjikt. Det er derfor i stedet utført fuktsøk med måleinstrument Protimeter MMS2 på de mest utsatte områdene i rommet. Resultatene fra målingene er vurdert sammen med synlige observasjoner, materialvalg, alder og opplysninger fra eier.

Bad 2

Badet har ukjent alder, og er innredet med baderomsplater på vegger og beleg på gulv. Veggplatene er av type våtromsgodkjente plater med mørk og grå overflate, montert med vertikale skjøter. Himlingen er utført med malte plater. Gulvet har vinylbelegg med oppkant mot vegg og dusjsone, men utførelsen fremstår ujevn, med synlige skjøter og sveiselinjer som ikke er fagmessig utført. Det er etablert to sluk i gulvet, hvorav ett ligger i dusjområdet. Rommet har baderomsinnredning med servantskap, speilskap, toalett og dusjkabinett med glassdører. Ventilasjon skjer via mekanisk avtrekk med elektrisk vifte plassert høyt på vegg. Hulltaking er ikke utført. I henhold til forskrift til avhendingslova § 2-

Beskrivelse av eiendommen

10 kan hulltaking unnlates dersom det allerede er påvist mangler ved membran eller tettesjikt. Det er derfor i stedet utført fuktsøk med måleinstrument Protimeter MMS2 på de mest utsatte områdene i rommet. Resultatene fra målingene er vurdert sammen med synlige observasjoner, materialvalg, alder og opplysninger fra eier.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet fremstår som et romslig og funksjonelt rom med innredning av eldre type, men med god vedlikeholdsstandard. Innredningen har profilerte fronter i malt utførelse og benkeplate i heltre furu. Benkeplaten har integrert stålvaske med ett-greps blandeblender. Det er fliser på vegg mellom benk og overskap, som fungerer som sprutbeskyttelse. Gulvet er belagt med laminat med tregulvutseende.

Rommet har ventilator over komfyr og tilknyttet oppvaskmaskin, kjøleskap og komfyr. Det er vindu som gir naturlig lys og lufting, samt downlights/spotter i tak for belysning. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør av plast og støpejern.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Boligen har sikringsskap plassert innvendig, utstyrt med automatsikringer og jordfeilbryter. Tavlen inneholder to rekker med sikringer og en hovedbryter. Det er installert moderne strømmåler av typen Kamstrup med fjernavlesning. Kursfortegnelse er til stede på innsiden av døren, og omfatter blant annet kurser for komfyr, vaskemaskin, varmtvannsbereder, belysning, stikk og elbillader. Ledningsnett består hovedsakelig av plastisolerte kabler (PN/PFXP). Tavlekomponentene fremstår som av nyere dato, og hovedsakelig i brukbar stand.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

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

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller eventuell fornyelse, og forholdene lar seg i stor grad ikke kontrollere uten fysiske inngrep, da dette ligger under terrengnivå. Selv om det ikke er observert konkrete avvik på befaringstidspunktet, tilsier byggets alder at dreneringen kan være svekket eller ha begrenset funksjon. Dette innebærer økt risiko for fuktinntrengning over tid.

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur og leca.

Terrengforholdene rundt bygningen er flate.

Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Utvendige vannledninger er av ukjent type.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Eldre våningshus med tilbygg som ble omsøkt i 1988.

Registret i matrikkelen som "Tatt i bruk".

Rammetillatelse: 05.05.1988

Tegninger datert 27.04.1988.

Følgende avvik er påvist fra byggemeldte tegninger:

1) Loft og kjelleretasjen er ikke inntegnet.

Usikkert om avvikene er byggemeldt, dette bør undersøkes nærmere.

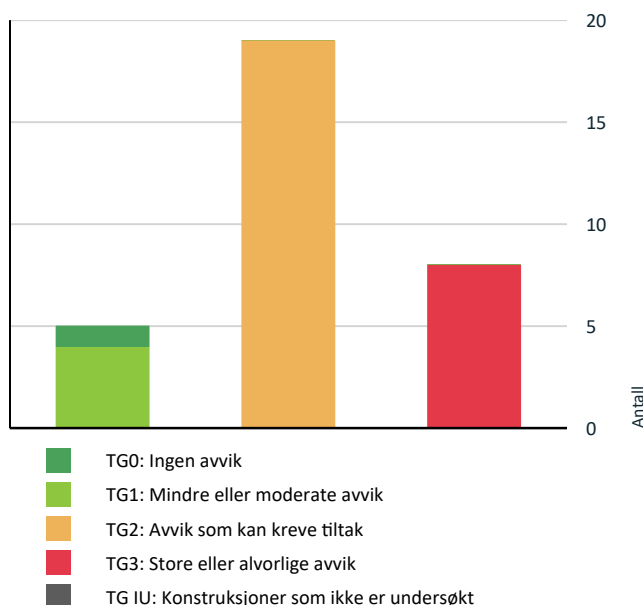
Anneks

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger av bygningen.

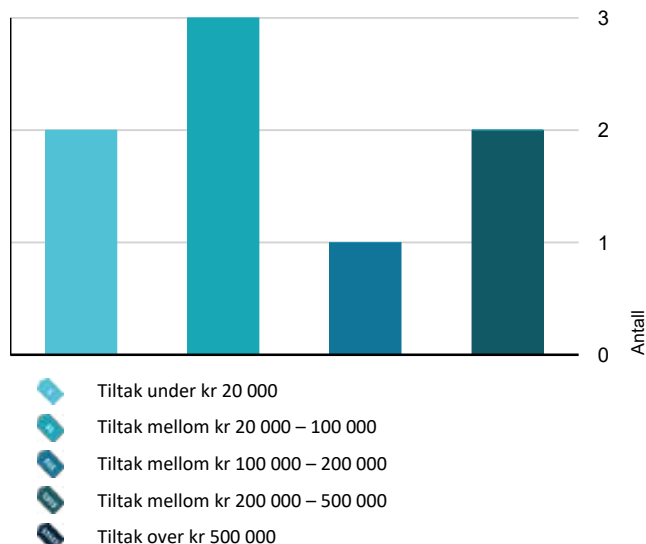
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er påvist flere manglende takstein på taket. Det er registrert lekkasjer på loftet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er påvist rustdannelse på mønebeslag, og åpninger/deformerte beslag på tak.

Det mangler skvettblikk i overgang takutstikk og renner.

Renner mot syd er ikke tilfredsstillende festet og er skjeve.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er ingen lufting i konstruksjonen.

Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Pipe over tak har tydelig slitasje og mangler heldekkende beslag, noe som har medført fuktskader ved gjennomføringen.

Pussen på pipen har løsnet flere steder, og murverket har begynt å forvitte.

Det er registrert lekkasje og misfarging på loft ved pipeløpet.

Ildstedet har omfattende skader i brennkammer og vurderes som uegnet for videre bruk, pipe vurderes å ha behov for nærmere inspeksjon av feier.

Det er påvist riss i pipeløpet (besiktiget i kjeller).

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Boligen har sikringsskap plassert innvendig, utstyrt med automatsikringer og jordfeilbryter. Tavlen inneholder to rekker med sikringer og en hovedbryter. Det er installert moderne strømmåler av typen Kamstrup med fjernavlesning. Kursfortegnelse er til stede på innsiden av døren, og omfatter blant annet kurser for komfyr, vaskemaskin, varmtvannsbereider, belysning, stikk og elbillader. Ledningsnett består hovedsakelig av plastisolerte kabler (PN/PFXP). Tavlekomponentene fremstår som av nyere dato, og hovedsakelig i brukbar stand.

Kostnadsestimat: Under 20 000

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

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

Gulvbelegg uten oppbrett og manglende dokumentasjon på membran innebærer at rommet ikke har godkjent vanntett sjikt.

Veggflater og overganger mellom gulv og vegg har sprekker og løs kontakt enkelte steder, som kan gi vanninntrenging ved vannsøl.

Ventilasjonen er utilstrekkelig – naturlig avtrekk via vindu gir ikke tilstrekkelig luftutskifting ved normal bruk.

Overflater, innredning og sanitærutstyr er av eldre dato med slitasje og behov for oppgradering.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

! Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Generell [Gå til side](#)

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

Gulvbelegget har ujevn overflate og utilfredsstillende fall mot sluk. Det er områder hvor vann kan bli stående uten naturlig avrenning.

Skjøter og overganger i belegget er ujevne og bærer preg av ufagmessig utførelse. Tetthet i overgang mellom belegg og sluk vurderes som usikker.

Overganger mellom veggplater og gulvbelegg har ikke synlig list eller forseglingsdetalj, og kan være utsatt for vanninntrenging.

Det foreligger ikke dokumentasjon på hvordan tettesjiktet er utført, og oppbygningen er ukjent.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

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

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

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

! Utvendig > Veggkonstruksjon mot nord [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er påvist manglende lufting av kledning i overgang takutbygg og ytterveggen.

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

Flere av vinduer i 1. etasje mangler innvendig utforing og listverk.

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Balkongdør mot nord mangler beslag under terskel.

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Dette er vurdert som en risikokonstruksjon.

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Krypkjeller [Gå til side](#)

Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

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

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

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

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

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

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

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

Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Avløpsrørene under etasjeskillet er delvis av nyere type plast (PP/PE) og delvis eldre rørdeler av kobber og plast. Rørføringen består av flere skjøter og bend, med oppheng ved hjelp av ståltråd og perforerte bånd. Det er synlig overgang mellom ulike rørtypene, og deler av anlegget er montert i lav høyde rett under bjelkelaget. Det er ikke etablert tradisjonelle rørklammer eller fast innfesting tilpasset rørdimensjon.

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

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

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

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
Det er avvik:

Det er avdekket mangler og/eller feil ved membran eller tettesjikt i våtrommet. Konstruksjonen vurderes derfor å ha redusert evne til å hindre fuktinntrengning.

! Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Det er avdekket mangler og/eller feil ved membran eller tettesjikt i våtrommet. Konstruksjonen vurderes derfor å ha redusert evne til å hindre fuktinntrengning.

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. Alderen på boligen er satt til 1950 da dette er ukjent.

Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

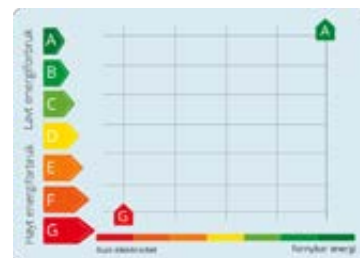
Energikarakteren A–G:

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.

• **A og B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

• **D, E, F og G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.



Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. 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.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Kommentar

Ukjent byggeår

Anvendelse

Bolig

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygningen har generelt behov for omfattende vedlikehold og delvis oppgradering for å oppnå forsvarlig teknisk standard. Det bør prioriteres tiltak på takteking, lufting og fuksikring for å hindre videre skadeutvikling. Tettesjikt på våtrom og balkong bør fornyes, og vinduer, kledning og deler av det elektriske anlegget krever oppfølging. Eldre installasjoner som vann- og avløpsrør bør vurderes for utskifting i forbindelse med øvrige arbeider. Vedlikehold må påregnes som en kontinuerlig prosess, og regelmessig kontroll av fuksikring, beslag, drenering og overflatebehandling anbefales for å sikre videre levetid på konstruksjonene.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av skifertakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå og fra balkongen. 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:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er påvist flere manglende takstein på taket.

Det er registrert lekkasjer på loftet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Taktekkingen må påregnes skiftet, det er fra loftet ikke synlig tett undertak.

Manglende takstein bør erstattes og lekkasjer på loftet utbedres snarest mulig for å hindre ytterligere vanninntrenging og følgeskader på takkonstruksjonen og øvrige bygningsdeler.

Det anbefales også å få utført en grundigere inspeksjon av taket av fagperson under sikre forhold, da det kan være skjulte skader som ikke er synlige fra bakkenivå.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Manglende takstein.

TG 3 Nedløp og beslag

Renner og beslag.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er påvist rustdannelse på mønebeslag, og åpninger/deformerte beslag på tak.

Det mangler skvettblikk i overgang takutstikk og renner.

Renner mot syd er ikke tilfredsstillende festet og er skjeve.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det bør utbedres rustdannelse og deformerte beslag for å hindre vanninntrengning og ytterligere skader på takkonstruksjonen.

Manglende skvettblikk og dårlig feste/skjeve renner bør utbedres for å sikre tilfredsstillende bortledning av vann.

Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for lekkasjer, fuktskader og redusert levetid på taket.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

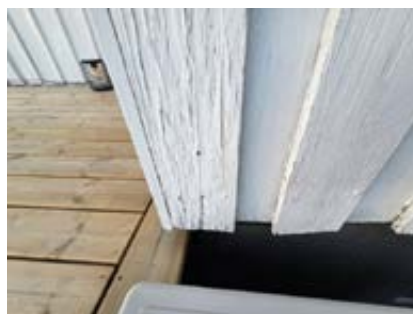
Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Tilstandsrapport

Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen og kledningen bør ikke gå helt ned mot terrenget for å hindre oppsug av fukt. Råteskadet bordkledning må skiftes ut.

Konsekvensen av manglende lufting og kledning for nær terrenget er økt risiko for fuktskader og videre råteutvikling, noe som kan svekke veggens levetid og føre til kostbare utbedringer.



Veggkonstruksjon mot nord

Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

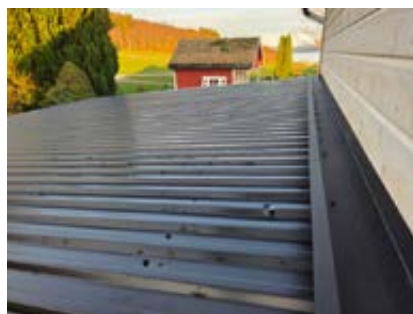
- Det er avvik:

Det er påvist manglende lufting av kledning i overgang takutbygg og ytterveggen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig lufting i overgangen mellom takutbygg og yttervegg for å sikre god uttørking av kledningen. Manglende lufting kan føre til fuktskader og redusert levetid på kledningen.



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon og undertak av tretto.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er ingen lufting i konstruksjonen.
- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.

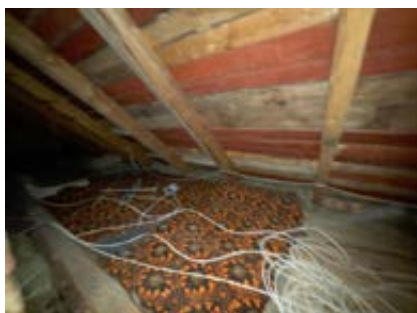
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lufting/ventilering bør etableres, og påviste fukt- og råteskader må utbedres.

Manglende lufting og eksisterende skader medfører økt risiko for videre råte- og fuktskader, som kan svekke konstruksjonens bæreevne og føre til kostbare reparasjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

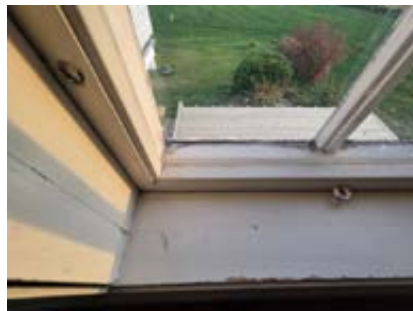
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Flere av vinduer i 1. etasje mangler innvendig utforing og listverk.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Det bør monteres innvendig utforing og listverk på de aktuelle vinduene for å sikre et ferdig og funksjonelt resultat. Manglende utforing og listverk kan føre til redusert isolasjonsevne.



TG 2 Dører

Tilstandsrapport

Bygningen har malt hovedytterdør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Balkongdør mot nord mangler beslag under terskel.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Balkongdør mot nord bør få montert beslag under terskel for å hindre fuktinntrengning og påfølgende skader på dør og omkringliggende konstruksjon. Gjelder også kjellerdør.



Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har nybygd terrasse langs fasaden mot sør og vest, oppført i trykkimpregnerte materialer med dekke av terrassebord. Underkonstruksjonen er utført med bjelkelag på søylefundamenter med god lufting under konstruksjonen. Overflater fremstår som nye og uten synlige skader eller deformasjoner.

Under terrassen er det eldre treborddekk som tidligere har fungert som uteplass. Denne delen fremstår som ubehandlet og noe værslitt, men uten synlige konstruktive skader. Nye terrassekonstruksjoner er utført hevet over terreng med god adkomst og drenerende grusmasse under.

Over inngangspartiet er det etablert en balkong med tett dekke av glassfiber. Balkongen har rekkverk av stående bord. Glassfiberdekket fremstår som eldre, med stedvis misfarging og slitasje i overflaten, men uten synlige tegn til mekaniske skader eller lekkasje på befaringsdagen. Balkongen fungerer som tak over inngangspartiet og må jevnlig vedlikeholdes med rengjøring og eventuell overflatebehandling for å opprettholde tetthet og levetid.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Dette er vurdert som en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Ved skifting av råteskadet bordkledning ved balkongen må det etableres tett overgangsbeslag i overgangen yttervegg og balkongdekket. Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av tettesjiktet for å redusere risikoen for fukt- og råteskader i underliggende konstruksjoner, spesielt ved mye nedbør og snøsmelting.

Tilstandsrapport



TG 3 Utvendige trapper

Utvendig trapper i betong.

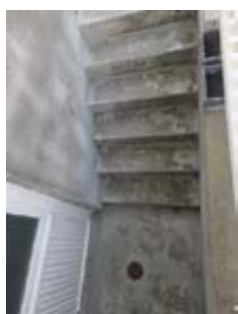
Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 20 000



INNENDIG

Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater. Gulv har påvist svanker/buler og noe rettningsavvik som ut i fra alder er vurdert som normalt for denne type bolig. Flere av overflatene har siden byggeår blitt fornyet og har derfor ulik alder.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

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

Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og vedovn. Pipe og ildsted er ikke funksjonsprøvet, eller nærmere undersøkt på befaringsdagen. For full visshet vedrørende pipe og ildsteds tilstand henvises det til det lokale brann-/ feiervesen.

Boligen har teglsteinspipe av eldre type, pusset og malt over tak. Pipen er ført gjennom loft og ut over yttertak uten synlig heldekkende beslag eller topplate. Over tak har pussens stedvis løsnet, og det er synlige riss og avskalling i overflaten. På loftet er det registrert fuktmerker og saltutslag på pipeløpet, som tyder på vanninntrenging ved gjennomføringen i taket. Tilslutning mellom taktekking og pipe mangler heldekkende beslag og har utetthet. Innvendig er det montert et eldre ildsted, med brennkammer som fremstår som defekt – bunngrill er sprukket og deformert, og det er skader på indre støpejernsflater. Alderen på både pipe og ildsted er ukjent.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Pipe over tak har tydelig slitasje og mangler heldekkende beslag, noe som har medført fuktskader ved gjennomføringen.

Pussen på pipen har løsnet flere steder, og murverket har begynt å forvitte.

Det er registrert lekkasje og misfarging på loft ved pipeløpet.

Ildstedet har omfattende skader i brennkammer og vurderes som uegnet for videre bruk, pipe vurderes å ha behov for nærmere inspeksjon av feier.

Det er påvist riss i pipeløpet (besiktiget i kjeller).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres heldekkende beslag og topplate på pipen for å hindre videre vanninntrenging og fuktskader.

Pipen bør utbedres der pussens har løsnet, og murverket bør repareres for å forhindre ytterligere forvitring og svekkelse av konstruksjonen.

Lekkasjen ved pipeløpet på loftet må utbedres for å unngå videre fuktskader og mulig mugg- eller råteutvikling.

Ildstedet bør ikke benyttes før det er reparert eller skiftet ut, da skadene i brennkammeret utgjør en brannrisiko.

Det anbefales at pipe og ildsted inspiseres av kvalifisert fagperson eller det lokale brann-/feiervesen for å sikre forskriftsmessig tilstand og bruk.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

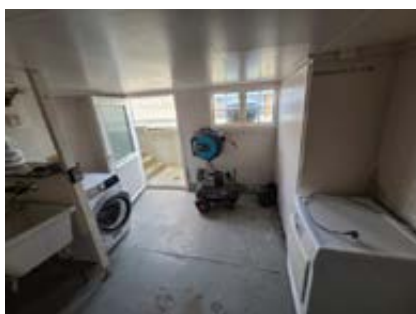
Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.



TG 2 Kryp Kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Bedre ventilering må etableres for å sikre tilstrekkelig luftutskifting i krypkjelleren.

Mangelfull ventilering kan føre til opphopning av fukt, noe som øker risikoen for råte, muggdannelse og skader på trekonstruksjoner.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.



TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Det bør foretas justering eller utbedring av dører med avvik for å sikre funksjonell bruk og forhindre økt slitasje eller skade på dør og karm. Manglende tiltak kan føre til at dørene ikke lukker ordentlig, subber i karmen eller får redusert levetid.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet har vegger med eldre våtromstapet med blomsterdekor, trolig på underlag av spon- eller trefiberplater. Himlingen er utført med malte plater med synlige skjøter. Gulvet har beleg (vinyl) som dekker hele gulvflaten, men uten synlig oppbrett mot vegg, og kan derfor ikke regnes som et tett sjikt i henhold til dagens krav.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Gulvbelegg uten oppbrett og manglende dokumentasjon på membran innebærer at rommet ikke har godkjent vanntett sjikt. Veggflater og overganger mellom gulv og vegg har sprekker og løs kontakt enkelte steder, som kan gi vanninntrenging ved vannsøl. Ventilasjonen er utilstrekkelig – naturlig avtrekk via vindu gir ikke tilstrekkelig luftutskifting ved normal bruk. Overflater, innredning og sanitærutstyr er av eldre dato med slitasje og behov for oppgradering.

Konsekvens/tiltak

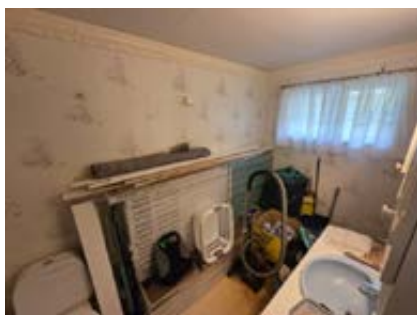
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
 - Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Det bør etableres godkjent vanntett sjikt på gulv og vegger, samt dokumenteres at dette er utført i henhold til gjeldende krav, for å redusere risikoen for vanninntrenging og påfølgende fuktskader i konstruksjonen.

Sprekker og løs kontakt mellom gulv og vegg bør utbedres for å hindre vannlekkasje til underliggende og tilstøtende konstruksjoner.

Ventilasjonen bør forbedres, for eksempel ved å installere mekanisk avtrekk, for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og redusere risiko for fuktskader og muggsopp.

Overflater, innredning og sanitærutstyr bør oppgraderes for å sikre funksjon og hindre videre forringelse. Manglende utbedring kan føre til økt risiko for skader og redusert brukervennlighet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Utett belegg på gulv.



Vindu plassert i våtsone.

1. ETASJE > BAD

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. I henhold til forskrift til avhendingslova § 2-10 kan hulltaking unnlates dersom det allerede er påvist mangler ved membran eller tettesjikt. Det er derfor i stedet utført fuktsøk med måleinstrument Protimeter MMS2 på de mest utsatte områdene i rommet. Resultatene fra målingene er vurdert sammen med synlige observasjoner, materialvalg, alder og opplysninger fra eier.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- Det er avvik:

Det er avdekket mangler og/eller feil ved membran eller tettesjikt i våtrommet. Konstruksjonen vurderes derfor å ha redusert evne til å hindre fuktinntrengning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Når tettesjiktet ikke fungerer som forutsatt, kan fukt trenge inn i gulv, vegger og bjelkelag. Dette kan føre til skader på materialer, soppvekst og behov for utskifting av deler av konstruksjonen.

Våtrommet bør rehabiliteres med nytt, dokumentert tettesjikt slik at fuktsikringen tilfredsstiller dagens krav. Inntil utbedring er utført bør rommet brukes med forsiktighet, og overflater holdes under oppsyn for tegn til misfarging, fukt eller lukt.

1. ETASJE > BAD 2

TG 3 Generell

Badet har ukjent alder, og er innredet med baderomsplater på vegger og belegg på gulv. Veggplatene er av type våtromsgodkjente plater med mørk og grå overflate, montert med vertikale skjøter. Himlingen er utført med malte plater. Gulvet har vinylbelegg med oppkant mot vegg og dusjsone, men utførelsen fremstår ujevn, med synlige skjøter og sveiselinjer som ikke er fagmessig utført. Det er etablert to sluk i gulvet, hvorav ett ligger i dusjområdet. Rommet har baderomsinnredning med servantskap, speilskap, toalett og dusjkabinett med glassdører. Ventilasjon skjer via mekanisk avtrekk med elektrisk vifte plassert høyt på vegg.

Vurdering av avvik:

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

Gulvbelegget har ujevn overflate og utilfredsstillende fall mot sluk. Det er områder hvor vann kan bli stående uten naturlig avrenning.

Skjøter og overganger i belegget er ujevne og bærer preg av ufagmessig utførelse. Tetthet i overgang mellom belegg og sluk vurderes som usikker.

Overganger mellom veggplater og gulvbelegg har ikke synlig list eller forseglingsdetalj, og kan være utsatt for vanninntrenging.

Det foreligger ikke dokumentasjon på hvordan tettesjiktet er utført, og oppbygningen er ukjent.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør gjennomføres utbedring av gulvbelegget for å sikre tilfredsstillende fall mot sluk og fagmessig utførelse av skjøter og overganger.

Det bør også etableres eller dokumenteres tilstrekkelig tetting i overganger mellom gulv og vegg, samt mellom belegg og sluk, for å redusere risiko for vanninntrenging og påfølgende fukt- og råteskader i konstruksjonen.

Manglende dokumentasjon på utførelse av tettesjikt medfører usikkerhet om våtrommets kvalitet og øker risikoen for skjulte skader.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1. ETASJE > BAD 2

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført. I henhold til forskrift til avhendingslova § 2-10 kan hulltaking unnlates dersom det allerede er påvist mangler ved membran eller

Tilstandsrapport

tettesjikt. Det er derfor i stedet utført fuktsøk med måleinstrument Protimeter MMS2 på de mest utsatte områdene i rommet. Resultatene fra målingene er vurdert sammen med synlige observasjoner, materialvalg, alder og opplysninger fra eier.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Det er avdekket mangler og/eller feil ved membran eller tettesjikt i våtrommet. Konstruksjonen vurderes derfor å ha redusert evne til å hindre fuktinntrengning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Når tettesjiktet ikke fungerer som forutsatt, kan fukt trenge inn i gulv, vegger og bjelkelag. Dette kan føre til skader på materialer, soppvekst og behov for utskifting av deler av konstruksjonen.

Våtrommet bør rehabiliteres med nytt, dokumentert tettesjikt slik at fuktsikringen tilfredsstiller dagens krav. Inntil utbedring er utført bør rommet brukes med forsiktighet, og overflater holdes under oppsyn for tegn til misfarging, fukt eller lukt.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet fremstår som et romslig og funksjonelt rom med innredning av eldre type, men med god vedlikeholdsstandard. Innredningen har profilerte fronter i malt utførelse og benkeplate i heltre furu. Benkeplaten har integrert stålvaske med ett-greps blandebatteri. Det er fliser på vegg mellom benk og overskap, som fungerer som sprutbeskyttelse. Gulvet er belagt med laminat med tregulvutseende.

Rommet har ventilator over komfyr og tilknyttet oppvaskmaskin, kjøleskap og komfyr. Det er vindu som gir naturlig lys og lufting, samt downlights/spotter i tak for belysning.



1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- 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 utskifting av rør.

Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast og støpejern.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Avløpsrørene under etasjeskillet er delvis av nyere type plast (PP/PE) og delvis eldre rørdeler av kobber og plast. Rørføringen består av flere skjøter og bend, med oppheng ved hjelp av ståltråd og perforerte bånd. Det er synlig overgang mellom ulike rørtyper, og deler av anlegget er montert i lav høyde rett under bjelkelaget. Det er ikke etablert tradisjonelle rørklammer eller fast innfesting tilpasset rørdimensjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Anlegget bør sjekkes av fagperson.

Det bør etableres forskriftsmessig oppheng og innfesting av avløpsrørene, samt vurderes utskifting av eldre rørdeler for å sikre forsvarlig funksjon og redusere risiko for lekkasjer eller skader på anlegget.

Mangelfull innfesting og blanding av ulike rørtyper kan medføre økt fare for rørbrudd, lekkasjer og følgeskader på bygningskonstruksjonen.

Det anbefales å:

- La autorisert rørlegger foreta kontroll av hele avløpsstrekket.
- Etablere fast og forskriftsmessig oppheng med rørklammer i henhold til rørdimensjon og vekt.
- Kontrollere alle overganger og skjøter, og eventuelt skifte ut provisoriske deler med godkjente koblinger.
- Sikre tilfredsstillende fall på horisontale strekk for å unngå tilbakeslag og oppsamling.



TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Varmtvannstanken bør vurderes skiftet ut, da alder over 20 år medfører økt risiko for lekkasje eller funksjonssvikt. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være plutselig havari med påfølgende vannskader og driftsstans.

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

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

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Boligen har sikringsskap plassert innvendig, utstyrt med automatsikringer og jordfeilbryter. Tavlen inneholder to rekker med sikringer og en hovedbryter. Det er installert moderne strømmåler av typen Kamstrup med fjernavlesning. Kursfortegnelse er til stede på innsiden av døren, og omfatter blant annet kurser for komfyr, vaskemaskin, varmtvannsbereider, belysning, stikk og elbillader.

Ledningsnettet består hovedsakelig av plastisolerte kabler (PN/PFXP). Tavlekomponentene fremstår som av nyere dato, og hovedsakelig i brukbar stand.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ukjent

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Ja

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det er ikke dokumentert at det er utført el-kontroll eller samsvarserklæring for anlegget. Fordelingstavlen har noe uoversiktlig kabelføring og manglende avdekking av enkelte ledere i bakre del, noe som kan medføre risiko ved service. Kursfortegnelsen er håndskrevet og delvis uleselig, og bør oppdateres for å gi korrekt oversikt. Det kan ikke bekreftes at alle kurser er beskyttet med jordfeilbryter, slik dagens forskriftskrav (NEK 400:2022) tilsier.

Generell kommentar

Manglende dokumentasjon og ufullstendig merking kan skape utfordringer ved feilsøking og vedlikehold. Ubeskyttede eller feilmonterte ledninger kan føre til varmgang eller berøringsfare.

Det anbefales å:

La autorisert elektroinstallatør foreta en helhetlig gjennomgang av anlegget.
Kontrollere at alle kurser har jordfeilbryter og overspenningsvern i tråd med gjeldende normer.
Etablere ryddig kabelføring og tildekking i skapet.
Oppdatere og laminere kursfortegnelsen for å sikre korrekt identifikasjon.
Utføre elkontroll med rapport i henhold til NEK 405-2 som dokumentasjon på anleggets tilstand.

Oppsummering:

Sikringsskapet fremstår teknisk sett som oppgradert, men det mangler dokumentasjon og enkelte detaljer ved utførelsen bør utbedres. En full el-kontroll anbefales for å verifisere sikkerhet og samsvar med gjeldende krav.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur og leca.

TG 2 Terrengforhold

Terrengforholdene rundt bygningen er flate.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det bør etableres tilstrekkelig fall på terrenget bort fra grunnmuren for å hindre vannansamlinger mot bygningen.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader på grunnmur og kjeller.

Tilstandsrapport



Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type Utvendige vannledninger er av ukjent type

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Anneks



Anvendelse

Lagring

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Bygningen er en frittstående trekonstruksjon oppført på søylefundament av treverk. Bærekonstruksjonen består av bindingsverk i tre med utvendig liggende kledning som er overflatebehandlet med rød maling. Hjørner, vindusomramming, vindskier og gesimsbord er hvitmalt. Gesims og takutstikk har utskårne profiler som dekorative elementer.

Taket er et saltak tekket med torv, lagt på undertak av bordtro. Taket har utvendig takrenner og nedløp i sort plast eller metall.

Bygningen har en enkelt oppført terrasse i trykkimpregnert treverk, bæret av et bjelkelag på søyler av tre med punktfundament. Adkomst skjer via en trapp i tre med enkel håndlist. Det er i tillegg etablert en skjermvegg på den ene siden av terrassen.

Vinduer er enkle trerammer med sprosser og enkelt glass. Ytterdør er av eldre type med glassfelt.

Bygningen fremstår uten synlige tekniske installasjoner. Det er ikke opplyst eller synlig grunnmur, isolasjonsdetaljer eller innvendige konstruksjoner.

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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

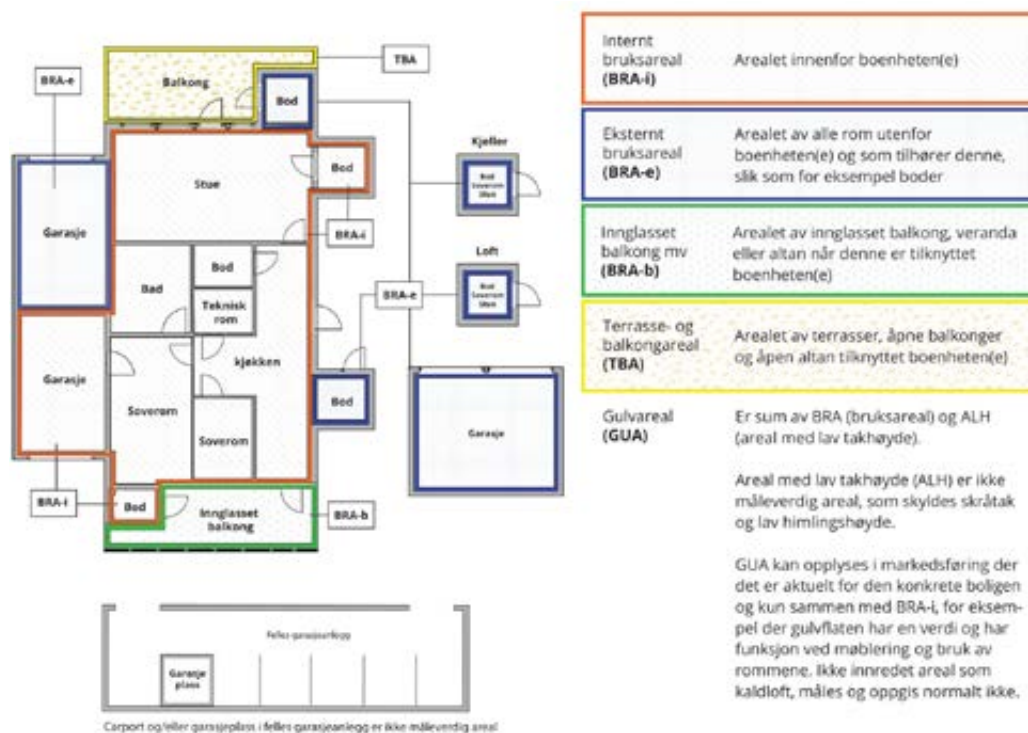
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 byggtetnisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
2. Etasje	61			61	20		61
1. Etasje	108			108	32		108
Kjeller						58	58
SUM	169				52	58	227
SUM BRA	169						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Soverom, soverom 4, stue, soverom 2, soverom 3, gang, bod		
1. Etasje	Stue, spisestue, bad, gang, bad 2, soverom, entré, kjøkken		
Kjeller		Bod, kjellerrom	

Kommentar

Oppmålt på befaringsdagen. Areal i kjeller er ikke målbart areal. målt romhøyde ca. 187 cm. Areal i kjeller bruks primært som vaskerom, boder etc.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Eldre våningshus med tillbygg som ble omsøkt i 1988.
Registret i matrikkelen som "Tatt i bruk".
Rammetillatelse: 05.05.1988

Tegninger datert 27.04.1988.

Følgende avvik er påvist fra byggemeldte tegninger:

1) Loft og kjelleretasjen er ikke inntegnet.

Usikkert om avvikene er byggemeldt, dette bør undersøkes nærmere.

Brannceller

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

☐ Ja☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja☐ Nei

Kommentar: Se eiers egenerklæring. Eier opplyser på befaring at stue mot nord er blitt modernisert etter utbedring av skade i vegglivet inkludert fjerning av karnapp.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja☒ Nei

Kommentar:

Anneks

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		14		14	
SUM		14			
SUM BRA	14				

Romfordeling

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

Kommentar

Oppmålt på befaringsdagen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger av bygningen.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	168	0
Anneks	0	14

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.11.2025	Bjarne Havnen	Takstingeniør
	Janne Elise Kruse	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1554 AVERØY	10	32		0	1354.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kvernesveien 1848

Hjemmelshaver

Kruse Janne Elise

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom beliggende i solrike omgivelser på Mork på Averøy med kort kjøretur til kommunesenteret på Bruhagen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommer er tilknyttet privat vannverk, Indre Averøy Vannverk SA.

Tilknytning avløp

Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig eller privat nett. Eiendommen har septiktank. Det er registrert en septiktank med ett kammer på 2 m³. Den slamtømmes ved off. ordning annethvert år. Ved godkjenning av et tilbygg i 1988, påla Averøy kommune eier å kople avløp til felles privat sjøledning i området, samt kople seg til Indre Averøy vannverk (privat vannverk).

Regulering

Området er per i dag uten detaljregulering, men omfattes av kommunens LNF-område (Landbruk, Natur og Friluftsområde samt reindrift).

Om tomten

Tomten er opparbeidet med beplantning og plen. Eiendommen har en relativt flat tomt.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnboksutskrift.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	31.10.2025	Opplysninger gitt på befaring,. Gjennomgang av boligen.	Gjennomgått		Nei
Planskisser	06.11.2025		Gjennomgått		Nei
Standardbeskrivelse	06.11.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	08.04.1988	Innhentet fra Kommunens arkiver.	Gjennomgått		Nei
Tidligere boligsalgsrapport	15.06.2023	Utarbeidet av Nordmøre taksering.	Gjennomgått		Nei
Tidligere salgsoppgave		Mottatt epost: 20.10.2025.	Gjennomgått		Nei
Energimerking	06.11.2025		Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.11.2025	
2	06.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstand angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

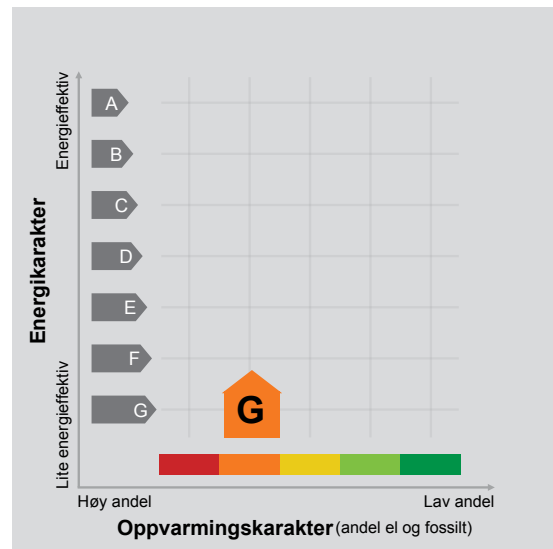
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/XC8689>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

ENERGIATTEST

Adresse	Kvernesveien 1848
Postnummer	6531
Sted	AVERØY
Kommunenavn	Averøy
Gårdsnummer	10
Bruksnummer	32
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festennummer	—
Bygningsnummer	10367255
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-187655
Dato	06.11.2025



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

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

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Etterisolering av yttervegg

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

- Termografering og tetthetsprøving
- Isolere varmtvannsrør

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 1950
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 169
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmepumpe
Ved
Ventilasjon Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 10: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: 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 12: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Brukertiltak

Tiltak 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 20: 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 21: 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 22: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

2. Etasje

Soverom: Laminat på gulv, panel og plater på vegger og malte plater/åser i tak.

Soverom 2: Laminat på gulv, panel på vegger og malte plater/åser i tak.

Stue: Laminat på gulv, tapet på vegger og malte plater/åser i tak.

Soverom 3: Laminat på gulv, malte plater på vegger og malte plater/åser i tak.

Soverom 4: Laminat på gulv, tapet på vegger og malte plater/åser i tak.

Gang: Laminat på gulv, tapet på vegger og malte plater/åser i tak.

Bod:

1. Etasje

Stue: Laminat på gulv, malte plater på vegger og tak.

Spisestue: Laminat på gulv, malte plater på vegger og tak.

Bad: Belegg på gulv, våtromstapet på vegger og malte plater i tak.

- Rommet har frittstående toalett, og servant.

Gang: Laminat på gulv, malte plater på vegger og tak.

Bad 2: Belegg på gulv, baderomsplater på vegger og malte plater i tak.

- Rommet har frittstående toalett, dusjhjørnet, og innredning med nedfelt servant.

Soverom: Laminat på gulv, malte plater på vegger og tak.

Entré: Laminat på gulv, malt panel på vegger og tak.

Kjøkken: Tregulv, panel på vegger og tak.

- Innredningen har profilerte fronter i malt utførelse og benkeplate i heltre furu. Benkeplaten har integrert stålvaske med ett-greps blandebatteri. Det er fliser på vegg mellom benk og overskap, som fungerer som sprutbeskyttelse.

Kjeller

Bod: Uinnredet.

Kjellerrom: Uinnredet.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Kristiansund	
Oppdragsnr.	
4-0411/25	

Selger 1 navn
Janne Elise Kruse

Gateadresse	
Kvernesveien 1848	

Poststed	Postnr
AVERØY	6531

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Avdekket rett etter kjøpet

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Tidligere eier

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Fikk ingen informasjon før etter innflytning

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Merket det etter overtagelse.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Dette ble avdekket etter overtagelsen.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Avdekket etter visning

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Avdekket etter Innflytningen

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Etter innflytningen

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Eier ønsker å selge boligen, da denne ble for stor for henne .

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



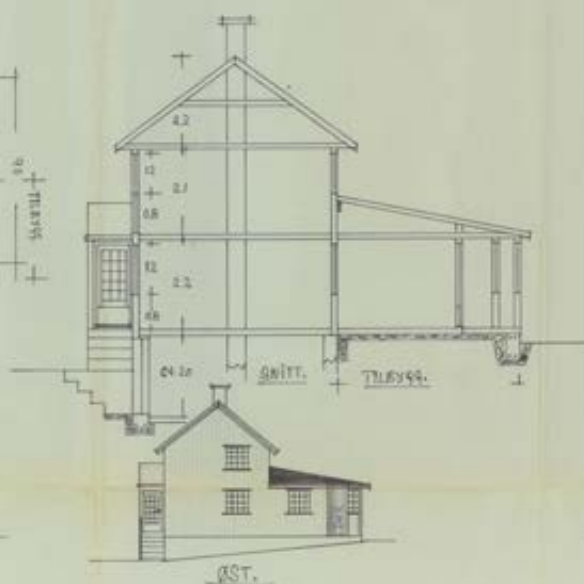
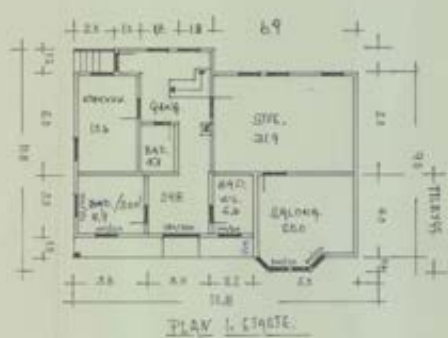
Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Janne Elise Kruse	54a159bf9d759146aa9247 38b9243a0b49a5bec9	08.12.2025 17:22:50 UTC	Signer authenticated by One time code

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



TEL: 442 0410000
WELL MARK, GMBH
11.50 - 11.00
MARK 23.04.00

(Kommune)

Averøy

BYGGETILLATELSE

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985 § 93

Anmelder (navn, adresse)

Kjell Mork

6540 KVERNES

Byggherre (navn, adresse)

Kjell Mork

6540 KVERNES

BYGGETILLATELSE ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
6540 Kvernes	10	1		

Deres søknad	Dato 27.04.88		
Arbeidets art	Tilbygg		
Byggets art	Bolighus		
Behandling/vedtak	Bygningssjefens delegasjonsvedtak	Vedtak dato 03.05.88	Saksnr. 166/88 B
Merknader	- Byggetillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt igang innen 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr. pbl. § 96. - Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt. - Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelse forutsetter, jfr. pbl. § 93. - Det skal føres løpende kontroll med byggearbeidet, jfr. pbl. § 97 og retningslinjer for ansvarshavende. Ansvarshavendes plikter og ansvar, se § 98. - Skifte av eier eller byggherre under aktivitet skal straks meldes til bygningsrådet, jfr pbl. § 97.2		
Vilkår	Jfr. vedtak i sak 166/88 B.		

Klageadgang - se baksiden

UNDERSKRIFT

Averøy Kommune

Sted	Dato	Sign. / Stempel
6530 Bruhagen,	11.05.88	Teknisk Etat Thor Dypbukt Thor Dypbukt

KOPI
SENDT
☒ ansvars-
havende

☒ andre

Navn

Marvid Mork

Navn

GAB-registret

Navn

Adresse

6540 Kvernes

Adresse

her.

Adresse

OPPLYSNING OM ADGANG TIL Å KLAGE

Bygningssjefen/bygningsrådet har truffet vedtak som gjengitt på første side, jfr. fvl. § 27.

Vedtaket kan påklages til fylkesmannen, jfr. pbl. §§ 15 og 13 fjerde ledd.

Klagefristen er 3 uker regnet fra den dag da brevet kom fram til den påførte adresse. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

Klagen skal sendes skriftlig til den som har truffet vedtaket. Den skal være undertegnet, angi det vedtak som det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner De vil anføre for klagen. Dersom De klager så sent at det kan være uklart for oss om De har klaget i rett tid, bes De også oppgi når denne melding kom fram.

Forvairningslovens §§ 29 - 32 inneholder bl.a. bestemmelser om adgang til å få forlenget klagefristen og om adgang til å påklage vedtaket i de tilfeller klagefristen er oversittet.

Blankett for klage kan fåes ved henvendelse til bygningsvesenet som også vil kunne gi ytterligere veiledning.

Bygningssjefen

Teknisk etat

17.04.2017

Kommune	Styre, rad, utvalg m. v.	Motested	Møte dato
Averøy	teknisk hovedutvalg	6530 Bruhagen	25. mai 1988.

Sak nr. 166/88 - B Delegasjonssak A.10/1/TD/es

**KJELL MORK/MARVID MORK, MORK.
SØKNAD OM OPPFØRING AV TILBYGG TIL VÅNINGSHUS PÅ 10/1**

Saksdokumenter: Byggemelding m/tegninger datert 27.04.88.

Marvid Mork anmelder på vegne av Kjell Mork oppføring av tilbygg til våningshus på 10/1, kfr. søknad datert 27.04.88.

Bebygget grunnflate for omsøkte tilbygg: 44 m².
Tilbygget oppføres i 1 etasje og gjelder blant annet utvidelse av stue og nytt soverom.

Minsteavstand til nabogrense: ca. 30 meter.
Minsteavstand til midt fylkesveg ca. 35 meter.
Minsteavstand til mindre bygg: 5-6 meter

Ansvarshavende: Marvid Mork.

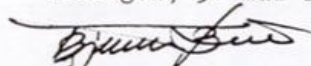
Nabovarsel er utsendt og innsigelser er ikke mottatt innen fristens utløp.

Vedtak:

Bygningssjefen godkjenner foreliggende byggeplaner med disse forbehold:

- Plan- og bygningsloven må følges i alle punkt.
- Det må anbringes røykvarsler i boenheten, kfr. byggeforskriftenes kap.31:4.
- Brannstyret krever at det må være anbragt takstige for feiling, kfr. forskriftene i brannlovens § 7-9.
- Dørbredder må minst være 9M.
- Bygningssjefen godkjenner etasjehøyde på min. 2,2 meter, kfr. BF kap. 41:121.
Etasjehøyde i stueutvidelsen bør heves med skrå himling.
- Kloakkutslippet må føres fram til fellesanlegg Mork.
- Vann må tas fra Indre Averøy Vannverk.

Sign. Bruhagen, 5. mai 1988.


Bjørn Bue
teknisk sjef

Utskrift sendt til

Kjell Mork
Marvid Mork
Indre Averøy vannverk
Formann i tekn hovedutv. Jon O. Nedal

Kommunenes arkivnøkkel: 026

Bygningsnr : 10367255

Bygningsdata

Bygningstype	Enebolig (111)		
Bygningsstatus	Tatt i bruk (TB)	Ufullstendig areal	Nei
Næringsgruppe	Bolig (X)	Bruksareal bolig	236.0
Sefrakminne	Ja	Bruksareal annet	0.0
Kulturminne	Nei	Bruksareal totalt	236.0
Opprinnelseskode	Generert pga tilbygg (T)	Alternativt areal	0.0
Har heis	Nei	Alternativt areal 2	0.0
Vannforsyning	0	Antall bruksenheter	1
Avløp		Antall boenheter	1
Energikilder		Bebygd areal	0.0
Oppvarmingstyper			

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkken
Bolig (B)	4303 Kvernesveien 1848	H0101	10/32	0.0				

Etasjer

Etasje	Ant. bruksenheter	Ant. boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal	Alt. areal 2	BTA Bolig	BTA Annet	BTA Totalt
L01			73.0	0.0	73.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
H01	1	1	138.0	0.0	138.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
K01			25.0	0.0	25.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Sum:	1	1	236.0	0.0	236.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato	Slettet dato
Tatt i bruk (TB)		09.01.2008	

Detaljer (Kommunalt tillegg)

Fundamentering	
Privat vannforsyning	
Rensing privat kloakk	
Renovasjon	
Alternativt bebygd areal	0.0
Brenseltank nedgravd år	
Antall etasjer	
Antall røykløp	
Septiktank	Nei
Materialer yttervegger	
Horisontale bærekonstruksjoner	
Vertikale bærekonstruksjoner	Metall (4)

Referanser

Type	Referanse
Kulturminne (K)	15540001020

Koordinater

Koordinatsystem	Nord	Øst	Høyde	Verifisert
EUREF89 UTM Sone 32 (22)	6981566.6	427699.2	0.0	Ja



NORDMØRE INTERKOMMUNALE BRANN- OG REDNINGSTJENESTE

Et vertskommunesamarbeid
mellom Aure, Averøy, Kristiansund og Smøla

MORK EINAR
KVERNESVEIEN 1848
6531 AVERØY

Dato: 05.05.2025

Saksbehandler: Bayar Rahim Ali

Resultat etter brannforebyggende tiltak

Tilsynsadresse: Kvernesveien 1848-H0101

Gårds- og bruksnummer: 1554-10/32

Vi varslet brannforebyggende tiltak på eiendommen den 15.05.2025

Tiltak: Tilsyn
Status: Ikke utført
Årsak ikke utført: Ubebodd

Tiltaket ble ikke gjennomført og huseier oppfordres til å ta kontakt for å avtale nytt tidspunkt.

Har du spørsmål?

Dersom du har spørsmål, kan du ta kontakt med Bayar Rahim Ali på telefon 91330997 eller på e-post til bayar.rahim.ali@kristiansund.kommune.no.

Med hilsen
Brannvesenet

Definisjoner

Fyringsanlegg: Fyringsanlegget omfatter både ildstedet (for eksempel peis, ovn), røykkanalen (for eksempel skorstein, pipe) og eventuelle matesystem for brensel. Overtredelse av krav fastsatt i forskrift om brannforebygging § 6.

Anmerkning: Forhold som tilsynsmyndigheten mener det er nødvendig å påpeke, men som ikke omfattes av definisjonen for avvik.

Kommentarer: Utfyllende beskrivelse av avvik/ funn som beskriver de faktiske forhold.

Aktuelt regelverk

- Tilsynet er hjemlet i brann- og eksplosjonsvernloven § 11 første ledd bokstav h, og forskrift om brannforebygging § 17.
- Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget fremkommer i forskrift om brannforebygging § 6.
- Krav til vår saksbehandling fremkommer i forvaltningsloven.



Averøy kommune

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 10	Bnr: 32	Fnr: 0	Snr: 0
----------	---------	---------	--------	--------

Adresse:	Kvernesveien 1848 6531 AVERØY
----------	----------------------------------

Annen info:	
-------------	--



Målestokk
1:1000





Averøy kommune

Kommuneplan

Eiendom: Gnr: 10 Bnr: 32 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Kvernesveien 1848
6531 AVERØY

Annen info:



Målestokk
1:1000



Nabolagsprofil

Kvernesveien 1848

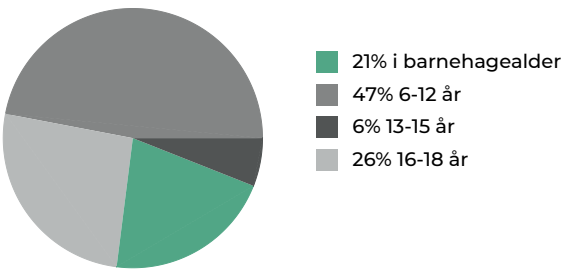
Offentlig transport

🚋 Morkalia	1 min 🚶
Linje 503	0.1 km
✈️ Kristiansund Kvernberget	41 min 🚗

Skoler

Bodalen friskole (1-7 kl.)	11 min 🚗
39 elever, 3 klasser	11.3 km
Kårvåg barneskole (1-7 kl.)	14 min 🚗
144 elever, 13 klasser	15.1 km
Averøy ungdomsskole (8-10 kl.)	17 min 🚗
250 elever, 19 klasser	17.7 km
Atlanten videregående skole	31 min 🚗
500 elever, 18 klasser	31.7 km
Kristiansund videregående skole	34 min 🚗
950 elever	32.3 km

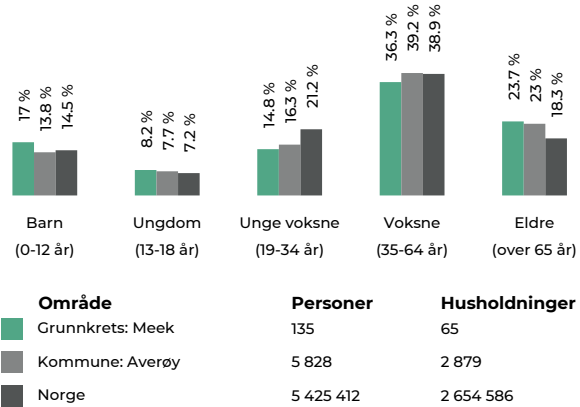
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	41%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	4%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

Solsiden barnehage (0-5 år)	3 min 🚗
16 barn	3 km
Båsemor gårdsbarnehage (0-5 år)	13 min 🚗
18 barn	14.4 km
Kårvåg barnehage (0-5 år)	14 min 🚗
43 barn	14.9 km

Dagligvare

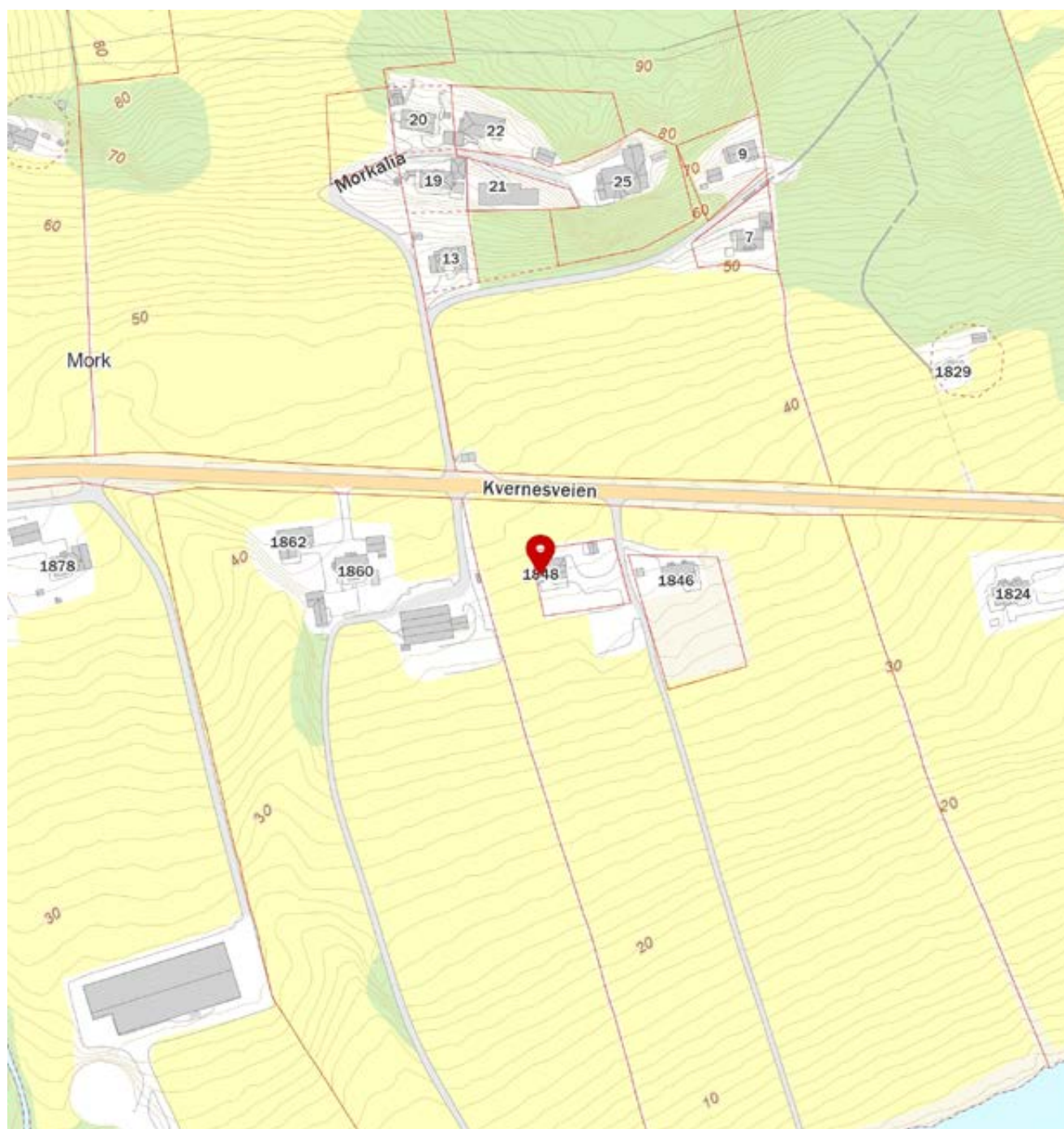
Matkroken Steinsgrenda	4 min 🚗
PostNord	4.2 km
Coop Marked Bådalen	12 min 🚗

Sport

🏀 Mork idrettsplass	9 min 🚶
Ballspill, fotball, sandvolleyball	0.8 km
🏀 Meek oppvekstsenter	2 min 🚗
Aktivitetshall, ballspill	1.9 km
🏊 Pro Gym Kårvåg	13 min 🚗
🏊 Family Sports Club Averøy	19 min 🚗



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



Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

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

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

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

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

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

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

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

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

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

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

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



Hva må du passe på som selger?

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

Hva må du passe på som kjøper?

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

Den viktige tilstandsrapporten

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

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

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

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

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

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

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

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

Vite mer? Les her!

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

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

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

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

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

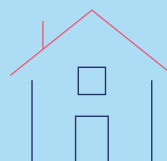
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 11 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 4-0411/25

Adresse: Kvernesveien 1848, 6531 AVERØY, gnr. 10, bnr. 32 i
Averøy kommune.

Kontaktperson: Aleksander Faksvåg Talgø

Tlf: 99026362

Epost: aleksander@notar.no

Salgsoppgavedato: 23.01.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

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

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

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

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

FINANSIERING

Långiver: _____

Kontaktperson: _____

Bank: _____

Tlf: _____

Egenkapital kr: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

☐

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

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

Sted/dato: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

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

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/