Kvernesveien 460

AVERØY

Prisantydning Kr 3 450 000,- **Boligtype** Kombinasjonslokale
BRA-i/BRA Total 719/719 kvm **Megler** Aleksander Faksvåg Talgø Tlf 990 26 362

NOTAR.NO

notar

Kvernesveien 460

Innholdsrik bolig- og næringseiendom på ca 719 kvm BRA. Gode eksponerings- og utviklingsmuligheter!

Adresse	Kvernesveien 460 6531 AVERØY
Prisantydning	Kr 3 450 000,-
Omkostninger	Kr 17 900,-
Totalpris	Kr 3 467 900,-
BRA-i/BRA Total	719/719 m²
Eierform	Eiet
Boligtype	Kombinasjonslokale
Byggeår	1967
Soverom	5

Din lokale eiendomsmegler Aleksander Faksvåg Talgø har gleden av å presentere Kvernesveien 460. Innholdsrik bolig- og næringseiendom på til sammen ca 719 kvm BRA. Gode eksponerings- og utviklingsmuligheter! Eiendommen ligger fint til i landlige omgivelser på Kvernes. Gode lys- og solforhold. Det er ca. 5 minutter kjøring til kommunesentrum med butikker, skole, barnehager og offentlige tjenester. Fine tur- og rekreasjonsområder med blant annet sjøen like ved. Boligdel inneholder underetasje med gang, entré, vaskerom og to boder. Første etasje: To stuer, to soverom, gang, bad, hall, entré og kjøkken. Loft: Gang, toalettrom og tre soverom. Næringsdel med blant annet garasjer, lager, verksted, butikklokale, kontor og mesanin.

Velkommen til visning!

Notar Kristiansund

Knut Siems gate 7
6509 KRISTIANSUND N

Aleksander Faksvåg Talgø

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

Innhold

Om boligen	3
Bilder	5
Ditt nye nabolag	15
Nøkkelinformasjon	16
Plantegning	29
Vedlegg	31
Budgivning	101

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

Salgs-garanti

Ingen salg
Ingen regning

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

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

"Godt gjort er bedre enn godt sagt"

Brenderup

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Eiendommen ligger fint til i landlige omgivelser på Kvernes. Gode lys- og solforhold. Det er ca. 5 minutter kjøring til kommunesentrum med butikker, skole, barnehager og offentlige tjenester. Fine tur- og rekreasjonsområder med blant annet sjøen like ved.

ADKOMST

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

Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE
Kvernesveien 460, 6531 AVERØY

OPPDRAGSNUMMER
4-0291/26

SELGER
Marianne Thoresen

MATRIKKEL
Gårdsnummer 28, bruksnummer 22, , ideell andel 1/1.
i Averøy kommune.

EIEFORM
Eiet

BOLIGTYPE
Kombinasjonslokale

ENERGIKLASSE
F

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

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

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

STRØMFORBRUK
Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

TOMT
Eiet tomt på 2.570 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT
Eiendommen har en romslig tomt. Tomten er dels opparbeidet med grusede kjøre- og parkeringsarealer, hellelagte utearealer, plen og variert beplantning. Terrenget er dels skrånende rundt bygningen, med enkelte nivåforskjeller. Det er etablert gode kjøre- og parkeringsmuligheter på egen grunn. Eiendommen har direkte adkomst fra offentlig vei via privat avkjørsel.

TAKST
Tilstandsrapport datert 06.08.2026. utført av Nordmøre Taksering AS v/ Dag Egil Strupstad.

BYGGEÅR
1967

BYGGEMÅTE
Taket er tekket med Decra takpanner av stål, opplyst lagt i 2006. Det registreres værslitasje samt stedvis mose- og lavdannelse på taktekkingen. Taket er i hovedsak besiktiget fra bakkenivå, og vurderingen er derfor begrenset.

Taktekking har en alder som tilsier at det må påregnes normalt vedlikehold og jevnlig kontroll. Rengjøring/fjerning av mose og begroing anbefales. Takrenner og nedløp i metall. Beslag ved vindskier, takfot og øvrige overganger. Bygningen har skorstein ført over tak med heldekkende beslag og toppbeslag/regnhatt.
Takkonstruksjonen er utført som trekonstruksjon med sperrer/takstoler og bordtro. Loft/kaldloft er isolert mot underliggende oppvarmede arealer. Deler av loftet har gangbart gulv. Kun deler av takkonstruksjonen/loftet er inspisert. Tilkomst var via luke i knevegg på loft, og konstruksjonen har begrenset tilgjengelighet. Det ble ved tilgjengelige områder ikke registrert synlige tegn til aktive lekkasjer eller vesentlige fuktskader i takkonstruksjonen.

Isolasjonen fremstår stedvis ujevnt fordelt, sammenklemt og forskjøvet, og dampsperre/plastfolie ligger stedvis løst

og synlig. Det registreres også lagrede materialer på deler av loftet. Disse forholdene vanskeliggjør kontroll av underliggende konstruksjoner og kan medføre lokale kuldebroer/redusert isolasjonsevne. Yttervegger fremstår som trekonstruksjoner med utvendig trekledning, dels stående og dels liggende. Fasader er visuelt kontrollert fra bakkenivå.

Bygningen har hovedsakelig trevinduer med isolerglass. Vinduene opplyses i hovedsak å være fra byggeår. Bygningen har flere ytterdører av ulik type og alder. Hovedinngang har nyere glassfelt/dørparti. Det er også eldre ytterdør i tre med glassfelt samt balkong-/terrassedør. Balkonger i trekonstruksjon med tett, kledd rekkverk og håndløper i tre. Balkonggulv er stedvis tildekket med kunstgress. Konstruksjonene er visuelt kontrollert fra tilgjengelige områder. Utearealer ved inngangsparti er opparbeidet med natursteinsheller lagt på terreng. Arealene fungerer som terrasse-/oppholdsareal og gangareal rundt deler av bygningen. Ved inngangspartiet er det utvendige trinn/trapper opparbeidet i betong/naturstein som del av det steinlagte utearealet.

Det foreligger ikke dokumentasjon som beskriver byggegrunnens beskaffenhet eller fundamenteringsforholdene. Byggegrunn er derfor ikke kjent.

Grunnmur og fundamenter er hovedsakelig utført i betong/murte konstruksjoner. Deler av grunnmuren ligger mot terreng. Fundamenteringen er i hovedsak skjult og ikke tilgjengelig for kontroll. Eiendommen har opparbeidede utearealer med natursteinsdekke og vegetasjon. Terrenget er varierende og ligger stedvis relativt tett og høyt mot bygningen. På baksiden er det skrånende terreng og tett vegetasjon mot grunnmur/fasade. Utvendige vann- og avløpsledninger samt ledninger for overvann og drenering ligger skjult i grunnen og er ikke tilgjengelige for visuell kontroll. Det foreligger ikke dokumentasjon på materialtype, alder eller utførelse. Med byggeår 1967 kan det ikke utelukkes at deler av ledningsanlegget er fra byggeåret.

Følgende har fått tilstandsgrad 3 av takstmann:
- Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Følgende har fått tilstandsgrad 2 av takstmann:
- Utvendig > Taktekking
- Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon
- Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
- Utvendig > Ytterdører
- Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng
- Utvendig > Utvendige trapper
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
- Tomteforhold > Terrengforhold
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

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. Vi oppfordrer alle interessenter til å foreta en grundig gjennomgang av boligen/eiendommen, gjerne med bistand av teknisk fagkyndig.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Selger ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring (utdrag):

Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Svar: Ja. Lukt i vaskerom i kjelleren.

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, kun av faglært. Eier som selv var faglært, la opp rør og ledninger til badet.(Døde i 2005) Averøy Rør (Firma) satte opp utstyret. Averøy Elpro (Firma) ordnet det elektriske. Badet stod ferdig i 2006. Arbeid utført av: Harald Thoresen.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
Svar: Ja. Badet ble utvidet, og alt var nytt i 2006.

Er arbeidet byggemeldt?
Svar: Ja. Vi har ingen papirer på det.

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering,

fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
Svar: Ja. Fuktinnsig i garasje i kjeller. Litt fuktinnsig mellom gammel og ny kjeller. Spiserom i kjeller - drypper fra rør i minikjøkken. Dette har ikke vært i bruk på flere år, og vannet er konstant avstengt der.

Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar: Ja. Garasje - se notis tidligere.

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
Svar: Ja.

Er tanken plombert?
Svar: Ja.

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar: Ja, kun av faglært. Nytt tak i 1985 pga tilbygg . Oppmuring av ny pipe fra mørkloft og opp pga sprekke i 2002. Tilleggsopplysning: Huset ble bygget i 1967 Påbygd i 1975 Påbygd på nytt i 1985 samtidig med skifte av hele taket. Arbeid utført av: Roksvaag.

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
Svar: Ja. Lagerrom med port under kjeller har vært utleid til d.d.

Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?
Svar: Nei.

Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
Svar: Ja. Vann fra egen brønn.

Tilleggskommentar: Dårlige kjellervindu. En del punkterte vinduer.

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av eiers egenerklæring som følger vedlagt i salgsoppgaven. Denne inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen.

OPPVARMING
Elektrisk oppvarming.

Anmerkning etter brannforebyggende tilsyn: Det ble gitt anmerkninger knyttet til eldre brannvarslingsanlegg/røykvarslere, eldre brannslokkeutstyr samt delvis innkledd teglskorstein. Rapport følger vedlagt i salgsoppgaven.

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

PARKERINGSFORHOLD
Parkering på tomt.

VEI/VANN/KLOAKK
Avkjørsel fra fylkesvei.

Selger opplyser om at det er vann fra egen brønn. Vedlikeholdskostnader og andre kostnader vil påløpe.

Averøy kommune opplyser om at avløp går til privat slamavskiller på 4 m3.

ADGANG TIL UTLEIE
Matrikkelopplysninger viser bygningen registrert som butikk/forretningsbygning med én boenhet.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
Følgende bygningstype er registrert i eiendommens matrikkelrapport:
- Butikk/forretningsbygning med bygningsstatus tatt i bruk og næringsgruppe varehandel, reparasjon av motorvogner
- Bygningsendringskode: tilbygg, bygningstype: butikk/forretningsbygning - næringsgruppe: varehandel, reparasjon av motorvogn - rammetillatelse 01.04.1986, rigangsettingstillatelse 01.09.1986 og bygningsstatus tatt i bruk 14.12.1987

Det foreligger vedtak på oppføring av garasje på eiendommen gnr. 28, bnr. 22. Garasjen er på 18 kvm. Bygningsrådet godkjenner foreliggende byggeplan med forbehold om at adkomsttillatelse blir gitt. Takflaten på

garasjen må brekkes i flukt med boligen. Bygningsloven med forskrifter må følges. Det gjøres spesielt oppmerksom på at veggen mot huset må være branntrygg.

Det foreligger ferdigattest for bolig/forretningsbygg datert 04.12.1987. NB. Attesten gjelder tilbygg til forretningsenheten.

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

Følgende avviker fra byggetegninger:
- Det er gjort fasadeendringer på blant annet vinduer og dør. Det er også satt inn garasjeport mot vest, dør og vindu.
- Disp. rom i boligdel er omgjort til hall (det er ikke søkt bruksendring). Det er laget større bad: Vegg mellom inntegnet bad og soverom er fjernet.
- Det er laget større soverom på loft: Inntegnet vegg mellom to soverom er fjernet.
- Inntegnet bad på loft er toalettrom

Innvendig skiller man mellom boligens hoveddel (rom for varig opphold - eks stue, kjøkken og soverom) og tilleggsdel (rom som ikke godkjent for varig opphold - eks boder, disponibelt areal, hobbyrom). Foretas det innvendige bruksendringer mellom boligens hoveddel og tilleggsdel så utløser det søknadsplikt. Her stiller blant annet regelverket krav til takhøyde, dagslysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring m.v. Når det kommer til utvendige endringer så er et påbygg alltid søknadspliktig. Når det gjelder øvrige fasadeendringer og tilbygg så er hovedregel at dette er søknadspliktig, dog med noen unntak som anses som meldepliktige tiltak unntatt søknadsplikt. Når det gjelder utvendige endringer så stiller blant annet regelverket krav til om bygningens karakter endres ved fasadeendringer, om tiltak er i tråd med gjeldende reguleringsplan, avstand til nabo, avstand til vei, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser m.v. Reaksjoner bygningsmyndighetene kan iverksette overfor eier er f.eks. pålegg om retting, forelegg om plikt til å etterkomme pålegg, tvangsmulkt, overtredelsesgebyr, pålegg om riving/tilbakeføring m.v. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår.

RADONMÅLING

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling.

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

INNHOLD

Bolig
Underetasje: Gang, entré, vaskerom og to boder
Første etasje: To stuer, to soverom, gang, bad, hall, entré og kjøkken
Loft: Gang, toalettrom og tre soverom

Næring:
Kjeller: Garasje/lager
Underetasje: Teknisk rom, fire lagerrom, verksted, gang, bad og garasje
Første etasje: Butikk, kontor og gang
Andre etasje: Mesanin

STANDARD

Gulvoverflater i rom over terreng består hovedsakelig av parkett/tregulv og teppegulv. Overflatene er av varierende alder og utførelse.

Avvik:
Det registreres generell alders- og bruksslitasje på gulvoverflatene. Teppegulv og enkelte øvrige overflater fremstår som eldre. På tilgjengelige bilder er det ikke registrert vesentlige lokale skader utover normal slitasje og elde. Overflatene fungerer i hovedsak etter tiltenkt bruk. Oppgradering eller utskifting må primært vurderes ut fra normal slitasje og ønsket standard. Lokale vedlikeholdsarbeider må påregnes. Innvendige vegger har varierende overflater, hovedsakelig tapet/malte plater og

trepanel. Himlinger består hovedsakelig av malte/platematerialer, dels med synlige skjøter, samt enkelte panelte himlinger.

Det registreres generell alders- og bruksslitasje. Flere overflater er av eldre dato. I enkelte himlinger ses ujevne/synlige plateskjøter og lokale overflateavvik. Det er ikke ut fra bildene registrert tydelige tegn til vesentlige fukt- eller konstruksjonsskader. Etasjeskiller mellom 1. etasje og underetasje/kjeller er utført hovedsakelig som betongdekke. Øvrige etasjeskillere antas hovedsakelig utført som trekonstruksjoner. Bærende konstruksjoner er i stor grad skjult av overflater.

Det er ikke registrert synlige tegn til vesentlige konstruksjonsskader eller unormale deformasjoner i tilgjengelige deler. Eventuelle høydeavvik i gulv vurderes på bakgrunn av utførte målinger. Ingen særskilte konstruktive tiltak vurderes nødvendige ut fra registrerte synlige forhold. Skjulte deler av konstruksjonene er ikke kontrollert. Bygningen har underetasje/kjeller med konstruksjoner mot grunnen.

Bygningen har murt teglsteinspipe/skorstein med tilknyttet åpent ildsted/peis i oppholdsrom. Skorstein er synlig over tak med beslag/innkledning. Det foreligger rapport etter brannforebyggende tilsyn datert 01.04.2025. Underetasje/kjeller er i hovedsak utført med betonggulv og murte/støpte vegger mot terreng. Overflatene er i stor grad åpne og tilgjengelige for visuell kontroll. Enkelte rom har panelte himlinger/vegger. Det er foretatt indikative fuktsøk på tilgjengelige betong-/murflater. Bygningen har flere innvendige trapper mellom etasjene. Trappene er av ulik utførelse og alder, hovedsakelig tretrapper med åpne opptrinn og rekkverk/håndløper. Det er også spiraltrapp i metall mellom enkelte nivåer. Innvendige dører er av varierende type og alder. Det er hovedsakelig finerte/formpressede dører og enkelte eldre fyllings-/tredører. I kjeller-/underetasjen forekommer også enklere dører til lager-, tekniske og sekundære rom. Det registreres generell alders- og bruksslitasje på enkelte dører, karmer og beslag. Dørbestanden er av varierende alder og standard. Det er ikke registrert vesentlige funksjonsmessige skader ut fra tilgjengelige forhold. Normalt vedlikehold og lokal justering av dører, hengsler og beslag må påregnes. Utskifting vil i hovedsak være aktuelt ut fra slitasje og ønsket standard. Det foreligger per dato ingen opplysninger eller dokumentasjon om tidligere eller pågående forekomst av skadedyr eller fuktkrevende insekter. Skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert.

Eiendommen består av arealer med ulik bruk, alder og standard. Deler av bygningen har tidligere vært benyttet til næringsformål og består av større åpne lokaler med tilhørende lager-/arbeidsarealer. Underetasje/kjeller består i hovedsak av eldre lager-, tekniske og sekundære arealer, mens deler av bygningen er innredet og benyttet som bolig. Bygningen har som følge av dette betydelige variasjoner i innvendig utforming, materialbruk og standard.

Våtrom > 1 etasje - Bolig > Bad
Bad av eldre dato med flislagte gulv og vegger. Rommet er innredet med dusjkabinett, badekar, vegghengt toalett og dobbel servantinnredning. Det er elektrisk gulvvarme. Eksakt alder og utførelse av våtrommet er ikke dokumentert. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse eller oppbygging av våtrommet. Det foreligger ikke dokumentasjon på membran/tettesjikt, slukløsning eller øvrige arbeider. Utførelsestidspunkt er ikke dokumentert. Vegger er hovedsakelig utført med keramiske fliser. Himling har malte/platelagte overflater med innfelte downlights. Det ble ikke registrert vesentlige synlige skader eller avvik på veggog
himlingsoverflater ved befaringen. Overflatene fremstår med normal bruksslitasje sett i forhold til alder. Målt høydeforskjell/fall på gulvet viser ca. 10 mm høyeste punkt mot midtre del av gulvet. Membran/tettesjikt ligger skjult bak flislagte overflater og er ikke tilgjengelig for visuell kontroll. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på type eller utførelse av membran/tettesjikt. Slukene var ikke tilgjengelige for kontroll ved befaringen. Sanitærutstyr og innredning fremstår hovedsakelig med normal alders- og bruksslitasje. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller vesentlige funksjonsavvik ved befaringen. Innbyggingen av badekaret begrenser tilgangen til underliggende konstruksjoner og sluk. Ingen særskilte tiltak vurderes nødvendige for sanitærutstyret utover normalt vedlikehold. Det bør sikres tilstrekkelig tilgang til sluk og skjulte vann-/avløpstilkoblinger for kontroll og vedlikehold. Badet har naturlig ventilasjon via åpningsbart vindu. Det er ikke

etablert mekanisk avtrekk. Hulltaking/fuktmåling i tilliggende konstruksjon er ikke utført. Begrunnelse: Aktuelle våtsoner grenser mot yttervegg, og det foreligger derfor ikke egnet tilgjengelig tilliggende konstruksjon hvor hulltaking kan utføres uten inngrep fra utsiden eller i våtsonens overflater.

Våtrom > Underetasje - Bolig > Vaskerom
Vaskerom av eldre utførelse med betonggulv med malt/behandlet overflate, sluk, malte mur-/betongvegger og panelt himling. Rommet har utslagsvask, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og varmtvannsbereder. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse, oppbygging, membran/fuktsikring eller eventuelle tidligere arbeider på vaskerommet. Alder og utførende foretak er ikke dokumentert. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet omkring
våtrommets konstruksjonsoppbygging og fuktsikring. Rommet er av eldre utførelse. Ved fremtidig rehabilitering anbefales våtrommet oppgradert etter gjeldende krav og utførelsen dokumentert. Vegger har hovedsakelig malte/pussede overflater. Himling har malte overflater/plater. Overflatene er av eldre utførelse. Gulvet består av malt/behandlet betonggulv med sluk. Utførelsen er av eldre dato. Vaskerommet har eldre sluk i betonggulv. Det er ikke registrert eller dokumentert membran/vanntett sjikt på gulv eller vegger. Gulvet fremstår med malt/behandlet betongoverflate. Vaskerommet er utstyrt med eldre utslagsvask i rustfritt stål, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel samt varmtvannsbereder. Installasjonene er hovedsakelig av eldre utførelse. Vaskerommet har ventilasjon via veggventil/naturlig ventilasjon. Det er ikke registrert mekanisk avtrekk. Vaskerommet ligger i underetasje/kjeller med vegger og gulv hovedsakelig utført i mur/betong. Konstruksjonene er i stor grad åpne og tilgjengelige for visuell kontroll. Hulltaking er ikke utført, da aktuelle tilliggende konstruksjoner hovedsakelig består av mur-/betongkonstruksjoner mot terreng og ikke gir egnet sted for hulltaking. Det er tidligere registrert fuktindikasjoner i kjellerens konstruksjoner mot terreng. Dette må sees i sammenheng med vurderingen av rom under terreng og utvendig fuktsikring/drenering. Eventuell fuktbelastning i konstruksjoner mot terreng bør følges opp gjennom vurdering av drenering og utvendig fuktsikring. Ved rehabilitering bør konstruksjonene undersøkes nærmere.

Våtrom > Underetasje - Næring > Bad
Våtrom/bad i underetasje tilknyttet tidligere næringsarealer. Rommet er av eldre dato og er innredet med toalett, servant og åpen dusjplass. Vegger er kledd med eldre våtromsplater/belegg, gulv har belegg og himling er platekledd. Det er sluk i gulv. Det foreligger ikke dokumentasjon på alder, oppbygging eller utførelse av våtrommet. Rommet vurderes ut fra alder og synlig utførelse å ha passert vesentlig del av forventet brukstid. Videre vurdering av de enkelte bygningsdelene fremgår av etterfølgende punkter. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse, oppbygging eller eventuelle senere arbeider på våtrommet. Alder på membran/tettesjikt, sluk og øvrige konstruksjoner er ikke dokumentert. Veggene er kledd med eldre, tynne våtromsplater med skjøter og avslutninger. Himlingen har malte/platerte overflater. Våtrommet er av eldre dato. Gulvet har eldre gulvbelegg med sluk i dusjsonen. Fall-/høydeforhold er kontrollert med laser. Våtrommet har eldre gulvbelegg med sluk. Sluket fremstår som et eldre metallsluk. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse,
alder eller eventuell membran/tettesjikt, og tilslutningen mellom gulvbelegg/tettesjikt og sluk kan ikke dokumenteres som tilfredsstillende. Våtrommet er utstyrt med gulvmontert toalett, servant med underskap og dusjplass med dusjforheng. Sanitærutstyr og innredning er av eldre dato. Våtrommet har kun naturlig ventilasjon via åpningsbart vindu. Det er ikke etablert mekanisk avtrekk. Hulltaking/fuktmåling i tilliggende konstruksjoner er ikke utført. Det ble ikke funnet egnet eller praktisk tilgjengelig sted for hulltaking uten å gjøre inngrep i overflater/konstruksjoner som ikke bør skades. Våtrommet har i tillegg eldre konstruksjoner og overflater. Det kan derfor ikke utelukkes skjulte fuktforhold i tilliggende konstruksjoner.

Kjøkken
Kjøkken med eldre innredning med profilerte/finérte fronter og laminat benkeplate. Innredningen består av over- og underskap samt skuffer. Oppvaskkum i rustfritt stål. Frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er montert kjøkkenventilator over komfyr. Anleggets kapasitet og funksjon er ikke nærmere kontrollert.

Spesialrom
Gulv med belegg. Vegger og himling har malte/platedekkede overflater. Rommet ligger i loftsetasjen og har skråhimling med redusert romhøyde. Døråpningen inn til toalettrommet har målt høyde på ca. 1,56 m. Toalettrommet er utstyrt med gulvmontert toalett og servant med underskap. Synlige vann- og avløpstilkoblinger er visuelt kontrollert. Toalettrommet har mekanisk avtrekksvifte montert ved himling.

Tekniske installasjoner
- Røranlegget er av varierende alder. Det legges til grunn at deler av installasjonene kan være fra om-/påbyggingsperioden på 1980-tallet, mens enkelte installasjoner kan være eldre. Synlige installasjoner er i hovedsak utført med kobberrør. Rørføringer er kun kontrollert der disse var tilgjengelige og synlige. Eiendommen har innvendige avløpsledninger av varierende utførelse. På bakgrunn av bygningens alder og senere om-/påbygginger kan det ikke utelukkes at deler av ledningsanlegget er av betydelig alder. Anlegget er kun visuelt kontrollert på tilgjengelige steder. Det er ikke utført kamerakontroll eller annen
innvendig kontroll av rørene.
- Bygningen har hovedsakelig naturlig ventilasjon med lufting via ventiler og åpningsbare vinduer. Enkelte rom kan ha separate avtrekksløsninger. Ventilasjonsløsningen vurderes i hovedsak å være fra byggeperioden.
- Det er montert et eldre sentralvarmeanlegg/fyringsanlegg av fabrikat Passat i eget teknisk/fyrrom. Anlegget fremstår som eldre og er opplyst å ikke være i bruk. Tilhørende rørføringer og eldre isolasjon er synlig. Anleggets funksjon, tilstand og eventuell gjenværende tilkobling er ikke nærmere kontrollert.
- Varmtvannsbereder er plassert på vaskerom i underetasjen. Det er registrert en Høiax trykkbereder i rustfritt stål, oppgitt volum ca. 200 liter. Berederen er plassert på oppforet sokkel. Rommet har sluk i gulv. Det ble ikke registrert andre varmtvannsberedere/tanker ved befaringen.
- Bygningen har flere elektriske fordelinger som betjener de ulike delene av eiendommen. Anlegget fremstår som sammensatt og etablert/ombygget over flere perioder. Det er i hovedsak eldre sikringsskap med skrusikringer, mens enkelte fordelinger er delvis oppgradert med automatsikringer, kontaktorer og annet nyere utstyr. Det er registrert både bolig- og tidligere næringsarealer, og den elektriske installasjonen har derfor varierende alder og utførelse.

På grunn av anleggets alder, sammensatte utførelse og flere fordelinger anbefales det at det gjennomføres en utvidet kontroll av hele det elektriske anlegget av registrert elektrovirksomhet. Kontrollen bør omfatte samtlige fordelinger og avklare tilstand, kapasitet, jordingsforhold, vern og eventuelt behov for oppgradering. Dokumentasjon på tidligere arbeider bør fremskaffes dersom dette finnes.

Konstruksjoner som ikke er undersøkt:
- Våtrom > 1 etasje - Bolig > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom
- Våtrom > Underetasje - Bolig > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom
- Våtrom > Underetasje - Bolig > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom
- Våtrom > Underetasje - Næring > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Følgende har fått tilstandsgrad 3 av takstmann:
- Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)
- Våtrom > Underetasje - Næring > Bad > Overflater, vegger og himling
- Våtrom > Underetasje - Næring > Bad > Overflater gulv
- Våtrom > Underetasje - Næring > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk

Følgende har fått tilstandsgrad 2 av takstmann:
- Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen
- Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)
- Innvendig > Innvendige trapper
- Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger
- Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon
- Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank
- Toalettrom > 2 etasje - Loft > Toalettrom > Overflater og konstruksjon
- Toalettrom > 2 etasje - Loft > Toalettrom > Sanitærutstyr
- Toalettrom > 2 etasje - Loft > Toalettrom > Avtrekk/

ventilasjon
- Våtrom > 1 etasje - Bolig > Bad > Generell
- Våtrom > 1 etasje - Bolig > Bad > Dokumentasjon for våtrom
- Våtrom > 1 etasje - Bolig > Bad > Overflater gulv
- Våtrom > 1 etasje - Bolig > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk
- Våtrom > 1 etasje - Bolig > Bad > Ventilasjon
- Kjøkken > 1 etasje - Bolig > Kjøkken > Overflater og innredning
- Kjøkken > 1 etasje - Bolig > Kjøkken > Avtrekk
- Våtrom > Underetasje - Bolig > Vaskerom > Overflater, vegger og himling
- Våtrom > Underetasje - Bolig > Vaskerom > Overflater gulv
- Våtrom > Underetasje - Bolig > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk
- Våtrom > Underetasje - Bolig > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning
- Våtrom > Underetasje - Bolig > Vaskerom > Ventilasjon
- Våtrom > Underetasje - Næring > Bad > Dokumentasjon for våtrom
- Våtrom > Underetasje - Næring > Bad > Sanitærutstyr og innredning
- Våtrom > Underetasje - Næring > Bad > Ventilasjon

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

HVITEVARER

Følgende hvitevarer medfølger: Integrerte hvitevarer

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

INNBO OG LØSØRE

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

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

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

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

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

AREALER

BRA - i: 719 m²
BRA totalt: 719 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje
BRA-i: 83 218 36 m² Kjeller garasje/lager Underetasje næring: Teknisk rom, fire lagerrom, verksted, gang, bad og garasje Underetasje bolig: Gang, entré, vaskerom og to boder
1. etasje
BRA-i: 144 122 m² Bolig: To stuer, to soverom, gang, bad, hall, entré og kjøkken Butikk/næring: Butikk, kontor og gang

2. etasje
BRA-i: 51 65 m² Butikk (mesanin): Mesanin Loft: Gang, toalettrom og tre soverom

IKKE MÅLBARE AREALER

2. etasje - Loft: 18 kvm
Underetasje - Bolig: 14 kvm

Underetasje - Næring: 26 kvm

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Kommentar: Arealene er basert på oppmåling på stedet med utarbeidede plantegninger som grunnlag. Arealene er gjennomgått og fordelt av takstmann etter etasje, bruk og måleverdighet. Bygningen har en sammensatt bruk med bolig-, nærings-, lager- og garasjearealer. Deler av arealene i
øvre etasje og underetasje har redusert takhøyde og er angitt som ALH (areal med lav himlingshøyde).

Det foreligger avvik mellom oppmålte arealer, matrikkelførte arealer og arealer oppgitt i eldre takstdokumentasjon. Arealene angitt i denne rapporten er basert på dagens oppmåling og observerte forhold på befaringsdagen. Arealangivelsen innebærer ikke kontroll av om de enkelte arealene eller rommenes bruk er offentlig godkjent.

Byggetegninger
Det foreligger ikke tegninger.
Kommentar: Bygningen har gjennom årene vært gjenstand for tilbygg, ombygginger og endret bruk.
Matrikkelopplysninger viser bygningen registrert som butikk/forretningsbygning med én boenhet. Dagens planløsning og bruk omfatter bolig-, nærings-, lager-, verksted- og garasjearealer.

Det er ikke fremlagt komplett byggesaksdokumentasjon som dokumenterer at dagens planløsning og bruk av samtlige rom og arealer er omsøkt og godkjent av kommunen. Det kan derfor ikke bekreftes at dagens bruk og rominndeling fullt ut samsvarer med offentlig godkjente tegninger og tillatelser. Kjøper anbefales å undersøke forholdet nærmere hos Averøy kommune.

Nyere håndverkstjenester
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?
Svar: Nei.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 3 450 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 18 297,- pr år 2026

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Inkluderer renovasjon, slam, branntilsyn, feiing og eiendomsskatt.

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 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. 3 450 000,- (Prisantydning)
---
kr. 17 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)
---
kr. 17 900,- (Omkostninger totalt)
---
kr. 3 467 900,- (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/servitutter/rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

HEFTELSER
Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

GRUNNDATA
1966/302066-1/61 18.07.1966 REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1554 GNR: 28 BNR: 4

EIENDOMMENS RETTIGHETER
Servitutter:
1966/302067-2/61 18.07.1966 RETTIGHETER IFLG. SKJØTE
Rettighet hefter i: KNR: 1554 GNR: 28 BNR: 4

Dvs: Rett til å koble til hovedbrukets vannledning og brønn.

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

GRUNNBOKSDATO

07.09.2026

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.

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

08.09.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

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

MEGLER

Aleksander Faksvåg Talgø , Eiendomsmegler MNEF/ Partner
Epost: aleksander@notar.no

MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag kr. 70 000,- (inkl. mva).

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

Direkte utlegg dekkes av selger.

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

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

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

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

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

KONSESJON

Etter lov 23. november 2003 nr. 98 om konsesjon ved erverv av fast eiendom mv. § 4 kreves det egenerklæring om konsesjonsfrihet. Det er en forutsetning for denne handelen at kjøper signerer egenerklæring om konsesjonsfrihet, og at erklæringen godkjennes av kommunen før overtakelse. Erklæringen vedlegges skjøtet ved tinglysning, og overtakelse kan ikke foretas før erklæring om konsesjonsfrihet foreligger i signert og godkjent stand. Et eventuelt konsesjonsgebyr dekkes av kjøper. Konferer megler for nærmere informasjon.

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.

Plantegning

NORDMØRE TAKSERING

Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.

Denne boligen vil jeg gjerne ha! Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER
Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ PLASS
Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

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

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

Vedlegg

KVERNESVEIEN 460

Tilstandsrapport m/energimerke
Selgers egenerklæring
Matrikkelrapport
Ferdigattest
Byggetegninger
Grunnkart
Utsnitt av reguleringsplan
Utsnitt av kommuneplan
Tinglyst dokument
Nabolagsprofil

Tilstandsrapport

Enebolig med næringsdel

Kvernesveien 460, 6531 AVERØY

AVERØY kommune

gnr. 28, bnr. 22

Sum areal alle bygg: BRA: 719 m² BRA-i: 719 m²

Befaringsdato: 06.08.2026 **Rapportdato:** 06.09.2026 **Oppdragsnr.:** 20889-1611 **Eiendomsverdi ref nr:** ED5006

Foretak: Nordmøre Taksering AS **Takstingeniør:** Dag Egil Strupstad

NORDMØRE TAKSERING

F

ENERGIMERKE

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

Rapportansvarlig

Dag Egil Strupstad
Uavhengig Takstingeniør
dag@nordmoretaksering.no
476 73 507

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Hva er en tilstandsrapport?

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

Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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

Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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 for TG3, der dette er mulig.

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

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen er oppført i 1985 og består av arealer med varierende bruk og standard, herunder bolig, tidligere næringsarealer samt eldre kjeller-/underetasjer.

Bygningen har generelt alders- og vedlikeholdsrelaterte avvik. Det er særlig registrert fuktbelastning i konstruksjoner mot terreng, med fuktutslag og salt-/mineralutfellinger i kjeller. Drenering og utvendig fuktsikring vurderes å ha behov for nærmere undersøkelser og tiltak. Trebalkonger er i dårlig forfatning og har behov for omfattende utbedring.

Flere våtrom er av eldre dato og mangler dokumentasjon. Våtrom i underetasje/tidligere næringsdel har vesentlige avvik ved overflater, fall, sluk og tettesjikt, og full rehabilitering må påregnes. Tekniske installasjoner er av varierende alder. Eldre fyringsanlegg er ikke i bruk og bør fjernes. Det elektriske anlegget består av flere eldre og nyere installasjoner, og utvidet kontroll av registrert elektrovirksomhet anbefales.

Bygningens branntekniske forhold fremstår som uoversiktlige som følge av størrelse, tidligere ulik bruk og interne forbindelser, og særskilt brannteknisk gjennomgang anbefales.

Samlet må det påregnes vedlikehold, oppgradering og rehabilitering av flere bygningsdeler og tekniske installasjoner.

Enebolig med næringsdel - Byggeår: 1985

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med Decra takpanner av stål, opplyst lagt i 2006. Det registreres værslitasje samt stedvis mose- og lavdannelse på taktekkingen. Taket er i hovedsak besiktiget fra bakkenivå, og vurderingen er derfor begrenset.

Taktekking har en alder som tilsier at det må påregnes normalt vedlikehold og jevnlig kontroll. Rengjøring/fjerning av mose og begroing anbefales.
Takrenner og nedløp i metall. Beslag ved vindskier, takfot og øvrige overganger. Bygningen har skorstein ført over tak med heldekkende beslag og toppbeslag/regnhatt.
Takkonstruksjonen er utført som trekonstruksjon med sperrer/takstoler og bordtro. Loft/kaldloft er isolert mot underliggende oppvarmede arealer. Deler av loftet har gangbart gulv.
Kun deler av takkonstruksjonen/loftet er inspisert. Tilkomst var via luke i knevegg på loft, og konstruksjonen har begrenset tilgjengelighet. Det ble ved tilgjengelige områder ikke registrert synlige tegn til aktive lekkasjer eller vesentlige fuktskader i takkonstruksjonen.

Isolasjonen fremstår stedvis ujevnt fordelt, sammenklemt og forskjøvet, og dampsperre/plastfolie ligger stedvis løst og synlig. Det registreres også lagrede materialer på deler av loftet. Disse forholdene vanskeliggjør kontroll av underliggende konstruksjoner og kan medføre lokale kuldebroer/redusert isolasjonsevne.
Yttervegger fremstår som trekonstruksjoner med utvendig trekledning, dels stående og dels liggende. Fasader er visuelt kontrollert fra bakkenivå.
Bygningen har hovedsakelig trevinduer med isolerglass. Vinduene opplyses i hovedsak å være fra byggeår.
Bygningen har flere ytterdører av ulik type og alder. Hovedinngang har nyere glassfelt/dørparti. Det er også eldre ytterdør i tre med glassfelt samt balkong-/terrassedør.
Balkonger i trekonstruksjon med tett, kledd rekkverk og håndløper i tre. Balkonggulv er stedvis tildekket med kunstgress.
Konstruksjonene er visuelt kontrollert fra tilgjengelige områder.
Utearealer ved inngangsparti er opparbeidet med natursteinsheller lagt på terreng. Arealene fungerer som terrasse-/oppholdsareal og gangareal rundt deler av bygningen.
Ved inngangspartiet er det utvendige trinn/trapper opparbeidet i betong/naturstein som del av det steinlagte utearealet.

INNVENDIG Gå til side

Gulvoverflater i rom over terreng består hovedsakelig av parkett/tregulv og teppegulv. Overflatene er av varierende alder og utførelse.

Avvik:
Det registreres generell alders- og bruksslitasje på gulvoverflatene. Teppegulv og enkelte øvrige overflater fremstår som eldre. På tilgjengelige bilder er det ikke registrert vesentlige lokale skader utover normal slitasje og elde.

Konsekvens/tiltak:
Overflatene fungerer i hovedsak etter tiltenkt bruk. Oppgradering eller utskifting må primært vurderes ut fra normal slitasje og ønsket standard. Lokale vedlikeholdsarbeider må påregnes.
Innvendige vegger har varierende overflater, hovedsakelig tapet/malte plater og trepanel. Himlinger består hovedsakelig av malte/platematerialer, dels med synlige skjøter, samt enkelte panelte himlinger.

Avvik:
Det registreres generell alders- og bruksslitasje. Flere overflater er av eldre dato. I enkelte himlinger ses ujevne/synlige plateskjøter og lokale overflateavvik. Det er ikke ut fra bildene registrert tydelige tegn til vesentlige fukt- eller konstruksjonsskader.

Konsekvens/tiltak:
Lokale overflateutbedringer og normalt vedlikehold må påregnes. Større oppgradering vil i hovedsak være av estetisk karakter og avhenge av ønsket standard.
Etasjeskiller mellom 1. etasje og underetasje/kjeller er utført hovedsakelig som betongdekke. Øvrige etasjeskillere antas hovedsakelig utført som trekonstruksjoner. Bærende konstruksjoner er i stor grad skjult av overflater.

Avvik:
Det er ikke registrert synlige tegn til vesentlige konstruksjonsskader eller unormale deformasjoner i tilgjengelige deler. Eventuelle høydeavvik i gulv vurderes på bakgrunn av utførte målinger.

Konsekvens/tiltak:
Ingen særskilte konstruktive tiltak vurderes nødvendige ut fra registrerte synlige forhold. Skjulte deler av konstruksjonene er ikke kontrollert.
Bygningen har underetasje/kjeller med konstruksjoner mot

Beskrivelse av eiendommen

grunnen. Det foreligger per nå ingen opplysninger om utførte radonmålinger eller dokumenterte radontiltak.

Avvik:
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling. Radonnivået i bygningen er derfor ikke kjent.

Konsekvens/tiltak:
Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å dokumentere radonnivået, særlig i rom i underetasje/kjeller som benyttes til varig opphold dersom dette er aktuelt. Eventuelle tiltak vurderes på bakgrunn av måleresultatet.
Bygningen har murt teglsteinspipe/skorstein med tilknyttet åpent ildsted/peis i oppholdsrom. Skorstein er synlig over tak med beslag/innkledning. Det foreligger rapport etter brannforebyggende tilsyn datert 01.04.2025.
Underetasje/kjeller er i hovedsak utført med betonggulv og murte/støpte vegger mot terreng. Overflatene er i stor grad åpne og tilgjengelige for visuell kontroll. Enkelte rom har panelte himlinger/vegger. Det er foretatt indikative fuktsøk på tilgjengelige betong-/murflater.
Bygningen har flere innvendige trapper mellom etasjene. Trappene er av ulik utførelse og alder, hovedsakelig tretrapper med åpne opptrinn og rekkverk/håndløper. Det er også spiraltrapp i metall mellom enkelte nivåer.
Innvendige dører er av varierende type og alder. Det er hovedsakelig finerte/formpressede dører og enkelte eldre fyllings -/tredører. I kjeller-/underetasjen forekommer også enklere dører til lager-, tekniske og sekundære rom.

Avvik:
Det registreres generell alders- og bruksslitasje på enkelte dører, karmer og beslag. Dørbestanden er av varierende alder og standard. Det er ikke registrert vesentlige funksjonsmessige skader ut fra tilgjengelige forhold.

Konsekvens/tiltak:
Normalt vedlikehold og lokal justering av dører, hengsler og beslag må påregnes. Utskifting vil i hovedsak være aktuelt ut fra slitasje og ønsket standard.
Det foreligger per dato ingen opplysninger eller dokumentasjon om tidligere eller pågående forekomst av skadedyr eller fuktkrevende insekter.

Avvik:
Det ble ved den visuelle befaringen ikke registrert tydelige tegn til aktivitet fra skadedyr eller fuktkrevende insekter. Skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert.

Konsekvens/tiltak:
Ingen særskilte tiltak vurderes nødvendige ut fra registrerte forhold. Eventuelle senere observasjoner av spor, ekskrementer, gnag, boremel eller insekter bør undersøkes nærmere.
Eiendommen består av arealer med ulik bruk, alder og standard. Deler av bygningen har tidligere vært benyttet til næringsformål og består av større åpne lokaler med tilhørende lager-/arbeidsarealer. Underetasje/kjeller består i hovedsak av eldre lager-, tekniske og sekundære arealer, mens deler av bygningen er innredet og benyttet som bolig.
Bygningen har som følge av dette betydelige variasjoner i innvendig utforming, materialbruk og standard.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 1 etasje - Bolig › Bad
Bad av eldre dato med flislagte gulv og vegger. Rommet er innredet med dusjkabinett, badekar, vegghengt toalett og dobbel servantinnredning. Det er elektrisk gulvvarme. Eksakt alder og utførelse av våtrommet er ikke dokumentert.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse eller oppbygging av våtrommet. Det foreligger ikke dokumentasjon på membran/tettesjikt, slukløsning eller øvrige arbeider. Utførelsestidspunkt er ikke dokumentert.
Vegger er hovedsakelig utført med keramiske fliser. Himling har malte/platelagte overflater med innfelte downlights.

Avvik:
Det ble ikke registrert vesentlige synlige skader eller avvik på vegg- og himlingsoverflater ved befaringen. Overflatene fremstår med normal bruksslitasje sett i forhold til alder.

Konsekvens/tiltak:
Ingen særskilte tiltak vurderes nødvendig på befaringstidspunktet utover normalt vedlikehold. Skjult membran/tettesjikt kan ikke vurderes visuelt og må sees i sammenheng med manglende dokumentasjon for våtrommet.
Gulvet er flislagt. Det er registrert gulvvarme. Målt høydeforskjell/fall på gulvet viser ca. 10 mm høyeste punkt mot midtre del av gulvet.
Membran/tettesjikt ligger skjult bak flislagte overflater og er ikke tilgjengelig for visuell kontroll. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på type eller utførelse av membran/tettesjikt. Slukene var ikke tilgjengelige for kontroll ved befaringen, da disse er plassert under dusjkabinett og inne i innbygget badekar.
Badet er utstyrt med innbygget badekar, dusjkabinett, vegghengt toalett og dobbel servant med innredning. Det er speil og tilhørende baderomsinnredning.

Avvik:
Sanitærutstyr og innredning fremstår hovedsakelig med normal alders- og bruksslitasje. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller vesentlige funksjonsavvik ved befaringen. Innbyggingen av badekaret begrenser tilgangen til underliggende konstruksjoner og sluk.

Konsekvens/tiltak:
Ingen særskilte tiltak vurderes nødvendige for sanitærutstyret utover normalt vedlikehold. Det bør sikres tilstrekkelig tilgang til sluk og skjulte vann-/avløpstilkoblinger for kontroll og vedlikehold.
Badet har naturlig ventilasjon via åpningsbart vindu. Det er ikke etablert mekanisk avtrekk.
Hulltaking/fuktmåling i tilliggende konstruksjon er ikke utført.
Begrunnelse:
Aktuelle våtsoner grenser mot yttervegg, og det foreligger derfor ikke egnet tilgjengelig tilliggende konstruksjon hvor hulltaking kan utføres uten inngrep fra utsiden eller i våtsonens overflater.

Vurdering:

Beskrivelse av eiendommen

Tilstanden i skjulte konstruksjoner bak våtsonen er derfor ikke kontrollert. Det ble ikke registrert synlige forhold ved befaringen som alene ga indikasjon på fuktskade i tilliggende konstruksjoner.

Våtrom › Underetasje - Bolig › Vaskerom
Vaskerom av eldre utførelse med betonggulv med malt/behandlet overflate, sluk, malte mur-/betongvegger og panelt himling.
Rommet har utslagsvask, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og varmtvannsbereder.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse, oppbygging, membran/fuktsikring eller eventuelle tidligere arbeider på vaskerommet. Alder og utførende foretak er ikke dokumentert.

Avvik:
Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet omkring våtrommets konstruksjonsoppbygging og fuktsikring. Rommet er av eldre utførelse.

Konsekvens/tiltak:
Ved fremtidig rehabilitering anbefales våtrommet oppgradert etter gjeldende krav og utførelsen dokumentert.
Vegger har hovedsakelig malte/pussede overflater. Himling har malte overflater/plater. Overflatene er av eldre utførelse.
Gulvet består av malt/behandlet betonggulv med sluk. Utførelsen er av eldre dato.
Vaskerommet har eldre sluk i betonggulv. Det er ikke registrert eller dokumentert membran/vanntett sjikt på gulv eller vegger. Gulvet fremstår med malt/behandlet betongoverflate.
Vaskerommet er utstyrt med eldre utslagsvask i rustfritt stål, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel samt varmtvannsbereder. Installasjonene er hovedsakelig av eldre utførelse.
Vaskerommet har ventilasjon via veggventil/naturlig ventilasjon. Det er ikke registrert mekanisk avtrekk.
Vaskerommet ligger i underetasje/kjeller med vegger og gulv hovedsakelig utført i mur/betong. Konstruksjonene er i stor grad åpne og tilgjengelige for visuell kontroll.

Vurdering:
Hulltaking er ikke utført, da aktuelle tilliggende konstruksjoner hovedsakelig består av mur-/betongkonstruksjoner mot terreng og ikke gir egnet sted for hulltaking. Det er tidligere registrert fuktindikasjoner i kjellerens konstruksjoner mot terreng. Dette må sees i sammenheng med vurderingen av rom under terreng og utvendig fuktsikring/drenering.

Tiltak:
Eventuell fuktbelastning i konstruksjoner mot terreng bør følges opp gjennom vurdering av drenering og utvendig fuktsikring. Ved rehabilitering bør konstruksjonene undersøkes nærmere.

Våtrom › Underetasje - Næring › Bad
Våtrom/bad i underetasje tilknyttet tidligere næringsarealer. Rommet er av eldre dato og er innredet med toalett, servant og åpen dusjplass. Vegger er kledd med eldre våtromsplater/belegg, gulv har belegg og himling er platekledd. Det er sluk i gulv.

Det foreligger ikke dokumentasjon på alder, oppbygging eller utførelse av våtrommet. Rommet vurderes ut fra alder og synlig utførelse å ha passert vesentlig del av forventet brukstid. Videre vurdering av de enkelte bygningsdelene fremgår av etterfølgende punkter.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse, oppbygging eller eventuelle senere arbeider på våtrommet. Alder på membran/tettesjikt, sluk og øvrige konstruksjoner er ikke dokumentert.
Veggene er kledd med eldre, tynne våtromsplater med skjøter og avslutninger. Himlingen har malte/platerte overflater. Våtrommet er av eldre dato.
Gulvet har eldre gulvbelegg med sluk i dusjsonen. Fall -/høydeforhold er kontrollert med laser.
Våtrommet har eldre gulvbelegg med sluk. Sluket fremstår som et eldre metallsluk. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse, alder eller eventuell membran/tettesjikt, og tilslutningen mellom gulvbelegg/tettesjikt og sluk kan ikke dokumenteres som tilfredsstillende.
Våtrommet er utstyrt med gulvmontert toalett, servant med underskap og dusjplass med dusjforheng. Sanitærutstyr og innredning er av eldre dato.
Våtrommet har kun naturlig ventilasjon via åpningsbart vindu. Det er ikke etablert mekanisk avtrekk.
Hulltaking/fuktmåling i tilliggende konstruksjoner er ikke utført.

Begrunnelse:
Det ble ikke funnet egnet eller praktisk tilgjengelig sted for hulltaking uten å gjøre inngrep i overflater/konstruksjoner som ikke bør skades. Våtrommet har i tillegg eldre konstruksjoner og overflater.

Konsekvens:
Det kan derfor ikke utelukkes skjulte fuktforhold i tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken med eldre innredning med profilerte/finérte fronter og laminat benkeplate. Innredningen består av over- og underskap samt skuffer. Oppvaskkum i rustfritt stål. Frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er montert kjøkkenventilator over komfyr.
Det er montert kjøkkenventilator over komfyr. Anleggets kapasitet og funksjon er ikke nærmere kontrollert.

SPESIALROM Gå til side

Gulv med belegg. Vegger og himling har malte/platedekkede overflater. Rommet ligger i loftsetasjen og har skråhimling med redusert romhøyde. Døråpningen inn til toalettrommet har målt høyde på ca. 1,56 m.
Toalettrommet er utstyrt med gulvmontert toalett og servant med underskap. Synlige vann- og avløpstilkoblinger er visuelt kontrollert.
Toalettrommet har mekanisk avtrekksvifte montert ved himling.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Røranlegget er av varierende alder. Det legges til grunn at deler av installasjonene kan være fra om-/påbyggingsperioden på 1980-tallet, mens enkelte installasjoner kan være eldre. Synlige installasjoner er i hovedsak utført med kobberrør. Rørføringer er

Beskrivelse av eiendommen

kun kontrollert der disse var tilgjengelige og synlige.
Eiendommen har innvendige avløpsledninger av varierende utførelse. På bakgrunn av bygningens alder og senere om -/påbygginger kan det ikke utelukkes at deler av ledningsanlegget er av betydelig alder. Anlegget er kun visuelt kontrollert på tilgjengelige steder. Det er ikke utført kamerakontroll eller annen innvendig kontroll av rørene.
Bygningen har hovedsakelig naturlig ventilasjon med lufting via ventiler og åpningsbare vinduer. Enkelte rom kan ha separate avtrekksløsninger. Ventilasjonsløsningen vurderes i hovedsak å være fra byggeperioden.
Det er montert et eldre sentralvarmeanlegg/fyringsanlegg av fabrikat Passat i eget teknisk/fyrrom. Anlegget fremstår som eldre og er opplyst å ikke være i bruk. Tilhørende rørføringer og eldre isolasjon er synlig. Anleggets funksjon, tilstand og eventuell gjenværende tilkobling er ikke nærmere kontrollert.
Varmtvannsbereder er plassert på vaskerom i underetasjen. Det er registrert en Høiax trykkbereder i rustfritt stål, oppgitt volum ca. 200 liter. Berederen er plassert på oppforet sokkel. Rommet har sluk i gulv. Det ble ikke registrert andre varmtvannsberedere/tanker ved befaringen.
Bygningen har flere elektriske fordelinger som betjener de ulike delene av eiendommen. Anlegget fremstår som sammensatt og etablert/ombygget over flere perioder. Det er i hovedsak eldre sikringsskap med skrusikringer, mens enkelte fordelinger er delvis oppgradert med automatsikringer, kontaktorer og annet nyere utstyr. Det er registrert både bolig- og tidligere næringsarealer, og den elektriske installasjonen har derfor varierende alder og utførelse.

Avvik:
Anlegget fremstår i betydelig grad som eldre og med varierende utførelse. Flere fordelinger har eldre skrusikringer, og det er synlige spor etter senere endringer og suppleringer. Det foreligger ikke tilstrekkelig dokumentasjon til å fastslå omfanget av utførte arbeider, samsvarserklæringer eller når de enkelte delene av anlegget sist ble kontrollert.

Tilstandsanalysen er basert på en forenklet visuell kontroll og er ikke en elektrofaglig kontroll. Skjulte feil eller mangler kan derfor ikke utelukkes.

Konsekvens/tiltak:
På grunn av anleggets alder, sammensatte utførelse og flere fordelinger anbefales det at det gjennomføres en utvidet kontroll av hele det elektriske anlegget av registrert elektrovirksomhet. Kontrollen bør omfatte samtlige fordelinger og avklare tilstand, kapasitet, jordingsforhold, vern og eventuelt behov for oppgradering. Dokumentasjon på tidligere arbeider bør fremskaffes dersom dette finnes.
Eiendommen består av arealer med ulik bruk, herunder bolig, tidligere næringsarealer, lager-/garasjearealer og kjeller. Bygningen har flere etasjer og interne forbindelser/trappeløp mellom ulike deler av bygget. Det er observert enkelte røykvarslere og håndslokkeapparat.
Det foreligger rapport etter brannforebyggende tilsyn datert 01.04.2025. Det ble ikke avdekket avvik eller feil ved fyringsanlegget som vesentlig øker risikoen for brann. Det ble imidlertid gitt anmerkninger knyttet til eldre brannvarslingsanlegg/røykvarslere, eldre brannslokkeutstyr samt delvis innkledd teglskorstein. Tilsynet ble formelt avsluttet. Tilsynet omfatter ikke nødvendigvis en fullstendig vurdering av bygningens branncelleinndeling og samlede branntekniske forhold.
På grunn av bygningens størrelse, sammensatte bruk, flere etasjer og interne forbindelser mellom bolig-, tidligere nærings-, lager- og garasjearealer anbefales en særskilt brannteknisk gjennomgang for å avklare blant annet branncelleinndeling, rømningsforhold, varsling og slokkeutstyr.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det foreligger ikke dokumentasjon som beskriver byggegrunnens beskaffenhet eller fundamenteringsforholdene. Byggegrunn er derfor ikke kjent.

Avvik:
Det er ikke registrert eller opplyst om spesielle forhold ved byggegrunnen. Forhold under terreng og fundamenter er i hovedsak skjult og kan ikke kontrolleres ved visuell befaring.

Konsekvens/tiltak:
Ingen særskilte tiltak vurderes nødvendige på bakgrunn av byggegrunnen alene. Eventuelle forhold knyttet til fukt, drenering, grunnmur og fundamenter vurderes under egne punkter i rapporten.
Bygningen har betydelige arealer mot terreng. Drenering og utvendig fuktsikring er ikke tilgjengelig for direkte kontroll. Alder og utførelse er ikke dokumentert, og det legges til grunn at vesentlige deler kan være av eldre dato.
Grunnmur og fundamenter er hovedsakelig utført i betong/murte konstruksjoner. Deler av grunnmuren ligger mot terreng. Fundamenteringen er i hovedsak skjult og ikke tilgjengelig for kontroll.
Eiendommen har opparbeidede utearealer med natursteinsdekke og vegetasjon. Terrenget er varierende og ligger stedvis relativt tett og høyt mot bygningen. På baksiden er det skrånende terreng og tett vegetasjon mot grunnmur/fasade.
Utvendige vann- og avløpsledninger samt ledninger for overvann og drenering ligger skjult i grunnen og er ikke tilgjengelige for visuell kontroll. Det foreligger ikke dokumentasjon på materialtype, alder eller utførelse. Med byggeår 1985 kan det ikke utelukkes at deler av ledningsanlegget er fra byggeåret.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Enebolig med næringsdel

• Det foreligger ikke tegninger

Bygningen har gjennom årene vært gjenstand for tilbygg, ombygginger og endret bruk. Matrikkelopplysninger viser bygningen registrert som butikk/forretningsbygning med én boenhet. Dagens planløsning og bruk omfatter bolig-, nærings -, lager-, verksted- og garasjearealer.

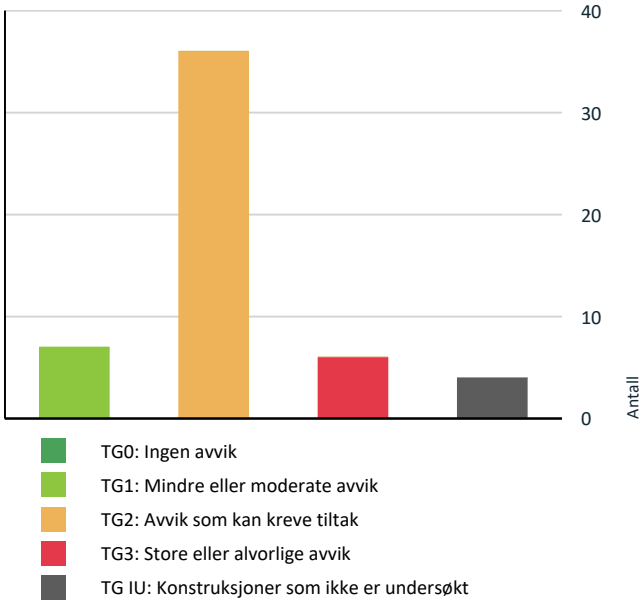
Det er ikke fremlagt komplett byggesaksdokumentasjon som dokumenterer at dagens planløsning og bruk av samtlige rom og arealer er omsøkt og godkjent av kommunen. Det kan derfor ikke bekreftes at dagens bruk og rominndeling fullt ut samsvarer med offentlig godkjente tegninger og tillatelser. Kjøper anbefales å undersøke forholdet nærmere hos Averøy kommune.

Kvernesveien 460, 6531 AVERØY
Gnr 28 - Bnr 22
1554 AVERØY

Nordmøre Taksering AS
Flintegata 18B
6510 KRISTIANSUND N

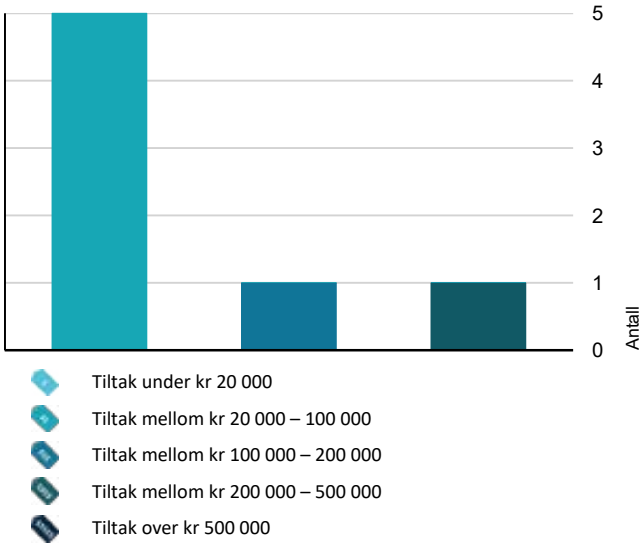
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig med næringsdel

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Våtrom > Underetasje - Næring > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Underetasje - Næring > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > Underetasje - Næring > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1 etasje - Bolig > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Underetasje - Bolig > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > Underetasje - Bolig > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Underetasje - Næring > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- Utvendig > Ytterdører — Gå til side
- Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng — Gå til side
- Utvendig > Utvendige trapper — Gå til side
- Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen — Gå til side
- Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) — Gå til side
- Innvendig > Innvendige trapper — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank — Gå til side
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter — Gå til side
- Tomteforhold > Terrengforhold — Gå til side
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering — Gå til side
- Toalettrom > 2 etasje - Loft > Toalettrom > Overflater og konstruksjon — Gå til side
- Toalettrom > 2 etasje - Loft > Toalettrom > Sanitærutstyr — Gå til side
- Toalettrom > 2 etasje - Loft > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon — Gå til side
- Våtrom > 1 etasje - Bolig > Bad > Generell — Gå til side
- Våtrom > 1 etasje - Bolig > Bad > Dokumentasjon for våtrom — Gå til side
- Våtrom > 1 etasje - Bolig > Bad > Overflater gulv — Gå til side
- Våtrom > 1 etasje - Bolig > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk — Gå til side
- Våtrom > 1 etasje - Bolig > Bad > Ventilasjon — Gå til side
- Kjøkken > 1 etasje - Bolig > Kjøkken > Overflater og innredning — Gå til side
- Kjøkken > 1 etasje - Bolig > Kjøkken > Avtrekk — Gå til side
- Våtrom > Underetasje - Bolig > Vaskerom > Overflater, vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > Underetasje - Bolig > Vaskerom > Overflater gulv — Gå til side
- Våtrom > Underetasje - Bolig > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk — Gå til side
- Våtrom > Underetasje - Bolig > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning — Gå til side
- Våtrom > Underetasje - Bolig > Vaskerom > Ventilasjon — Gå til side
- Våtrom > Underetasje - Næring > Bad > Dokumentasjon for våtrom — Gå til side
- Våtrom > Underetasje - Næring > Bad > Sanitærutstyr og innredning — Gå til side
- Våtrom > Underetasje - Næring > Bad > Ventilasjon — Gå til side

Boligens energimerking

Beskrivelse

Energikarakteren er skjønnsmessig estimert på bakgrunn av bygningens alder, konstruksjon og registrerte tekniske standard. Det er ikke foretatt energiberegning, og faktisk energikarakter kan derfor avvike. Energiattest er ikke fremlagt.

Energimerke

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

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

Om grunnlaget for energimerket
Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG MED NÆRINGSDEL

Byggeår
1985

Kommentar
Byggeår: Opprinnelig bolig oppført ca. 1966. Eiendommen er senere vesentlig om-/påbygd med næringsdel, hovedsakelig omkring 1985–1987. Matrikkelopplysninger viser rammetillatelse for tilbygg i 1986 og registrert tatt i bruk i 1987.

Anvendelse
Enebolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

Tilbygg/modernisering	Opprinnelig boligdel er oppført omkring 1966. Eiendommen er senere vesentlig om- og påbygd, hovedsakelig på midten av 1980-tallet, og består i dag av arealer med varierende alder, bruk og standard, herunder bolig, tidligere næringsarealer samt eldre kjeller-/underetasjer. Matrikkelopplysninger viser rammetillatelse og igangsettingstillatelse i 1986 og tilbygget registrert tatt i bruk i 1987. Det er videre etablert mesanin i næringsdelen. Bygningen har over tid gjennomgått flere ombygginger og bruksendringer. Eksakte årstall for alle utførte tiltak og moderniseringer er ikke kjent.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med Decra takpanner av stål, opplyst lagt i 2006. Det registreres værslitasje samt stedvis mose- og lavdannelse på taktekkingen. Taket er i hovedsak besiktiget fra bakkenivå, og vurderingen er derfor begrenset.

Taktekking har en alder som tilsier at det må påregnes normalt vedlikehold og jevnlig kontroll. Rengjøring/fjerning av mose og begroing anbefales.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• På bakgrunn av alder/ukjent alder og registrert overflateslitasje må det påregnes vedlikehold og nærmere kontroll av tekkingen.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner og nedløp i metall. Beslag ved vindskier, takfot og øvrige overganger. Bygningen har skorstein ført over tak med heldekkende beslag og toppbeslag/regnhatt.

Vurdering av avvik:
• Det registreres generell vær- og aldersslitasje på takrenner, nedløp og beslag. Takrenner har stedvis begroing/avleiringer, og det anbefales rengjøring samt kontroll av fall, skjøter og innfestinger. Skorstein og beslag er kun visuelt vurdert fra bakkenivå, og nærmere kontroll av tetthet og utførelse har ikke vært mulig.

Konsekvens/tiltak
• Takrenner og nedløp bør rengjøres og vedlikeholdes regelmessig. Beslag og gjennomføringer bør kontrolleres nærmere i forbindelse med vedlikehold av taket.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Takkonstruksjonen er utført som trekonstruksjon med sperrer/takstoler og bordtro. Loft/kaldloft er isolert mot underliggende oppvarmede arealer. Deler av loftet har gangbart gulv.
Kun deler av takkonstruksjonen/loftet er inspisert. Tilkomst var via luke i knevegg på loft, og konstruksjonen har begrenset tilgjengelighet. Det ble ved tilgjengelige områder ikke registrert synlige tegn til aktive lekkasjer eller vesentlige fuktskader i takkonstruksjonen.

Isolasjonen fremstår stedvis ujevnt fordelt, sammenklemt og forskjøvet, og dampsperre/plastfolie ligger stedvis løst og synlig. Det registreres også lagrede materialer på deler av loftet. Disse forholdene vanskeliggjør kontroll av underliggende konstruksjoner og kan medføre lokale kuldebroer/redusert isolasjonsevne.

Vurdering av avvik:
• Det anbefales å rydde og ettergå isolasjonen slik at denne ligger jevnt og sammenhengende, samt kontrollere utførelsen av luft -/dampsperresjikt der dette er tilgjengelig. Loftet bør holdes under jevnlig observasjon med hensyn til eventuell kondens, fukt og lekkasjer.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Yttervegger fremstår som trekonstruksjoner med utvendig trekledning, dels stående og dels liggende. Fasader er visuelt kontrollert fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:
• Det registreres generell alders- og værslitasje på utvendig trekledning og overflatebehandling. Enkelte lokale partier fremstår med behov for vedlikehold. Vegetasjon står stedvis tett mot fasaden og begrenser inspeksjonsmuligheten. Det er ikke registrert tydelige tegn til omfattende råte- eller konstruksjonsskader på de tilgjengelige fasadene.

Konsekvens/tiltak
• Utvendig trekledning og overflatebehandling må påregnes løpende vedlikeholdt. Vegetasjon tett mot fasaden bør beskjæres/fjernes slik at konstruksjonen får bedre uttørking og blir tilgjengelig for kontroll. Lokale utsatte partier bør undersøkes nærmere ved vedlikehold.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Bygningen har hovedsakelig trevinduer med isolerglass. Vinduene opplyses i hovedsak å være fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert enkelte punkterte isolerglass. Vinduer av eldre dato har passert en betydelig del av forventet brukstid, og det må påregnes aldersrelatert slitasje på glass, tetninger, beslag og treverk.

Konsekvens/tiltak
• Punkterte isolerglass har redusert isolasjonsevne og kan gi kondens/misfarging mellom glassene. Utskifting av punkterte glass må påregnes. På grunn av vinduenes alder må det også forventes behov for løpende vedlikehold og utskifting av flere vinduer over tid.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse
Bygningen har flere ytterdører av ulik type og alder. Hovedinngang har nyere glassfelt/dørparti. Det er også eldre ytterdør i tre med glassfelt samt balkong-/terrassedør.

Vurdering av avvik:
• Enkelte dører fremstår med alders- og bruksslitasje. Den eldre tredøren har begrenset isolasjonsstandard sammenlignet med nyere dører. Det er ikke registrert vesentlige synlige skader på de øvrige dørpartiene ut fra tilgjengelig dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre dører kan ha redusert tetthet og isolasjonsevne. Normalt vedlikehold og justering må påregnes, og utskifting av eldre dører kan bli aktuelt over tid.

TG 3 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Balkonger i trekonstruksjon med tett, kledd rekkverk og håndløper i tre. Balkonggulv er stedvis tildekket med kunstgress. Konstruksjonene er visuelt kontrollert fra tilgjengelige områder.

Vurdering av avvik:
• Balkongene i tre er i dårlig forfatning og har betydelig alders- og værslitasje. Det registreres nedbrutte/slitte overflater på treverk og rekkverk. Gulvoverflater/tettesjikt er delvis tildekket og kan ikke kontrolleres fullt ut. Konstruksjonene fremstår med et vesentlig vedlikeholds- og utbedringsbehov.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes omfattende vedlikehold og utskifting av skadede/nedbrutte konstruksjonsdeler. Underliggende konstruksjoner, innfestinger, tettesjikt og avrenning bør undersøkes nærmere for å avklare skadeomfanget. Avhengig av funn kan større rehabilitering eller utskifting av balkongene være nødvendig.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse
Uterealer ved inngangsparti er opparbeidet med natursteinsheller lagt på terreng. Arealene fungerer som terrasse-/oppholdsareal og gangareal rundt deler av bygningen.

Vurdering av avvik:
• Det registreres alders- og værslitasje, lokale ujevnheter/setninger og åpne/ujevne fuger mellom enkelte heller. Det forekommer også noe begroing og misfarging. Overflatene ligger stedvis tett inntil bygningen.

Konsekvens/tiltak
• Ujevnheter kan medføre snublefare og redusert avrenning. Lokal oppretting/omlegging av heller, etterfuging og rengjøring må påregnes. Ved tiltak bør det samtidig sikres tilfredsstillende fall og bortledning av overflatevann fra bygningen.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse
Ved inngangspartiet er det utvendige trinn/trapper opparbeidet i betong/naturstein som del av det steinlagte utearealet.

Vurdering av avvik:
• Det registreres alders- og værslitasje, begroing/misfarging samt lokale ujevnheter i trinn og tilstøtende steinarealer. Trappen mangler håndløper/rekkverk.

Konsekvens/tiltak
• Ujevnheter og begroing kan øke risikoen for snubling og glatt overflate. Lokal utbedring/oppretting og rengjøring bør påregnes. Behov for håndløper/rekkverk bør vurderes ut fra høydeforskjell og trappens utforming.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Gulvoverflater i rom over terreng består hovedsakelig av parkett/tregulv og teppegulv. Overflatene er av varierende alder og utførelse.

Avvik:
Det registreres generell alders- og bruksslitasje på gulvoverflatene. Teppegulv og enkelte øvrige overflater fremstår som eldre. På tilgjengelige bilder er det ikke registrert vesentlige lokale skader utover normal slitasje og elde.

Konsekvens/tiltak:
Overflatene fungerer i hovedsak etter tiltenkt bruk. Oppgradering eller utskifting må primært vurderes ut fra normal slitasje og ønsket standard. Lokale vedlikeholdsarbeider må påregnes.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Innvendige vegger har varierende overflater, hovedsakelig tapet/malte plater og trepanel. Himlinger består hovedsakelig av malte/platematerialer, dels med synlige skjøter, samt enkelte panelte himlinger.

Avvik:
Det registreres generell alders- og bruksslitasje. Flere overflater er av eldre dato. I enkelte himlinger ses ujevne/synlige plateskjøter og lokale overflateavvik. Det er ikke ut fra bildene registrert tydelige tegn til vesentlige fukt- eller konstruksjonsskader.

Konsekvens/tiltak:
Lokale overflateutbedringer og normalt vedlikehold må påregnes. Større oppgradering vil i hovedsak være av estetisk karakter og avhenge av ønsket standard.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller mellom 1. etasje og underetasje/kjeller er utført hovedsakelig som betongdekke. Øvrige etasjeskillere antas hovedsakelig utført som trekonstruksjoner. Bærende konstruksjoner er i stor grad skjult av overflater.

Avvik:
Det er ikke registrert synlige tegn til vesentlige konstruksjonsskader eller unormale deformasjoner i tilgjengelige deler. Eventuelle høydeavvik i gulv vurderes på bakgrunn av utførte målinger.

Konsekvens/tiltak:
Ingen særskilte konstruktive tiltak vurderes nødvendige ut fra registrerte synlige forhold. Skjulte deler av konstruksjonene er ikke kontrollert.

Radon

Beskrivelse

Bygningen har underetasje/kjeller med konstruksjoner mot grunnen. Det foreligger per nå ingen opplysninger om utførte radonmålinger eller dokumenterte radontiltak.

Avvik:
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling. Radonnivået i bygningen er derfor ikke kjent.

Konsekvens/tiltak:
Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å dokumentere radonnivået, særlig i rom i underetasje/kjeller som benyttes til varig opphold dersom dette er aktuelt. Eventuelle tiltak vurderes på bakgrunn av måleresultatet.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Bygningen har murt teglsteinspipe/skorstein med tilknyttet åpent ildsted/peis i oppholdsrom. Skorstein er synlig over tak med beslag/innkledning. Det foreligger rapport etter brannforebyggende tilsyn datert 01.04.2025.

Vurdering av avvik:

• Ildsted og skorstein fremstår som eldre. Det er ikke registrert tydelige større skader på synlige deler av murverket. I forbindelse med brannforebyggende tilsyn i 2025 ble det gitt anmerkning knyttet til at teglskorsteinen er delvis innkledd. Innvendig tilstand i skorsteinsløpet er ikke kontrollert som del av denne tilstandsrapporten.

Konsekvens/tiltak

• Skorstein og ildsted bør følges opp gjennom ordinært tilsyn og feiing. Forholdet knyttet til delvis innkledd teglskorstein bør følges opp i samsvar med brannvesenets anmerkning. Ved eventuell endring eller videre bruk bør nødvendig tilgjengelighet til skorsteinen for ettersyn ivaretas.

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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Underetasje/kjeller er i hovedsak utført med betonggulv og murte/støpte vegger mot terreng. Overflatene er i stor grad åpne og tilgjengelige for visuell kontroll. Enkelte rom har panelte himlinger/vegger. Det er foretatt indikative fuktsøk på tilgjengelige betong-/murflater.

Vurdering av avvik:

• Det registreres tydelige tegn til fuktbelastning i kjelleren, med misfarging, skjolder og salt-/mineralutfellinger på mur-/betongflater, særlig i overgang gulv/yttervegg og lokalt på vegger. Indikative fuktsøk gir høye utslag (vist opptil ca. 999 og 835 på instrumentet). Måleverdiene er relative/indikative og dokumenterer ikke i seg selv fuktprosent, men understøtter de visuelle observasjonene av fuktbelastning. Enkelte eldre vinduer og overflater har også tydelig slitasje.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Forholdene viser at konstruksjoner mot terreng er utsatt for fuktinntrenging/fukttransport. Ved etablering av organiske materialer eller innkledning mot de fuktbelastede konstruksjonene vil det være økt risiko for fukt-, mugg- og råteskader. Omfang og årsak må sees i sammenheng med utvendig drenering, fuktsikring og terrengforhold.

• Årsaken til fuktbelastningen bør undersøkes nærmere. Utvendig drenering og fuktsikring bør vurderes særskilt, og nødvendige tiltak utføres ut fra funn. Mur- og betongkonstruksjonene bør inntil dette er avklart holdes mest mulig åpne og ikke kles inn med fuktømfintlige/organiske materialer.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Bygningen har flere innvendige trapper mellom etasjene. Trappene er av ulik utførelse og alder, hovedsakelig tretrapper med åpne opptrinn og rekkverk/håndløper. Det er også spiraltrapp i metall mellom enkelte nivåer.

Vurdering av avvik:

• Flere av trappene er av eldre utførelse og tilfredsstiller ikke dagens sikkerhetsnivå. Det registreres åpne opptrinn med store åpninger, og enkelte rekkverk har store åpninger mellom spiler/konstruksjonsdeler. På enkelte trappeløp mangler håndløper på begge sider. Spiraltrappen har bratt og smal utforming med varierende inntrinnsbredde.

Konsekvens/tiltak

• Utformingen medfører økt risiko for fall og for at mindre barn kan falle gjennom eller sette seg fast i åpninger. Sikkerhetsnivået er lavere enn for nyere trapper.

• Det anbefales sikkerhetsmessig oppgradering av trappene, herunder reduksjon av store åpninger og etablering/forbedring av håndløpere og rekkverk der dette er nødvendig. Omfanget må tilpasses den enkelte trapp.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er av varierende type og alder. Det er hovedsakelig finerte/formpressede dører og enkelte eldre fyllings-/tredører. I kjeller -/underetasjen forekommer også enklere dører til lager-, tekniske og sekundære rom.

Avvik:
Det registreres generell alders- og bruksslitasje på enkelte dører, karmer og beslag. Dørbestanden er av varierende alder og standard. Det er ikke registrert vesentlige funksjonsmessige skader ut fra tilgjengelige forhold.

Konsekvens/tiltak:
Normalt vedlikehold og lokal justering av dører, hengsler og beslag må påregnes. Utskifting vil i hovedsak være aktuelt ut fra slitasje og ønsket standard.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det foreligger per dato ingen opplysninger eller dokumentasjon om tidligere eller pågående forekomst av skadedyr eller fuktkrevende insekter.

Avvik:
Det ble ved den visuelle befaringen ikke registrert tydelige tegn til aktivitet fra skadedyr eller fuktkrevende insekter. Skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert.

Konsekvens/tiltak:
Ingen særskilte tiltak vurderes nødvendige ut fra registrerte forhold. Eventuelle senere observasjoner av spor, ekskrementer, gnag, boremel eller insekter bør undersøkes nærmere.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Eiendommen består av arealer med ulik bruk, alder og standard. Deler av bygningen har tidligere vært benyttet til næringsformål og består av større åpne lokaler med tilhørende lager-/arbeidsarealer. Underetasje/kjeller består i hovedsak av eldre lager-, tekniske og sekundære arealer, mens deler av bygningen er innredet og benyttet som bolig.

Bygningen har som følge av dette betydelige variasjoner i innvendig utforming, materialbruk og standard.

VÅTROM

1 ETASJE - BOLIG > BAD

TG 2 Generell

Beskrivelse

Bad av eldre dato med flislagte gulv og vegger. Rommet er innredet med dusjkabinett, badekar, vegghengt toalett og dobbel servantinnredning. Det er elektrisk gulvvarme. Eksakt alder og utførelse av våtrommet er ikke dokumentert.

Vurdering av avvik:

• Badet fremstår bruksmessig funksjonelt, men har alder og utførelse som tilsier at det må forventes vedlikehold og oppgradering. Det er registrert avvik ved gulvets fallforhold, med høyeste punkt omtrent midt på gulvet og ca. 10 mm høydeforskjell. Skjulte konstruksjoner, membran og tettesjikt kan ikke vurderes visuelt.

Tilstandsrapport

1 ETASJE - BOLIG > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse eller oppbygging av våtrommet. Det foreligger ikke dokumentasjon på membran/tettesjikt, slukløsning eller øvrige arbeider. Utførelsestidspunkt er ikke dokumentert.

Vurdering av avvik:

• Manglende dokumentasjon innebærer usikkerhet knyttet til våtrommets oppbygging og utførelse. Dette må sees i sammenheng med våtrommets alder og øvrige registrerte forhold.

1 ETASJE - BOLIG > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger er hovedsakelig utført med keramiske fliser. Himling har malte/platelagte overflater med innfelte downlights.

Avvik:
Det ble ikke registrert vesentlige synlige skader eller avvik på vegg- og himlingsoverflater ved befaringen. Overflatene fremstår med normal bruksslitasje sett i forhold til alder.

Konsekvens/tiltak:
Ingen særskilte tiltak vurderes nødvendig på befaringstidspunktet utover normalt vedlikehold. Skjult membran/tettesjikt kan ikke vurderes visuelt og må sees i sammenheng med manglende dokumentasjon for våtrommet.

1 ETASJE - BOLIG > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Det er registrert gulvvarme. Målt høydeforskjell/fall på gulvet viser ca. 10 mm høyeste punkt mot midtre del av gulvet.

Vurdering av avvik:

• Gulvet har ikke tilfredsstillende fallforhold mot sluk. Det er registrert høybrekk/høyeste punkt på gulvflaten, og deler av gulvet har begrenset eller manglende fall mot sluk. Dette kan medføre at bruksvann blir stående eller ledes bort fra sluk.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfulle fallforhold øker risikoen for vannansamling på gulvet. Ved en fremtidig rehabilitering av våtrommet bør gulvet bygges opp med tilfredsstillende fall mot sluk. Forholdet må ses i sammenheng med våtrommets alder og øvrige oppbygning.

1 ETASJE - BOLIG > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Membran/tettesjikt ligger skjult bak flislagte overflater og er ikke tilgjengelig for visuell kontroll. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på type eller utførelse av membran/tettesjikt. Slukene var ikke tilgjengelige for kontroll ved befaringen, da disse er plassert under dusjkabinett og inne i innbygget badekar.

Vurdering av avvik:

• Utførelse og tilstand på membran/tettesjikt kan ikke verifiseres. Sluk, herunder utførelse, tilstand og eventuell tilslutning mellom membran og sluk, kunne ikke kontrolleres på grunn av manglende tilgjengelighet.

Konsekvens/tiltak

• Det foreligger derfor usikkerhet knyttet til tilstanden på skjulte tettesjikt og slukløsninger. Slukene bør gjøres tilgjengelige for kontroll. Ved fremtidig rehabilitering må membran, sluk og tilhørende tettesjikt vurderes som en samlet våtromsløsning

1 ETASJE - BOLIG > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med innbygget badekar, dusjkabinett, vegghengt toalett og dobbel servant med innredning. Det er speil og tilhørende baderomsinnredning.

Avvik:
Sanitærutstyr og innredning fremstår hovedsakelig med normal alders- og bruksslitasje. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller vesentlige funksjonsavvik ved befaringen. Innbyggingen av badekaret begrenser tilgangen til underliggende konstruksjoner og sluk.

Konsekvens/tiltak:
Ingen særskilte tiltak vurderes nødvendige for sanitærutstyret utover normalt vedlikehold. Det bør sikres tilstrekkelig tilgang til sluk og skjulte vann-/avløpstilkoblinger for kontroll og vedlikehold.

1 ETASJE - BOLIG > BAD

TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Badet har naturlig ventilasjon via åpningsbart vindu. Det er ikke etablert mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler mekanisk avtrekk. Ventilasjon kun via vindu gir begrenset og brukeravhengig luftutskifting og fjerning av fuktbelastning.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull ventilasjon kan medføre økt fuktbelastning og kondens i rommet. Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk med tilfredsstillende tilluft.

1 ETASJE - BOLIG > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking/fuktmåling i tilliggende konstruksjon er ikke utført.
Begrunnelse:
Aktuelle våtsoner grenser mot yttervegg, og det foreligger derfor ikke egnet tilgjengelig tilliggende konstruksjon hvor hulltaking kan utføres uten inngrep fra utsiden eller i våtsonens overflater.

Vurdering:
Tilstanden i skjulte konstruksjoner bak våtsonen er derfor ikke kontrollert. Det ble ikke registrert synlige forhold ved befaringen som alene ga indikasjon på fuktskade i tilliggende konstruksjoner.

UNDERETASJE - BOLIG > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom av eldre utførelse med betonggulv med malt/behandlet overflate, sluk, malte mur-/betongvegger og panelt himling. Rommet har utslagsvask, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og varmtvannsbereder.

UNDERETASJE - BOLIG > VASKEROM

TG IU Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse, oppbygging, membran/fuktsikring eller eventuelle tidligere arbeider på vaskerommet. Alder og utførende foretak er ikke dokumentert.

Avvik:
Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet omkring våtrommets konstruksjonsoppbygging og fuktsikring. Rommet er av eldre utførelse.

Konsekvens/tiltak:
Ved fremtidig rehabilitering anbefales våtrommet oppgradert etter gjeldende krav og utførelsen dokumentert.

UNDERETASJE - BOLIG > VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger har hovedsakelig malte/pussede overflater. Himling har malte overflater/plater. Overflatene er av eldre utførelse.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert generell alders- og bruksslitasje. Overflatene er ikke utført som moderne, dokumentert våtromssystem. Det er ikke registrert forhold ved visuell kontroll som tilsier akutt skade.

Konsekvens/tiltak

• Overflatene må påregnes vedlikeholdt og oppgradert ved en eventuell rehabilitering av vaskerommet. På grunn av alder og manglende dokumentasjon bør rommet brukes med hensyn til konstruksjonens begrensede fuktsikkerhet.

UNDERETASJE - BOLIG > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet består av malt/behandlet betonggulv med sluk. Utførelsen er av eldre dato.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert generell slitasje, misfarging og avskalling/slitasje i overflatebehandlingen. Det er synlige riss/sprekker i betonggulvet. Gulvet har ikke dokumentert vanntett sjikt/membran. Fallforhold mot sluk er ikke dokumentert å tilfredsstille dagens krav.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Gulvet har redusert fuktsikkerhet sammenlignet med dagens våtromsløsninger. Ved videre bruk som vaskerom må det påregnes oppgradering av gulv, fall og vanntett sjikt ved rehabilitering.

UNDERETASJE - BOLIG > VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Vaskerommet har eldre sluk i betonggulv. Det er ikke registrert eller dokumentert membran/vanntett sjikt på gulv eller vegger. Gulvet fremstår med malt/behandlet betongoverflate.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert vanntett sjikt/membran. Sluk og tilslutninger er av eldre utførelse, og det er usikkerhet knyttet til tetthet og gjenværende brukstid. Gulvet har synlige riss/sprekker og slitasje i overflatebehandlingen.

Konsekvens/tiltak
• Ved lekkasje eller vannsøl er det risiko for at vann kan trenge ned i konstruksjonen. Det må påregnes etablering av ny, dokumentert våtromsløsning med sluk og vanntett sjikt ved rehabilitering av rommet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

UNDERETASJE - BOLIG > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Vaskerommet er utstyrt med eldre utslagsvask i rustfritt stål, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel samt varmtvannsbereder. Installasjonene er hovedsakelig av eldre utførelse.

Vurdering av avvik:
• Det registreres generell alders- og bruksslitasje på sanitærutstyr og installasjoner. Det er ikke registrert synlige lekkasjer ved befaringen.

Konsekvens/tiltak
• Eldre sanitærutstyr og tilkoblinger må påregnes løpende vedlikeholdt og kontrollert. Utskifting/oppgradering vil være naturlig i forbindelse med en fremtidig rehabilitering av vaskerommet.

UNDERETASJE - BOLIG > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse
Vaskerommet har ventilasjon via veggventil/naturlig ventilasjon. Det er ikke registrert mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Rommet mangler mekanisk avtrekk. Naturlig ventilasjon gir begrenset og bruker-/væravhengig luftutskifting i et rom med potensielt høy fuktbelastning.

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull ventilasjon kan medføre økt luftfuktighet, kondens og redusert uttørking etter bruk. Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk med tilfredsstillende tilluft.

UNDERETASJE - BOLIG > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Vaskerommet ligger i underetasje/kjeller med vegger og gulv hovedsakelig utført i mur/betong. Konstruksjonene er i stor grad åpne og tilgjengelige for visuell kontroll.

Vurdering:
Hulltaking er ikke utført, da aktuelle tilliggende konstruksjoner hovedsakelig består av mur-/betongkonstruksjoner mot terreng og ikke gir egnet sted for hulltaking. Det er tidligere registrert fuktindikasjoner i kjellerens konstruksjoner mot terreng. Dette må sees i sammenheng med vurderingen av rom under terreng og utvendig fuktsikring/drenering.

Tiltak:
Eventuell fuktbelastning i konstruksjoner mot terreng bør følges opp gjennom vurdering av drenering og utvendig fuktsikring. Ved rehabilitering bør konstruksjonene undersøkes nærmere.

UNDERETASJE - NÆRING > BAD

Generell

Beskrivelse
Våtrom/bad i underetasje tilknyttet tidligere næringsarealer. Rommet er av eldre dato og er innredet med toalett, servant og åpen dusjplass. Vegger er kledd med eldre våtromsplater/belegg, gulv har belegg og himling er platekledd. Det er sluk i gulv.

Det foreligger ikke dokumentasjon på alder, oppbygging eller utførelse av våtrommet. Rommet vurderes ut fra alder og synlig utførelse å ha passert vesentlig del av forventet brukstid. Videre vurdering av de enkelte bygningsdelene fremgår av etterfølgende punkter.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE - NÆRING > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse, oppbygging eller eventuelle senere arbeider på våtrommet. Alder på membran/tettesjikt, sluk og øvrige konstruksjoner er ikke dokumentert.

Vurdering av avvik:

• Vurdering: Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet omkring utførelsen av våtrommets fuktsikring og skjulte konstruksjoner. Forholdet må ses i sammenheng med våtrommets alder og øvrige registrerte avvik.

UNDERETASJE - NÆRING > BAD

TG 3 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er kledd med eldre, tynne våtromsplater med skjøter og avslutninger. Himlingen har malte/platerte overflater. Våtrommet er av eldre dato.

Vurdering av avvik:

• Veggplatene vurderes å være av eldre type og utførelse, og det er usikkerhet knyttet til platenes egnethet og tetthet som vannavvisende overflate i våtsone. Utførelsen tilfredsstiller ikke dagens forventede standard for våtrom. Det foreligger heller ingen dokumentasjon på bakenforliggende tettesjikt.

Konsekvens/tiltak

• Det er økt risiko for at vann og fukt kan trenge inn i skjøter, avslutninger og tilstøtende konstruksjoner. Ved videre bruk som våtrom må overflatene påregnes oppgradert som del av en fullstendig rehabilitering av rommet.

Kostnadsanslaget gjelder dette delpunktet og må sees i sammenheng med samlet rehabilitering av våtrommet. Kostnadsanslagene for de enkelte delpunktene kan ikke summeres direkte.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

UNDERETASJE - NÆRING > BAD

TG 3 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet har eldre gulvbelegg med sluk i dusjsonen. Fall-/høydeforhold er kontrollert med laser.

Vurdering av avvik:

• Gulvbelegget er av eldre dato og har alders- og bruksslitasje. Målingene viser begrenset høydeforskjell/fall mot sluk, og gulvet har ikke tilfredsstillende fallforhold for sikker bortledning av vann fra hele våtrommet.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfulle fallforhold kan medføre at bruksvann eller lekkasjevann blir stående på gulvet eller ikke ledes effektivt til sluk. På grunn av alder og utførelse må gulvkonstruksjonen påregnes fornyet med nytt vanntett sjikt og tilfredsstillende fall mot sluk som del av en samlet rehabilitering av våtrommet.

Kostnadsanslaget gjelder dette delpunktet og må sees i sammenheng med samlet rehabilitering av våtrommet. Kostnadsanslagene for de enkelte delpunktene kan ikke summeres direkte.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

UNDERETASJE - NÆRING > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har eldre gulvbelegg med sluk. Sluket fremstår som et eldre metallsluk. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse, alder eller eventuell membran/tettesjikt, og tilslutningen mellom gulvbelegg/tettesjikt og sluk kan ikke dokumenteres som tilfredsstillende.

Vurdering av avvik:

• Sluk og tettesjikt har høy alder og har passert eller nærmer seg forventet teknisk levetid. Utførelsen rundt sluket fremstår eldre, og sikker tilslutning mellom tettesjikt og sluk kan ikke verifiseres. Det er dermed økt risiko for lekkasje og fuktskader ved fortsatt bruk av våtrommet.

Konsekvens/tiltak

• Ved rehabilitering må det påregnes utskifting av sluk og etablering av nytt dokumentert vanntett sjikt med forskriftsmessig tilslutning til sluk. Tiltaket bør ses i sammenheng med full rehabilitering av gulvet/våtrommet.

Kostnadsanslaget gjelder dette delpunktet og må sees i sammenheng med samlet rehabilitering av våtrommet. Kostnadsanslagene for de enkelte delpunktene kan ikke summeres direkte.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

UNDERETASJE - NÆRING > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er utstyrt med gulvmontert toalett, servant med underskap og dusjplass med dusjforheng. Sanitærutstyr og innredning er av eldre dato.

Vurdering av avvik:

• Sanitærutstyr og innredning har betydelig alder og fremstår med generell bruksslitasje. Det er ikke registrert åpenbare lekkasjer ved befaringen, men alder og utførelse medfører økt risiko for svikt i koblinger, pakninger og øvrige komponenter.

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes utskifting/oppgradering av sanitærutstyr og innredning i forbindelse med en fremtidig rehabilitering av våtrommet. Eventuelle skjulte forhold ved rørtilkoblinger vil først kunne avdekkes ved demontering.

UNDERETASJE - NÆRING > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har kun naturlig ventilasjon via åpningsbart vindu. Det er ikke etablert mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

• Rommet mangler mekanisk avtrekk. Naturlig ventilasjon via vindu gir begrenset og væravhengig luftutskifting.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Mangelfull ventilasjon kan medføre økt fuktbelastning og lengre uttørkingstid etter bruk. Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk, særlig ved en fremtidig rehabilitering av våtrommet.

UNDERETASJE - NÆRING > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking/fuktmåling i tilliggende konstruksjoner er ikke utført.

Begrunnelse:
Det ble ikke funnet egnet eller praktisk tilgjengelig sted for hulltaking uten å gjøre inngrep i overflater/konstruksjoner som ikke bør skades. Våtrommet har i tillegg eldre konstruksjoner og overflater.

Konsekvens:
Det kan derfor ikke utelukkes skjulte fuktforhold i tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

1 ETASJE - BOLIG > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken med eldre innredning med profilerte/finérte fronter og laminat benkeplate. Innredningen består av over- og underskap samt skuffer. Oppvaskkum i rustfritt stål. Frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er montert kjøkkenventilator over komfyr.

Vurdering av avvik:

• Kjøkkeninnredningen fremstår i hovedsak funksjonell, men er av eldre dato og har normal alders- og bruksslitasje. Overflater og utførelse er av eldre standard. Det ble ikke registrert åpenbare vesentlige skader på innredningen ved visuell kontroll.

1 ETASJE - BOLIG > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er montert kjøkkenventilator over komfyr. Anleggets kapasitet og funksjon er ikke nærmere kontrollert.

Vurdering av avvik:

• Ventilatoren fremstår som eldre. Det foreligger ikke opplysninger om alder, vedlikehold eller utførte kontroller.

Konsekvens/tiltak

• TG2 på bakgrunn av alder og usikkerhet knyttet til gjenværende brukstid/funksjon.

TOALETTROM

2 ETASJE - LOFT > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Gulv med belegg. Vegger og himling har malte/platedekkede overflater. Rommet ligger i loftsetasjen og har skråhimling med redusert romhøyde. Døråpningen inn til toalettrommet har målt høyde på ca. 1,56 m.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert lav høyde i døråpningen og redusert takhøyde som følge av rommets plassering under skråtak. Overflatene fremstår ellers med normal alders- og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

• Lav dørhøyde gir redusert brukskomfort og økt risiko for sammenstøt. Eventuell utbedring vil kreve bygningsmessige tiltak og må vurderes opp mot eksisterende konstruksjon.

2 ETASJE - LOFT > TOALETTROM

TG 2 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Toalettrommet er utstyrt med gulvmontert toalett og servant med underskap. Synlige vann- og avløpstilkoblinger er visuelt kontrollert.

Vurdering av avvik:

• Sanitærutstyret er av eldre dato og har passert en vesentlig del av forventet brukstid. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer ved befaringen.

Konsekvens/tiltak

• På grunn av alder må det påregnes økt risiko for svikt og behov for utskifting/vedlikehold over tid. Normal oppfølging anbefales.

2 ETASJE - LOFT > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Toalettrommet har mekanisk avtrekksvifte montert ved himling.

Vurdering av avvik:

• Avtrekksløsningen er av eldre utførelse. Funksjon og kapasitet er ikke dokumentert eller nærmere kontrollert.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å kontrollere at avtrekksviften har tilfredsstillende funksjon og luftutskifting. Ved mangelfull funksjon bør viften skiftes eller ventilasjonen oppgraderes.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Røranlegget er av varierende alder. Det legges til grunn at deler av installasjonene kan være fra om-/påbyggingsperioden på 1980-tallet, mens enkelte installasjoner kan være eldre. Synlige installasjoner er i hovedsak utført med kobberrør. Rørføringer er kun kontrollert der disse var tilgjengelige og synlige.

Vurdering av avvik:

• Deler av vannledningene har oppnådd en alder hvor gjenværende brukstid er usikker. Skjulte rørføringer og skjøter kan ikke vurderes ved visuell kontroll.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Eldre vanninstallasjoner innebærer økt risiko for lekkasjer og svikt. Det må påregnes vedlikehold og utskifting av eldre rørinstallasjoner over tid.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse
Eiendommen har innvendige avløpsledninger av varierende utførelse. På bakgrunn av bygningens alder og senere om-/påbygginger kan det ikke utelukkes at deler av ledningsanlegget er av betydelig alder. Anlegget er kun visuelt kontrollert på tilgjengelige steder. Det er ikke utført kamerakontroll eller annen innvendig kontroll av rørene.

Vurdering av avvik:
• Deler av avløpsanlegget har oppnådd en alder hvor gjenværende brukstid er usikker. Tilstanden på skjulte ledninger kan ikke fastslås ved denne undersøkelsen.

Konsekvens/tiltak
• Eldre avløpsledninger kan over tid få redusert funksjon som følge av slitasje, avleiringer, korrosjon eller utettheter. Det må påregnes vedlikehold og fremtidig utskifting.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse
Bygningen har hovedsakelig naturlig ventilasjon med lufting via ventiler og åpningsbare vinduer. Enkelte rom kan ha separate avtrekksløsninger. Ventilasjonsløsningen vurderes i hovedsak å være fra byggeperioden.

Vurdering av avvik:
• Ventilasjonen er av eldre og enkel utførelse. Naturlig ventilasjon er avhengig av værforhold og bruk av ventiler/vinduer, og gir mindre kontrollert luftutskifting enn moderne ventilasjonsanlegg. Det er ikke utført målinger av luftmengder.

TG 3 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse
Det er montert et eldre sentralvarmeanlegg/fyringsanlegg av fabrikat Passat i eget teknisk/fyrrom. Anlegget fremstår som eldre og er opplyst å ikke være i bruk. Tilhørende rørføringer og eldre isolasjon er synlig. Anleggets funksjon, tilstand og eventuell gjenværende tilkobling er ikke nærmere kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Anlegget har betydelig alder og er tatt ut av ordinær bruk. Det er registrert eldre isolasjon på rør/installasjoner. På bakgrunn av alder og utførelse kan det ikke utelukkes at enkelte isolasjonsmaterialer eller andre komponenter inneholder asbest, men dette er ikke dokumentert eller analysert. Asbest kan ikke fastslås ved visuell kontroll alene.

Konsekvens/tiltak
• Dersom anlegget, rørføringer eller isolasjon skal demonteres eller bearbeides, anbefales materialkartlegging og eventuelt prøvetaking for asbest av kvalifisert foretak før arbeid igangsettes. Kostnader til eventuell sanering og fjerning av det eldre fyringsanlegget må påregnes. Kostnaden gjelder skjønnsmessig demontering og fjerning av eldre, utrangert fyringsanlegg med tilhørende installasjoner. Eventuell miljøkartlegging og sanering av asbestholdige materialer er ikke inkludert og kan medføre tilleggskostnader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse
Varmtvannsbereder er plassert på vaskerom i underetasjen. Det er registrert en Høiax trykkbereder i rustfritt stål, oppgitt volum ca. 200 liter. Berederen er plassert på oppforet sokkel. Rommet har sluk i gulv. Det ble ikke registrert andre varmtvannsberedere/tanker ved befaringen.

Vurdering av avvik:
• Berederens alder er ikke dokumentert, men den fremstår som eldre. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på service, vedlikehold eller utskifting. På bakgrunn av alder/utførelse må det påregnes redusert gjenværende brukstid.

Konsekvens/tiltak
• Eldre varmtvannsberedere har økt risiko for lekkasje og funksjonssvikt. Berederen bør følges opp med jevnlig kontroll, og utskifting må påregnes når levetiden er oppbrukt. Ved utskifting bør installasjonen utføres etter dagens krav.

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

Tilstandsrapport

Bygningen har flere elektriske fordelinger som betjener de ulike delene av eiendommen. Anlegget fremstår som sammensatt og etablert/ombygget over flere perioder. Det er i hovedsak eldre sikringsskap med skrusikringer, mens enkelte fordelinger er delvis oppgradert med automatsikringer, kontaktorer og annet nyere utstyr. Det er registrert både bolig- og tidligere næringsarealer, og den elektriske installasjonen har derfor varierende alder og utførelse.

Avvik:
Anlegget fremstår i betydelig grad som eldre og med varierende utførelse. Flere fordelinger har eldre skrusikringer, og det er synlige spor etter senere endringer og suppleringer. Det foreligger ikke tilstrekkelig dokumentasjon til å fastslå omfanget av utførte arbeider, samsvarserklæringer eller når de enkelte delene av anlegget sist ble kontrollert.

Tilstandsanalysen er basert på en forenklet visuell kontroll og er ikke en elektrofaglig kontroll. Skjulte feil eller mangler kan derfor ikke utelukkes.

Konsekvens/tiltak:
På grunn av anleggets alder, sammensatte utførelse og flere fordelinger anbefales det at det gjennomføres en utvidet kontroll av hele det elektriske anlegget av registrert elektrovirksomhet. Kontrollen bør omfatte samtlige fordelinger og avklare tilstand, kapasitet, jordingsforhold, vern og eventuelt behov for oppgradering. Dokumentasjon på tidligere arbeider bør fremskaffes dersom dette finnes.

Brannteknikske forhold

Beskrivelse

Eiendommen består av arealer med ulik bruk, herunder bolig, tidligere næringsarealer, lager-/garasjearealer og kjeller. Bygningen har flere etasjer og interne forbindelser/trappeløp mellom ulike deler av bygget. Det er observert enkelte røykvarslere og håndslokkeapparat.
Det foreligger rapport etter brannforebyggende tilsyn datert 01.04.2025. Det ble ikke avdekket avvik eller feil ved fyringsanlegget som vesentlig øker risikoen for brann. Det ble imidlertid gitt anmerkninger knyttet til eldre brannvarslingsanlegg/røykvarslere, eldre brannslokkeutstyr samt delvis innkledd teglskorstein. Tilsynet ble formelt avsluttet. Tilsynet omfatter ikke nødvendigvis en fullstendig vurdering av bygningens branncelleinndeling og samlede brannteknikske forhold.
På grunn av bygningens størrelse, sammensatte bruk, flere etasjer og interne forbindelser mellom bolig-, tidligere nærings-, lager- og garasjearealer anbefales en særskilt brannteknisk gjennomgang for å avklare blant annet branncelleinndeling, rømningsforhold, varsling og slokkeutstyr.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon som beskriver byggegrunnens beskaffenhet eller fundamenteringsforholdene. Byggegrunn er derfor ikke kjent.

Avvik:
Det er ikke registrert eller opplyst om spesielle forhold ved byggegrunnen. Forhold under terreng og fundamenter er i hovedsak skjult og kan ikke kontrolleres ved visuell befaring.

Konsekvens/tiltak:
Ingen særskilte tiltak vurderes nødvendige på bakgrunn av byggegrunnen alene. Eventuelle forhold knyttet til fukt, drenering, grunnmur og fundamenter vurderes under egne punkter i rapporten.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Bygningen har betydelige arealer mot terreng. Drenering og utvendig fuktsikring er ikke tilgjengelig for direkte kontroll. Alder og utførelse er ikke dokumentert, og det legges til grunn at vesentlige deler kan være av eldre dato.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert tydelige fuktutslag, misfarging og salt-/kalkutfellinger på innvendige betong-/murflater i underetasje/kjeller. Fuktindikering mot gulv og vegger viste også høye utslag enkelte steder. Observasjonene indikerer fuktbelastning fra grunnen/terreng og redusert funksjon på eksisterende fuktsikring og/eller drenering.

Konsekvens/tiltak
• Forholdet bør undersøkes nærmere for å avklare årsak og omfang. Det må påregnes behov for tiltak knyttet til utvendig fuktsikring og drenering. Terrengfall, bortledning av overflatevann og nedløpsvann bør samtidig kontrolleres. Omfang og kostnader kan først fastsettes etter nærmere undersøkelser.

Kostnadsestimatet omfatter mulig utskifting/utbedring av drenering og utvendig fuktsikring på berørte deler av bygningen. Omfanget er ikke avklart, og kostnaden er derfor usikker. Eventuelle større terrengarbeider, fjellsprenging eller andre følgeskader er ikke inkludert.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur og fundamenter er hovedsakelig utført i betong/murte konstruksjoner. Deler av grunnmuren ligger mot terreng. Fundamenteringen er i hovedsak skjult og ikke tilgjengelig for kontroll.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert enkelte riss/sprekker og generell aldersslitasje i tilgjengelige mur-/betongkonstruksjoner. Det er også registrert fuktmerker og salt-/mineralutfellinger på innvendige grunnmursflater, men disse forholdene vurderes primært under punktet Fuktsikring og drenering. Det er ikke ut fra tilgjengelige forhold registrert tydelige tegn til større setningsskader eller vesentlig konstruktiv svikt.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Registrerte riss/sprekker bør følges over tid og lokale reparasjoner kan være nødvendig. Dersom det registreres utvikling i sprekker eller deformasjoner, anbefales nærmere konstruksjonsmessig vurdering. Fuktbelastning mot grunnmur må sees i sammenheng med tiltak på drenering og utvendig fuktsikring.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen har opparbeidede utearealer med natursteinsdekke og vegetasjon. Terrenget er varierende og ligger stedvis relativt tett og høyt mot bygningen. På baksiden er det skrånende terreng og tett vegetasjon mot grunnmur/fasade.

Vurdering av avvik:

• Terrenget har stedvis ugunstige fall-/nivåforhold mot bygningen, og vegetasjon står flere steder tett inntil grunnmur og fasade. Dette kan medføre økt tilførsel og opphold av overflatevann ved konstruksjoner mot terreng. Forholdet må ses i sammenheng med registrerte fuktutslag i underetasje/kjeller.

Konsekvens/tiltak

• Terreng og overflater nær bygningen bør tilpasses slik at overflatevann ledes bort fra grunnmuren. Tett vegetasjon bør fjernes/beskjæres. Terrengtiltak bør vurderes samtidig med eventuell utskifting/utbedring av drenering og utvendig fuktsikring.

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

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsledninger samt ledninger for overvann og drenering ligger skjult i grunnen og er ikke tilgjengelige for visuell kontroll. Det foreligger ikke dokumentasjon på materialtype, alder eller utførelse. Med byggeår 1985 kan det ikke utelukkes at deler av ledningsanlegget er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

• Alder og tilstand på de utvendige ledningene er ikke kjent. Det er ikke utført kamerakontroll eller annen særskilt kontroll av ledningsnettet. Registrert fuktbelastning i underetasje/kjeller gjør at funksjonen til drenering og bortledning av overvann bør vurderes særskilt.

Konsekvens/tiltak

• Eldre ledninger kan ha redusert gjenværende brukstid og økt risiko for lekkasje, tilstopping eller funksjonssvikt. Ved symptomer på redusert funksjon anbefales nærmere kontroll, eksempelvis kamerainspeksjon av tilgjengelige avløpsledninger. Overvann og drensvann bør sikres tilfredsstillende bortledning fra bygningen.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

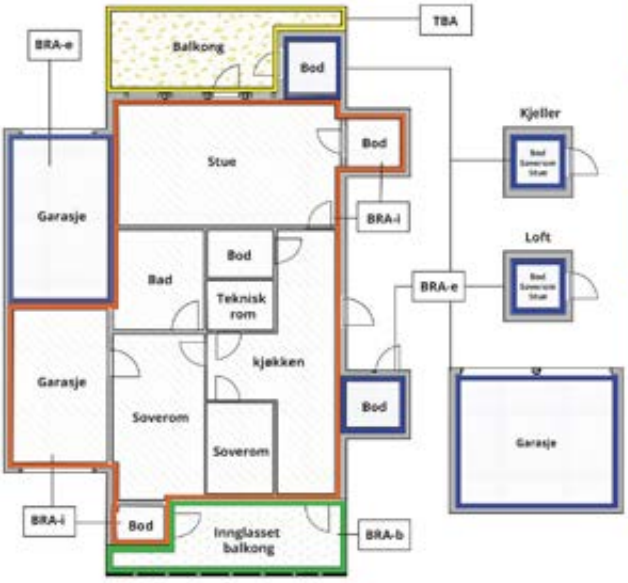
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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.

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

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 brannceller

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.

Arealer

Enebolig med næringsdel

	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)**
2 etasje - Loft	65			65		18	83
2 etasje - Butikk (mesanin)	51			51			51
1 etasje - Butikk/næring	122			122			122
1 etasje - Bolig	144			144			144
Underetasje - Bolig	36			36		14	50
Underetasje - Næring	218			218		26	244
Kjeller - Garasje/lager	83			83			83
SUM	**719**					**58**	**777**
SUM BRA	**719**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2 etasje - Loft	Gang, toalettrom, soverom, soverom 2, soverom 3		
2 etasje - Butikk (mesanin)	Mesanin		
1 etasje - Butikk/næring	Butikk, kontor, gang		
1 etasje - Bolig	Stue, stue 2, soverom, soverom 2, gang, bad, hall, entré, kjøkken		
Underetasje - Bolig	Gang, entré, vaskerom, bod, bod 2		
Underetasje - Næring	Teknisk rom, lagerrom, verksted, gang, bad, lagerrom 2, lagerrom 3, lagerrom 4, garasje		
Kjeller - Garasje/lager	Garasje / lager		

Kommentar

Arealene er basert på oppmåling på stedet med utarbeidede plantegninger som grunnlag. Arealene er gjennomgått og fordelt av takstmann etter etasje, bruk og måleverdighet. Bygningen har en sammensatt bruk med bolig-, nærings-, lager- og garasjearealer. Deler av arealene i øvre etasje og underetasje har redusert takhøyde og er angitt som ALH (areal med lav himlingshøyde).

Det foreligger avvik mellom oppmålte arealer, matrikkelførte arealer og arealer oppgitt i eldre takstdokumentasjon. Arealene angitt i denne rapporten er basert på dagens oppmåling og observerte forhold på befaringsdagen. Arealangivelsen innebærer ikke kontroll av om de enkelte arealene eller rommenes bruk er offentlig godkjent.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Bygningen har gjennom årene vært gjenstand for tilbygg, ombygginger og endret bruk. Matrikkelopplysninger viser bygningen registrert som butikk/forretningsbygning med én boenhet. Dagens planløsning og bruk omfatter bolig-, nærings-, lager-, verksted- og garasjearealer.

Det er ikke fremlagt komplett byggesaksdokumentasjon som dokumenterer at dagens planløsning og bruk av samtlige rom og arealer er omsøkt og godkjent av kommunen. Det kan derfor ikke bekreftes at dagens bruk og rominndeling fullt ut samsvarer med offentlig godkjente tegninger og tillatelser. Kjøper anbefales å undersøke forholdet nærmere hos Averøy kommune.

Nyere håndverkstjenester

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

Nordmøre Taksering AS
Flintegata 18B
6510 KRISTIANSUND N

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.8.2026	Dag Egil Strupstad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1554 AVERØY	28	22		0	2569.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Kvernesveien 460

Hjemmelshaver
Thoresen Marianne

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Kvernes-området i Averøy kommune, med kort avstand til fylkesvei. Eiendommen ligger relativt lite værutsatt og har fin utsikt mot sjøen.

Adkomstvei

Eldre takstdokumentasjon opplyser om privat avkjørsel.

Tilknytning vann

Privat vannforsyning. I tinglyst skjøte fra 1966 er det angitt rett til tilkobling til hovedbrukets vannledning og brønn. Dagens faktiske vannforsyning, rettighetens nærmere innhold og eventuell senere endring er ikke undersøkt av takstmann og bør avklares av megler/eier.

Tilknytning avløp

Privat avløpsanlegg.

Regulering

Eiendommen omfattes ikke av detaljreguleringsplan. I henhold til kommuneplankart fra Averøy kommune ligger eiendommen i område avsatt til LNFR-formål (landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift), nåværende. Det er vist ulike hensynssoner i området. For nærmere opplysninger om planstatus, bestemmelser og eventuelle begrensninger anbefales det å konferere med Averøy kommune.

Om tomten

Eiendommen har en romslig tomt på ca. 2 570 m². Tomten er dels opparbeidet med grusede kjøre- og parkeringsarealer, hellelagte utearealer, plen og variert beplantning. Terrenget er dels skrånende rundt bygningen, med enkelte nivåforskjeller. Det er etablert gode kjøre- og parkeringsmuligheter på egen grunn. Eiendommen har direkte adkomst fra offentlig vei via privat avkjørsel.

Tinglyste/andre forhold

Avklares av/med megler.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Matrikkelbrev/matrikkelopplysninger			Gjennomgått		Nei
Matrikkelrapport bygg og tilbygg			Gjennomgått		Nei
Pantebokkopi/skjøte fra 1966			Gjennomgått		Nei
Tilsynsrapport fra Nordmøre Interkommunale Brann- og Redningstjeneste datert 01.04.2025			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

orskriften 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 brannteknikske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

Andre bilder

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Notar Kristiansund

Oppdragsnr.
4-0291/26

Selger 1 navn
Marianne Thoresen

Gateadresse
Kvernesveien 460

Poststed	Postnr
AVERØY	6531

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År	1967

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år	59
Antall måneder	0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap	Gjensidige
Polise/avtalenr.	77243582

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Lukt i vaskerom i kjelleren.

Document reference: 4-0291/26

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Eier som selv var faglært, la opp rør og ledninger til badet.(Døde i 2005) Averøy Rør (Firma) satte opp utstyret. Averøy Elpro (Firma) ordnet det elektriske. Badet stod ferdig i 2006.

Arbeid utført av: Harald Thoresen

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Badet ble utvidet, og alt var nytt i 2006.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Vi har ingen papirer på det.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Fuktinnsig i garasje i kjeller. Litt fuktinnsig mellom gammel og ny kjeller. Spiserom i kjeller - drypper fra rør i minikjøkken. Dette har ikke vært i bruk på flere år, og vannet er konstant avstengt der.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Garasje - se notis tidligere.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Document reference: 4-0291/26

15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?

☑ Nei ☐ Ja

15.2 Er tanken plombert?

☐ Nei ☑ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nytt tak i 1985 pga tilbygg . Oppmuring av ny pipe fra mørkloft og opp pga sprekke i 2002. Tilleggsopplysning: Huset ble bygget i 1967 Påbygd i 1975 Påbygd på nytt i 1985 samtidig med skifte av hele taket.
Arbeid utført av	Roksvaag

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Lagerrom med port under kjeller har vært utleid til d.d.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

24 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Vann fra egen brønn.

Document reference: 4-0291/26

Tilleggskommentar

Dårlige kjellervindu. En del punkterte vinduer.

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: 4-0291/26

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marianne Thoresen	c530f007f438ee87b372d b47cde8074b72c79599	29.08.2026 13:21:20 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 4-0291/26

→ 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

Matrikkelrapport **MAT0011**

Matrikkelbrev

For matrikkelenhet:

Kommune:	1554 - AVERØY	Utskriftsdato/klokkeslett:	14.08.2026 kl. 11:58
Gårdsnummer:	28	Produsert av:	Martin Pedersen - Averøy kommune
Bruksnummer:	22	Attestert av:	Averøy kommune

Orientering om matrikkelbrev
Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikkellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkellovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet
Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	ELVEBAKKEN
Etableringsdato:	18.07.1966
Skyld:	0,02
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 28 / 22	2 569,7 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		250244	THORESEN MARIANNE		KVERNESVEIEN 460 6531 AVERØY	1 / 1

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		250244	THORESEN MARIANNE		KVERNESVEIEN 460 6531 AVERØY	

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6989204	432529		2 569,7 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Arealoverføring	09.09.2016			berihohl	13.02.2019
Oppmålingsforretning/arealoverføring	2016/730	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1554 - 28/1	−2 377,5	
		Avgiver	1554 - 28/2	−1 662,7	
		Avgiver	1554 - 28/3	−691,1	
		Avgiver	1554 - 28/4	−447,8	
		Avgiver	1554 - 28/7	−266,4	
		Avgiver	1554 - 28/8	−43,5	
		Avgiver	1554 - 28/10	−493,5	
		Avgiver	1554 - 28/11	−41,4	
		Avgiver	1554 - 28/14	−267,4	
		Avgiver	1554 - 28/22	−208,7	
		Avgiver	1554 - 28/23	−221,3	
		Avgiver	1554 - 28/26	−115,2	
		Avgiver	1554 - 28/29	−15,1	
		Mottaker	1554 - 28/31	6 851,4	
		Berørt	1554 - 27/1	0	
		Berørt	1554 - 29/2	0	
		Berørt	1554 - 29/10	0	
Skylddeling	18.07.1966				
Skylddeling		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1554 - 28/4	0	
		Mottaker	1554 - 28/22	0	

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	09.09.2016			berihohl	13.02.2019
Oppmålingsforretning	2016/730	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	1554 - 27/1	0	
		Berørt	1554 - 27/14	0	
		Berørt	1554 - 28/2	0	
		Berørt	1554 - 28/3	0	
		Berørt	1554 - 28/4	0	
		Berørt	1554 - 28/7	0	
		Berørt	1554 - 28/8	0	
		Berørt	1554 - 28/10	0	
		Berørt	1554 - 28/14	0	
		Berørt	1554 - 28/17	0	
		Berørt	1554 - 28/22	0	
		Berørt	1554 - 28/23	0	
		Berørt	1554 - 28/31	0	
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	09.09.2016			berihohl	13.02.2019
Oppmålingsforretning	2016/730	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	1554 - 28/1	0	
		Berørt	1554 - 28/2	0	
		Berørt	1554 - 28/4	0	
		Berørt	1554 - 28/11	0	
		Berørt	1554 - 28/22	0	
		Berørt	1554 - 28/26	0	
		Berørt	1554 - 28/29	0	
		Berørt	1554 - 28/31	0	
		Berørt	1554 - 29/2	0	
		Berørt	1554 - 29/10	0	

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser		Atkomstpunkt
								Nei
Vegadresse	Kvernesveien	4303	460			Grunnkrets	0201 Kvernes	
						Stemmekrets:	1 Averøy øst	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	08060401 Kvernes	
				6989207	432525	Postnr.område:	6531 AVERØY	
						Tettsted:		

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	10 366 968	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	195	Ant. etasjer:	4	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	560	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 6989207 Øst: 432525	Bruksareal totalt:	755	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Butikk/forretningsbygning	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Varehandel, reparasjon av motorvogner	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk						
Energikilder:							
Oppvarming:							

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
L01	0	0	165	165	0	0	0
H01	1	110	165	275	0	0	0
U01	0	0	160	160	0	0	0
K01	0	85	70	155	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
4303 Kvernesveien 460	H0101	Bolig	0	0		0	0	28/22

Bygningsnr:	10 366 968	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:	1	Bruksareal bolig:	65	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:	01.04.1986
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	206	Vannforsyning:	Tilkn. privat vannverk	Igangsettingstillatelse:	01.09.1986
	Nord: 6989207 Øst: 432525	Bruksareal totalt:	271			Tatt i bruk:	14.12.1987
Bygningsendringskode: Tilbygg		Bruttoareal bolig:	0	Avløp:	Privat kloakk	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Butikk/forretningsbygning	Bruttoareal annet:		Har heis:	Nei	Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Varehandel, reparasjon av motorvogner	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk						
Energikilder:	Elektrisitet						
Oppvarming:	Elektrisk						

Etasjer

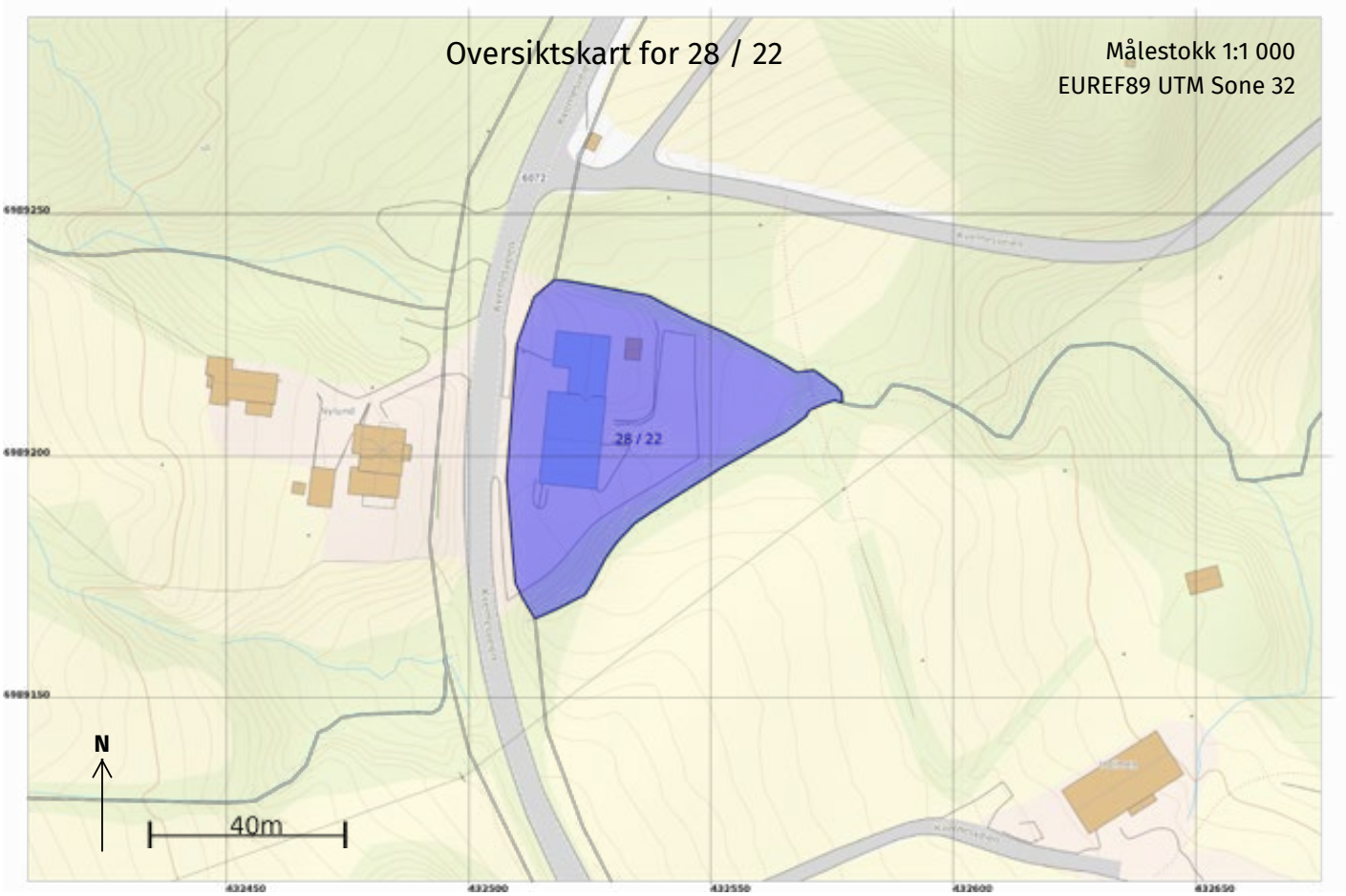
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
L01	0	65	51	116	0	0	0
H01	0	0	79	79	0	0	0
U01	0	0	76	76	0	0	0

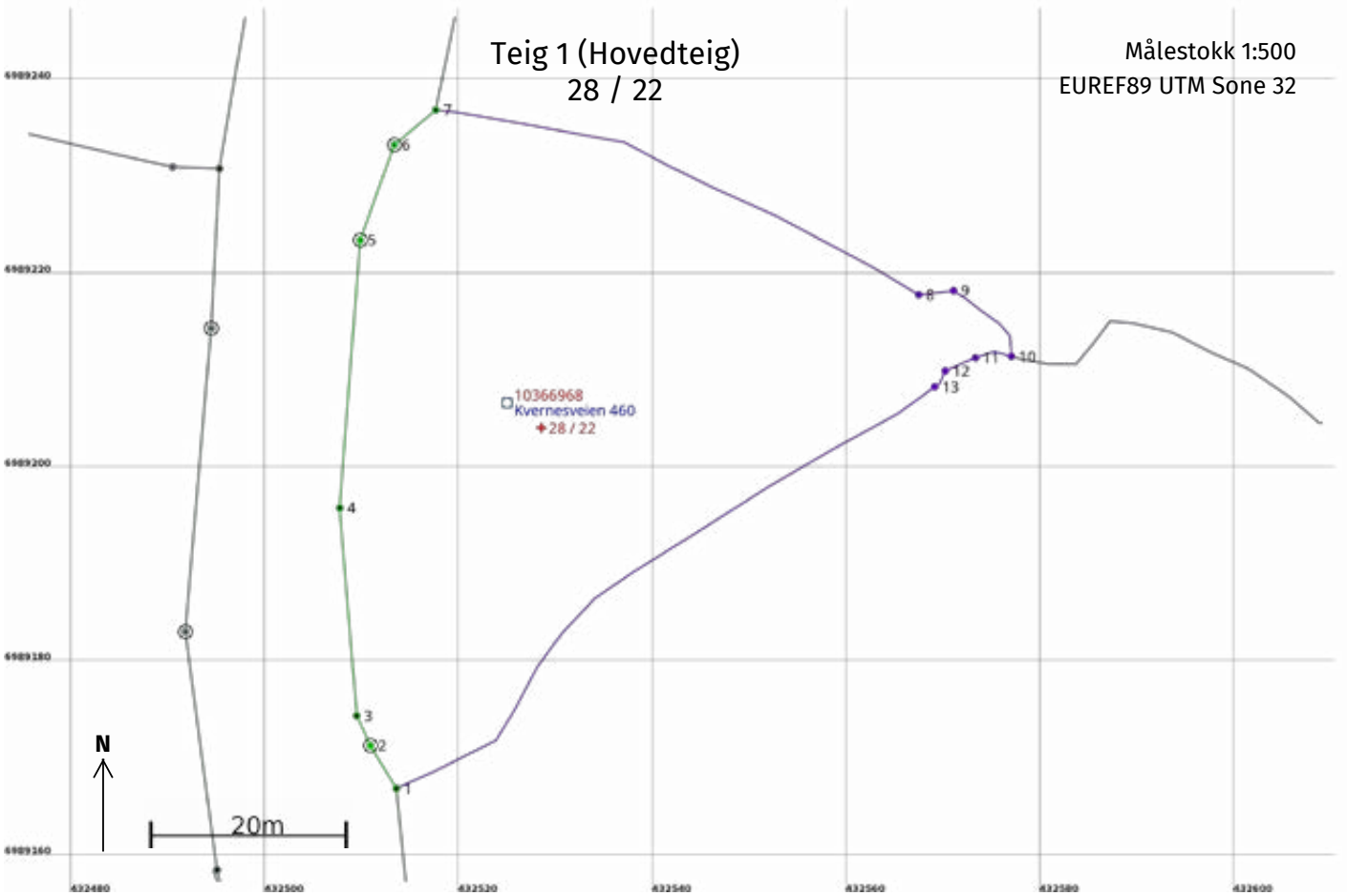
Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
4303 Kvernesveien 460		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	28/22

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		THORESEN HARALD		6530 AVERØY


Oversiktskart for 28 / 22
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
28 / 22
N
40m
6989250
6989200
6989150
432450
432500
432550
432600
432650


Teig 1 (Hovedteig)
28 / 22
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
10366968
Kvernesveien 460
28 / 22
N
20m
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
6989240
6989220
6989200
6989180
6989160
432480
432500
432520
432540
432560
432580
432600

Areal og koordinater

Areal: 2 569,7 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6989204 **Øst:** 432529

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6989167,22	432513,60	Vann	Midt bekk/elv	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
			5,17				
2	6989171,64	432510,92	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
			3,39				
3	6989174,72	432509,50		Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
			21,50				
4	6989196,15	432507,76		Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
			27,68				
5	6989223,75	432509,86	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
			10,45				
6	6989233,59	432513,38	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
			5,59				
7	6989237,18	432517,66		Midt bekk/elv	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
			53,94	Følger midten av elv eller bekk		55	
8	6989218,13	432567,46		Geometrisk hjelpepunkt	24 Digitalt stereoinstrument	55	
			3,62	Følger midten av elv eller bekk		55	
9	6989218,55	432571,06		Geometrisk hjelpepunkt	24 Digitalt stereoinstrument	55	
			9,61	Følger midten av elv eller bekk		55	
10	6989211,77	432577,02		Geometrisk hjelpepunkt	24 Digitalt stereoinstrument	55	
			3,89	Følger midten av elv eller bekk		55	
11	6989211,62	432573,31		Geometrisk hjelpepunkt	24 Digitalt stereoinstrument	55	
			3,40	Følger midten av elv eller bekk		55	
12	6989210,27	432570,19		Geometrisk hjelpepunkt	24 Digitalt stereoinstrument	55	
			2,01	Følger midten av elv eller bekk		55	
13	6989208,64	432569,12		Geometrisk hjelpepunkt	24 Digitalt stereoinstrument	55	
			70,67	Følger midten av elv eller bekk		55	

Arbeidstilsynet
9. distrikt
Møre og Romsdal og de
11 nordligste kommunene av Sogn og Fjordane

Postadresse: Postboks 543, 6001 Ålesund
Kontoradresse: Kongensgt. 15, 6000 Ålesund
Telefon: (071) 25 772
Avdelingskontorer: Førde, Nordfjordeid, Ulsteinvik, Ålesund, Molde, Sunndalsøra, Kristiansund.

DATO: 29.03.85
J. NR: 28-22
AVERØY KOMMUNE
TEKNISK ETAT.

Harald Thoresen

6530 BRUHAGEN

Deres ref. | Vår ref. (bes oppgitt ved svar) | Dato
1406/1558/85/PHAa/ÅL | 28. mars 1985

TILBYGG TIL EKSISTERENDE FORRETNINGS- OG BOLIGBYGG
UTSALG - UTSTILLINGSLOKALER DELVIS PÅ HEMS
AREAL CA. 8,2 X 10,3 METER

Arbeidstilsynet har mottatt til behandling ovenfornevnte byggesak vedlagt 2 sett tegninger og meldeskjema i utfylt stand.

Med hjemmel i arbeidsmiljølovens § 19 har Arbeidstilsynet gitt samtykke til at det nevnte prosjekt gjennomføres i henhold til de framlagte tegninger og opplysninger gitt i meldeskjemaet.

Det er et vilkår for samtykket at generelle bygningsmessige og
./. utstyrsmessige krav i vedlagte bestillingsnummer 391 og 221 blir oppfylt og at følgende punkter også blir etterkommet:

./.
1. Samtlige lokaler må få effektiv og trekkfri ventilasjon og oppvarming. Kfr. vedl. best.nr. 444 "Klima og ventilasjon på innendørs arbeidsplasser".
2. Bedriften bør innrede toalett for kunder. De ansattes toalett skal ikke stilles til kundens disposisjon.
3. På egnet sted må det innredes rengjøringsrom/bøttekott med utslagsvask, varmt og kaldt vann.
4. Rekkverk på hems bør være minst 100 cm høyt.
5. Dersom det foregår arbeid i lagerlokalene og det utvikles forurensende gasser, må det om nødvendig installeres punktavsug.

En kopi av dette brev og ett sett tegninger påstemplet at Arbeidstilsynet har gitt sitt samtykke til at tegningene blir brukt som byggetegning skal alltid forefinnes på byggeplassen.

Denne avgjørelsen kan påklages til Direktoratet for arbeidstilsynet etter de vanlige reglene i forvaltningsloven kapittel VI.

Etter fullmakt

P.-H. Aarseth
overingeniør

Vedlegg
Kopi: Bygningsrådet i Averøy
Arbeidstilsynets avd.kontor Kristiansund

A3 295

STATENS VEGVESEN
MØRE OG ROMSDAL

DATO: 26.06.84
SAK NR: 28-22.
AVERØY KOMMUNE
TEKNISK ETAT

25. JUN. 1984

1032/84

Avd.ingeniør Terje Josefsen 775.54.247

Averøy kommune,
Teknisk etat,
6530 Bruhagen

Sendes til underretning.
STATENS VEGVESEN
VEGKONTORET MØRE OG ROMSDAL
Molde, 25. JUN. 1984

Harald Thoresen
6530 BRUHAGEN

FYLKESVEG 15-247 I AVERØY KOMMUNE
UTVIDELSE AV EKSISTERENDE FORRETNINGSBYGG PÅ
GNR 28 BNR 22

Det vises til sak 46/84 i byngingsrådet og til samtale på stedet. Videre vises det til tidligere korrespondanse.

Innledningsvis må vi beklage at det av flere årsaker har tatt noe tid å behandle denne utbyggingen.

Så lenge det planlagte tilbygget ikke kommer i strid med veglovens byggegrenseavstand, og det ikke er tale om noe vesentlig utvidet og endret vareutvalg, kan vi på visse vilkår godta den planlagte utbyggingen. Dette på tross av at tilbygget vil redusere frisikten noe gjennom kurven.

En klar forutsetning må da være at bredden på avkjørselen blir redusert vesentlig, og at parkering i området mellom forretningen og fylkesvegen opphører for større transportkjøretøy som ytterligere kan redusere siktforholdene langs fylkesvegen.

Etter situasjonsplan i målestokk ca. 1:1000, er bredden på nåværende avkjørsel 25 m. Selv om bredden ble redusert til det halve, skulle det ikke være noe større problem for store transportkjøretøy å komme ned til lagringsområdet. Blir rabatten 3 m bred, skulle det fortsatt være parkeringsplass for 2-3 mindre kjøretøy i front av forretningen.

./. Til orientering vedlegges kartutsnitt datert 15. juni 1984, som viser hvilke tiltak som må gjøres. Rabatten kan utformes som grøntanlegg, men den må ikke beplantes med vegetasjon som kan virke sikthindrende. Videre må vi ta forbehold om at atkomstordningen opparbeides før utbyggingen igangsettes.

Har De noen merknader til forannevnte, må dette gjøres skriftlig.

Kopi av brevet sendes bygningsrådet, teknisk etat og vegmester Dragset.

Planavdelinga

Terje Josefsen

Ulf Myhre
plansjef

BTA

STATENS VEGVESEN
MØRE OG ROMSDAL

Sendes Averøy kommune
til underretning. Teknisk etat
STATENS VEGVESEN 6530 Bruhagen
VEGKONTORET MØRE OG ROMSDAL 389/84
Molde, 13. FEB. 1984

Avd.ingeniør Terje Josefsen 775.54.247

DATO: 14.2.84
J. NR: 28/22
AVERØY KOMMUNE
TEKNISK ETAT. ✓

Harald Thoresen
6530 BRUHAGEN

FYLKESVEG 15-247 I AVERØY KOMMUNE
TILBYGG TIL EKSISTERENDE FORRETNING/BOLIGHUS PÅ
GNR 28 BNR 22

Det vises til brev datert 17. januar 1984 fra teknisk etat.

Selv om vi mener at lokaliseringen av forretningen er noe uheldig, vil vi ikke motsette oss at det oppføres et tilbygg så lenge det ikke er tale om endret vareutvalg.

Imidlertid kan vi ikke godta en utvidelse så lenge atkomst og trafikkordningen ikke er opparbeidet i samsvar med avkjørselstillatelse datert 15. juni 1973. Så fremt forutsetningene for den tidligere godtatte trafikkordningen endres ved det planlagte tilbygget, er vi innstilt på å vurdere alternative trafikkordninger.

Når det er tale om forretning der det er nødvendig med forholdsvis mye trafikkområde både til parkering og vareleveranse, synes det uheldig å planlegge bygget i en avstand av 12,5 m fra fylkesvegens midtlinje. Spesielt i dette tilfellet der bygget ligger i innkurve, og en utvidelse kan redusere siktforholdene langs fylkesvegen.

Før det blir gjort noe vedtak i denne saken, må vi derfor motta en situasjonsplan til vurdering. Denne planen må blant annet vise eksisterende bygg, planlagt tilbygg, avkjørsel, parkeringsplass og vareleveranse. Planen bør være i målestokk 1:1000.

Kopi av brevet sendes bygningsrådet, teknisk etat og vegmester Dragset.

Planavdelinga

Terje Josefsen

Ulf Myhre
plansjef

PAP

(Kommune)

AVERØY

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 1

Anmelder (navn, adresse)	Byggherre (navn, adresse)
Harald Thoresen, 6530 BRUHAGEN	Harald Thoresen, 6530 BRUHAGEN

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Leite/Bruhagen	28	22		

Deres søknad	Dato 4.01.1984.		
Arbeidets art	Tilbygg		
Byggets art	Bolig/forretningsbygg		
Behandling/ vedtak	Bygningsrådet	Vedtak dato 2.02.84.	Saksnr. 46/84.

Merknader

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med pbl. § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. pbl. § 93.

Evt. merknader:

NB.

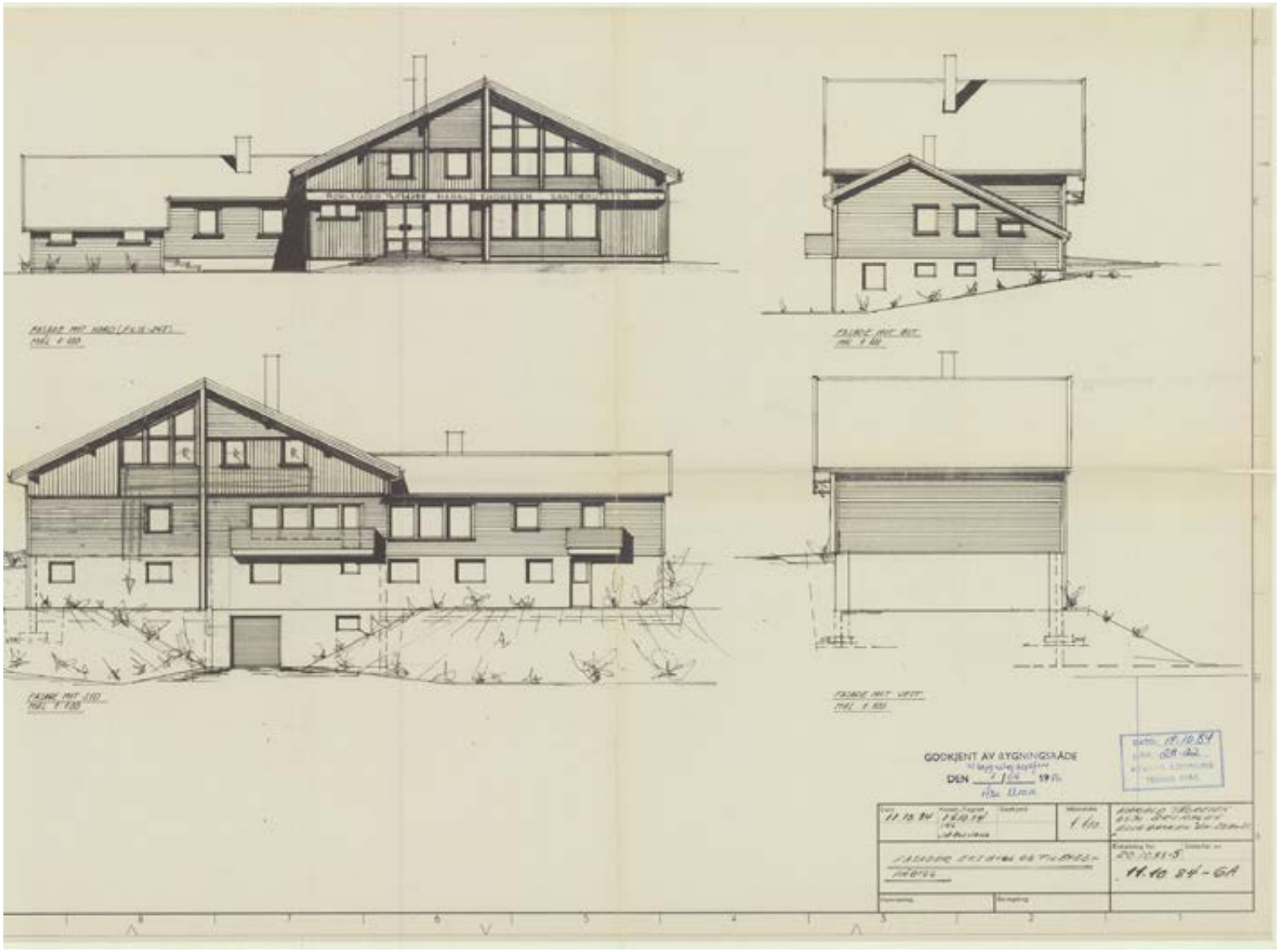
Attesten gjelder tilbygg til forretningsbygheten.

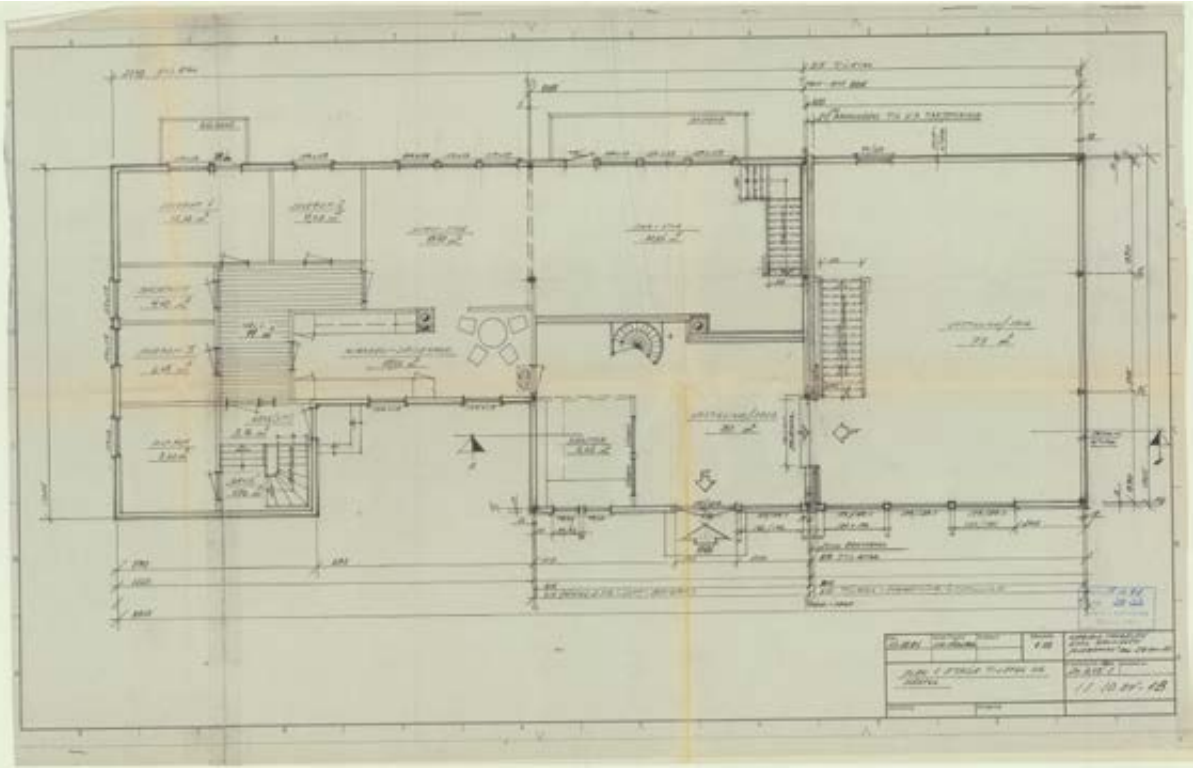
UNDERSKRIFT

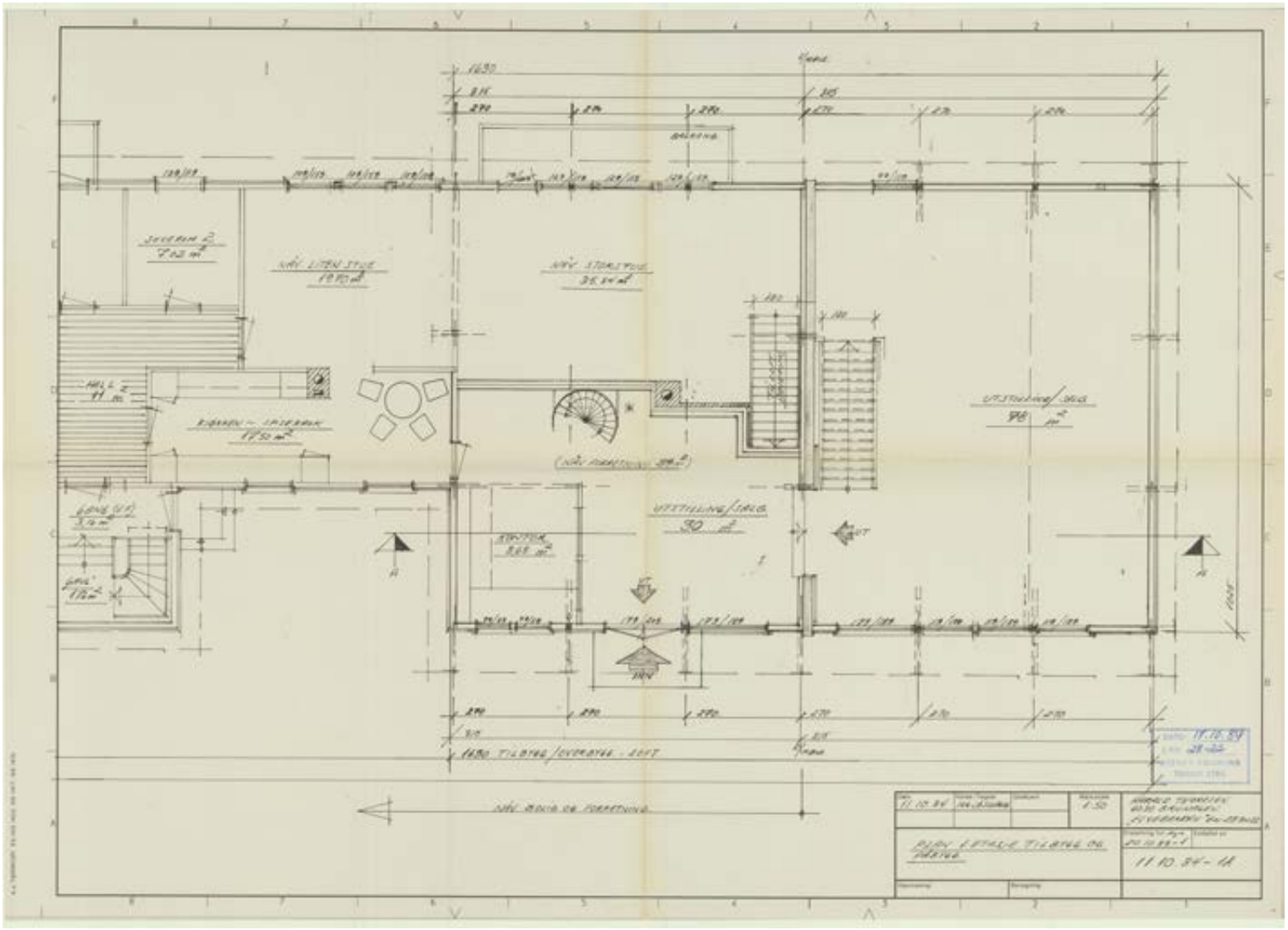
Sted	Dato	Sign. / Stempel
Bruhagen	4.12.87.	Thor Dyplaukt avd.ing.

KOPI SENDT		Navn	Adresse
	X ansvarshavende	Egil Auken	6530 Bruhagen
	X andre	Nordmøre Sparebank	---- " ----
		Navn GAB	Adresse
		Navn	Adresse

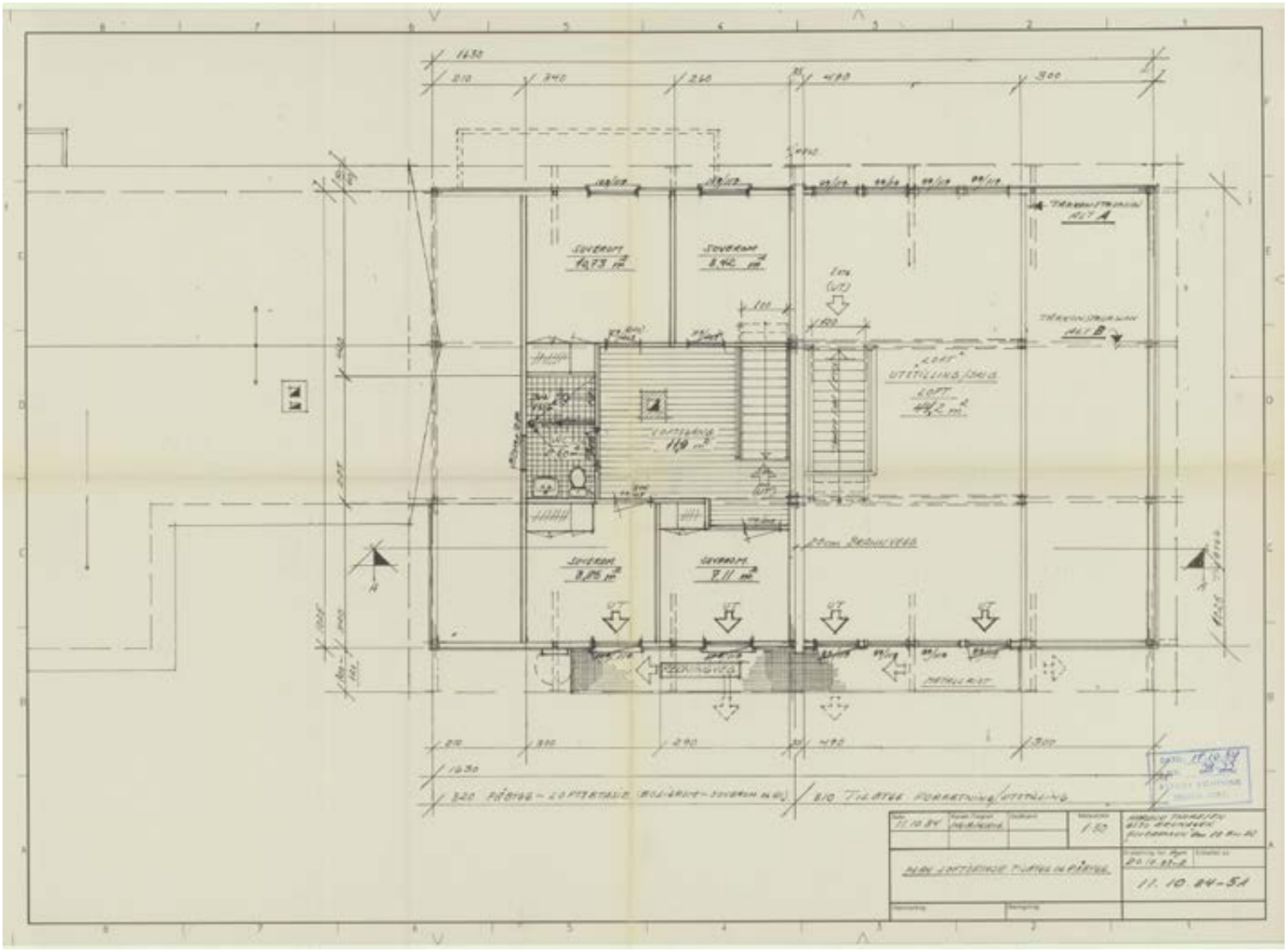
K-blankett 5139 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 8-87


GODKJENT AV BYGNINGSRÅDE
DEN
11.10.84
1:100

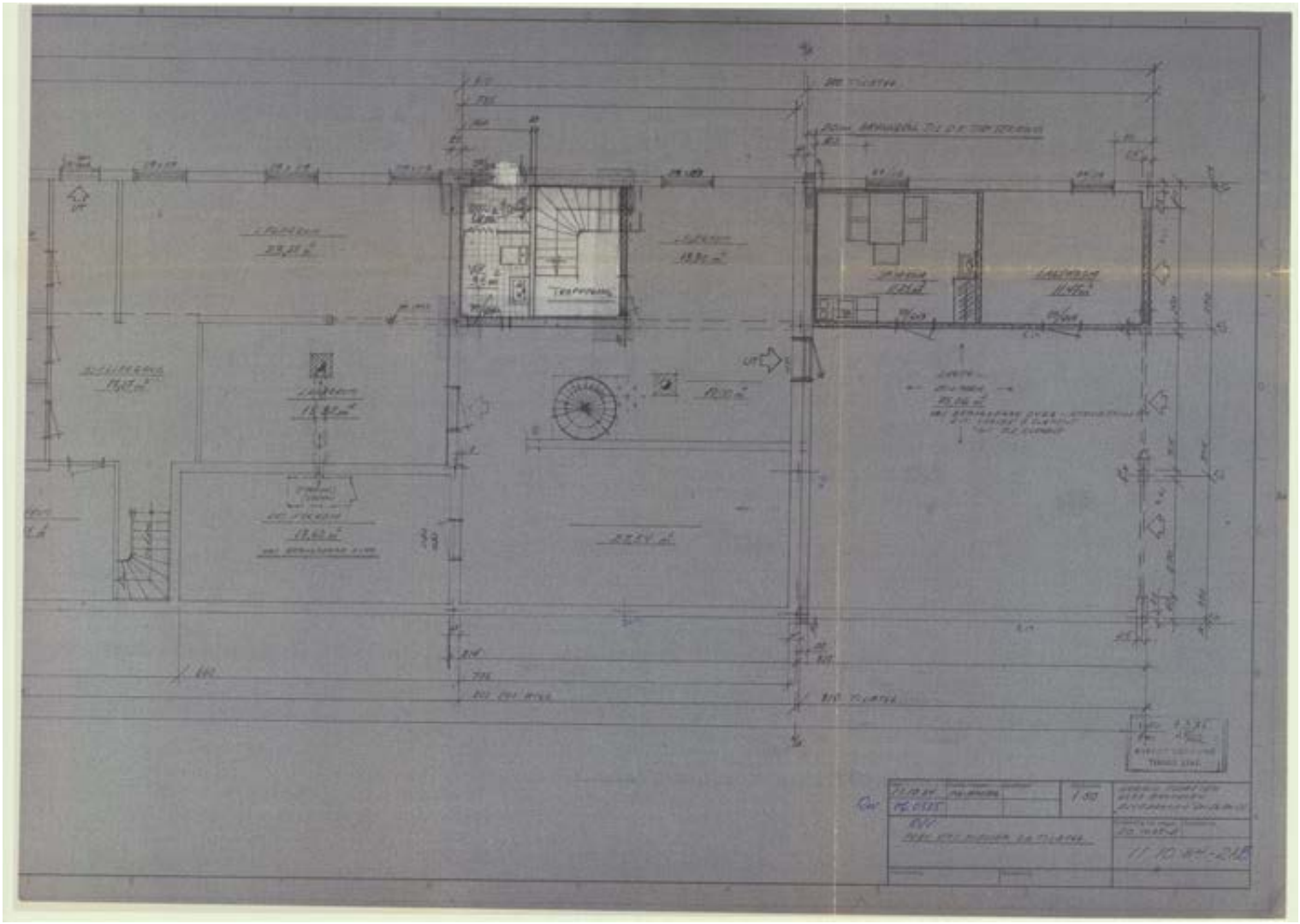




SOVEROM 2
7.02 m²
NÅV LITEN STUE
NÅV STORSTUE
BALKONG
HALL
RIGGEN – SPISEBAK
17.50 m²
UTSTILLING/SALG
98 m²
UTSTILLING/SALG
90 m²
KONTOR
1680 TILBYGG/OVERBYGG - SOFT
NÅV BOLIG OG FORRETNING
11.10.84
1:50
PLAN ETASJE TILBYGG OG PARTIG
11.10.84 - 1A



SOVEROM
SOVEROM
SOVEROM
SOVEROM
LOFTSLANG
UTSTILLING/BRIG
LOFT
METALLRIST
11. 10. 84-5A



Averoy kommune	KARTUTSNITT					Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 28	Bnr: 22	Fnr: 0	Snr: 0	
	Adresse:	Kvernesveien 460 6531 AVERØY				
	Annen info:					

Tegnforklaring

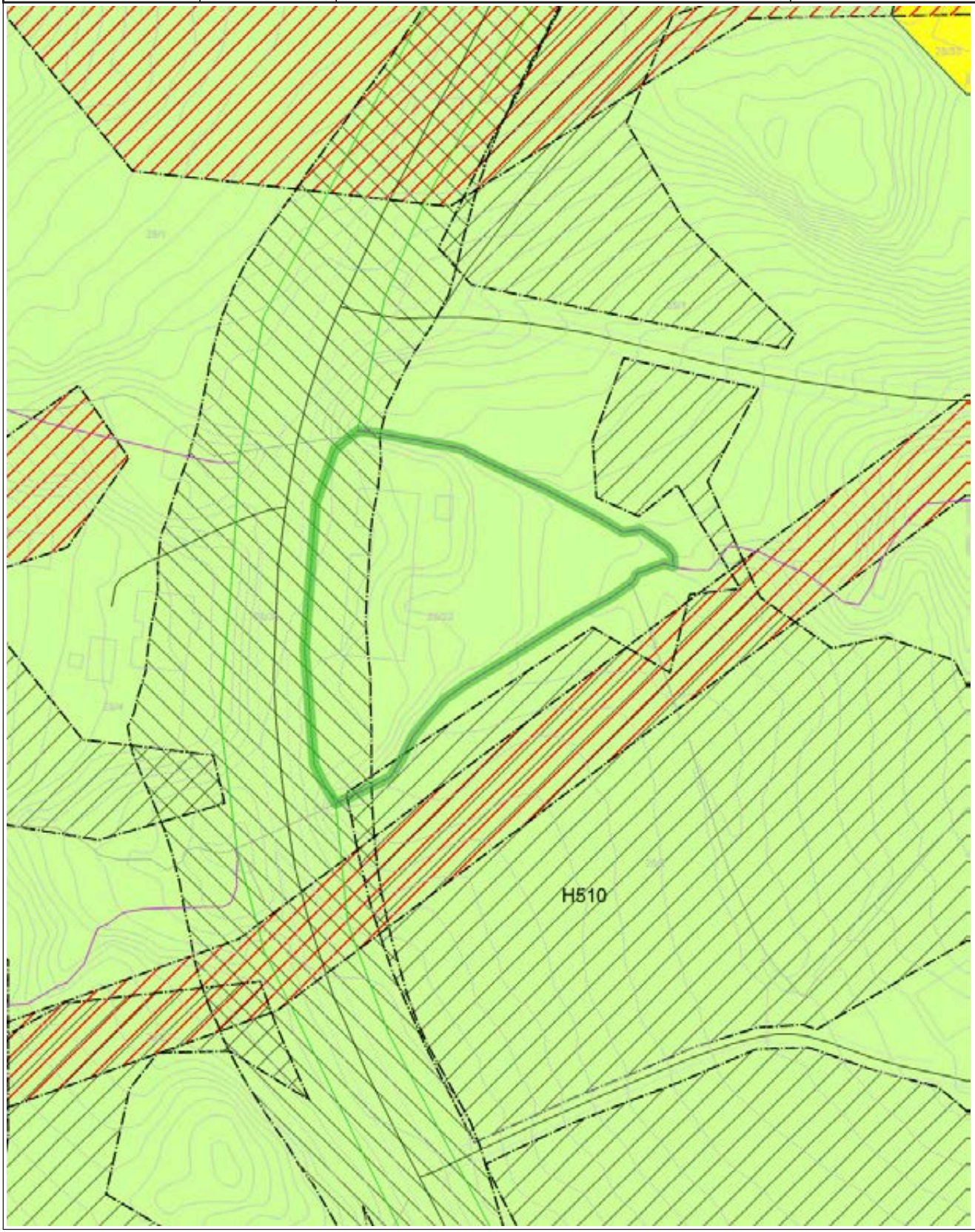
- Teiggrense god nøyaktighet (10 cm eller bedre)
- Teiggrense nøyaktighet (11 - 30 cm)
- Teiggrense nøyaktighet (31 - 200 cm)
- Flaggstang
- Gjerde
- Frittstående mur
- Loddrett mur
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Veranda
- Mast
- Masteomriss
- Trase
- Takoverbygg
- Udefinerte bygg
- Bolig
- Fiskeri og landbruk
- Garasje og uthus
- Annen næring
- Kjørebanekant
- Veg annen avgrensning
- Veg fiktiv grense
- Vegdekkekant
- Vegrekkverk
- Vegskulderkant
- Sti
- Veg
- Kanal og grøft
- Eiendomsteig
- Høydekurve 1m Averøy
- Bebygd område
- Dyrka mark
- Skog
- Annet

Averoy kommune	Reguleringsplan					Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 28	Bnr: 22	Fnr: 0	Snr: 0	
	Adresse:	Kvernesveien 460 6531 AVERØY				
	Annen info:					

Tegnforklaring

Høydekurve 1m Averøy

Averoy kommune	Kommuneplan					Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 28	Bnr: 22	Fnr: 0	Snr: 0	
	Adresse:	Kvernesveien 460 6531 AVERØY				
	Annen info:					



Tegnforklaring

- Teiggrense god nøyaktighet (10 cm eller bedre)
- Teiggrense nøyaktighet (11 - 30 cm)
- Teiggrense nøyaktighet (31 - 200 cm)
- 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 faresoner
- Grense for støysoner
- Hensyn landbruk
- Ras- og skredfare
- Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
- Gul sone iht T-1442
- Boligbebyggelse - Fremtidig
- Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift (LNFR) - Nåværende
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Kjørebanekant
- Veg annen avgrensning
- Veg fiktiv grense
- Vegdekkekant
- Vegrekkverk
- Vegskulderkant
- Sti
- Høydekurve 1m Averøy

Gjenpart av ~~Vedlegg til~~ dagbok nr. 2067
Kristiansund sorenskriverembete 18 JUL 1966

Til innhefting i panteboka.

Skjøte.

Undertegnede ~~Søren~~ Georg Herlof Thoresen
og hustru Peggy født 26/1-1931 (Datum og årstall)
skjøter og overdrar herved til Harald Johan Thoresen
født 28/3. 1939 (Datum og årstall)
~~xxx~~ min/vår eiendom "Elvebakken" 2,4 dekar
g.nr. 28 br.nr. 22 av skyld mk 2 øre i Averöy herred')
matr.nr. i ')
for en kjøpesum stor kr. 500,-
som er avgjort på omforenet måte.

Kjöperen har rett til å koble til hovedbrukets vannledning og brönn.

Stempelmerker kr. 5,-
påsatt originaldokumentet
og kassert den 28/6 1966
Kristiansund sorenskriverembete

Nr. 41 a. Enoren Sem & Stenersen I Oslo 10-58.

Kjørsvik den 1/6 1966

Georg Thoresen.
(Utstederens underskrift)

Vi / jeg bekrefter herved at Georg Thoresen
har underskrevet dokumentet i vårt / mitt nærvær og at underskriveren er over 21 år.

Gunnar Eikrem. Gjervald Thoresen.

(Attesten undertegnes, enten av to vitterlighetsvitner eller av notarius, lensmann, autorisert lensmannsfullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, sakfører, autorisert sakførerfullmektig eller autorisert eiendomsmekler.)

(Til underskrift av den annen ektefelle, for så vidt eiendommen tilhører felleseiet og tjener til fellesbolig eller den annens eller begge ektefellers ervervsvirke er knyttet til eiendommen; jfr. lov om ektefellers formuesforhold av 20. mai 1927 nr. I, § 14.)

Jeg samtykker herved i skjøtningen.

Kjørsvik den 1/6 1966.

Peggy Thoresen

Til vitterlighet:

1. Gunnar Eikrem
2. Gjervald Thoresen

[1]) Det som ikke passer strykes.
NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse.

KRISTIANSUND SORENSKRIVERI RETT AV KRAFT BEKRETSER

Nabolagsprofil

Kvernesveien 460

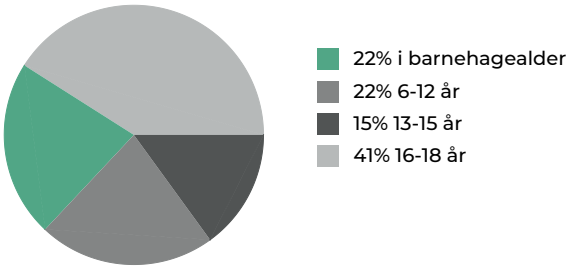
Offentlig transport

Kjørsvika Linje 503	1 min 0 km
Kristiansund Kvernberget	29 min

Skoler

Bruhagen barneskole (1-7 kl.) 241 elever, 18 klasser	5 min 4.6 km
Averøy ungdomsskole (8-10 kl.) 230 elever, 19 klasser	5 min 5.2 km
Atlanten videregående skole 500 elever, 18 klasser	19 min 19.1 km
Kristiansund videregående skole 950 elever	22 min 19.8 km

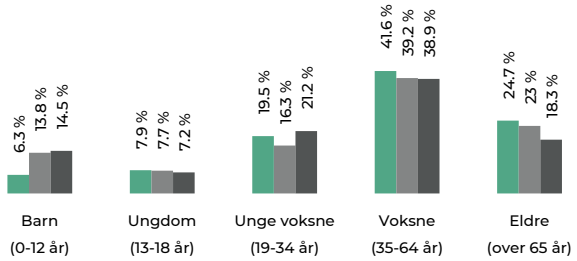
Aldersfordeling barn (0-18 år)



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) 56 barn	8 min 6.3 km
Mobarn Røsandåsen barnehage (0-5 ... 54 barn	8 min 7.5 km
Bremsnes barnehage (0-5 år) 53 barn	11 min 9.2 km

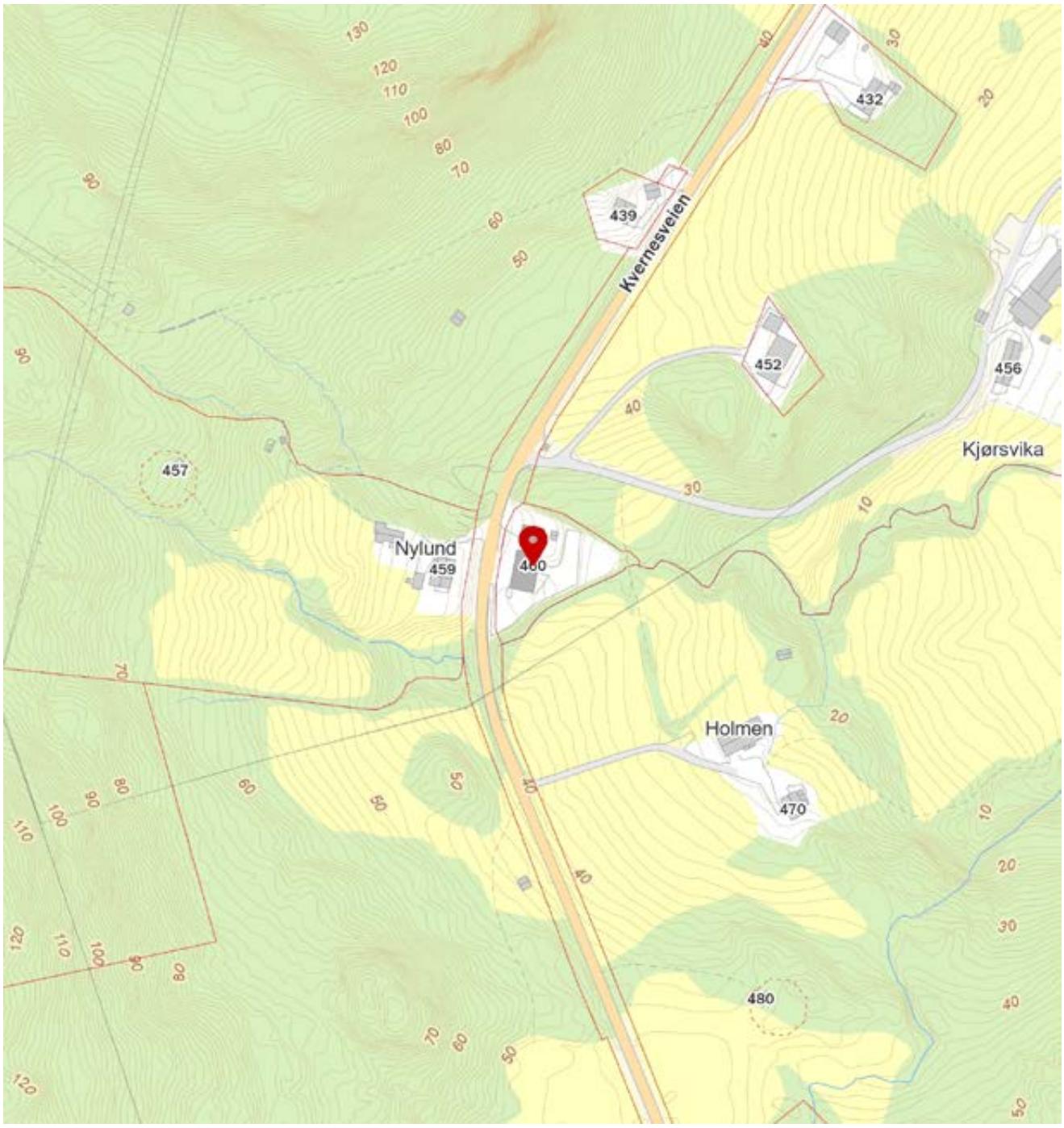
Dagligvare

Kiwi Bruhagen PostNord	5 min 4.8 km
Coop Extra Bruhagen	5 min

Sport

Bruhagen idrettspark Ballspill, fotball	5 min 4.7 km
Averøyhallen Aktivitetshall	5 min 4.8 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



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.

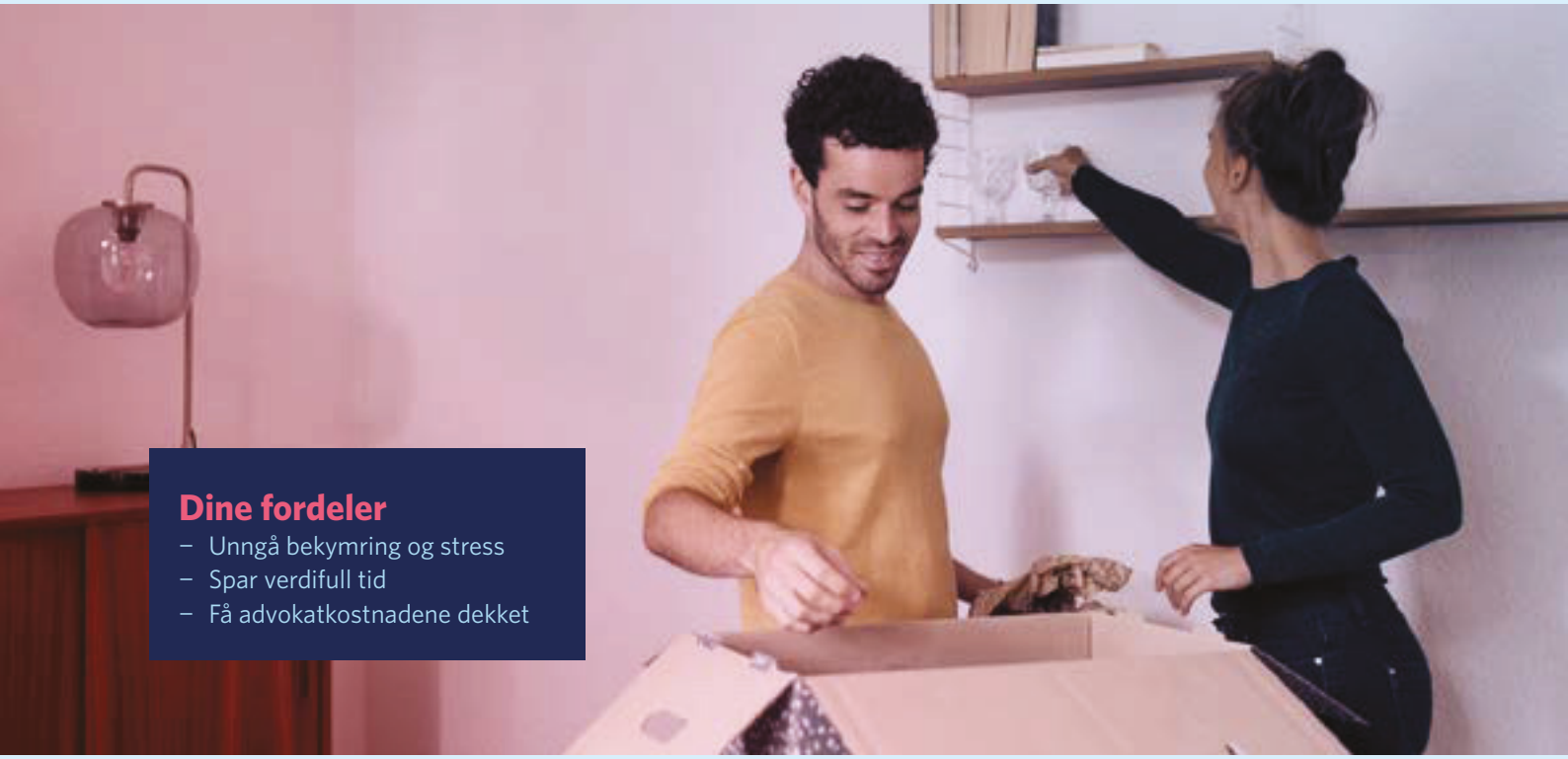
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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 9 300
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 12 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900

soderbergpartners.no/eiendom

Nøklene i lomma. Forsikring fikser vi.

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

Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 4-0291/26
Adresse: Kvernesveien 460, 6531 AVERØY, gnr. 28, bnr. 22 i Averøy kommune.

Kontaktperson: Aleksander Faksvåg Talgø
Tlf: 99026362
Epost: aleksander@notar.no

Salgsoppgavedato: 08.09.2026

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

NOTATER

NOTATER

Følg budrunden live!

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

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/