notar

AVERØY

Kvernesveien 520

Enebolig | BRA-i/BRA Total 128/244 kvm | 3 soverom

Totalpris kr. 1 813 740,-

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

Vi kjenner dem alle.

Innhold

Nøkkelinformasjon	5
Plantegning	8
Bilder	11
Ditt nye nabolag	21
Om eiendommen	23
Vedlegg	34
Budskjema	98

Åpen budrunde

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

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

Nøkkelinformasjon

Adresse	Kvernesveien 520, 6531 AVERØY
Prisantydning	Kr 1 750 000,-
Omkostninger	Kr 63 740,-
Totalpris	Kr 1 813 740,-
BRA-i/BRA Total	128/244 m²
Eierform	Eiet
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1976
Soverom	3

Din megler

Anders Havneraas

Eiendomsmegler MNEF/ Partner

anders@notar.no
938 82 954

Jeg startet reisen min i Notar i 2011 som medhjelper og sommervikar. Samtidig som jeg tok studiene i Trondheim. Da jeg ble ferdig utdannet i 2013, flyttet jeg hjem til Kristiansund og begynte å megle. Jeg elsket jobben min fra første sekund. På fritiden liker jeg å trene og være sosial. Jeg prøver også å reise og oppleve nye plasser så fremt det lar seg gjøre i en hektisk hverdag. Jeg liker også å gå på toppturer i fjellet. Det aller viktigste for meg er fornøyde kunder, og for å klare å oppnå det legger jeg ned 70-80 arbeidstimer hver uke, året rundt. Jeg opplever flere ganger i uken at jeg blir kontaktet av folk som har fått meg anbefalt. Det er ikke noe som gjør meg mer glad enn det.

- Årets megler i hele Notar-kjeden i 2018
- Årets megler i hele Notar-kjeden i 2019
- Årets megler i hele Notar-kjeden i 2020
- Årets megler i hele Notar-kjeden i 2021
- Årets megler i hele Notar-kjeden i 2022
- Årets megler i hele Notar-kjeden i 2023
- Årets megler i hele Notar-kjeden i 2024
- Årets megler i hele Notar-kjeden i 2025

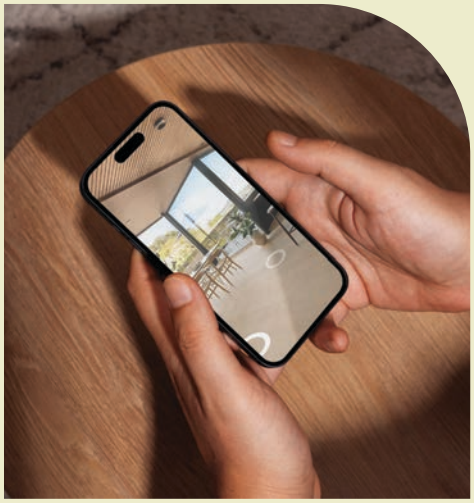
Ett hjem forlates, et nytt tas i bruk

Det er noe av det største som skjer i et menneskes liv. Ikke bare en adresseendring, men et skifte. Noe avsluttes, noe åpnes. Og i det øyeblikket fortjener du noen ved siden av deg som virkelig forstår hva det betyr.

Vi er hjemkjente meglere. Eid av eiendomsmeglere som tror at uavhengighet og lokalkunnskap gir deg det beste resultatet. Vi stiller oss ikke på siden og administrerer en prosess. Vi går den med deg – med kvalitet, ærlighet og alt vi har.

Visningen som aldri stenger

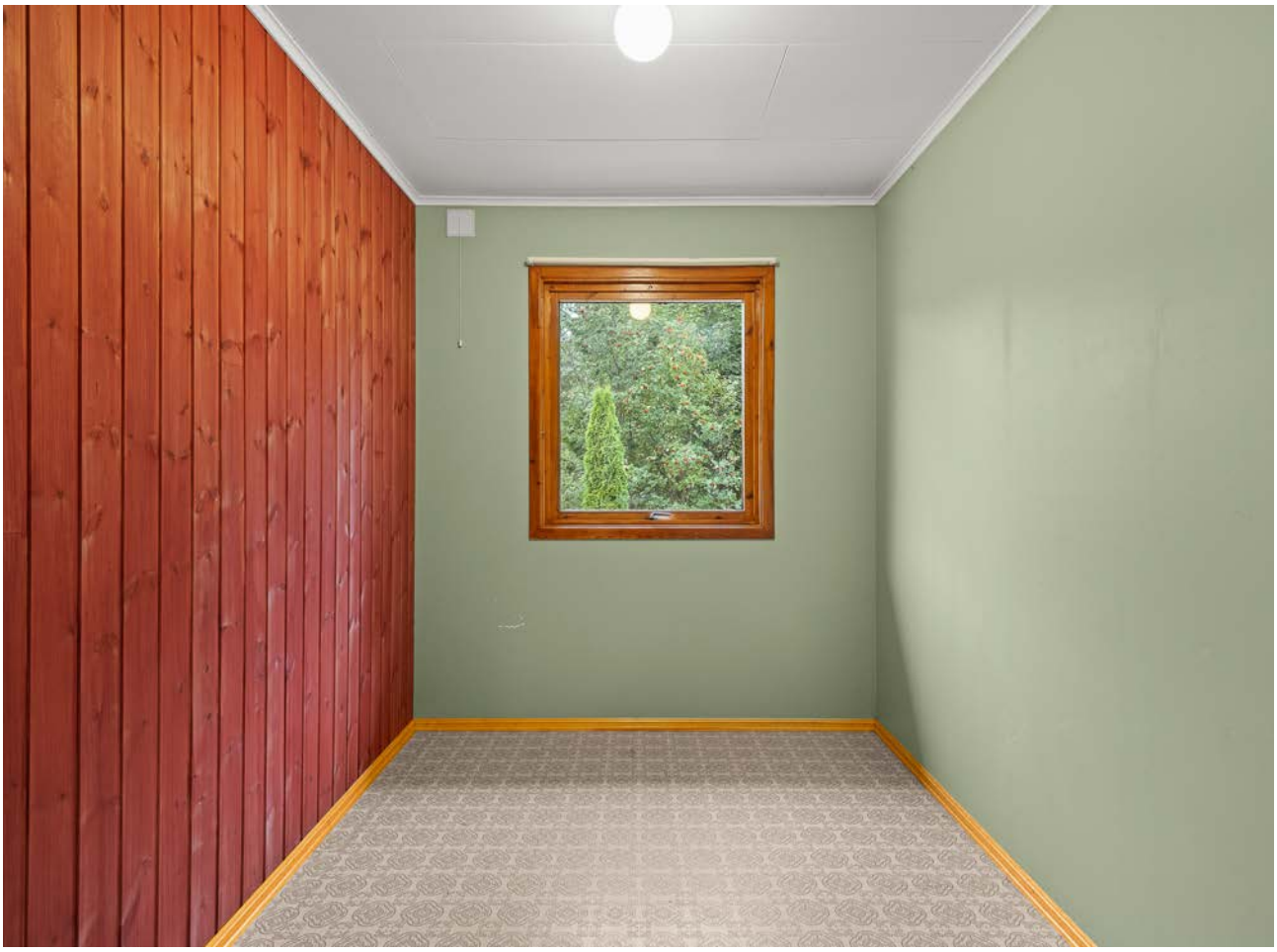
Vi sørger for at du kan gå på visning akkurat når det passer deg. Med “Visningen som aldri stenger” fra Notar kan du vise boligen til familie og venner, og digitalt være på visning igjen og igjen.



Kvernesveien 520

Plantegning

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



Altech

520

Velkommen til Kvernesveien 520

Din lokale eiendomsmegler Notar v/Anders Havneraas ønsker velkommen til Kvernesveien 520!

Eldre og innholdsrik enebolig med lun og landlig beliggenhet på Kvernes. Området har kort avstand til dagligvare, skole, barnehage og busstopp. Det er også idrettspark og aktivitetshall i nærområdet.

Boligen er oppført i 1976 og har et totalt bruksareal 148 m². Planløsningen består av vindfang, gang, vaskerom, kjøkken, stue, toalettrom, bad, bod, 3 soverom, yttergang, boder. Solrik terrasse og veranda. Lagerrom i kjeller. Det er parkering i dobbelgarasje med vedbod. Boligen fremstår som et oppussingsobjekt med normal standard ut fra alder og konstruksjon.
Det medfølger 20,8% eierandel i naust beliggende ca 350 meter fra eiendommen.

Vi ønsker velkommen til visning!

Bli kjent med ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Eiendommen ligger på Kvernes i Averøy kommune, i landlige og rolige omgivelser.

For daglige ærend er det kort vei til servicetilbud på Bruhagen. Kiwi Bruhagen og Coop Extra Bruhagen ligger begge 5 min unna. Nærmeste barnehager er Mobarn Panorama barnehage 8 min unna, Mobarn Røsandåsen barnehage 9 min unna og Solsiden barnehage 9 min unna.

For barnefamilier er det tilgang til skoler i området. Bruhagen barneskole ligger 5 min unna, mens Averøy ungdomsskole ligger 6 min unna. Atlanten videregående skole ligger 20 min unna, og Kristiansund videregående skole ligger 22 min unna.

Offentlig transport er tilgjengelig fra Klipa, som ligger 4 min unna. Herfra går linje 503, og holdeplassen ligger 0.4 km fra eiendommen. Det er også oppgitt 30 min til Kristiansund Kvernberget.

For fritid og aktivitet finnes flere tilbud i nærområdet. Bruhagen idrettspark og Averøyhallen ligger begge 5 min unna, mens Family Sports Club Averøy ligger 8 min unna.

ADKOMST

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

Kvernesveien 520

Om eiendommen

Eiendommen

Adresse
Kvernesveien 520, 6531 AVERØY

Oppdragsnummer
4-0343/26

Selger
Randi Kvernes
Aud Elfrid Kvernes
Hilde Kvernes Eriksen

Matrikkel
Gårdsnummer 28, bruksnummer 27, , ideell andel 1/1.
Gårdsnummer 28, bruksnummer 13, , ideell andel 208/1000.
Gårdsnummer 28, bruksnummer 9, , ideell andel 1/1.
i Averøy kommune.

Eieform
Eiet

Boligtype
Enebolig

Energiklasse
E

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

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

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

Strømforbruk
Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

Selger har avtale om Norgespris.
Det gir en fast strømpris, 40 øre per kilowattime (ekskl. mva). Avtalen er er knyttet til målepunktet (boligen), og ikke personen (selger), og vil dermed følge boligen. Avtalen er med bindingstid. Utgangspunktet er at avtalen vil gjelde ut kalenderåret, likevel slik at første periode vil være fra 1. oktober 2025 til 31. desember 2026.

Tomt
Eiet tomt på 1.800 kvm.

Beskrivelse av tomt
Tomten er opparbeidet med plenarealer, beplantning og bed. Det er etablert terrasse, steinbelagte gangsoner samt adkomst og innkjørsel.

Det gjøres oppmerksom på at tomten ikke er oppmål og at det er inntegnet som sirkeltomt på matrikkelkart. Kjøper anbefales å utføre oppmåling.
Eiendommen har usikkert areal, og det ovennevnte arealet kan derfor avvike dersom det avholdes nye kartforretninger/oppmålinger.

Takst
Tilstandsrapport datert 07.09.2026. utført av Sertifisert takstmann Idar Helge Farstad.

Byggeår
1976

Byggemåte
Eneboligen er oppført med lav ringmur og støpt plate mot grunn, og grunnmuren i kjellerdelen er utført i betongstein. Fuktsikring og drenering er opplyst som ukjent, med opplysninger fra 1976. Ytterveggene er av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående bordkledning. Yttertaket er valmet, med takkonstruksjon av W-takstoler i tre, undertak av armert plastduk fra byggeår og taktekking av steinbelagte stålplater fra 1996. Takrenner og nedløp er av metall, og det er utvendige beslag. Etasjeskiller og bærende konstruksjoner over kjellerrom er av betong. Det er malte vinduer med 2-lags glass, to ytterdører, balkongdør og kjellerdør i treverk samt skyve terrassedør med isolerglass. Det er veranda og terrasse på understøttende konstruksjon samt utvendig trapp til kjeller.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig > Taktekking
Avvik: Det er påvist sprekker, mose, ujevnheter og andre symptomer på
svekkelse.
Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

- Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak
Avvik: Det er påvist avvik i beslagløsninger.
Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved
grunnmur.

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Avvik: Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av
dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen.
Det er utett undertak ved gjennomføring for ventilasjonskanal.
Undertaket av armert plastduk er skåret/revet opp rundt
gjennomføringen uten at det er etablert tilfredsstillende sikring mot
vann som kan trekke ned over undertaket. Eventuelt vann kan dermed
ledes gjennom åpningen og ned på gulv/ takkonstruksjon på kryploftet.

- Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon
Avvik: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

- Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
Avvik: Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35
år.

- Utvendig > Ytterdører
Avvik: Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
Det er påvist at enkelte dører er vanskelig å åpne og lukke.

- Innvendig > Overflater - gulv
Avvik: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

- Innvendig > Overflater - vegger og himlinger
Avvik: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

- Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner
Avvik: Det er registrert nivåforskjell mellom rommene som er større enn 25
mm.

- Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)
Avvik: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

- Innvendig > Innvendige dører
Avvik: Dører har elde og slitasje, der det bør påregnes kortere gjenværende
restlevetid.

- Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom
Avvik: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot
kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer
at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir
kondens og skader.

- Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon
Avvik: Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon)

- Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom
Avvik: Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner
gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom
Avvik: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot
kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en

fuktsperre som hindrer
at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir
kondens og skader.

- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling
Avvik: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved
vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater gulv
Avvik: Baderommet har eldre gulvbelegg. Varmekablene har usikker
restlevetid.

- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning
Avvik: Baderomsinnredning og badekar har aldersrelatert slitasje og synlige
alderstegn.

- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon
Avvik: Det er kun lufteventil i yttervegg
Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon)

- Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk
Avvik: Ventilator har aldersrelatert slitasje og elde. Kanalføringen er av eldre
type.

- Toalettrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon
Avvik: Veggflatene har stedvis slitasje og ujevnheter.

- Toalettrom > 1. Etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon
Avvik: Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

- Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger
Avvik: Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig
funksjon.

- Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)
Avvik: Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service
på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om
serviceintervall.

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

- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
Avvik: Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre
enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til
1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.

- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
Avvik: Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering
Avvik: Vannledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere
usikkerhet ift. fremtidig funksjon.
Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere
usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

- Tomteforhold > Septiktank
Avvik: Septiktank av betong er eldre enn 25 år og har derfor usikker fremtidig
funksjon.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner
Avvik: Det er påvist mangelfull eller svekket innfesting. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

- Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell
Avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

- Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater, vegger og himling
Avvik: Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.
Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.

- Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater gulv
Avvik: Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.

- Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk
Avvik: Det er påvist tegn på utettheter rundt rørgjennomføringer eller andre
overganger, osv.
Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er
etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
Våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv er eldre enn 20 år og
har derfor usikker fremtidig funksjon.
Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt
mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på
befaringstidspunktet)

- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell
Avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk
Avvik: Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l.
som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone,
Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er
etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
Våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv er eldre enn 20 år og
har derfor usikker fremtidig funksjon.

Elektrisk anlegg:

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i det
elektriske anlegget etter 1. januar 1999. Anlegget er opplyst installert i
1976.
Det elektriske anlegget i boligen er i hovedsak fra byggeåret 1976.
Sikringsskapet har skrusikringer. Anlegget er av eldre dato, og det må
påregnes at deler av det elektriske anlegget har begrenset gjenværende
levetid.
Avvik: Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
Tiltak: Elektriske anlegget må ha en utvidet el-kontroll.
Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre
fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av tilstandsrapport og eiers egenerklæring som følger vedlagt. Disse inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen. Det gjøres dessuten oppmerksom på at selger ikke har bebodd eiendommen. Selger har derfor ikke førstehåndskunnskap om objektet, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene. Interessenter oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med teknisk fagkyndig.

Sammendrag selgers egenerklæring

Ved salg fra dødsbo eller andre tilfeller hvor selger/ fullmektig ikke kjenner eiendommen, skal ikke spørsmål i egenerklæring besvares, men egenerklæringen skal foreligge.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område uten egen reguleringsplan, og følger kommuneplanens arealdel Kommuneplan for Averøy 2016–2028, egengodkjent 17.01.2017. Eiendommen er i kommuneplanen avsatt til LNFR.
Dette innebærer at det kan hvile restriksjoner på eiendommen vedrørende bygging, riving, tilbygg mm. Kjøper må selv ta kontakt med kommunen for å få godkjenning for eventuelle planer ved eiendommen. Selger fraskriver seg ansvar dersom riving, endring og lignende ikke lar seg gjennomføre.

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

Oppvarming
Elektrisitet, varmepumpe og ved.
Det er luft-til-luft varmepumpe og vedovn. Det er også elementpipe. Bad har elektriske varmekabler. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

Parkeringsforhold
Det er parkering i garasje, samt oppstilling på tomt.

Det medfølger frittliggende garasje av type Igland. Garasjen er oppført i 2003 og har garasjeport med elektrisk portåpner, låsbar inngangsdør samt elektrisk anlegg med belysning og stikkontakter. Garasjen er ca. 36 m2. Vedskjul er ca. 13 m2.

Vei/Vann/Kloakk
Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via privat veg.
Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet privat nett.
Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet privat nett.

Kommunen opplyser: Eiendommen ligger i forsyningsområdet til Indre Averøy vannverk (privat). Det er registrert at avløp går til en privat slamavskiller på 4 m3. Adkomst via privat vei.

Adgang til utleie
Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for «nybygg bolighus» på 6530 Bruhagen, gnr. 28 bnr. 27, datert 18.10.1976.

Det foreligger vedtak for oppføring av garasje på boligeiendommen gnr. 28 bnr. 9, datert 28.02.2003. Det er ikke mottatt ferdigattest for tiltaket.

Deler av veranda er kledd igjen og benyttes i dag som stue/vinterstue. Tiltaket er ikke omsøkt.
Det er ikke mottatt tegninger som viser terrasser.

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

Radonmåling
Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling, og målinger ligger under grenseverdier. Boligen er ikke oppført med radonsperre, noe som verken var et krav eller vanlig praksis på oppføringstidspunktet. Eiendommen ligger i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad for radon. Rekvirent opplyser at det ble utført radonmålinger i boligen i 2014. Målingene viste en radonkonsentrasjon på 11 Bq/m^3. Måleresultatet er lavt, men målingen er av eldre dato og gir ikke nødvendigvis et representativt bilde av dagens radonnivå. Det anbefales at det gjennomføres nye radonmålinger dersom dette er ønskelig.

Innhold
1. Etasje:
BRA-i 128 kvm: Vindfang, gang, vaskerom, kjøkken, stue, toalettrom, bad, 3 soverom, yttergang, kontor/ arbeidsrom og 3 boder
TBA 40 kvm: Terrasse og balkongareal

Kjeller:
BRA-e 20 kvm: Lagerrom

Garasje m/vedbod:
BRA-e 49 kvm: Garasje og vedbod

Uthus/vedbod:
BRA-e 16 kvm: Vedbod og lagerrom

Utvendig bod:
BRA-e 14 kvm: 2 boder

Naust:
BRA-e 17 kvm: Naustrom

Standard
Innvendige overflater:
Gulv: parkett, laminat og belegg.
Vegger: tapet, trepanel og malt strie.
Himling: malte plater.

Kjøkken 1. etasje:
Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat. Det er oppvaskmaskin og komfyr. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad 1. etasje:
Veggene er kledd med våtroms-/baderomsplater, og himlingen har himlingsplater. Gulvet har vinylbelegg og

elektriske varmekabler. Våtrommet har våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv og plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 25 mm. Det er innredning med nedfelt servant, toalett, bidé og badekar. Badet har naturlig ventilasjon.

Toalettrom 1. etasje:
Toalettrommet har gulvbelegg og vegger med malt strie. Rommet har gulvstående toalett og servant.

Vaskerom 1. etasje:
Veggene har panel samt malte spon-/trefiberplater, og himlingen har himlingsplater. Gulvet har vinylbelegg med lokalt fall mot sluk. Våtrommet har våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv og plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 18 mm. Det er opplegg for vaskemaskin og vaskekum. Vaskerommet har naturlig ventilasjon.

Tekniske installasjoner:
- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobberrør. Stoppekran i vaskerom.
- Avløpsrør: Innvendige avløpsrør er av PP-plastrør.
- Ventilasjon: Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
- Varmesentral: Det er luft-til-luft varmepumpe.
- Varmtvannstank: Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.
- Elektrisk anlegg: Det elektriske anlegget er i hovedsak fra 1976, og det er gjort endringer etter 1999. Sikringsskapet har skrusikringer.

Hvitevarer

Følgende hvitevarer medfølger: komfyr og oppvaskmaskin.

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: 128 m²
BRA - e: 116 m²
BRA totalt: 244 m²
TBA: 40 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje
Underetasje
BRA-e: 20 m² Lagerrom
1. etasje
BRA-i: 128 m² Vindfang, gang, vaskerom, kjøkken, stue, toalettrom, bad, 3 soverom, yttergang, kontor/arbeidsrom og 3 boder

TBA fordelt på etasje
1. etasje
40 m² Terrasse- og balkongareal

Garasje m/vedbod

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 49 m² Garasje og vedbod

Uthus/vedbod

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje

BRA-e: 16 m² Vedbod og lagerrom

Utvendig bod
Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 14 m² 2 boder

Naust
Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 17 m² Naustrom

Fellesarealer og rettigheter til bruk
Det medfølger 20,8 % eierandel i naust, gnr./bnr. 28/13.

Eierandelen inngår som en del av eiendommen og gir bruksrett til naustet i henhold til gjeldende avtale/ordning.

Bygningssakkyndig kommentar til arealoppmåling
Enebolig
TBA/uteplass: Oppgitt areal omfatter omtrentlig gulvflate. Terrasse mot syd er ca. 28 m², og veranda mot vest er ca. 12 m². Arealene er ikke nøyaktig oppmålt.
Det er et enkelt, uinnredet kjellerrom under boligen, beliggende ved hushjørnet mot nordvest. Rommet benyttes til lager/redskap og har kun utvendig adkomst.

Garasje m/vedbod
Garasjen er ca. 36 m² og har innvendig trapp til hems. Hemsens gulvareal er ca. 26 m². Hems har ikke målbart areal grunnet lav romhøyde/skråhimlinger. Hems er innredet med oppholdsrom samt gang/bod.
Inntilbygget vedskjul er ca. 13 m² (Noe lav takhøyde ved yttervegg)

Overbygg/klesheng
Overbygget (klesheng) er et åpent areal med lav takhøyde og vurderes ikke som måleverdig areal.

Utvendig bod
Utvendig bod oppført i maskinlaftet tre. Gulvarealet er ca. 14 m². Lav romhøyde. Det er et enkelt drivhus som er oppført som tilbygg.

Økonomi

Prisantydning
Kr. 1 750 000,-

Kommunale avgifter
Kr 20 012,- pr år 2026

Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter inkluderer: vann (Nordre Averøy vannverk), renovasjon, slam, branntilsyn/feiing og eiendomsskatt.

Formuesverdi - Primær
Kr. 580 665,- som primærbolig for 2026

Formuesverdi - Sekundær
Kr. 2 322 661,- som sekundærbolig for 2026

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Omkostninger
kr. 1 750 000,- (Prisantydning)
---
kr. 18 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)
kr. 43 750,- (Dokumentavgift)
kr. 545,- (Tinglysing skjøte)
kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))
---
kr. 63 740,- (Omkostninger totalt)
---
kr. 1 813 740,- (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:

1554/28/27:
Heftelser i eiendomsrett:
1976/300541-2/61 02.02.1976 BESTEMMELSE OM VEG
Rettighet hefter i: KNR: 1554 GNR: 28 BNR: 9
Med flere bestemmelser
Parsellen har veirett over hovedbruket, og rett til vannbrønn og vannledning på hovedbruket.

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

Diverse opplysninger

Diverse
Teksten i salgsoppgaven er delvis utarbeidet ved hjelp av KI og deretter kvalitetssikret av ansvarlig megler.

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har
samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i
forbindelse med megleroppdraget:
- Søderberg & Partners leverer boligselger- og boligkjøperforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.
- Kolibri Forsiking tilbyr forsikringsprodukter

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

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

Dødsbo
Det gjøres oppmerksom på at eiendommen selges fra et dødsbo, og at selger ikke har bebodd eiendommen. Selger har derfor ikke førsthåndskunnskap om objektet, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene. Interessenter oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand fra teknisk fagkyndig.

Overtagelse
Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

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

Salgsoppgave sist oppdatert
24.09.2026

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

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

Meglers Vederlag
Fastpris vederlag	kr.	75000.00	(inkl. mva).
Salgstilretteleggelse	kr.	15 900,-	(inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr.	6 000,-	(inkl. mva.)
Liten markedspakke	kr.	16 900,-	(inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.)	kr.	3 500,-	(inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing	kr.	2 500,-	(inkl.

mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

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

Viktig informasjon

Boligselgerforsikring

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser.

Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

Personopplysningsloven

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og

personopplysningsloven. Les mer om dette her: https://notar.no/personvern

Hvitvaskingsreglene

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

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

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

Budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

Er dette ditt nye hjem?

Det er en god følelse.
La oss hjelpe deg med de neste stegene på veien.

1. **Si ifra til oss**
   Ta kontakt med megleren – så holder vi deg oppdatert gjennom hele prosessen. Vi er her, og vi svarer.

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

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

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

Kvernesveien 520

Vedlegg

Selgers egenerklæring
Tilstandsrapport
Energiattest
Ferdigattest
Kart
Tinglyste dokument
Nabolagsprofil

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Notar Kristiansund

Oppdragsnr.

4-0343/26

Selger 1 navn

Randi Kvernes

Gateadresse

Kvernesveien 520

Poststed

AVERØY

Postnr

6531

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Tor Martin Kvernes

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Randi Kvernes

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 4-0343/26

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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 avhendigsloven § 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, og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 4-0343/26

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Randi Kvernes	70c990a5f4ff575d0792a1 2d1eb9ce22e29b01b8	09.09.2026 06:16:55 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 4-0343/26

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

Tilstandsrapport

Enebolig
Kvernesveien 520, 6531 AVERØY
AVERØY kommune
gnr. 28,28, bnr. 27,13, snr. 0,0

Sum areal alle bygg: BRA: 244 m² BRA-i: 128 m²

Befaringsdato: 07.09.2026 **Rapportdato:** 10.09.2026 **Oppdragsnr.:** 19184-1611 **Eiendomsverdi ref nr:** EZ3969

Autorisert foretak: Farstad Taksering AS

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.

Farstad Taksering AS er et takseringsfirma med kontor i Elnesvågen.
Vår takstingeniør er utdannet og medlem av Norsk Takst. Har tilfredsstillende dataverktøy, utdanningssystemer og forsikringsordninger.
Mesterbrev som tømrer, våtroms sertifikat fra FFV og over 30 års erfaring fra byggebransjen.

Rapportansvarlig

Idar Helge Farstad
Uavhengig Takstingeniør
id-fa@online.no
911 63 965

Kvernesveien 520, 6531 AVERØY
Gnr 28 - Bnr 27
1554 AVERØY

Farstad Taksering AS
Hatlebakken 40
6440 ELNESVÅGEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Hva er en tilstandsrapport?

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

Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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

Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Kvernesveien 520, 6531 AVERØY
Gnr 28 - Bnr 27
1554 AVERØY

Farstad Taksering AS
Hatlebakken 40
6440 ELNESVÅGEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Kvernesveien 520, 6531 AVERØY
Gnr 28 - Bnr 27
1554 AVERØY

Farstad Taksering AS
Hatlebakken 40
6440 ELNESVÅGEN

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1976

UTVENDIG Gå til side

Taktekking av steinbelagte stålplater fra 1996. Besiktiget fra takfot i stige.
Takrenner og nedløp er av metall, og det er utvendige beslag.
Taket er valmet, med takkonstruksjon av W-takstoler i tre og undertak av armert plastduk fra byggeår. Det er kaldtloft.
Ytterveggene er av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående bordkledning.
Det er malte vinduer med 2-lags glass.
To ytterdører, balkongdør og kjellerdør er i treverk. Skyve terrassedør med isolerglass.
Det er veranda og terrasse på understøttende konstruksjon.
Utvendig trapp til kjeller

INNVENDIG Gå til side

Gulv er utført med parkett, laminat og belegg.
Veggene er utført med tapet, trepanel og malt strie. Himlingen har malte plater.

Innvendige dører er finerdører.

Det er elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke.

Kun et lite kjellerom under terreng. Gulvet er av betong og veggene er av betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt fordi rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.
Støpt plate mot grunn. Etasjeskiller og bærende konstruksjoner over kjellerrom er av betong.
Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling, og målinger ligger under grenseverdier.
Boligen er ikke oppført med radonsperre, noe som verken var et krav eller vanlig praksis på oppføringstidspunktet. Eiendommen ligger i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad for radon.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 1. Etasje › Vaskerom

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997, og det foreligger ingen dokumentasjon.
Veggene har panel og malte plater. Himlingen har malte himlingsplater.
Gulvet har våtromsvinyl og lokalt fall mot sluk. Sluket er av plast.
Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er målt til 18 mm.
Våtrommet har opplegg for vaskemaskin og vaskekum. Det er naturlig ventilasjon basert på termisk oppdrift.
Det er ikke foretatt hulltaking og fuktmåling i konstruksjonen. Dette skyldes registrert eldre fuktskade i nedre del av veggplatene mot yttervegg, hvor platene fremstår som porøse.

Våtrom › 1. Etasje › Bad

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997, og det foreligger ingen dokumentasjon.
Veggene er kledd med våtroms-/baderomsplater. Himlingen har malte himlingsplater.
Gulvet har våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter og elektriske varmekabler. Sluket er av plast. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er målt til 25 mm.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett, bidé og badekar. Det er naturlig ventilasjon basert på termisk oppdrift.
Det er foretatt hulltaking og fuktmåling i vegg fra tilstøtende toalettrom. Det ble ikke påvist unormale fuktforhold.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat.
Det er oppvaskmaskin og komfyr.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrommet har gulvbelegg og vegger med malt strie.
Gulvstående toalett og servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobberrør. Stoppekran i vaskerom.
Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Det er luft-til-luft varmepumpe.
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i det elektriske anlegget etter 1. januar 1999. Anlegget er opplyst installert i 1976.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent.
Fuktsikring og drenering er ukjent. Materiale brukt til å opparbeide boligens tomt og fundament er ukjent. Opplysninger gjelder fra 1976.
Boligen er fundamentert med lav ringmur og støpt plate mot grunn.
Grunnmuren i kjellerdelen er utført i betongstein.
Terrenget rundt boligen består hovedsakelig av tilnærmet flate eller svakt skrånende partier.
Avløpsledningene er av ukjent type og fra 1976. Avløpet er tilknyttet septiktank med overløp til grøft. Vannledningene er av ukjent type og fra 1976.
Septiktanken er i betong og er installert i 1976.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Kvernesveien 520, 6531 AVERØY
Gnr 28 - Bnr 27
1554 AVERØY

Farstad Taksering AS
Hatlebakken 40
6440 ELNESVÅGEN

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

• Det foreligger ikke tegninger

Meglere innhenter godkjente og bygge-meldte tegninger for boligen om det foreligger. Vi har ikke mottatt tegninger før sending av rapporten.

Garasje m/vedbod

• Det foreligger ikke tegninger

Meglere innhenter godkjente og bygge-meldte tegninger for garasje om det foreligger. Vi har ikke mottatt tegninger før sending av rapporten.

Uthus/vedbod

• Det foreligger ikke tegninger

Overbygg/klesheng

• Det foreligger ikke tegninger

Utvendig bod

• Det foreligger ikke tegninger

Naust

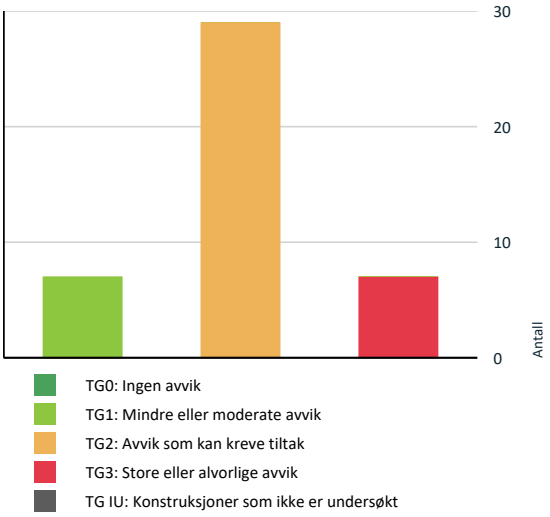
• Det foreligger ikke tegninger

Kvernesveien 520, 6531 AVERØY
Gnr 28 - Bnr 27
1554 AVERØY

Farstad Taksering AS
Hatlebakken 40
6440 ELNESVÅGEN

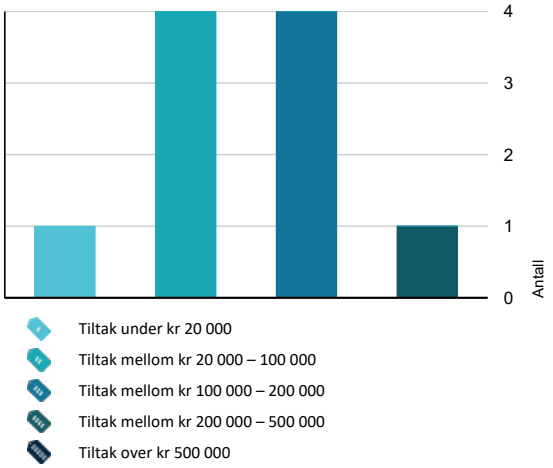
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Selger er et dødsbo, og eieropplysningene er derfor begrensede. Opplysninger om årstall og utførte tiltak utover byggeår er i hovedsak basert på informasjon mottatt fra rekvirent/fullmektig. Det kan derfor være usikkerhet knyttet til tidspunkt og omfang av tidligere arbeider.

Leser må gjøre seg kjent med bygningens byggeår og ta hensyn til at bygningen kan ha en lavere standard og andre tekniske løsninger enn det som følger av dagens tekniske forskrifter.

Dette gjelder blant annet forhold knyttet til ventilasjon og lufting, lyd- og varmeisolasjon, samt komponenter og tilstand på elektrisk anlegg, røropplegg og øvrige tekniske installasjoner.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner Gå til side

Det er påvist mangelfull eller svekket innfesting. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell Gå til side

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater, vegger og himling Gå til side

Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.
Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater gulv Gå til side

Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Kvernesveien 520, 6531 AVERØY
Gnr 28 - Bnr 27
1554 AVERØY

Farstad Taksering AS
Hatlebakken 40
6440 ELNESVÅGEN

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist tegn på utettheter rundt rørgjennomføringer eller andre overganger, osv.
Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
Våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv er eldre enn 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell Gå til side

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone,
Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
Våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv er eldre enn 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Det er påvist sprekker, mose, ujevnheter og andre symptomer på svekkelse.
Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak Gå til side

Det er påvist avvik i beslagløsninger.
Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen.
Det er utett undertak ved gjennomføring for ventilasjonskanal. Undertaket av armert plastduk er skåret/revet opp rundt gjennomføringen uten at det er etablert tilfredsstillende sikring mot vann som kan trekke ned over undertaket. Eventuelt vann kan dermed ledes gjennom åpningen og ned på gulv/takkonstruksjon på kryploftet.

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon Gå til side

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

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys Gå til side

Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
Vinduer har usikker fremtidig funksjon:
Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Utvendig > Ytterdører Gå til side

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
Det er påvist at enkelte dører er vanskelig å åpne og lukke.

Innvendig > Overflater - gulv Gå til side

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Innvendig > Overflater - vegger og himlinger Gå til side

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner Gå til side

Det er registrert nivåforskjell mellom rommene som er større enn 25 mm.

Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) Gå til side

Kvernesveien 520, 6531 AVERØY
Gnr 28 - Bnr 27
1554 AVERØY

Farstad Taksering AS
Hatlebakken 40
6440 ELNESVÅGEN

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side
Dører har elde og slitasje, der det bør påregnes kortere gjenværende restlevetid.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side
Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv) Gå til side
Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side
Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side
Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side
Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering Gå til side
Vannledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.
Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

Tomteforhold > Septiktank Gå til side
Septiktank av betong er eldre enn 25 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom Gå til side
Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon Gå til side
Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon)

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side
Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side
Ventilator har aldersrelatert slitasje og elde.
Kanalføringen er av eldre type.

Toalettrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side
Veggflatene har stedvis slitasje og ujevnheter.

Toalettrom > 1. Etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon Gå til side
Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side
Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Kvernesveien 520, 6531 AVERØY
Gnr 28 - Bnr 27
1554 AVERØY

Farstad Taksering AS
Hatlebakken 40
6440 ELNESVÅGEN

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling Gå til side

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater gulv Gå til side

Baderommet har eldre gulvbelegg. Varmekablene har usikker restlevetid.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Baderomsinnredning og badekar har aldersrelatert slitasje og synlige alderstegn.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Det er kun lufteventil i yttervegg
Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

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

Avvik: Det er påvist enkelte forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet. Det elektriske anlegget er av eldre dato med skrusikringer, og brannvarslere er ikke påvist/kontrollert. Det anbefales at forholdene kontrolleres og eventuelle avvik utbedres.

Kvernesveien 520, 6531 AVERØY
Gnr 28 - Bnr 27
1554 AVERØY

Farstad Taksering AS
Hatlebakken 40
6440 ELNESVÅGEN

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1976

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

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

Vedlikehold
Boligen fremstår som et oppussingsobjekt. Det må påregnes kostnader til modernisering, vedlikehold og større oppgraderinger. Innredninger og overflater har gjennomgående preg av elde og bruksslitasje.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med steinbelagte stålplater fra 1996. Undertaket består av armert plast fra byggeåret. Besiktiget fra takfot i stige.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker, mose, ujevnheter og andre symptomer på svekkelse.
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak
• Svekking av taktekkingen kan føre til økt risiko for lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjon.
• Det anbefales å kontrollere tilstanden nærmere og utbedre eller fornye taktekkingen ved behov.
• Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Taktekkingens er utskiftet for 30 år siden. Taktekking har mosegroing og synlige alders- og slitasjetegn. Gradrennen har stedvis avflasset overflate. Det må påregnes vedlikehold og oppfølging av taktekkingen. Undertak er av eldre dato.

Gradrennen har stedvis avflasset overflate.

Det registreres mosegroing og aldersrelaterte tegn på taktekkingen.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner og nedløp er av metall, og det er utvendige beslag.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i beslagløsninger.

Kvernesveien 520, 6531 AVERØY
Gnr 28 - Bnr 27
1554 AVERØY

Farstad Taksering AS
Hatlebakken 40
6440 ELNESVÅGEN

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

• Avvik i beslagløsninger kan føre til lekkasjer og fuktinntrenging, med risiko for skader på underliggende konstruksjon.

• Det anbefales å kontrollere og utbedre beslagløsningene for å sikre en tett og varig utførelse.

• Mangelfull bortledning av vann kan føre til fuktbelastning på grunnmur, med risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp, slik at vann ledes bort fra grunnmuren.

Luftelyre over tak har aldersrelaterte tegn. Undertaket av armert duk er utett ved gjennomføring, og forholdet er synlig fra mørkeloftet.

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av regnvann fra taknedløpene ved grunnmuren. Takvann kan dermed bli ledet for nær bygningen, noe som over tid kan øke fuktbelastningen på grunnmur og tilstøtende konstruksjoner.

Boligen ligger imidlertid i høytliggende terreng og vurderes derfor ikke som spesielt utsatt for vannansamlinger. Det er et kjellerrom under en mindre del av bygningen. Fuktforholdene i dette rommet bør følges opp, særlig i perioder med mye nedbør og snøsmelting.

Ett av taknedløpene leder vann direkte til terreng ved grunnmuren. Dette medfører økt fuktbelastning på ringmuren, særlig i perioder med mye nedbør og ved snøsmelting. Det anbefales å lede takvannet bort fra bygningen.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er valmet, med takkonstruksjon av W-takstoler i tre og undertak av armert plastduk. Det er kaldtloft.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.

• Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen.

• Det er utett undertak ved gjennomføring for ventilasjonskanal. Undertaket av armert plastduk er skåret/revet opp rundt gjennomføringen uten at det er etablert tilfredsstillende sikring mot vann som kan trekke ned over undertaket. Eventuelt vann kan dermed ledes gjennom åpningen og ned på gulv/takkonstruksjon på kryploftet.

Konsekvens/tiltak

• Avvik rundt gjennomføringer kan føre til lekkasjer og fuktinntrenging, med risiko for skader på underliggende konstruksjon.

• Det anbefales å kontrollere og utbedre tetting rundt gjennomføringene for å sikre en tett og varig løsning.

• Punktert dampsperre kan føre til fuktvandring inn i konstruksjonen, med risiko for kondens, mugg- og råteskader.

• Det anbefales å lokalisere og tette skader i dampsperren for å gjenopprette funksjonen og redusere fuktrisiko.

• Anbefaling: Det anbefales å utbedre gjennomføringen og etablere en tilfredsstillende tetting og vannavledning ved undertaket, slik at vann ikke kan trenge inn gjennom åpningen.

Stedvis uryddig utført isolasjon på kryploft, blant annet i området over sikringsskapet. Dampsperren er punktert ved gjennomføringer for elektriske trekkerør, noe som kan redusere dampsperrens funksjon. Slike punkter kan representere svakheter dersom gjennomføringene ikke er tilstrekkelig tettet.

Anbefaling:
Det anbefales å undersøke dampsperrens tilstand og tetthet nærmere, særlig ved tekniske gjennomføringer, og utbedre eventuelle utettheter. Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser vedr isolasjon/varmetap.

Takkonstruksjon/mørkeloft.

Kvernesveien 520, 6531 AVERØY
Gnr 28 - Bnr 27
1554 AVERØY

Farstad Taksering AS
Hatlebakken 40
6440 ELNESVÅGEN

Tilstandsrapport

Stedvis uryddig utført isolasjon på kryploft, blant annet i området over sikringsskapet. Dampsperren er punktert ved gjennomføringer for elektriske trekkerør, noe som kan redusere dampsperrens funksjon.

Utett undertak i overgang mot gjennomføring ventilasjonskanal.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Bordkledningen fremstår som normalt vedlikeholdt sett i forhold til alder. Kledning ved begge inntrukne ytterdører samt kassekledninger har avvikende farge og fremstår slitt. Det gjenstår malingsarbeider.

Stående kledning har stedvis begrenset lufting, særlig ved underbord. Ved visuell kontroll kunne det ikke registreres om det er montert musebånd bak kledningen.

Anbefaling:
Det anbefales å innhente dokumentasjon på at musebånd er montert, eller eventuelt foreta ettermontering av musebørster eller tilsvarende sikring mot skadedyr.

Veggkostruksjon er av eldre dato. Som følge av alder og registrerte anmerkninger på det gjøres nærmere undersøkelser.
Yttergang og to rom mot vest kan ha uisolerte yttervegger, ifølge opplysninger fra fullmektig. Forholdet er ikke nærmere verifisert.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er malte vinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

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

• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

• Punkterte eller sprukne glassruter gir redusert isolasjonsevne og økt risiko for fukt og varmetap.

• Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

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

• Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.

• Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

Vinduene har oppnådd høy alder, og utskifting må påregnes.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

To ytterdører, balkongdør og kjellerdør er i treverk. Skyve terrassedør med isolerglass.

Vurdering av avvik:

• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

• Det er påvist at enkelte dører er vanskelig å åpne og lukke.

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

• Vanskelig betjening kan tyde på slitasje eller skjevheter, og kan føre til redusert funksjon og tetthet.

Kjellerdør har fuktskadet karm og skjevheter. Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

TG 3 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er veranda og terrasse på understøttende konstruksjon.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull eller svekket innfesting.

Kvernesveien 520, 6531 AVERØY
Gnr 28 - Bnr 27
1554 AVERØY

Farstad Taksering AS
Hatlebakken 40
6440 ELNESVÅGEN

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull eller svekket innfesting kan føre til redusert bæreevne og i verste fall fare for svikt eller sammenbrudd.

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

Vanlig vedlikehold/overflatebehandling. Rekkverk og innfesting må utbedres

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Rekkverk på terrasse mot syd har mangelfull/svekket innfesting

⚠ Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp til kjeller

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

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

• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv er utført med parkett, laminat og belegg.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Oppgradering av overflater må påregnes i forhold til dagens standard. Laminatgulvet på stuen har stedvis åpninger/sprekker i endeskjøtene.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene er utført med tapet, trepanel og malt strie. Himlingen har malte plater.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Overflatene har bruksslitasje, falming og aldersrelatert slitasje, med stedvis betydelig slitasje og lokale sårskader. Det må påregnes vedlikehold og oppussing av overflatene.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Støpt plate mot grunn. Etasjeskiller og bærende konstruksjoner over kjellerrom er av betong.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert nivåforskjell mellom rommene som er større enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å undersøke årsak og omfang nærmere for å avklare om nivåforskjellen skyldes naturlige bevegelser eller forhold som krever utbedring. Ved mistanke om videre bevegelser eller konstruksjonssvikt bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.

Det er kun utført punktvise målinger av gulv i hovedetasjen ved befaringen. Det kan derfor forekomme lokale svanker, ujevnheter og høydeforskjeller som ikke er registrert.

Det er målt en høydeforskjell på ca. 22 mm i stuen over hele rommets lengde. I gangen er det målt ca. 28 mm høydeforskjell over hele rommets lengde. I enkelte rom er det målt høydeforskjeller på ca. 13 mm over en lengde på ca. 2 meter, samt registrert enkelte lokale svanker og ujevnheter.

Radon

Beskrivelse

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling, og målinger ligger under grenseverdier.
Boligen er ikke oppført med radonsperre, noe som verken var et krav eller vanlig praksis på oppføringstidspunktet. Eiendommen ligger i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad for radon.

Vurdering av avvik:

Kvernesveien 520, 6531 AVERØY
Gnr 28 - Bnr 27
1554 AVERØY

Farstad Taksering AS
Hatlebakken 40
6440 ELNESVÅGEN

Tilstandsrapport

• Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling, og målinger ligger under grenseverdier. Rekvirent opplyser at det ble utført radonmålinger i boligen i 2014. Målingene viste en radonkonsentrasjon på 11 Bq/m³. Måleresultatet er lavt, men målingen er av eldre dato og gir ikke nødvendigvis et representativt bilde av dagens radonnivå. Det anbefales at det gjennomføres nye radonmålinger dersom dette er ønskelig.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke.

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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kun et lite kjellerom under terreng. Gulvet er av betong og veggene er av betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt fordi rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak

• Fuktgjennomtrenging kan føre til oppfukting av gulv og tilstøtende konstruksjoner, med risiko for fuktskader og dårlig inneklima.

• Det anbefales å avdekke årsak til fuktinntrenging og iverksette tiltak, som forbedret drenering, tetting eller fuktsikring av muren.

Det er kun ett uinnredet kjellerrom som ligger under bakkenivå.

Det er registrert noe fuktpåvirkning, med fukt som trekker opp i gulv og vegger i kjellerrommet.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er finerdører.

Vurdering av avvik:

• Dører har elde og slitasje, der det bør påregnes kortere gjenværende restlevetid.

Konsekvens/tiltak

• Vedlikehold/utskifting av dører i forbindelse med fremtidig oppussing

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997, og det foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Kvernesveien 520, 6531 AVERØY
Gnr 28 - Bnr 27
1554 AVERØY

Farstad Taksering AS
Hatlebakken 40
6440 ELNESVÅGEN

Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

• Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

• Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst.

• Det anbefales å undersøke oppbygningen nærmere for å avklare om diffusjonssperre er korrekt utført. Dersom dette ikke kan verifiseres eller er mangelfullt, bør det vurderes tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktsikring i henhold til gjeldende anbefalinger.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har panel på veggene og malte plater. Himlingen har himlingsplater på innvendig tak.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.

• Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.

Konsekvens/tiltak

• Overflater må utbedres eller skiftes.

• Dersom det ikke gjøres tiltak vil fuktopptaket i platene føre til oppsvelling og utett tettesjikt med fare for videre fuktskade i tilstøtende konstruksjoner.

• Avklar årsaken til fuktskadene ved nærmere undersøkelser. Skadde plater og eventuelt underliggende materialer bør skiftes ut, og fuktkilden må utbedres. Arbeidet bør utføres av fagperson.

• Det må foretas utbedring av skadede plater.

Vaskerommet har vegger utført med malte spon-/trefiberplater og trepanel. Ved området omkring skyllekaret er det registrert materialer som vurderes som lite egnet for bruk i våtsone, da overflatene ikke er tilpasset direkte vannbelastning. Nedre del av veggplatene viser tegn til eldre fuktpåvirkning og fremstår stedvis som porøse og svekket. Det må påregnes behov for utskifting av skadet materialer og oppgradering av veggoverflatene dersom vaskerommet skal tilfredsstille dagens krav til utførelse og fuktsikring.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Veggplater har eldre fuktskader i nerkant

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har vinylbelegg på gulv og lokalt fall mot sluk.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.

Konsekvens/tiltak

• Overflater må utbedres eller skiftes.

Vaskerommet har eldre gulvbelegg. Det er gjennomføring av vannrør i gulvet, hvor tettheten rundt gjennomføringen er usikker. Rommet har alder og slitasje som tilsier at det må påregnes renovering.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv og plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 18 mm.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist tegn på utettheter rundt rørgjennomføringer eller andre overganger, osv.

• Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv er eldre enn 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

Kvernesveien 520, 6531 AVERØY
Gnr 28 - Bnr 27
1554 AVERØY

Farstad Taksering AS
Hatlebakken 40
6440 ELNESVÅGEN

Tilstandsrapport

• Utettheter på våtrommet kan føre til fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner dersom det ikke blir foretatt tiltak.

• Konsekvensen er at membranen /tettesjikt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.

Sluket er av eldre type. Sluket og belegg fremstår med aldersrelatert slitasje.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har opplegg for vaskemaskin og vaskekum.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Vurdering av avvik:

• Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon)

Konsekvens/tiltak

• Manglende ventilasjon kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.

Vurdering av avvik:

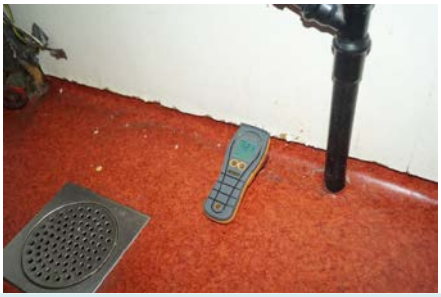
• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

Det er ikke foretatt hulltaking og fuktmåling i konstruksjonen. På grunn av våtrommets alder og registrerte forhold er det usikkerhet knyttet til våtrommets oppbygning og fuktsikkerhet. Veggplater har tegn til eldre fuktskade og fremstår porøse i nedre del. Det ble ikke registrert fukt ved overflatemåling med fuktindikator på befaringstidspunktet.

På bakgrunn av våtrommets alder, tilstand og usikkerhet knyttet til konstruksjonens oppbygning, må det påregnes at våtrommet rehabiliteres i sin helhet.



1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

1. ETASJE > BAD

Kvernesveien 520, 6531 AVERØY
Gnr 28 - Bnr 27
1554 AVERØY

Farstad Taksering AS
Hatlebakken 40
6440 ELNESVÅGEN

Tilstandsrapport

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
• Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.
• Det anbefales å undersøke oppbygningen nærmere for å avklare om diffusjonssperre er korrekt utført. Dersom dette ikke kan verifiseres eller er mangelfullt, bør det vurderes tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktsikring i henhold til gjeldende anbefalinger.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Veggene er kledd med våtroms-/baderomsplater, og himlingen har himlingsplater på innvendig tak.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak
• Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Baderomsplatene er av eldre type og har oppnådd en betydelig del av forventet levetid. Med bakgrunn i alder og dagens krav til våtrommets tetthet og utførelse må det påregnes at platene har begrenset gjenværende brukstid.

Det er vindu med ikke-fuktbestandige materialer i våtsonen ved badekar. Det registreres tegn til tidligere fuktpåvirkning, med begynnende nedbrytning og oppsprekking i karm og listverk.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse
Gulvet har vinylbelegg og elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Baderommet har eldre gulvbelegg. Varmekablene har usikker restlevetid.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må derfor påregnes rehabilitert.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Våtrommet har våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv og plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 25 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone,
• Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv er eldre enn 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.
• Konsekvensen er at membranen /tettesjikt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

Sluket er av eldre type. Sluket og belegg fremstår med aldersrelatert slitasje.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett, bide og badekar.

Vurdering av avvik:

Kvernesveien 520, 6531 AVERØY
Gnr 28 - Bnr 27
1554 AVERØY

Farstad Taksering AS
Hatlebakken 40
6440 ELNESVÅGEN

Tilstandsrapport

• Baderomsinnredning og badekar har aldersrelatert slitasje og synlige alderstegn.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse
Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Vurdering av avvik:
• Det er kun lufteventil i yttervegg
• Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon)

Konsekvens/tiltak
• Manglende ventilasjon (kun lufteventil) kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i toalettrommet, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var 11.

Hulltaking mot våtsone fra tilstøtende rom er foretatt. Målinger med protimeter (fuktmåler) indikerer ingen unormale forhold.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse
Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat. Det er oppvaskmaskin og komfyr.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:
• Ventilator har aldersrelatert slitasje og elde. Kanalføringen er av eldre type.

Konsekvens/tiltak
• Mer enn halvparten av forventet brukstid vurderes å være oppbrukt, og det foreligger økt risiko for funksjonssvikt.

TOALETTROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse
Toalettrommet har gulvbelegg og vegger med malt strie. Gulvstående toalett og servant.

Vurdering av avvik:
• Veggflatene har stedvis slitasje og ujevnheter.

Konsekvens/tiltak
• Oppussing bør påregnes

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Vurdering av avvik:

Kvernesveien 520, 6531 AVERØY
Gnr 28 - Bnr 27
1554 AVERØY

Farstad Taksering AS
Hatlebakken 40
6440 ELNESVÅGEN

Tilstandsrapport

• Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

Konsekvens/tiltak
• Naturlig ventilering gir begrenset luftutskifting, med risiko for opphopning av fukt og dårlig inneklima.
• Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse
Innvendige vannledninger er av kobberrør. Stoppekran i vaskerom.

Vurdering av avvik:
• Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre glødde kobberrør har økt risiko for slitasje og lekkasjer, med fare for vannskader.
• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse
Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

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

Beskrivelse
Det er luft-til-luft varmepumpe.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

Konsekvens/tiltak
• Manglende service kan føre til redusert driftssikkerhet, dårligere ytelse og økt risiko for feil eller havari.
• Det bør utføres service på anlegget.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Vurdering av avvik:
• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.
• Det anbefales å planlegge utskifting av varmtvannstanken for å sikre videre trygg og stabil drift.

⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i det elektriske anlegget etter 1. januar 1999. Anlegget er opplyst installert i 1976.

Vurdering av avvik:
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Det elektriske anlegget i boligen er i hovedsak fra byggeåret 1976. Sikringsskapet har skrusikringer. Anlegget er av eldre dato, og det må påregnes at deler av det elektriske anlegget har begrenset gjenværende levetid.

Kvernesveien 520, 6531 AVERØY
Gnr 28 - Bnr 27
1554 AVERØY

Farstad Taksering AS
Hatlebakken 40
6440 ELNESVÅGEN

Tilstandsrapport

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Håndslukkeutstyr og Brannvarslere ble ikke påvist/kontrollert ved befaringen. Det anbefales å kontrollere at boligen har tilstrekkelig antall fungerende brannvarslere, og at disse er riktig plassert og fungerer som forutsatt. Eventuelle manglende eller defekte brannvarslere bør skiftes ut.

Vurdering av avvik:

• Avvik: Det er påvist enkelte forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet. Det elektriske anlegget er av eldre dato med skrusikringer, og brannvarslere er ikke påvist/kontrollert. Det anbefales at forholdene kontrolleres og eventuelle avvik utbedres.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Fuktsikring og drenering er ukjent. Materiale brukt til å opparbeide boligens tomt og fundament er ukjent. Opplysninger gjelder fra 1976.

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.

Konsekvens/tiltak

• Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid.

• 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.

• Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere behov for oppgradering eller utskifting. Ved tegn til svikt bør drenering og fuktsikring fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon i henhold til dagens krav.

• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

• Det anbefales å iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt følge opp med nærmere undersøkelser ved behov.

Dreneringen er fra byggeåret 1976, og utførelsen er ukjent. Dreneringen har oppnådd høy alder og har begrenset forventet restlevetid.

Boligen ligger i hovedsak over terreng. Det er kun ett uinnredet kjellerrom som ligger under bakkenivå. Kjellerrommet har murvegger, betongdekke over og støpt gulv mot grunn. Det er registrert noe fuktpåvirkning, med fukt som trekker opp i gulv og vegger i kjellerrommet. Dette kan indikere at dreneringen ikke fungerer optimalt.

Det må påregnes tiltak knyttet til drenering og fuktsikring dersom fuktproblemene utvikler seg, eller ved eventuell fremtidig rehabilitering av kjellerrommet.

Dreneringens tilstand har påvirkning på kjellerrommets bruksområder og bygningstekniske tilstand. Drenering er nedgravd og skjult, men er vurdert å være fra bygningens opprinnelige byggeår.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen er fundamentert med lav ringmur og støpt plate mot grunn. Grunnmuren i kjellerdelen er utført i betongstein.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak

• Mindre sprekker og skjevheter kan skyldes normale bevegelser eller setninger, men kan utvikle seg over tid.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget rundt boligen består hovedsakelig av tilnærmet flate eller svakt skrånende partier.

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

Beskrivelse

Avløpsledningene er av ukjent type og fra 1976. Avløpet er tilknyttet septiktank med overløp til grøft. Vannledningene er av ukjent type og fra 1976.

Vurdering av avvik:

• Vannledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

Kvernesveien 520, 6531 AVERØY
Gnr 28 - Bnr 27
1554 AVERØY

Farstad Taksering AS
Hatlebakken 40
6440 ELNESVÅGEN

Tilstandsrapport

• Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Usikker vannledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.

• Ytterligere undersøkelser anbefales.

• Usikker avløpsledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.

• Ytterligere undersøkelser anbefales.

TG 2 Septiktank

Beskrivelse
Septiktanken er i betong og er installert i 1976.

Vurdering av avvik:
• Septiktank av betong er eldre enn 25 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre septiktank av betong har økt risiko for sprekker, utettheter og funksjonssvikt, med fare for forurensning og driftsproblemer.

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

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

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

• Avvik: Det er påvist enkelte forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet. Det elektriske anlegget er av eldre dato med skrusikringer, og brannvarslere er ikke påvist/kontrollert. Det anbefales at forholdene kontrolleres og eventuelle avvik utbedres.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

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

• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Kvernesveien 520, 6531 AVERØY
Gnr 28 - Bnr 27
1554 AVERØY

Farstad Taksering AS
Hatlebakken 40
6440 ELNESVÅGEN

Bygninger på eiendommen

Garasje m/vedbod

Anvendelse

Byggeår
2003

Kommentar

Standard
Bygget har lav standard.

Vedlikehold
Garasje er jevnlig vedlikeholdt. Inntilbygget vedbod har råteskade i bordtro ved takfot.

Beskrivelse

Frittliggende garasje av type Igland. Garasjen er oppført på støpt plate på grunn med ringmur/fundament. Yttervegger er utført i bindingsverk med utvendig malt trekledning. Yttertaket er utført som trekonstruksjon og tekket med takstein.

Garasjen har garasjeport med elektrisk portåpner, låsbar inngangsdør samt elektrisk anlegg med belysning og stikkontakter. Det er hems med innvendig trapp.

I garasjerommet er det kun fremført skjøteledning til portåpner. Det er ikke etablert fast elektrisk tilkobling til portåpneren. Utbedring/tiltak må påregnes.

Vedskjulet er oppført som sidebygg med enkel spaltekledning og tak tekket med pappshingel. Det er ikke etablert takrenne, forkantbord eller beslag ved takfoten. Manglende avrennings- og beslagsløsninger har medført økt fuktbelastning fra takvann og inndriv, med påfølgende råteskader i bordtro ved takfot. Taktekking/pappshingel er også svekket.

Det må påregnes utbedring av skadet trevirke samt etablering av tilfredsstillende takavrenning og beslag.

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

Vedskjulet har råteskader i bordtro/bordkledning ved takfoten. Råteskadene er særlig knyttet til nedre del av bordtroen, hvor materialene er svekket som følge av fuktpåvirkning. Det er også registrert svekket takpapp i området ved takfoten. Skadet trevirke og taktekking må påregnes utbedret.

Kvernesveien 520, 6531 AVERØY
Gnr 28 - Bnr 27
1554 AVERØY

Farstad Taksering AS
Hatlebakken 40
6440 ELNESVÅGEN

Uthus/vedbod

Anvendelse

Byggeår
2010

Kommentar
Byggeåret er basert på antagelser

Standard
Bygget har lav standard.

Vedlikehold

Beskrivelse
Enkelt bygg i tre.

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

Overbygg/klesheng

Anvendelse

Byggeår
2010

Kommentar

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard.

Vedlikehold

Beskrivelse
Enkelt takoverbygg i tre

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

Kvernesveien 520, 6531 AVERØY
Gnr 28 - Bnr 27
1554 AVERØY

Farstad Taksering AS
Hatlebakken 40
6440 ELNESVÅGEN

Utvendig bod

Anvendelse

Byggeår
2010

Kommentar
Byggeåret er basert på antagelser

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard.

Vedlikehold

Beskrivelse
Utebod oppført i maskinlaftet plank og innredet som todelt rom. Bygningen har enkel sperrekonstruksjon og yttertak tekket med stålplater. Dører er plassert i front.

Det er et enkelt drivhus som er tilbygd uteboden.

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

Naust

Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard.

Vedlikehold
Lite vedlikehold over tid

Beskrivelse
Felles naust

Tradisjonelt, eldre naust med fin beliggenhet ved sjøen. Eksakt byggeår er ikke kjent.

Naustet ligger i brattlendt terreng/utmark og består av ett åpent rom med dobbel port. Veggene er utført som enkelt stavverk med utvendig trekledning. Saltaket er oppført i trekonstruksjon og tekket med stålplater.

Bygningen fremstår med naturlig elde og aldersrelatert slitasje, samt en enkel og tidsmessig utidsmessig standard. Naustet vurderes likevel som funksjonelt til sitt formål.

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

Kvernesveien 520, 6531 AVERØY
Gnr 28 - Bnr 27
1554 AVERØY

Farstad Taksering AS
Hatlebakken 40
6440 ELNESVÅGEN

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

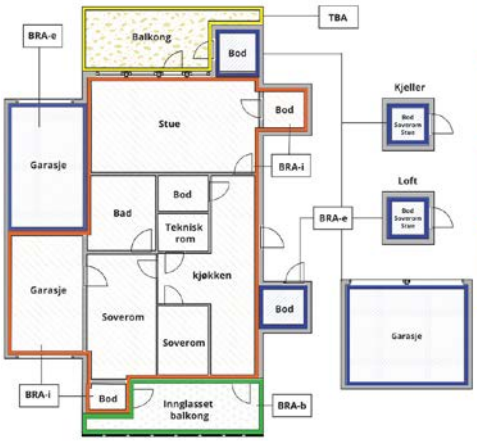
Hva er måleverdig areal?

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.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Kvernesveien 520, 6531 AVERØY
Gnr 28 - Bnr 27
1554 AVERØY

Farstad Taksering AS
Hatlebakken 40
6440 ELNESVÅGEN

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	128			128	40
Kjeller		20		20	
SUM	**128**	**20**			**40**
SUM BRA	**148**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Vindfang, gang, vaskerom, kjøkken, stue, toalettrom, bad, bod, 3 soverom, yttergang, kontor/arbeidsrom, bod 2, bod 3		
Kjeller		Lagerrom	

Kommentar

TBA/uteplass: Oppgitt areal omfatter omtrentlig gulvflate. Terrasse mot syd er ca. 28 m², og veranda mot vest er ca. 12 m². Arealene er ikke nøyaktig oppmålt.

Det er et enkelt, uinnredet kjellerrom under boligen, beliggende ved hushjørnet mot nordvest. Rommet benyttes til lager/redskap og har kun utvendig adkomst.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Meglere innhenter godkjente og bygge-meldte tegninger for boligen om det foreligger. Vi har ikke mottatt tegninger før sending av rapporten.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er et enkelt, uinnredet kjellerrom under boligen ved hushjørnet mot nordvest. Rommet benyttes til lager/redskap og har kun utvendig adkomst. Det foreligger ikke dokumentasjon som viser at kjellerrommet er omsøkt eller godkjent av kommunen.

Manglende dokumentasjon og avklaring av godkjenningsforhold medfører usikkerhet knyttet til tiltakets lovlighet. Det kan ikke legges til grunn at eksisterende løsning vil kunne godkjennes ved en eventuell etterfølgende byggesaksbehandling.

Kjøper overtar risikoen for eventuelle ikke omsøkte eller ikke godkjente bygningsmessige tiltak og endringer, herunder risiko for eventuelle fremtidige pålegg fra bygningsmyndighetene om søknad, retting eller tilbakeføring. Eventuelle kostnader forbundet med dette må dekkes av kjøper.

Garasje m/vedbod

Kvernesveien 520, 6531 AVERØY
Gnr 28 - Bnr 27
1554 AVERØY

Farstad Taksering AS
Hatlebakken 40
6440 ELNESVÅGEN

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
1. Etasje		49		49			49
Hems						26	26
SUM		**49**				**26**	**75**
SUM BRA	**49**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Garasje, vedbod	
Hems			

Kommentar

Garasjen er ca. 36 m² og har innvendig trapp til hems. Hemsens gulvareal er ca. 26 m². Hems har ikke målbart areal grunnet lav romhøyde/skråhimlinger. Hems er innredet med oppholdsrom samt gang/bod.

Inntilbygget vedskjul er ca. 13 m² (Noe lav takhøyde ved yttervegg)

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Meglere innhenter godkjente og bygge-meldte tegninger for garasje om det foreligger. Vi har ikke mottatt tegninger før sending av rapporten.

Uthus/vedbod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		16		16	
SUM		**16**			
SUM BRA	**16**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Overbygg/klesheng

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
1. Etasje						4	4
SUM						**4**	**4**
SUM BRA							

Kvernesveien 520, 6531 AVERØY
Gnr 28 - Bnr 27
1554 AVERØY

Farstad Taksering AS
Hatlebakken 40
6440 ELNESVÅGEN

Romfordeling

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

Kommentar

Overbygget (klesheng) er et åpent areal med lav takhøyde og vurderes ikke som måleverdig areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Utvendig bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
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, bod 2	

Kommentar

Utvendig bod oppført i maskinlaftet tre. Gulvarealet er ca. 14 m². Lav romhøyde. Det er et enkelt drivhus som er oppført som tilbygg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Naust

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. Etasje		17		17	
SUM		**17**			
SUM BRA	**17**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kvernesveien 520, 6531 AVERØY
Gnr 28 - Bnr 27
1554 AVERØY

Farstad Taksering AS
Hatlebakken 40
6440 ELNESVÅGEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.9.2026	Idar Helge Farstad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1554 AVERØY	28	27		0	1800 m²	ANNEN AREALKILDE (Ambita)	Eiet

Adresse
Kvernesveien 520

Hjemmelshaver
Kvernes Tor Martin (død)

Kommentar
Tomtens areal er historisk oppgitt til ca. 1 800 m² i matrikkelopplysninger. Eiendommen er ikke oppmålt, og det tas derfor forbehold om at oppgitt areal kan avvike fra faktisk areal.

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1554 AVERØY	28	13		0	100 m²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

Adresse

Hjemmelshaver
Tor Martin Kvernes (død) m/flere

Kommentar
Det medfølger 20,8 % eierandel i naust, gnr./bnr. 28/13. Eierandelen inngår som en del av eiendommen og gir bruksrett til naustet i henhold til gjeldende avtale/ordning.

Kvernesveien 520, 6531 AVERØY
Gnr 28 - Bnr 27
1554 AVERØY

Farstad Taksering AS
Hatlebakken 40
6440 ELNESVÅGEN

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Kvernes i Averøy kommune, i landlige og rolige omgivelser.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet privat vann fra Nordre Averøy Vassverk

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank.

Regulering

Gjeldende reguleringsforhold er ikke undersøkt av takstmannen.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med plenarealer, beplantning og bed. Det er etablert terrasse, steinbelagte gangsoner samt adkomst og innkjørsel.

Tinglyste/andre forhold

Det medfølger en 20,8 % eierandel i naust på gnr./bnr. 28/13 i Averøy kommune. Naustet inngår i tilstandsrapporten som en del av eiendommen

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no	04.09.2026		Gjennomgått		Nei
Energirapport	04.09.2026		Gjennomgått		Nei
Rekvirent/fullmektig	07.09.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Kvernesveien 520, 6531 AVERØY
Gnr 28 - Bnr 27
1554 AVERØY

Farstad Taksering AS
Hatlebakken 40
6440 ELNESVÅGEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

enova

Energiattest

Adresse **Kvernesveien 520, 6531 AVERØY**	
Dato for energimerking **04.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-345400**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **181211687**
Gårdsnummer **28**	Bruksnummer **27**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**

Om energikarakteren

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

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

Boliginformasjon

Byggeår **1976**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **120,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **95,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **253,84**

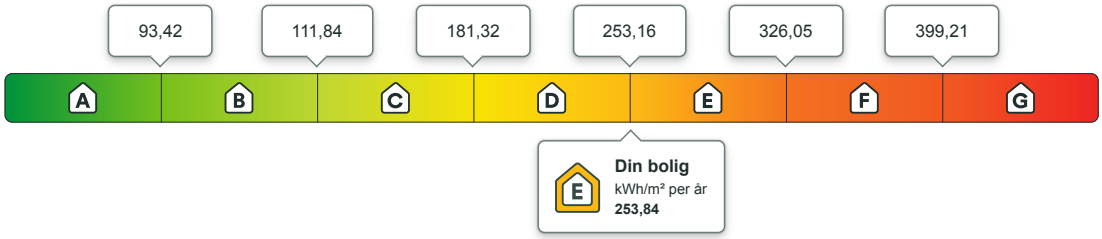
Kvernesveien 520, 6531 AVERØY

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år	kWh/m² per år
26 375,34	**257,60**

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

Om energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Kvernesveien 520, 6531 AVERØY

Detaljering

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

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

Kvernesveien 520, 6531 AVERØY

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 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: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 7: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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.Kjøl - 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 14: 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 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: 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 veggen.

Tiltak 17: 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 18: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: 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.

Tiltak 21: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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.

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 24: 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.

Kommunalforvaltningen

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.
Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
6530 Bruhagen		28	27	

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Nybygg	Bolighus	15.2.76	dato 4.3.76. sak 91/76

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Tor Kvernes	6530 Bruhagen	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
Brødr. Røsand	6550 Bremsnes	

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Emil Røsand	6550 Bremsnes	

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.
Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

6530 Bruhagen den 18. oktober 1976.

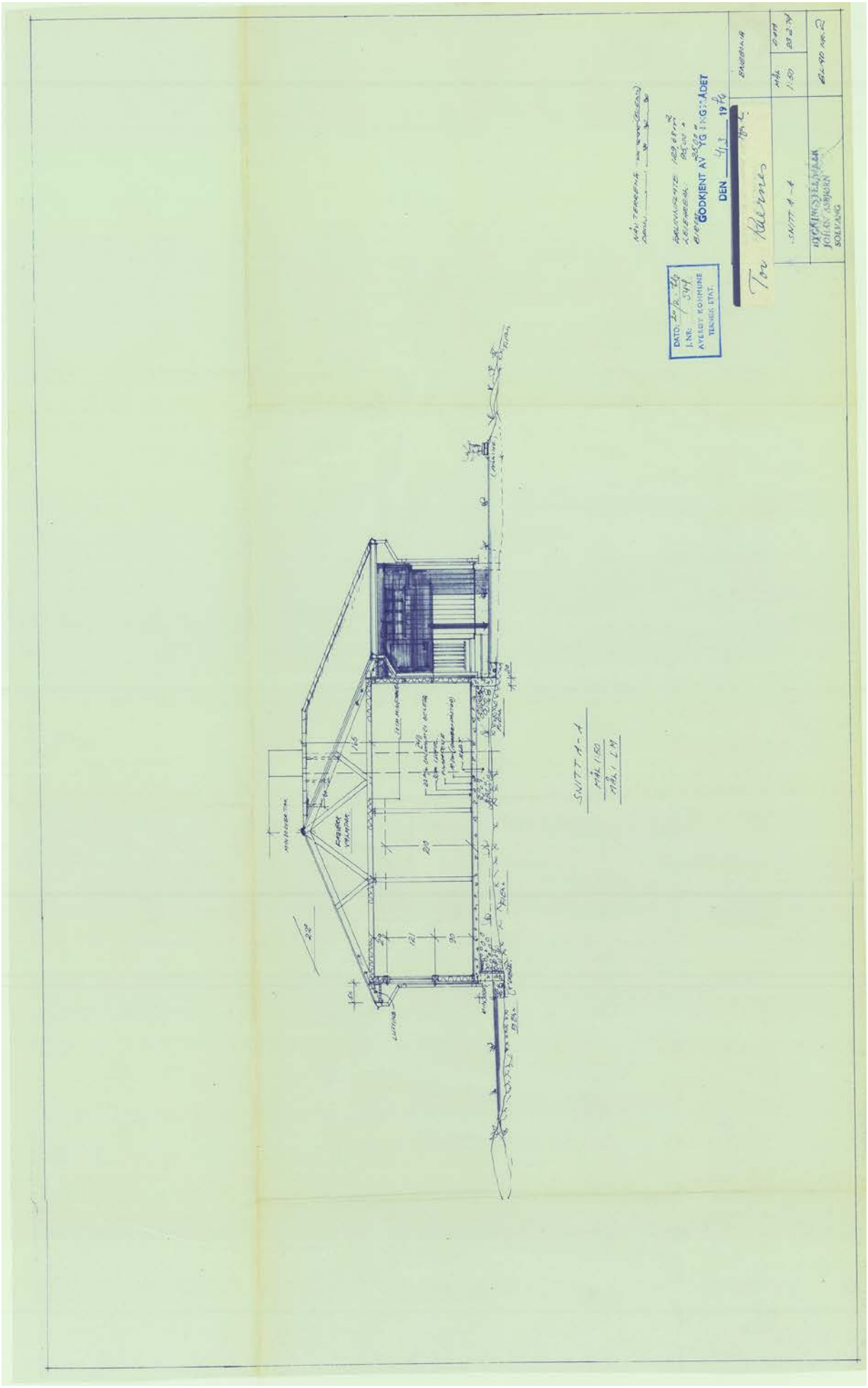
Thor Dypbukt
for bygningssjefen

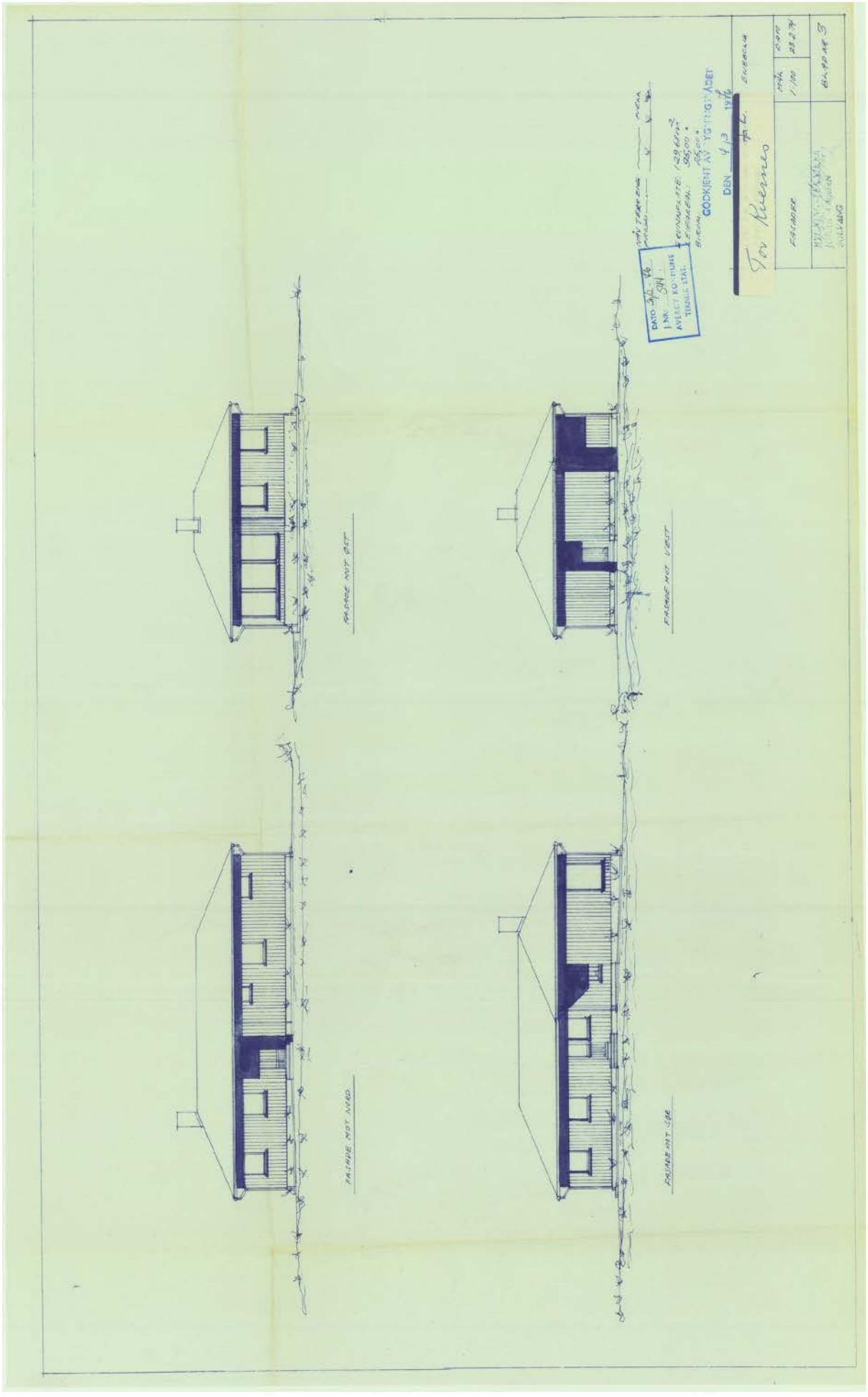
Sendes:

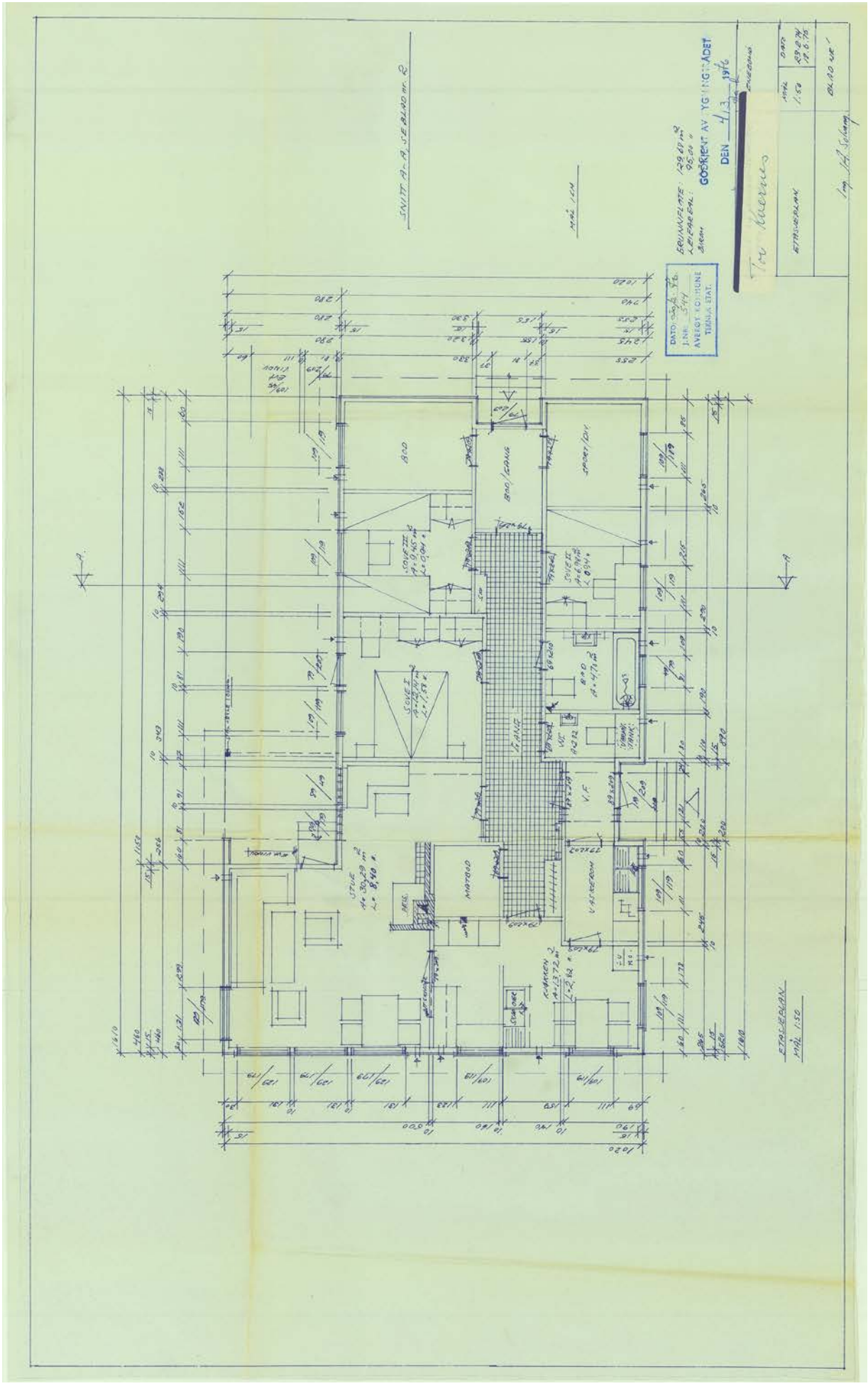
- [x] byggherren
- [ ] anmelderen
- [x] ansvarshavende
- [ ] byggeløyvemyndighet
- [ ]
- [ ]

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

KFS-blankett 5-013-05.74 (formularbeskyttet)
Nr. 2129 Enerett: Sem & Stenersen A/S, Oslo


GODKJENT AV YG ENGSTADET
DEN 4/3 19 76
Tor Kaernes
SNITT A-A
HYGRINGSTELSVAAN
JOHAN ASBJØRN
SOLVANG
ENEBOLIA
AVERØY KOMMUNE
TEKNISK ETAT.
SNITT A-A
MÅL 1:50
MÅL I CM


FASADE MOT ØST
FASADE MOT VEST
FASADE MOT NORD
FASADE MOT SØR
GODKJENT AV YGNINGSTADET
DEN 4/3 1976
Tor Kvernes
FASADER
SOLVANG
BLAD NR 3

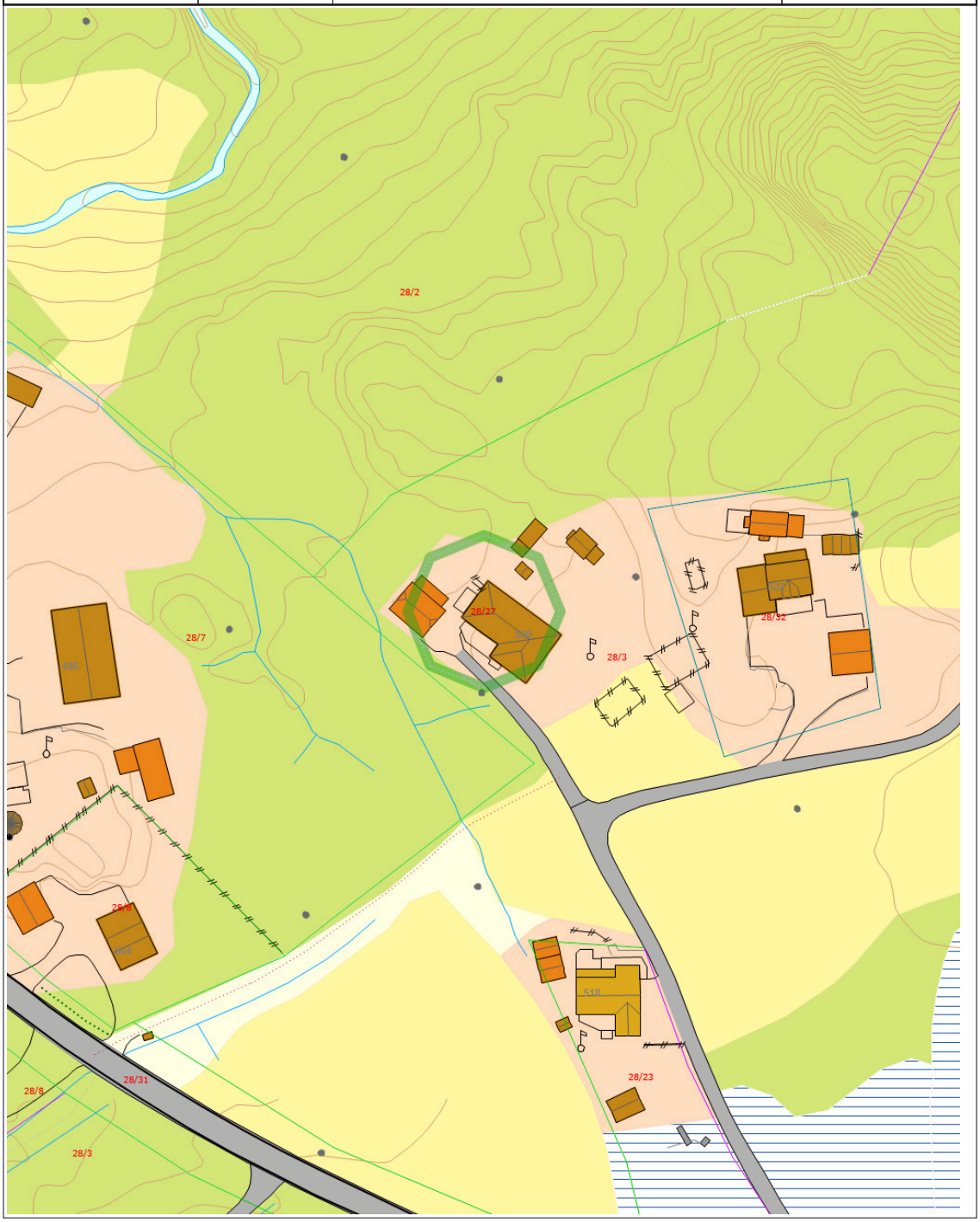

SNITT A-A, SE BLAD nr. 2
MÅL 1:50
GODKJENT AV YGGINGTRADET
DEN 4/3 1976
ETASJEPLAN
MÅL 1:50
BOD
BOD/GANG
SPORT/DIV.
GANG
MATBOD
VASKEROM
V.F.
STUE
KJÆKKEN
SOVE I
SOVE II
SOVE III
BOD
WC
VARMT. TANK
ETASJEPLAN
MÅL 1:50

Averoy kommune

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 28	Bnr: 27	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Kvernesveien 520 6531 AVERØY			
Annen info:				

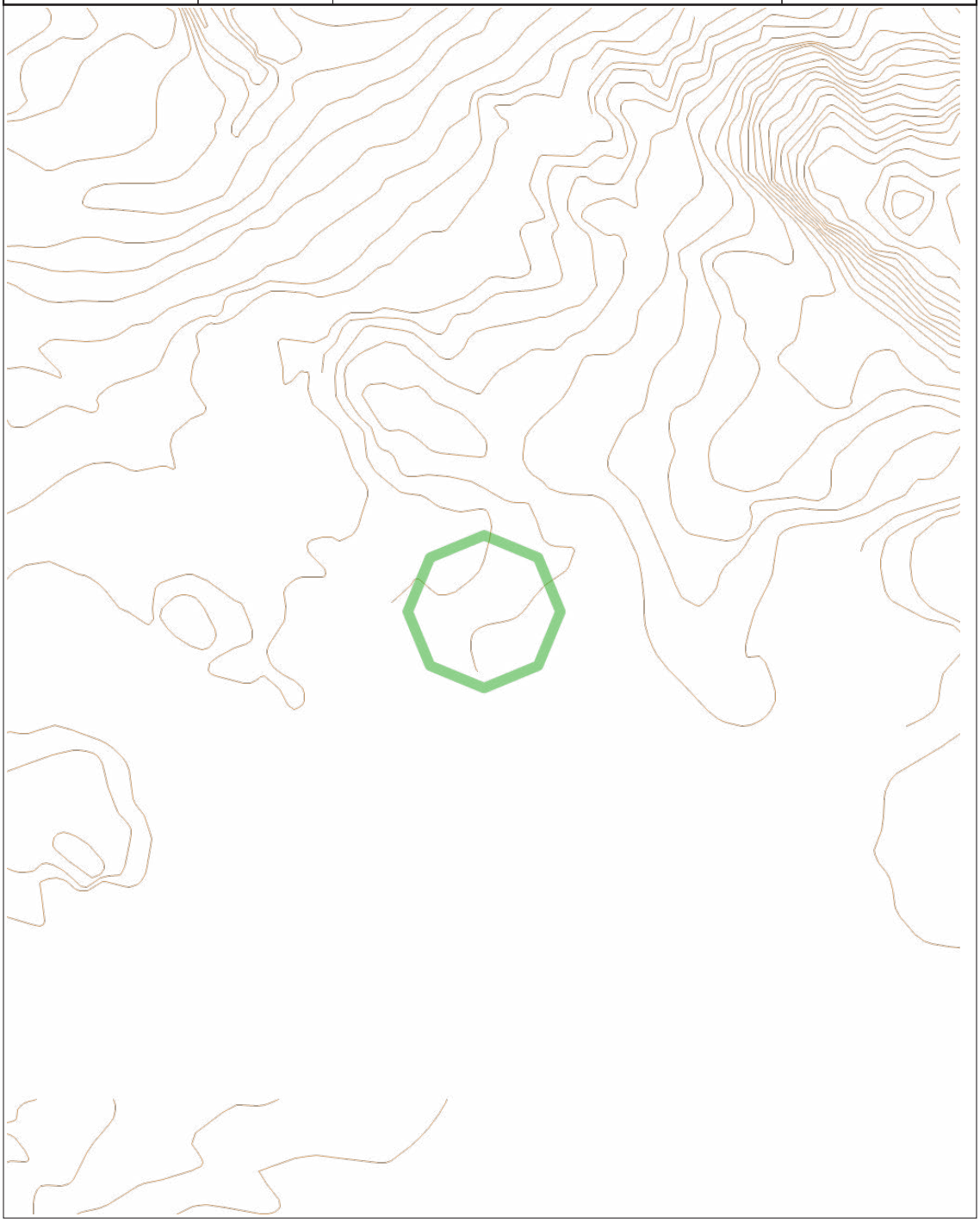
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Averoy kommune	Reguleringsplan				
	Eiendom:	Gnr: 28	Bnr: 27	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Kvernesveien 520 6531 AVERØY			
	Annen info:				

Målestokk
1:1000

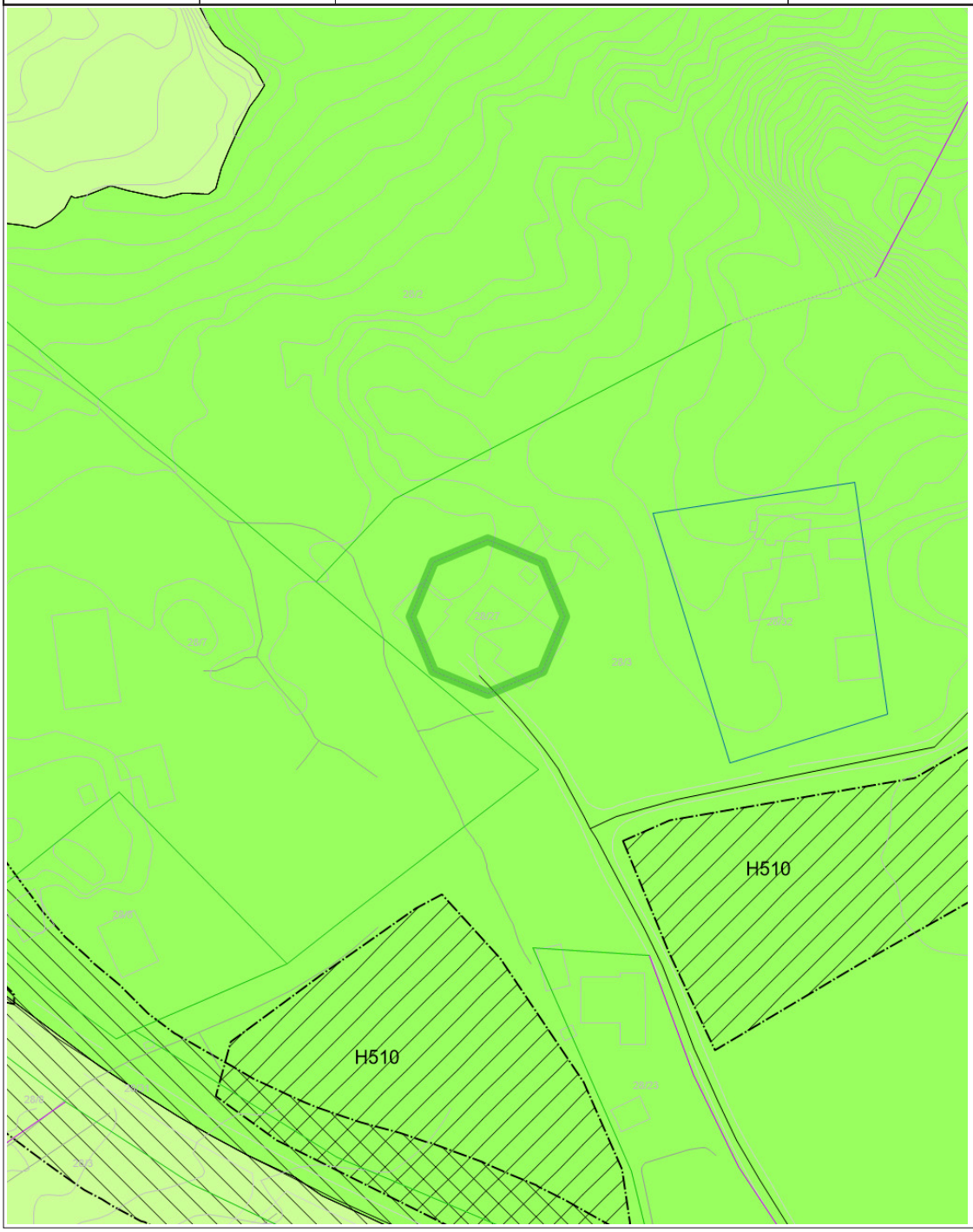


Tegnforklaring

Regplan raster Averøy

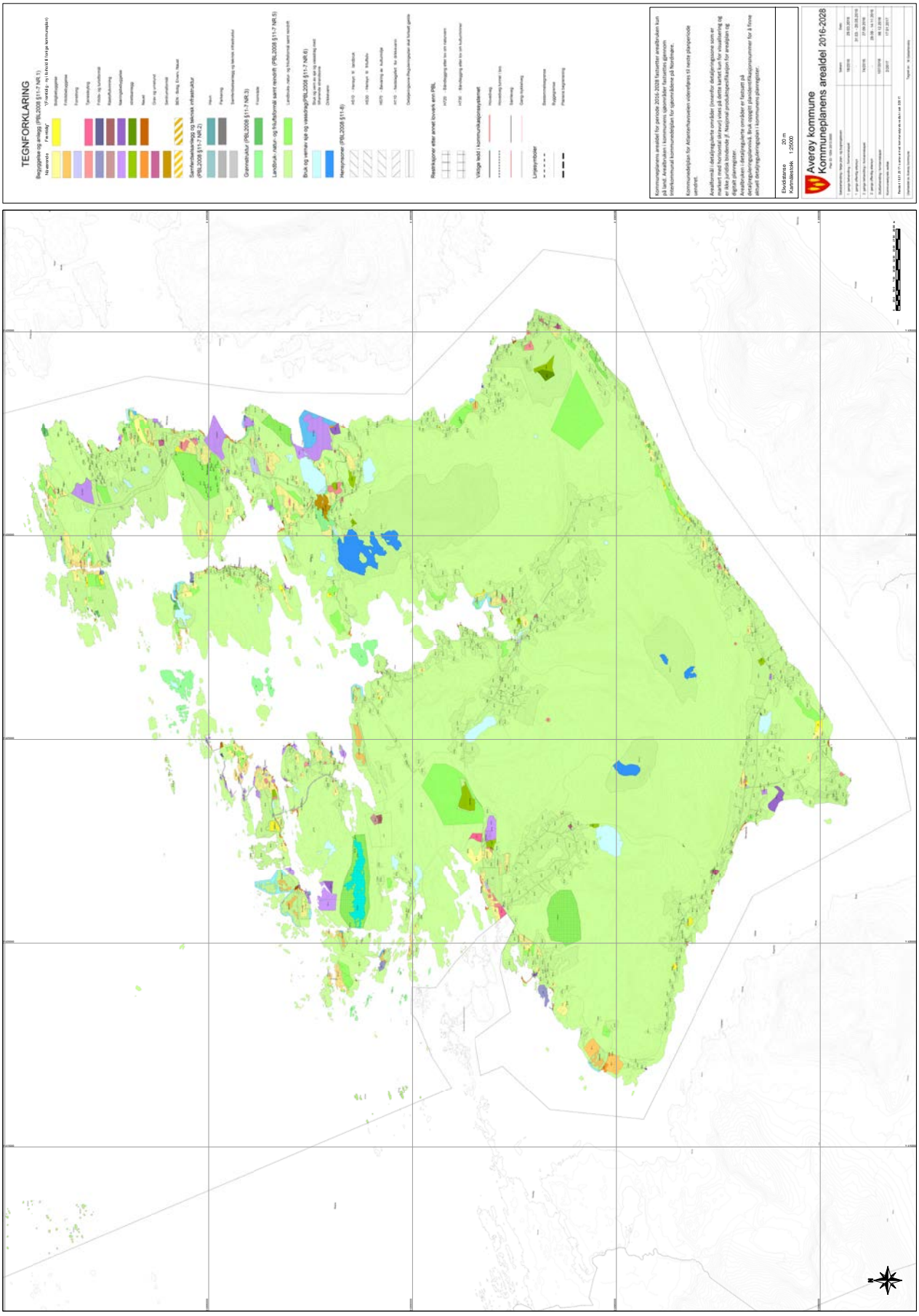
Høydekurve 1m Averøy

Averoy kommune	Kommuneplan				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 28	Bnr: 27	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Kvernesveien 520 6531 AVERØY			
	Annen info:				



Tegnforklaring

- Teiggrense god nøyaktighet (10 cm eller bedre)
- Teiggrense nøyaktighet (11 - 30 cm)
- Teiggrense nøyaktighet (31 - 200 cm)
- Teiggrense fiktiv
- Eiendomsgrense
- Høydekurve 1m Averøy
- Udefinert bygning
- Bygning
- Kanal og grøft
- Veg
- Elv og bekk
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Atkomstveg - På bakken - Nåværende
- Grense for arealformål
- Grense for angitt hensynsoner
- Grense for støysoner
- Hensyn landbruk
- Rød sone iht T-1442
- Gul sone iht T-1442
- Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift (LNFR) - Nåværende
- Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift (LNFR) - Fremtidig
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Kjørebanekant
- Veg annen avgrensning
- Veg fiktiv grense
- Vegdekkekant
- Vegskulderkant
- Traktorveg
- Sti
- Elvekant
- Høydekurve 1m Averøy


TEGNFORKLARING
Averøy kommune
Kommuneplanens arealdel 2016-2028

notar.no

Avskrift.
Godkjent til innhefting i grunnboka.

Gjenpart av dagbok nr. 54/1
Vedlegg til
Kristiansund sorenskriverembete
-2 FEB 1976

Skylddelingsforretning

Lår dag, den 15/11 19 75 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården Skoglund g.-nr. 28 br.-nr. 9 av skyld mark 0.04 i Stueröy kommune. Forretningen er forlangt av Oskar Kvernes

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.[1])

Mennsoppnevnelsene legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring[2]) som skjønnsmenn Nils Kr. Leithe, Gyrum Veiset og Arne Aroset

Ved forretningen møtte:

Av partene:[3]) selgeren Oskar Kvernes

Av naboer:[3]) Var varslet, men møtte ikke.

Mennene valte til formann Arne Aroset

Over den/en av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende opplysninger:

1. *Areal:* Dyrket jord – dekar, natulig eng og kulturbeite – dekar, produktiv skog – dekar, annet areal 1,8 dekar. I alt 1,8 dekar.

2. *Grensebeskrivelse:*[4])

Parsellen grenser i nord inntil Erik Ormbostads eiendom "Holmen" og grenselinjen har til i parsellens nordvestre hjørne ved en byte-

---

[1]) Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1).

[2]) Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6 1917 § 20, skal vedk. før forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning. den 19
N. N.»

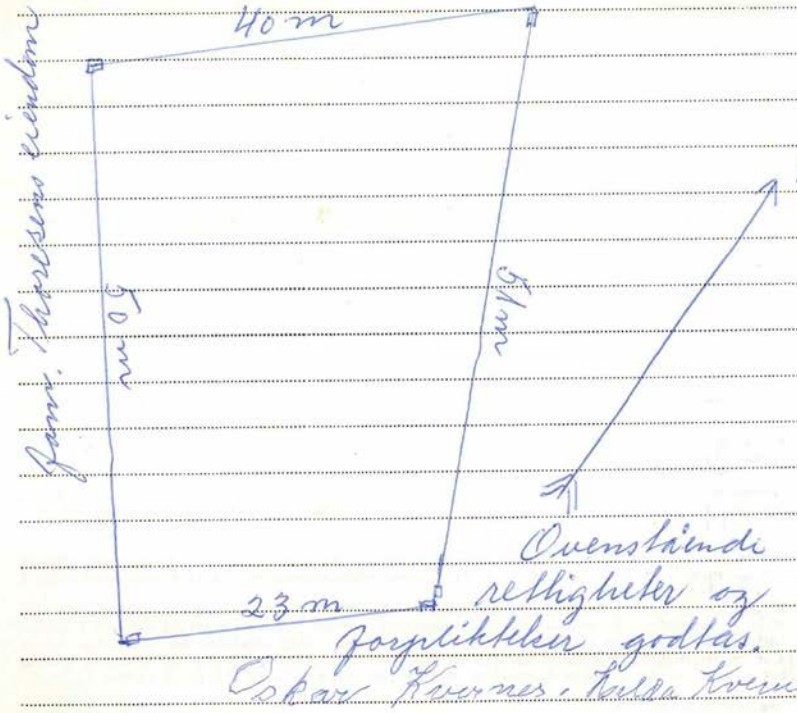
[3]) Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses om det er godtgjort at varsel er gitt dem eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 3.)

[4]) Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommen blir ikke å beskrive dersom disses eiere ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitutt må ikke tas inn i skylddelingsforretning uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).

Nr. 859 a Enerett: Sem & Stenersen I. Oslo 9-66.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1976/300541/61
Attesteringstidspunkt 2026-09-08 11:14

stein i denne grenselinje og
følger denne i østlig retning
40 m til nedsatt bytestein
og grenselinjen går derfra i
sydlig retning 51 m til nedsatte
bytesteiner og går derfra i vest-
lig retning 23 m. til nedsatt
bytestein og går derfra i nordlig
retning 50 m. til utgangspunktet.
Sistnevnte grenselinje grenser
inntil eiendommen tilhørende
familien Thoresen.
Parsellen har vegrett over hoved-
bruket og likeens rett til vannbrønn
og vannledning på hovedbruket.
Erik Omkostede eiendom.



Ovenstående
rettigheter og
forpliktelser godtas.
Oskar Kvernes. Hilda Kvernes

1. Gjelder delingen eiendom som er nyttet eller kan nyttes til jordbruk eller skogbruk?[1])
Bustadtomt

2. Finner skylddelingsmennene det godtgjort at den parsell som fraskilles eiendommen, er bestemt nyttet til formål som ikke tar sikte på jordbruksproduksjon?[2]) Bustadtomt

3. Hvilke rettigheter eller herligheter som tilligger eiendommen omfattes av delingen?[3])
ingen

Det bevitnes:
a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. Dog har vi samtykket i at av utmarken
Parsellen har ingen rettigheter i utmarka.

kan nyttes i fellesskap av .....
idet vi har funnet videregående deling utjenlig.[4])

b) At hvert bruk har fått en for fredning og benyttelse så hensiktsmessig form som forholdene tillater.

Skylden for den fraskilte delen ble bestemt til 1 øre

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 0,04

Hovedbølets gjenværende areal utgjør: Dyrket jord ..... dekar, annet areal ..... dekar. I alt ..... dekar.

Den fraskilte delen er gitt bruksnavn[5]) „Torstun"

Omkostningene ved å holde og tinglyse forretningen skal bæres av: kjøperen

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, når det gjelder skyldansettelsen og den deling som er foretatt i marken, og at krav om dette må være fremsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

Vi erklærer herved at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at Arne Aoset
skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Arne Aoset. Nils Veithe Øyvin Veiset

---

[1]) Jfr. § 55 i lov av 18. mars 1955 om tilskiping av jordbruk (jordlova).
[2]) Jfr. § 54 (jordlova).
[3]) Jfr. § 55 (jordlova). Denne bestemmelse gjelder alt grunnareal og de rettigheter som tidligere jord- eller skogbrukseiendom.
[4]) Det som ikke passer strykes over.
[5]) Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte, jfr. skylddelingslovens § 24.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1976/300541/61
Attesteringstidspunkt 2026-09-08 11:14

Går til Averøy jordstyre.

Jordstyrets uttalelse:

Jordstyret viser til vedtak i sak nr. 1836/1975. Det meste av arealet er dyrkbart, men slik det ligg til, er det uvisst om det vil verta utnytta til jordbruksføremål. Samtykke til frådeling vert tilrådd gjeve.

6530 Bruhagen den 22/12 19 76

formann. Ivar Egil Nilsen sekretær.

Går til Møre og Romsdal landbruksselskap.

Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:

272

Sak. nr. /1976

Fylkeslandbruksstyret samtykker i skyldskiftet.

Molde den 29/1 19 76

formann. Ragnar Hagen fylkeslandbrukssjef.

RETT AVSKRIFT BEKREFTES

De fraskilte del har fått g.nr. 28 b.nr. 27 i Averøy

Nabolagsprofil

Kvernesveien 520

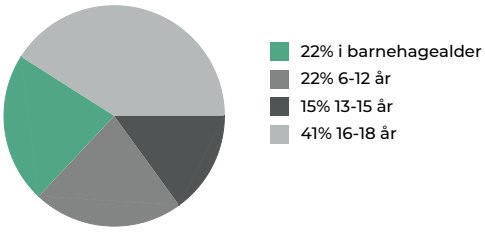
Offentlig transport

Klipa	4 min
Linje 503	0.4 km
Kristiansund Kvernberget	30 min

Skoler

Bruhagen barneskole (1-7 kl.)	5 min
241 elever, 18 klasser	5.1 km
Averøy ungdomsskole (8-10 kl.)	6 min
230 elever, 19 klasser	5.7 km
Atlanten videregående skole	20 min
500 elever, 18 klasser	19.6 km
Kristiansund videregående skole	22 min
950 elever	20.3 km

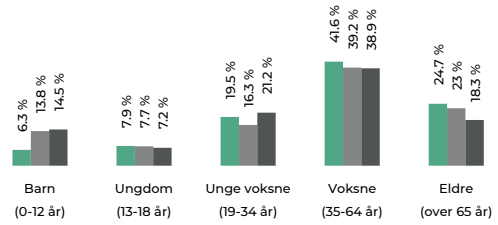
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	47%	33%
Ikke gift	39%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Kvernes	189	92
Kommune: Averøy	5 828	2 879
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Mobarn Panorama barnehage (0-5 år)	8 min
56 barn	6.8 km
Mobarn Røsandåsen barnehage (0-5 år)	9 min
54 barn	8 km
Solsiden barnehage (1-5 år)	9 min
13 barn	10.5 km

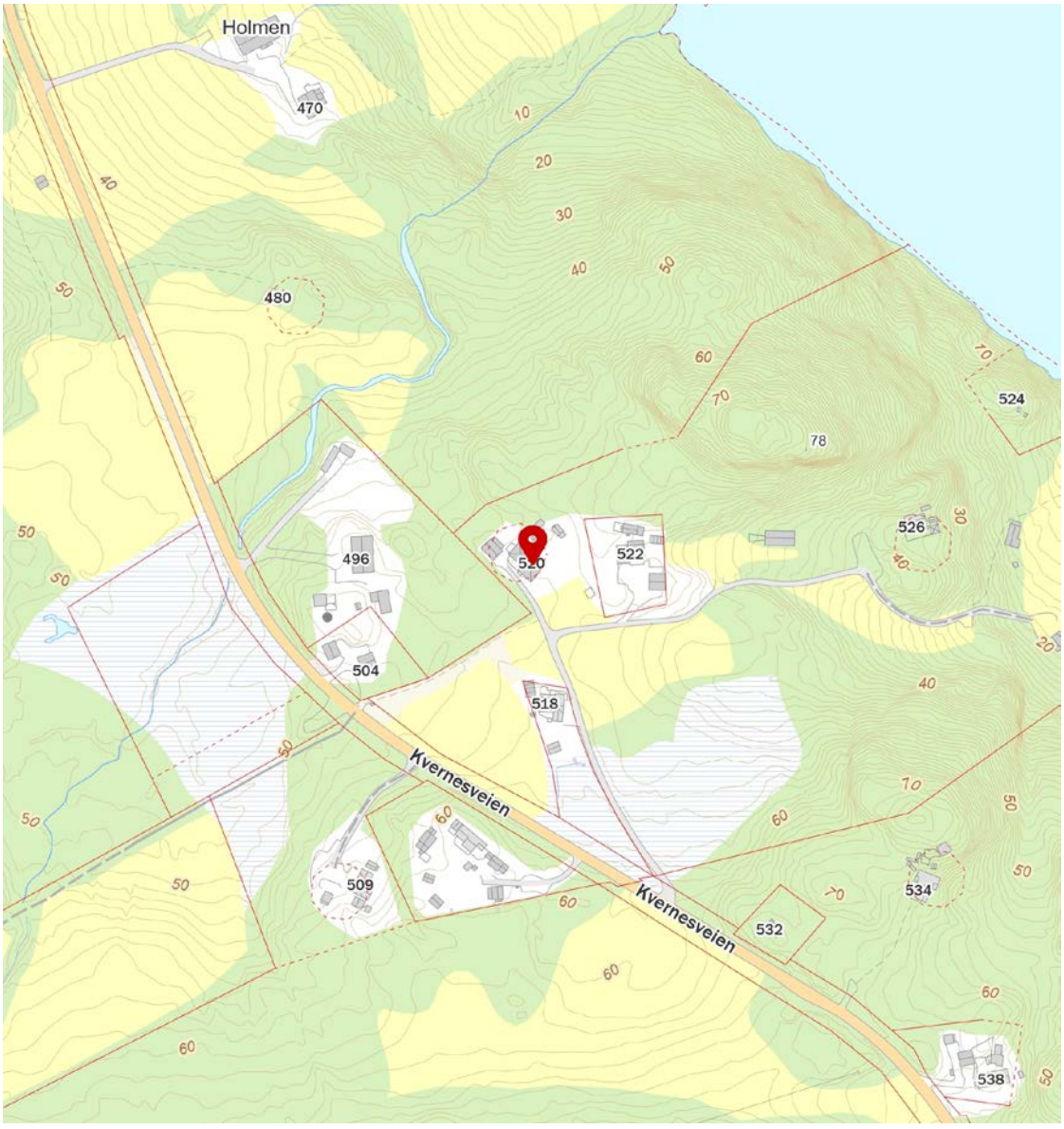
Dagligvare

Kiwi Bruhagen	5 min
PostNord	5.3 km
Coop Extra Bruhagen	5 min

Sport

Bruhagen idrettspark	5 min
Ballspill, fotball	5.2 km
Averøyhallen	5 min
Aktivitetshall	5.2 km
Family Sports Club Averøy	8 min
Pro Gym Kårvåg	16 min

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



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

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

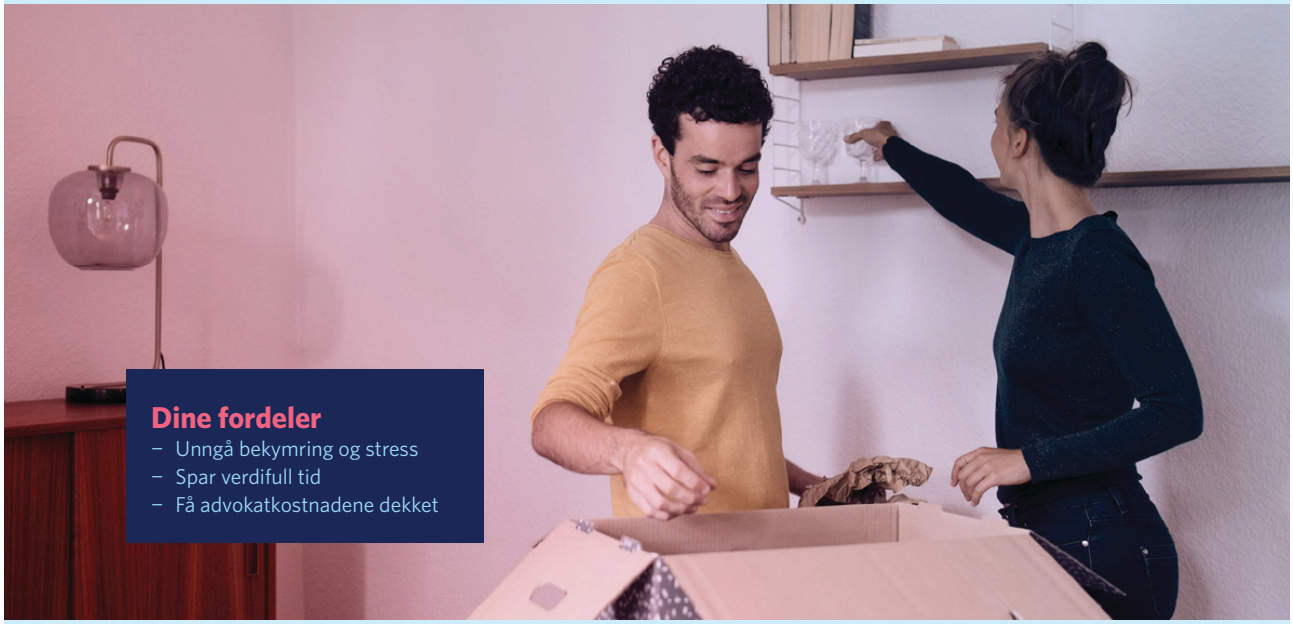
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

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



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

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

Få hjelpen du trenger!

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

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.
*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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

soderbergpartners.no/eiendom

Nøklene i lomma.
Forsikring fikser vi.

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

Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

BUD PÅ HJEMMET

Navn på budgiver: _____
Fødselsnummer: _____
Adresse: _____
Postnummer./Sted: _____
Telefon, privat: _____
Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

Navn på budgiver: _____
Fødselsnummer: _____
Adresse: _____
Postnummer./Sted: _____
Telefon, privat: _____
Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ **kroner:** _____
Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____
_____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ **kl:** _____

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

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

FINANSIERING

Långiver: _____
Bank: _____
Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____
Tlf: _____
Salg av eiendom, adr.: _____

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

Sted/dato: _____
Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____
Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

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

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

notar.no

notar