

# Sandbuktveien 73

AVERØY

notar



Prisantydning Kr 2 590 000,- Boligtype Enebolig  
BRA-i/BRA Total 111/136 kvm Megler Stig Flemmen Tlf 928 06 215

NOTAR.NO

notar



# Sandbuktveien 73

Sjarmerende enebolig med en idyllisk beliggenhet og flott utsikt

Adresse	Sandbuktveien 73 6530 AVERØY
Prisantydning	Kr 2 590 000,-
Omkostninger	Kr 83 740,-
Totalpris	Kr 2 673 740,-
BRA-i/BRA Total	111/136 m <sup>2</sup>
Eierform	Eiet
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1880
Soverom	3

Din lokale eiendomsmegler Notar ønsker velkommen til Sandbuktveien 73! En sjarmerende enebolig på Hogsneset i Bremsnes, Averøy kommune. Eiendommen ligger i et rolig og naturskjønt område med nærhet til både sjø og turmuligheter. Her kan du nyte en relativt flat og flott opparbeidet tomt med plen og solrike terrasser. Gode parkeringsmuligheter på egen tomt. Boligen, med et bruksareal på totalt 136 m<sup>2</sup>, fordeler seg over to etasjer. Første etasje inneholder entré, tv-stue, to soverom, bad, gang og vaskerom. Andre etasje har stue/kjøkken og ett soverom. Bygget fra antatt 1880, som tidligere har fungert som utleiehus eller arbeiderbolig, har gjennomgått moderniseringer og betydelige påkostninger over flere perioder.

Velkommen til visning!

## Notar Kristiansund

Knut Siems gate 7  
6509 KRISTIANSUND N



### Stig Flemmen

Daglig leder/ Eiendomsmegler MNEF  
928 06 215 / stig@notar.no



# Innhold

Om boligen	3
Bilder	5
Ditt nye nabolag	14
Nøkkelinformasjon	15
Vedlegg	27
Budgivning	71

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

**Salgsgaranti:**

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

**Live budgivning:**

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

**"Godt gjort er bedre enn godt sagt"**

**Salgs-  
garanti**

Ingen salg  
Ingen regning



Bod/utestue



Solrik terrasse med flott utsikt



Stue



Stue



Stue



Spisestue



Kjøkken



Kjøkken



Bad



Bad



Soverom 1



Soverom 3



Soverom 2



TV-stue/gjesterom





# Ditt nye nabolag

## BELIGGENHET

Idyllisk beliggenhet på Hogsneset, Bremsnes! Her har man solen fra den står opp og til den går ned. Boligen ligger tett til sjø og har nydelig utsikt mot Kristiansund! Forøvrig kort vei til butikk, barnehage og barneskole! Ca. 15 minutters kjøring til Kristiansund og ca. 10 min. kjøring til Bruhagen sentrum

## ADKOMST

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



# Nøkkelinformasjon

## EIENDOMMEN

### ADRESSE

Sandbuktsveien 73, 6530 AVERØY

### OPPDRAKSNUMMER

4-0164/26

### SELGER

Bjørnhild Hønsvik Trang

### MATRIKKE

Gårdsnummer 52, bruksnummer 890, , ideell andel 1/1.  
i Averøy kommune.

### EIEFORM

Eiet

### BOLIGTYPE

Enebolig

### ENERGIKLASSE

G

### INFO ENERGIKLASSE

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

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

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

### STRØMFORBRUK

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk. Forbruk

hittil i år har vært 7 834 Kwh pr. 20.05.26.

### TOMT

Eiet tomt på 417 kvm.

### BESKRIVELSE AV TOMT

Tomten er noe opparbeidet med plen, treterrasser. Eiendommen har en relativt flat tomt i rundt bygning. Parkering på egen tomt.

### TAKST

Tilstandsrapport datert 11.05.2026. utført av Nordmøre Taksering AS v/ Dag Egil Strupstad.

### BYGGEÅR

1880

### BYGGEMÅTE

Enebolig oppført i 1880.

Byggegrunnen er ukjent.

Bygningen har gråsteinsmur grunnmur av betong.

Dreneringen er av ukjent utførelse, men det bearbejdede terrenget ser ut til å ha tilfredsstillende avrenning av overflatevann fra grunnmuren og bygningskroppen.

Veggene har en trekonstruksjon av ukjent utførelse med liggende bordkledning. Fasaden mot vest er kledd med eternittplater, og en del av ytterveggen i boden består av trekledning og eternittplater.

Takkonstruksjonen er en sperrekonstruksjon, og taktekkingen består av stål- eller aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Renner og nedløp er utført i stål eller aluminium.

Etasjeskillerne er konstruert som trebjelkelag.

Bygningen har hovedsakelig malte trevinduer fra år 2000. Hovedytterdøren er malt og ble installert i mars 2024.

Det er etablert en markterrasse i treverk mot sørvest, med spaltedekke i tre. I tillegg finnes en provisorisk trapp.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Taktekking

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

Det er avvik:

Overflatebelegg på takplater er slitt.

- Utvendig - Nedløp og beslag

Avvik: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

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

- Utvendig - Veggkonstruksjon

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

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er avvik:

Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Eiers representant opplyser om at det er montert type fuktspærre mellom varm rom mot kaldloft. Det mangler noe isolering av etasjeskille.

Eier opplyser om at det er utført behandling mot mott på loft og at det ikke er registrert aktivt angrep etter utført behandling.

- Utvendig - Vinduer

Avvik: Det er avvik:

Noen vinduer er eldre, det må påregnes risiko for at de må byttes.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: Det er påvist andre avvik:

Det bemerkes at vegger og gulv antatt er originalt fra

byggeår og at et avvik utover dagens normer må påregnes. Det ble stedvis registrert knirk.

- Innvendig - Pipe og ildsted

Avvik: Det er avvik:

Montert stålpipes og vedovn i nyere tid.

- Innvendig - Innvendige dører

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

- Innvendig - Andre innvendige forhold

Avvik: Det er avvik:

Se under beskrivelse.

- Våtrom - Etasje 1 > Bad - Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er påvist avvik i fuger.

- Våtrom - Etasje 1 > Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

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

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

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

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.

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

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

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

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Avvik: Det er avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av ringmur. Bakenforliggende konstruksjoner er ikke undersøkt da det ikke er tilkomst.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

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

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig - Veggkonstruksjon - 1 (gjelder yttervegg mot vest (bod))

Avvik: Det er påvist omfattende skade i fasade.

Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen.

Utvendige plater har sprekker/skader.

Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Eternittplater fra aktuell byggeperiode kan inneholde asbest. Eventuelle inngrep, demontering eller rehabilitering må utføres i henhold til gjeldende forskrifter for håndtering av asbestholdige materialer. Videre vedlikehold og periodisk kontroll av overflater, fuger og innfesting anbefales.

- Innvendig - Innvendige trapper

Avvik: Det er avvik:

Provisorisk trapp.

- Våtrom - Etasje 1 > Vaskerom - Generell

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

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Våtrom - Etasje 1 > Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

- Våtrom - Etasje 1 > Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom

- Tomteforhold - Septiktank

### SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Boligen ble kjøpt i 2017.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Beskrivelse: Hvis det er for lite vann i toalettskålen så blir det kloakkluft.

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Nordre Averøy vannverk og Averøy VVS A/S

Beskrivelse: Ny stoppekran på hovedvannledningen inn til huset.

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

Ja

Beskrivelse: Avgrensede område med mott på taktro mørkloft mot nord. Har blitt behandlet og kan ikke se at det er mott nå. Har hatt mus som har kommet inn via utebod. Har ikke sett mus i musefellene i år.

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Averøy elektro, Bøifot

Beskrivelse: Averøy elektro satt inn ekstra stikkontakt på vaskerom 2017 og kurs til varmepumpe i 2. etasje. Øvrige utbedringer er utført av Bøifot elektro.

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

Ja

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

Ja

Beskrivelse: Kontrollert sommeren 2025.

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

Ja

Beskrivelse: Ladeboks Easee til el bil.

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?

Ja

Beskrivelse: Ligger 5 eiendommer ute til salg på andre siden av veien av eneboligen.

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

Ja

Beskrivelse: Utebod står for nærme eiendomsgrensen men har hatt dialog med eiere av nabotomt og de sier det ikke er noe problem pr dags dato.

## MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Arbeid utført i boligen:

2024:

- Hoveddør satt inn mars 2024.

2010:

- Bad som ble oppusset i 2010 (ref. tidligere salgsannonse)

2000:

- Renovert i år 2000, ref. tidligere salgsannonse.
- Bygningen har hovedsakelig malte trevinduer fra år 2000.

## REGULERINGS- OG AREALPLANER

Regulert til: Boligbebyggelse

Følger reguleringsplan Hogsnes Boligfelt. Planen regulerer eiendommen til boligbebyggelse.. 19.05.2015

I nærheten av eiendommen er det et pågående planarbeid for 'RP Innseilingen BF (under behandling)'.

Selger er informert om at Lerøy i månedsskifte august/ september igjen vil plassere ut mærer nord for eiendommen, noe som vil føre til noe mer støy spesielt i oppstarten.

Eiendommen er berørt av hensynssone H730 - Båndlegging etter lov om kulturminner. Fra planbestemmelsene: "På området står det et tidligere utleiehus/arbeiderbolig som er registrert i SEFRAK registeret (15540006095). Tiltak på eiendommen må avklares med fylkeskonservatoren på forhånd."

## OPPVARMING

Vedfyring som hovedoppvarmingskilde. Boligen har vedovn og isolert stålpipeline. På badet er det panelovn som varmekilde.

## PARKERINGSFORHOLD

Gode parkeringsmuligheter på egen grunn. Ladeboks Easee til el-bil.

## VEI/VANN/KLOAKK

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via privat veg. Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet privat nett. Eiendommen ligger i forsyningsområdet til Nordre Averøy vannverk.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet privat nett. Det er registrert at avløp går til privat slamavskiller på 2 m<sup>3</sup>. Adkomst via privat vei.

## ADGANG TIL UMLEIE

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

## FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Etter det kommunen opplyser så foreligger det verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse knyttet til bygningen, og plan og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av bygningen kan derfor ikke dokumenteres. Bygningen har imidlertid trolig vært i bruk siden slutten av 1800-tallet. Registrert tatt i bruk som bolig 03.03.08 i følge Averøy kommune.

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

Bod/utestue på tomten skal være innenfor reglene om unntatt søknadsplikt i følge selger, men er ikke meldt inn til kommunen.

I 2015 kom det en endring i plan- og bygningsloven som sa at man kan bygge små bygg helt opp til 50 kvadratmeter uten å søke, men selv om et tiltak kan være unntatt fra søknadsplikt er det ikke fritt frem å bygge. Den som skal bygge har nemlig ansvar for at tiltaket er i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Man bør derfor sette seg inn i regelverket som gjelder for det aktuelle tiltaket, reguleringsplan og kommunens arealplan. Blant annet kan ikke utnyttelsesgraden på tomten overskrides. I tillegg må bygningen blant annet

- være 50 kvadratmeter eller mindre
- være minst 1,0 meter fra andre bygninger på tomten din
- være minst 1,0 meter fra nabogrensen
- ha mønehøyde på 4,0 meter eller mindre og gesimshøyde på 3,0 meter eller mindre
- ikke brukes til beboelse eller overnatting
- ikke ha kjeller
- ikke plasseres over vann- og avløpsledninger
- ha en viss avstand til for eksempel sjø, vei og jernbanespor

Det gjøres oppmerksom på at selv om et tiltak kan være unntatt søknadsplikt så er det uansett meldepliktig.

#### **VERNEKLASSE/SEFRAK**

Eiendommen inkluderer en SEFRAK-registrert bygning, som tidligere har fungert som utleiehus eller arbeiderbolig. Bygningen er merket med gul trekant, noe som indikerer at den er registrert i SEFRAK-systemet, men uten meldeplikt til fylkeskommunen. Dette gir en historisk dimensjon til eiendommen og kan være av interesse for kjøpere med fokus på kulturminner.

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

#### **RADONMÅLING**

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**

1. Etasje:

BRA-i 56 kvm: Entré, stue, bad, gang, vaskerom og 2 soverom

BRA-e 25 kvm: 2 boder

2. Etasje:

BRA-i 55 kvm: Stue/kjøkken og soverom

#### **STANDARD**

Kjøkken i andre etasje:

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplate i heltre eik. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Hvitevarer som kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn er på kjøkkenet. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad i første etasje:

Badet ble oppusset i 2010. Veggene har baderomsplater og taket har himlingsplater. Gulvet er flislagt, og rommet har panelovn som varmekilde. Badet er utstyrt med innredning

med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne. Det er elektrisk styrt vifte.

Innvendige overflater:

Gulv: Parkett, laminat, furu og belegg.

Vegger: Tapet, trepanel og malte plater.

Himling: Malte plater, trepanel og himlingsplater.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber.

- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast.

- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon.

- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

- Elektrisk anlegg: Hovedsaklig åpent ledningsnett og

sikringsskap med automatsikringer. Det er utført

sluttkontroll datert 19.01.2023.

## HVITEVARER

Følgende hvitevarer medfølger: Integrert platetopp, komfyr og oppvaskmaskin som medfølger.

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: 111 m<sup>2</sup>

BRA - e: 25 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 136 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 56 m<sup>2</sup> Entré, tv-stue, bad, gang, vaskerom og soverom

BRA-e: 25 m<sup>2</sup> 2 boder

2. etasje

BRA-i: 55 m<sup>2</sup> Stue/kjøkken og soverom

## BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL

### AREALOPPMÅLING

Lovlighet- Byggetegninger:

Det foreligger ikke tegninger grunnet alder

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

Nyere håndverkstjenester:

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

## ØKONOMI

### PRISANTYDNING

Kr. 2 590 000,-

## KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 7 184,- pr år 2026

### INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter inkluderer:

Branntilsyn, feiing: kr 980,00

Eiendomsskatt: kr 6204,00

Totalt: kr 7 184,-

Gebyr for renovasjon og slamavgift på kr. 8 606,26,- pr år fra ReMidt kommer i tillegg. Se priser på <https://www.remidt.no/kundeservice/priser-og-abonnement/> og velg kommune. Prisene varierer i forhold til valg av størrelse på dunk.

Avgiften fordeles på fire terminer.

### VANNAVGIFT

Årlig kr 5 402,-

### INFO VANNAVGIFT

Vannavgiften justeres opp 5% fra 1 juli 2026. Betales over to terminer.

### FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 524 055,- som primærbolig for 2025

### FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 2 096 219,- som sekundærbolig for 2025

### INFORMASJON OM FORMUEVERDI

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

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

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

### OMKOSTNINGER

kr. 2 590 000,- (Prisantydning)

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

kr. 64 750,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

-----  
kr. 83 740,- (Omkostninger totalt)

-----  
kr. 2 673 740,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

### BETALINGSBETINGELSER

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

### SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

1554/52/890:

28.11.1974 - Dokumentnr: 305453 - Rettighet

Rettighetshaver: Nordre Averøy Vannverk Sa

Org.nr: 961 728 487

LEIEAVTALE

Overført fra: Knr:1554 Gnr:52 Bnr:65  
Gjelder denne registerenheten med flere

03.03.2008 - Dokumentnr: 180574 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:1554 Gnr:52 Bnr:65

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

#### GRUNNBOKSDATO

20.05.2026

#### DIVERSE OPPLYSNINGER

##### DIVERSE

Selger er informert om at Lerøy i månedsskifte august/  
september igjen vil plassere ut mærer nord for  
eiendommen, noe som vil føre til noe mer støy spesielt i  
opstarten.

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

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

#### OVERTAGELSE

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

22.05.2026

#### ANSVARLIG MEGLERFORETAK

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

#### MEGLER

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

#### MEGLERS VEDERLAG

Prosentprovisjon med 2.00% av kjøpesum		(inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse	kr.	15 900,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr.	6 000,- (inkl. mva.)
Markedspakke	kr.	17 900,- (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 Søderberg & Partners og er  
plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling  
foretas av Crawford & Company.

#### SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som

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

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

#### PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

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

#### HVITVASKINGSREGLENE

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

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

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

## BUDGIVNING

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

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

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

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

Fra og med 01.07.25 ble det ikke 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.



Entré/hall



Terrasse/utestue

# 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

## SANDBUKTVEIEN 73

- Plantegninger dagens bruk
- Selgers egenoppgave datert 13.05.26
- Tilstandsrapport datert 11.05.26 utført av Dag Strupstad
- Grunnkart
- Målebrev
- Plankart Hogsneset
- Matrikkelrapport datert 05.05.26

# Plantegning 1. etasje



Plantegningen er en ikke målt illustrasjon og avvik kan forekomme.



## Plantegning 2. etasje



Plantegningen er en ikke målt biluttrekk og avvik kan forekomme.



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Kristiansund	
Oppdragsnr.	
4-0164/26	
Selger 1 navn	
Bjørnhild Hønsvik Trang	
Gateadresse	
Sandbuktheien 73	
Poststed	Postnr
AVERØY	6530
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2017
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	9
Antall måneder	4
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	LO favør husforsikring
Polise/avtalendr.	15454415

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Hvis det er for lite vann i toalettskålen så blir det kloakkluft

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 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   
Beskrivelse   
Arbeid utført av
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja
- 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  
Beskrivelse
- 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   
Beskrivelse   
Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?  
 Nei  Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Ligger 5 eiendommer ute til salgs på andre siden av veien av eneboligen

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

Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Utebod står for nærme eiendomsgrensen men har hatt dialog med eiere av nabolomt og de sier det ikke er noe problem pr dags dato.

## Tilleggs kommentar

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 egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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


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


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


NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bjørnhild Hønsvik Trang	ad32c6a4fbbd9f3ac751a2 bbb7ebda9efb6d0179	13.05.2026 07:28:36 UTC	Signer authenticated by One time code


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

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Sandbuktveien 73, 6530 AVERØY

 AVERØY kommune

 gnr. 52, bnr. 890

**Sum areal alle bygg: BRA: 136 m<sup>2</sup> BRA-i: 111 m<sup>2</sup>**



Befaringsdato: 11.05.2026

Rapportdato: 20.05.2026

Oppdragsnr.: 20889-1544

Eiendomsverdi ref nr: KB1017

Foretak: Nordmøre Taksering AS

Takstingeniør: Dag Egil Strupstad



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**

A handwritten signature in grey ink, appearing to be "Dag Egil Strupstad".

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 fuktøk.

## 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
- løssøre 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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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

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

# Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår generelt med normalt vedlikehold og flere oppgraderte overflater og installasjoner. Det er registrert enkelte bygningsmessige forhold og avvik knyttet til alder, utførelse og slitasje. Utvendig er det observert værslitasje og begynnende råteskader/nedbrytning i kledning og konstruksjon på bod/tilbygg. Innvendig fremstår rommene i hovedsak med normalt brukspreg. Det er målt redusert takhøyde i deler av boligen, med høyde ned mot ca. 205 cm, noe som er lavere enn dagens anbefalte krav til rom for varig opphold. Bad fremstår pusset opp med flislagte gulv og normal funksjon ut fra alder og synlige forhold på befaringsdagen. Loft-/takkonstruksjon fremstår tilgjengelig for enkel inspeksjon og viser eldre konstruksjoner kombinert med nyere forsterkninger/utbedringer. Det ble ikke registrert tydelige tegn til aktive lekkasjer på befaringsdagen, men konstruksjonen har begrenset isolasjons- og lufttetthet sammenlignet med dagens standard.

## Enebolig - Byggeår: 1880

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besikket fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Nedløp og beslag av type stål/ aluminium. Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Takkonstruksjonen har spherkonstruksjon. Bygningen har hovedsakelig malte trevinduer fra år 2000. Bygningen har malt hovedytterdør. Hoveddør satt inn mars 2024. Det er etablert en markterrasse i treverk mot sørvest. Spaltedecke i tre.

### INNSENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det hovedsakelig; gulv av parkett, laminat, furu og beleg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det ble foretatt begrenset stikkprøvenivellering av etasjeskillere for å finne eventuelle retnings- og overflateavvik. Det bemerkes at vegger og gulv antatt er originalt fra byggeår og at et avvik utover dagens normer må påregnes. Det ble stedvis registrert knirk.

Boligen har isolert stålpipeline og vedovn.

"Ildsted og skorstein er kun vurdert visuelt der det har vært tilgjengelig. Det er ikke utført funksjonskontroll eller nærmere teknisk vurdering av anlegget. For nærmere informasjon om tilstand og eventuelle avvik vises det til det lokale brann- og feiervesenet, som fører tilsyn og utfører feing i henhold til gjeldende regelverk."

Anbefaler kontroll av gjennomføring av pipe gjennom tak.

Provisorisk trapp.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Noen eldre dører. Det er målt redusert etasje-/takhøyde i deler av beboelsesrommene, med registrert høyde ned mot ca. 205 cm. Høyden er lavere enn dagens anbefalte/vanlige krav til rom for varig opphold og medfører redusert romopplevelse og brukskvalitet. Forholdet vurderes som et avvik fra dagens standard og er gitt TG2. Det må påregnes noe utbedringer av overganger mellom vegg/gulv samt andre overflater.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad som ble oppusset i 2010 (ref. tidligere salgsannonse)

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Gulvet er flislagt. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til Gulvet har tilnærmet ingen fall. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca. 0 mm.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tiliggende konstruksjoner. Våtsone 1 er mot yttervegg.

Fuktsøk er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

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

Vaskerommet er pusset opp på et tidspunkt.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Det må påregnes full oppgradering av vaskerommet.

Det er ikke behov for videre undersøkelser basert på de visuelle undersøkelser og type konstruksjoner.

Det er foretatt fuktsøk med protimeter. Ingen indikasjoner på fukt i konstruksjonen

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre (eik). Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Det er hovedsakelig åpent ledningsnett og sikringsskap med automatsikringer.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Bygningen har forsterket grunnmur av betong (det er støpt utenpå

# Beskrivelse av eiendommen

eksisterende grunnmur. Anbefaler nærmere undersøkelser om det er utført støpt ringmur for yttervegg mot vest. (inne i bod)  
Bearbeidet terreng ser ut til å ha tilfredsstillende avrenning av overflatevann fra grunnmur/bygningskropp.  
Utvendige avløpsrør er av ukjent type Utvendige vannledninger er av ukjent type  
Septiktanken er av ukjent type.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR [Gå til side](#)  
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET  
Innvendig trapp er ikke forsvarlig til bruk i oppholdsrom. (TG3)

**Arealer** [Gå til side](#)

**Forutsetninger og vedlegg** [Gå til side](#)

**Lovlighet** [Gå til side](#)

## Enebolig

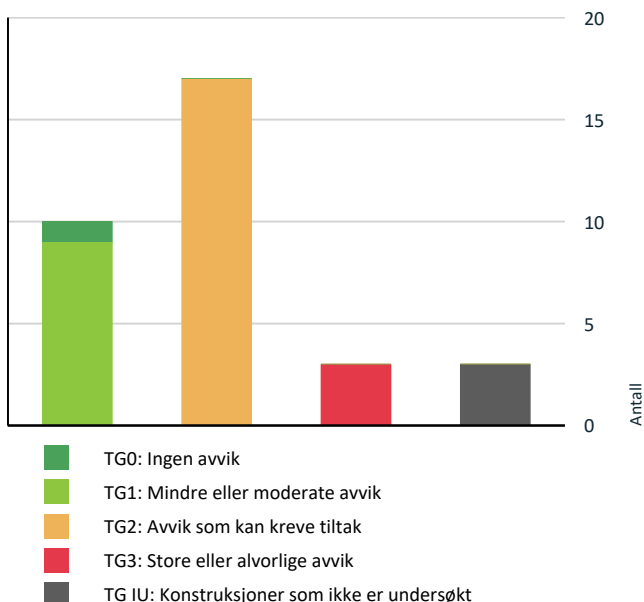
- Det foreligger ikke tegninger

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

Anbefaler nærmere undersøkelser om alle rom er godkjent til den bruk det er i dag.

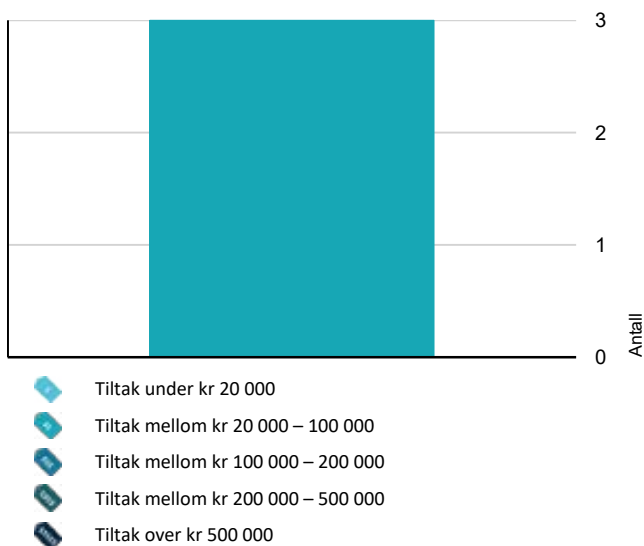
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Veggkonstruksjon - 1 ( gjelder yttervegg mot vest (bod) [Gå til side](#)

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

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

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

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

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

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


! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)


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

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

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


# Sammendrag av boligens tilstand

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

 Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)


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

 Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

 Våtrom > Etasje 1 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

 Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.

# Boligens energimerking



## Beskrivelse

Bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens.

## Energimerke



## Energikarakteren

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



## Energi

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

## Om grunnlaget for energimerket

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

# Tilstandsrapport

## ENE BOLIG



**Byggeår**  
1880

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

Modernisering	Modernisert opp gjennom årene. Renovert i år 2000, ref. tidligere salgsannonse.
---------------	---

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

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

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Det er avvik:

Overflatebelegg på takplater er slitt.

#### Konsekvens/tiltak

- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Tiltak:

Taktekking fungerer og det er ikke behov for tiltak.

### TG 2 Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Nedløp og beslag av type stål/ aluminium.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

### TG 2 Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Musesperre må etableres.

### TG 3 Veggkonstruksjon - 1 ( gjelder yttervegg mot vest (bod)

#### Beskrivelse

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har andre plater.

Fasade mot vest er kledd med eternittplater. Del av yttervegg i bod trekledning og eternittplater.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist omfattende skade i fasade.
- Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen.
- Utvendige plater har sprekker/skader.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Eternittplater fra aktuell byggeperiode kan inneholde asbest. Eventuelle inngrep, demontering eller rehabilitering må utføres i henhold til gjeldende forskrifter for håndtering av asbestholdige materialer. Videre vedlikehold og periodisk kontroll av overflater, fuger og innfesting anbefales.

#### Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- De påviste skader må utbedres.
- Musesperre må etableres.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

### Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fukt skjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er avvik:
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Eiers representant opplyser om at det er montert type fuktsperre mellom varm rom mot kaldloft. Det mangler noe isolering av etasjeskille.

Eier opplyser om at det er utført behandling mot mott på loft og at det ikke er registrert aktivt angrep etter utført behandling.

### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Tiltak:
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Innhent dokumentasjon.

## TG 2 Vinduer

### Beskrivelse

Bygningen har hovedsakelig malte trevinduer fra år 2000.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Noen vinduer er eldre, det må påregnes risiko for at de må byttes.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Kan kreve tiltak.

## TG 1 Dører

### Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør. Hoveddør satt inn mars 2024.

## TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Det er etablert en markterasse i treverk mot sørvest. Spaltesdekke i tre.

## INNSENDIG

## TG 1 Overflater

### Beskrivelse

Innvendig er det hovedsakelig; gulv av parkett, laminat, furu og belegg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det ble foretatt begrenset stikkprøvenivellering av etasjeskillere for å finne eventuelle retnings- og overflateavvik. Det bemerkes at vegger og gulv antatt er originalt fra byggeår og at et avvik utover dagens normer må påregnes. Det ble stedvis registrert knirk.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det bemerkes at vegger og gulv antatt er originalt fra byggeår og at et avvik utover dagens normer må påregnes. Det ble stedvis registrert knirk.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedring.

## TG 2 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Boligen har isolert stålpipe og vedovn. "Ildsted og skorstein er kun vurdert visuelt der det har vært tilgjengelig. Det er ikke utført funksjonskontroll eller nærmere teknisk vurdering av anlegget. For nærmere informasjon om tilstand og eventuelle avvik vises det til det lokale brann- og feiervesenet, som fører tilsyn og utfører feiing i henhold til gjeldende regelverk." Anbefaler kontroll av gjennomføring av pipe gjennom tak.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Montert stålpipe og vedovn i nyere tid.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler nærmere undersøkelser om det foreligger nødvendige godkjenninger.

## TG 3 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Provisorisk trapp.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Provisorisk trapp.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må monteres godkjent trapp i boenhet.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## TG 2 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Noen eldre dører.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

## TG 2 Andre innvendige forhold

### Beskrivelse

Det er målt redusert etasje-/takhøyde i deler av beboelsesrommene, med registrert høyde ned mot ca. 205 cm. Høyden er lavere enn dagens anbefalte/vanlige krav til rom for varig opphold og medfører redusert romopplevelse og brukskvalitet. Forholdet vurderes som et avvik fra dagens standard og er gitt TG2. Det må påregnes noe utbedringer av overganger mellom vegg/gulv samt andre overflater.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Se under beskrivelse.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Se under beskrivelse.

## VÅTROM

### ETASJE 1 > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.  
Bad som ble oppusset i 2010 (ref. tidligere salgsannonse)

# Tilstandsrapport



- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

## ETASJE 1 > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

## ETASJE 1 > BAD

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

## ETASJE 1 > BAD

### TG IIU Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtsone 1 er mot yttervegg. Fuktsøk er foretatt uten å påvise unormale forhold.

## ETASJE 1 > VASKEROM

### TG 3 Generell

#### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Vaskerommet er pusset opp på et tidspunkt. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Det må påregnes full oppgradering av vaskerommet.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

## ETASJE 1 > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

## ETASJE 1 > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til Gulvet har tilnærmet ingen fall. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca. 0 mm.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i fuger.

#### Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

## ETASJE 1 > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

#### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport



## ETASJE 1 > VASKEROM

### TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Det er ikke behov for videre undersøkelser basert på de visuelle undersøkelser og type konstruksjoner. Det er foretatt fuktsøk med protimeter. Ingen indikasjoner på fukt i konstruksjonen

## KJØKKEN

### ETASJE 2 > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre (eik). Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

### ETASJE 2 > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

### TG 2 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

### TG 2 Varmtvannstank

#### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

### Elektrisk anlegg

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

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

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Det er hovedsaklig åpent ledningsnett og sikringskap med automatsikringer.

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

## Spørsmål til eier

- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ukjent**

**Det er utført risikovurdering og sluttkontroll av anlegget i regi av Bøifot Elektro AS.  
Sluttkontroll datert 19.01.2023.**

## Inntak og sikringskap

- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Nei**

## Generell kommentar

Det elektriske anlegget virker å være i tilfredsstillende stand.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

#### Beskrivelse

Ukjent.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Bygningen har forsterket grunnmur av betong (det er støpt utenpå eksisterende grunnmur. anbefaler nærmere undersøkelser om det er utført støpt ringmur for yttervegg mot vest. (inne i bod)

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av ringmur. Bakenforliggende konstruksjoner er ikke undersøkt da det ikke er tilkomst.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler nærmere undersøkelser.

### TG 0 Terrengforhold

#### Beskrivelse

Bearbeidet terreng ser ut til å ha tilfredsstillende avrenning av overflatevann fra grunnmur/bygningskropp.

### TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

#### Beskrivelse

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

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

### TG 1U Septiktank

#### Beskrivelse

Septiktanken er av ukjent type.

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

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



### Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

Innvendig trapp er ikke forsvarlig til bruk i oppholdsrom. (TG3)

#### Vurdering av avvik:

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

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

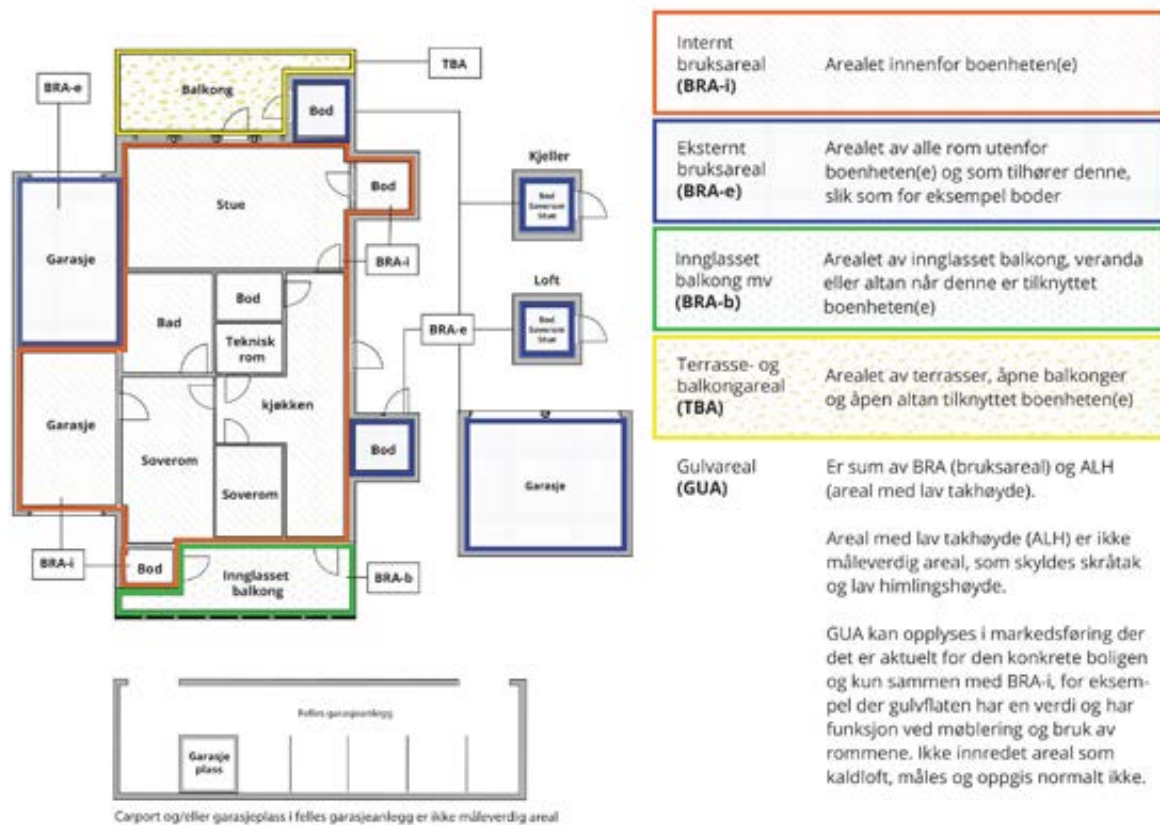
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje 1	56	25		81	
Etasje 2	55			55	
<b>SUM</b>	<b>111</b>	<b>25</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>136</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1	Entré, stue, soverom, soverom 2, bad, gang, vaskerom	Bod, bod 2	
Etasje 2	Stue/kjøkken, soverom		

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.  
Anbefaler nærmere undersøkelser om alle rom er godkjent til den bruk det er i dag.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.5.2026	Dag Egil Strupstad	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1554 AVERØY	52	890		0	416.8 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Sandbuktveien 73

### Hjemmelshaver

Trang Bjørnhild Hønsvik

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Beliggenhet på Hogsneset, Bremsnes. Averøy kommune.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet privat nett.  
Eiendommen ligger i forsyningsområdet til Nordre Averøy vannverk.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet privat nett.  
Det er registrert at avløp går til privat slamavskiller på 2 m<sup>3</sup>. Adkomst via privat vei.

### Regulering

Status reguleringsplan: Hogsnes Boligfelt  
Eiendommen er berørt av hensynssone H730 - Båndlegging etter lov om kulturminner. Fra planbestemmelsene: "På området står det et tidligere utleiehus/arbeiderbolig som er registrert i SEFRAK registeret (15540006095). Tiltak på eiendommen må avklares med fylkeskonservatoren på forhånd."

### Om tomten

Tomten er noe opparbeidet med plen, treterrasser. Eiendommen har en relativt flat tomt i rundt bygning.  
Parkering på egen tomt.

### Tinglyste/andre forhold

Avklares av/med megler.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Tegning/skisse			Gjennomgått		Ja

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.05.2026	
2	19.05.2026	
3	20.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

#### • Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

### PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

# Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

- Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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







































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

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

## PERSONVERN



## Tegnforklaring



	Teiggrense god nøyaktighet (10 cm eller bedre)		Teiggrense nøyaktighet (11 - 30 cm)		Teiggrense generert
	Beskrivende hjelpelinje for anlegg		Gjerde		Kai- og bryggekant
	Frittstående mur		Loddrett mur		Kai og brygge
	Trapp		Bygningslinje		Grunnmur
	Mønelinje		Takkant		Taksprang
	Veranda		Gatelys (belysningspunkt)		Mast
	Udefinerte bygg		Bolig		Fiskeri og landbruk
	Fritidsbolig		Garasje og uthus		Annen næring
	Hekk		Veg annen avgrensning		Vegdekkkant
	Sti		Veg		Kystkontur
	KystkonturTekniskeAnlegg		Havflate		Eiendomsteig
	Høydekurve 1m Averøy		Bebyggd område		Dyrka mark
	Skog		Annet		

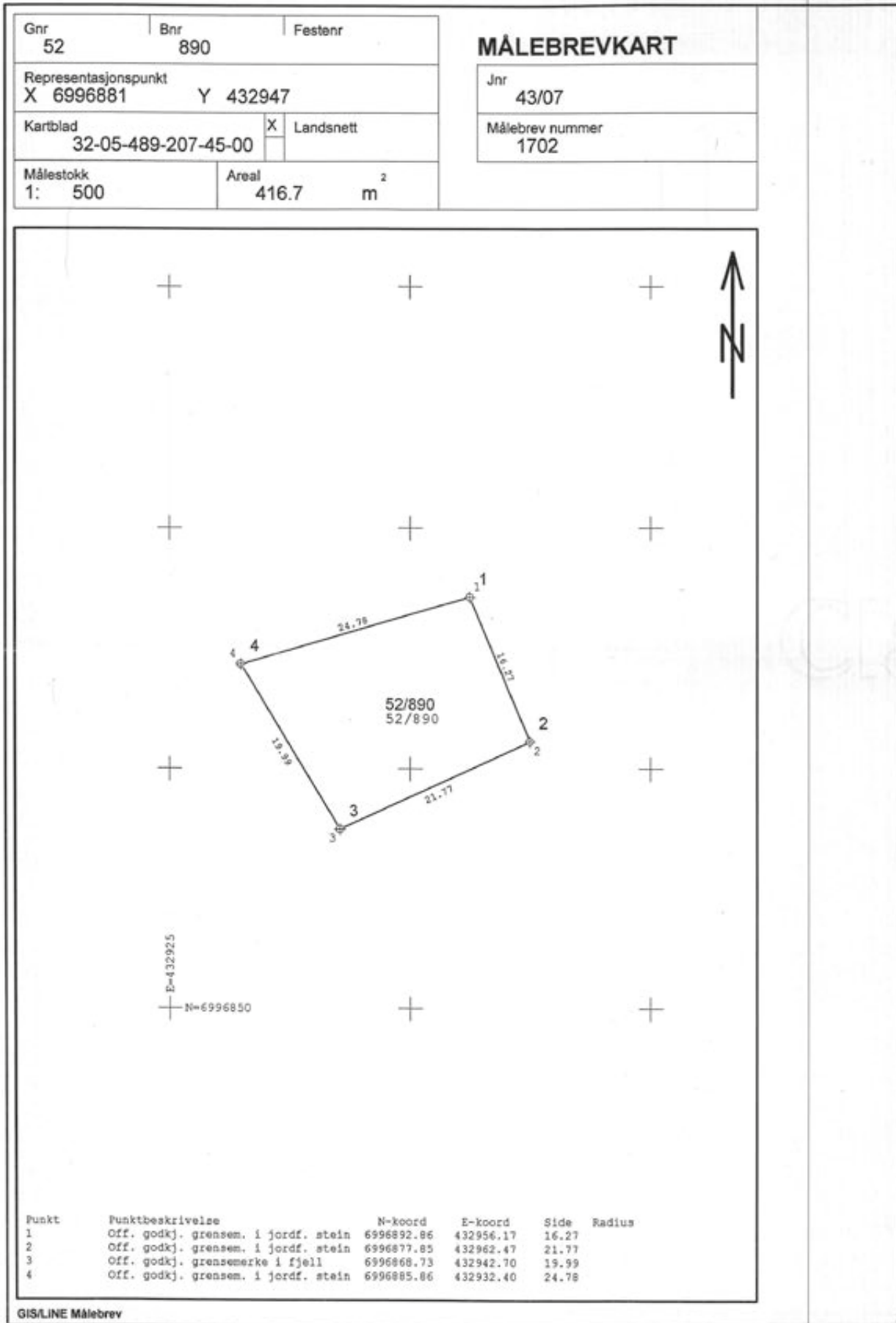


## Tegnforklaring

 RpOmråde vedtatt - på bakkenivå	 RpFareGrense	 RpBåndleggingGrense
 RpGrense	 RpFormålgrænse	 RpSikringGrense
 Avkjørsel	 Regulert tomtegrense	 Eiendomsgrense som skal oppheves
 Bygg, kulturminner, mm som skal bevares	 Byggegrense	 Planlagt bebyggelse
 Bebyggelse som inngår i planen	 Bebyggelse som forutsettes fjernet	 Regulert senterlinje
 Frisiktlinje	 Regulert kant kjørebane	 Regulert parkeringsfelt
 Sikringsgjerde	 Måle- og avstandslinje	 Båndlegging etter lov om kulturminner
 Flomfare	 Frisikt	 Boligbebyggelse
 Boligbebyggelse, frittliggende småhus	 Boligbebyggelse, konsentrerte småhus	 Boligbebyggelse, blokker
 Avløpsanlegg	 Uthus, naust eller badehus	 Lekeplass
 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	 Kjøreveg	 Fortau
 Gangveg, gangareal eller gågate	 Annen veggrunn, grøntareal	 Parkeringsplasser
 Friområde	 Jordbruk	 Småbåthavn
 Friluftsområde i sjø og vassdrag	 RpFareGrense	 RpBåndleggingGrense
 RpGrense	 RpFormålgrænse	 RpSikringGrense
 Avkjørsel	 Regulert tomtegrense	 Eiendomsgrense som skal oppheves
 Bygg, kulturminner, mm som skal bevares	 Byggegrense	 Planlagt bebyggelse
 Bebyggelse som inngår i planen	 Bebyggelse som forutsettes fjernet	 Regulert senterlinje
 Frisiktlinje	 Regulert kant kjørebane	 Regulert parkeringsfelt
 Sikringsgjerde	 Måle- og avstandslinje	 Båndlegging etter lov om kulturminner
 Flomfare	 Frisikt	 Boligbebyggelse
 Boligbebyggelse, frittliggende småhus	 Boligbebyggelse, konsentrerte småhus	 Boligbebyggelse, blokker
 Avløpsanlegg	 Uthus, naust eller badehus	 Lekeplass
 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	 Kjøreveg	 Fortau
 Gangveg, gangareal eller	 Annen veggrunn, grøntareal	 Parkeringsplasser



<b>MÅLEBREV</b>		<input checked="" type="checkbox"/> uten grensejustering <input type="checkbox"/> med grensejustering
Kommune <h2 style="text-align: center;">Averøy</h2>		J.nr. 43/07
0		Målebrev nr. 1702
		Evt. midl. foretning, dato, ref. nr.
<b>Målebrev over</b>		
<b>Eiendom</b>	Gnr. 52	Bnr. 890
	Bruksnavn/adresse 52/890	
<b>Areal</b>	416,7	m <sup>2</sup>
<b>Delingsloven § 4-2 første ledd</b> Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig foretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforetningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.		
<b>I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning</b>		
<b>Dato for forretningen</b>	5.12.2007	
<b>Rekvirent</b>	Haven Prosjekt A/S	Gnr. 52
		Bnr. 65
<b>Bestyrer</b>	Jarl Runar Flemmen	
<b>Forretning</b>	Det er holdt en kart- og delingsforretning over en parsell av gnr 52 bnr 65	
<b>Underskrift</b>		
Sted Averøy	Dato 24.02.2008	Underskrift  Jarl Runar Flemmen
<b>GAB</b>		<b>Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)</b>
Registreringsstempel <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">                     Reg. i GAB   <i>JRF</i> </div>		Dagbokstempel <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">                       Doknr: 180574 Tinglyst: 03.03.2008                      STATENS KARTVERK FAST EIENDOM                 </div>
<b>Påtegninger (rettelser o.l.)</b>		
(Empty box for notes)		
GIS/LINE Målebrev		



Bygningsnr : 181218967

## Bygningsdata

Bygningstype	Enebolig (111)		
Bygningsstatus	Tatt i bruk (TB)	Ufullstendig areal	Nei
Næringsgruppe	Bolig (X)	Bruksareal bolig	122.0
Sefrakminne	Ja	Bruksareal annet	0.0
Kulturminne	Nei	Bruksareal totalt	122.0
Opprinnelseskode	Massivregistrering (M)	Alternativt areal	0.0
Har heis	Nei	Alternativt areal 2	0.0
Vannforsyning	0	Antall bruksenheter	1
Avløp		Antall boenheter	1
Energikilder		Bebygd areal	0.0
Oppvarmingstyper			

## Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkken
Bolig (B)	5014 Sandbuktveien 73	H0101	52/890	0.0				

## Etasjer

Etasje	Ant. bruksenheter	Ant. boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal	Alt. areal 2	BTA Bolig	BTA Annet	BTA Totalt
H02			54.0	0.0	54.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
H01	1	1	68.0	0.0	68.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Sum:	1	1	122.0	0.0	122.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0

## Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato	Slettet dato
Tatt i bruk (TB)		03.03.2008	

## Detaljer (Kommunalt tillegg)

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

## Referanser

Type	Referanse
Kulturminne (K)	15540006095

## Koordinater

Koordinatsystem	Nord	Øst	Høyde	Verifisert
EUREF89 UTM Sone 32 (22)	6996883.4	432946.5	0.0	Ja

# Nabolagsprofil

Sandbuktheien 73

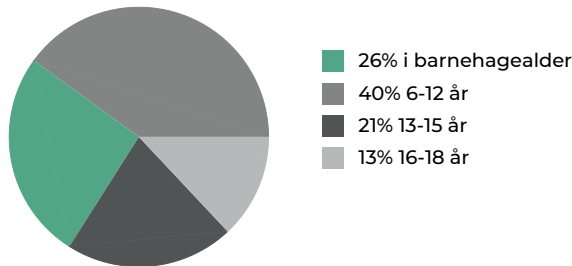
## Offentlig transport

Sandbukta Linje 506	4 min 0.4 km
Kristiansund Kvernberget	21 min

## Skoler

Bruhagen barneskole (1-7 kl.) 241 elever, 18 klasser	9 min 6.4 km
Averøy ungdomsskole (8-10 kl.) 230 elever, 19 klasser	8 min 5.8 km
Atlanten videregående skole 500 elever, 18 klasser	11 min 10 km
Kristiansund videregående skole 950 elever	13 min 10.7 km

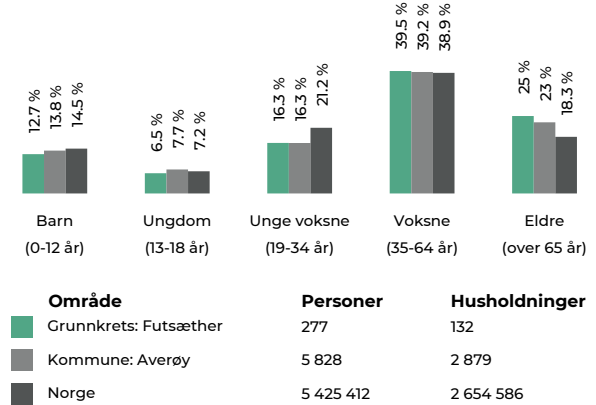
## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Sivilstand

		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

## Aldersfordeling



## Barnehager

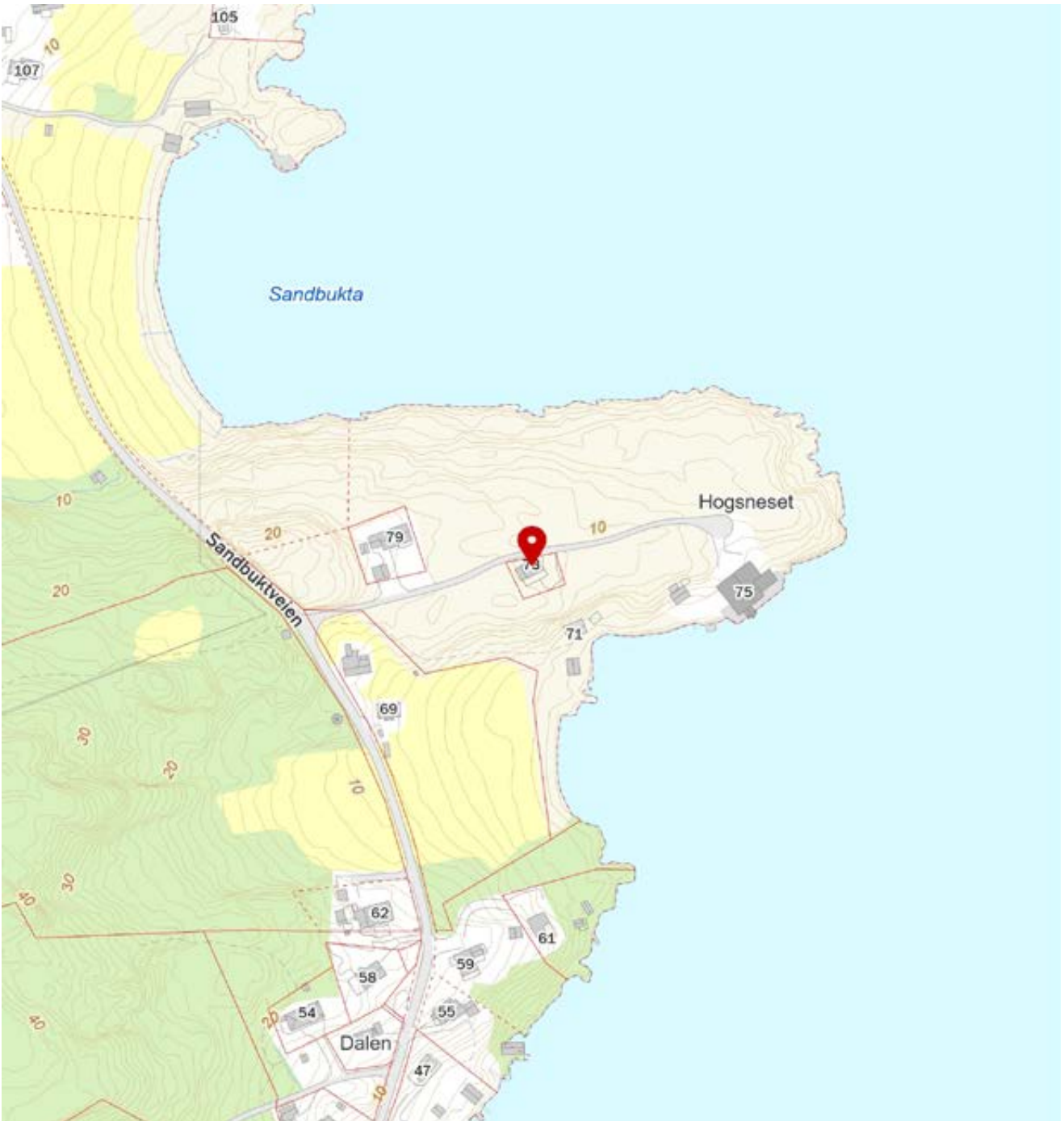
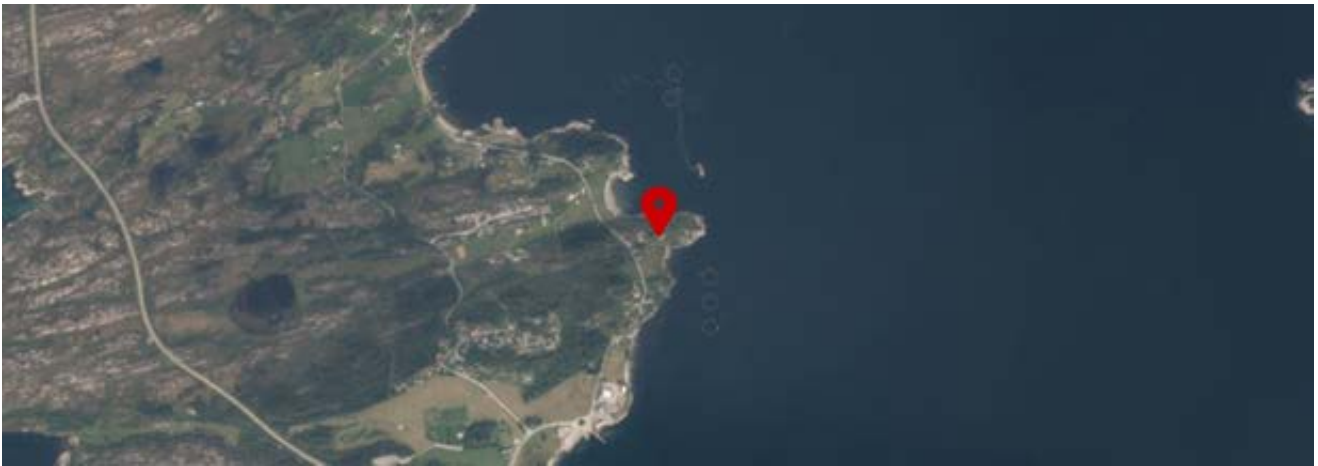
Bremsnes barnehage (1-5 år) 53 barn	21 min 1.8 km
Mobarn Røsandåsen barnehage (0-5 ... 50 barn	7 min 4.5 km
Mobarn Panorama barnehage (0-5 år) 44 barn	9 min 6.1 km

## Dagligvare

Rema 1000 Averøy Post i butikk	6 min 3.9 km
Coop Extra Bruhagen	8 min

## Sport

Utsikten boligområde - ballbane Ballspill	19 min 1.6 km
Lauvhaugen byggefelt - ballplass Ballspill	21 min 1.8 km
Family Sports Club Averøy	6 min
Actic Atlanterhavsbadet	12 min





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

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

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

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

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

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

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

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

**9. AVTREKKSIVIFTER** 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.

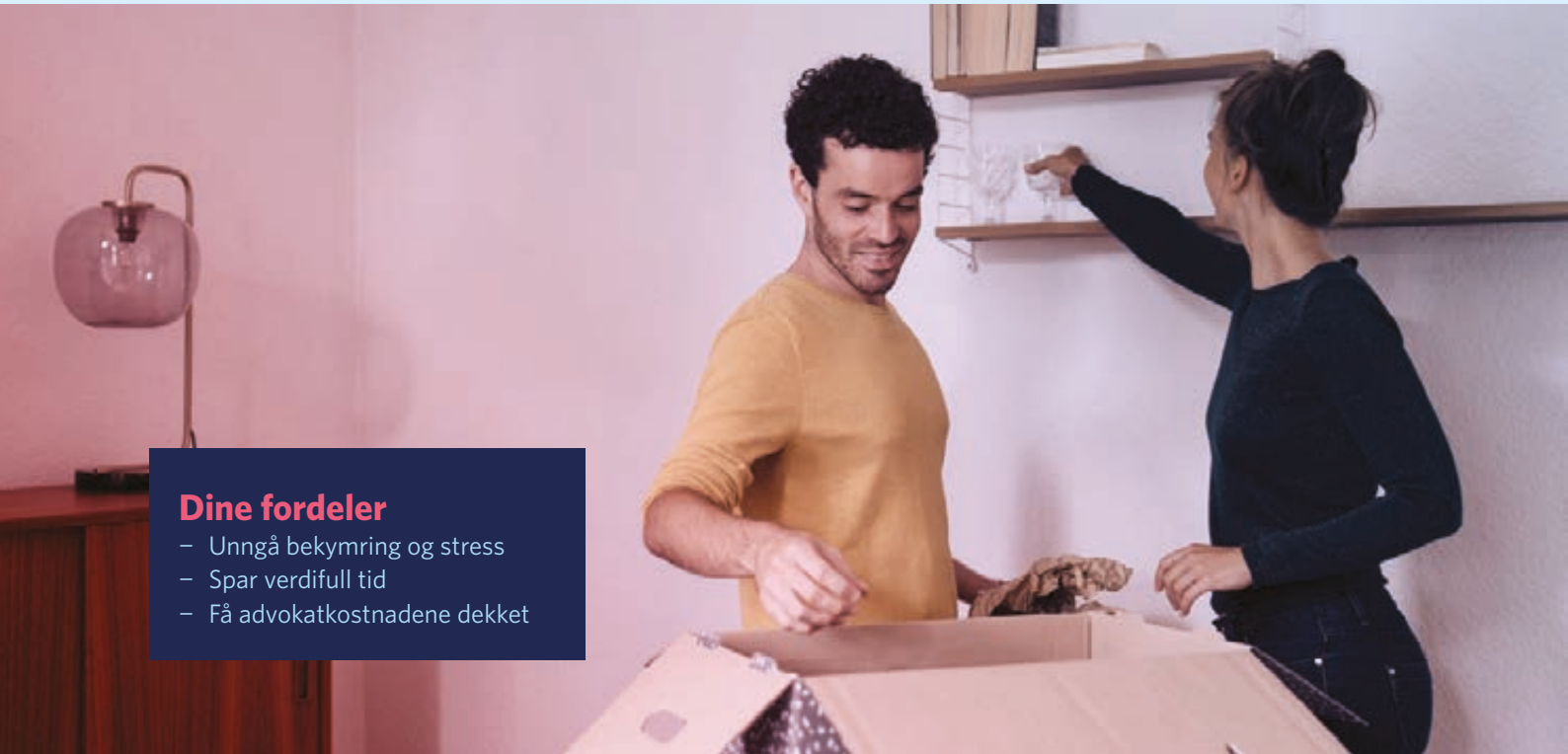
**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

**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.

# Boligkjøperforsikring

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



## Dine fordeler

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

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

## Få hjelpen du trenger!

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

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

\*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

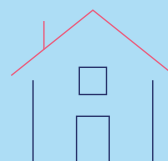
## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/  
aksjebolig: kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



[soderbergpartners.no/eiendom](https://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](https://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 AVTALERETTLIGE 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: 4-0164/26

Adresse: Sandbuktveien 73, 6530 AVERØY, gnr. 52, bnr.  
890 i Averøy kommune.

Kontaktperson: Stig Flemmen

Tlf: 92806215

Epost: stig@notar.no

Salgsoppgavedato: 22.05.2026

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

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

Eventuelle forbehold/andre betingelser: \_\_\_\_\_

Ønsket overtakelsestidspunkt: \_\_\_\_\_ Budet gjelder til og med den: \_\_\_\_\_ kl: \_\_\_\_\_

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

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

## FINANSIERING

Långiver: _____	Kontaktperson: _____
Bank: _____	Tlf: _____
Egenkapital kr: _____	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: \_\_\_\_\_ Sted/dato: \_\_\_\_\_

Budgivers underskrift: \_\_\_\_\_ Budgivers underskrift: \_\_\_\_\_

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



## Følg budrunden live!

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

[WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/](http://WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/)