

Rolandsstien 2

TUSTNA

notar



Prisantydning Kr 6 500 000,- Boligtype Flermannsbolig/Bygård
BRA-i/BRA Total 352/352 kvm Megler Aleksander Faksvåg Talgø Tlf 990 26 362

NOTAR.NO

notar



Rolandsstien 2

Leilighetskompleks med 8 utleieenheter med sentral beliggenhet på Tustna. 2 stk. 2-roms og 6 stk. 3-romsleiligheter

Adresse	Rolandsstien 2 6590 TUSTNA
Prisantydning	Kr 6 500 000,-
Omkostninger	Kr 181 490,-
Totalpris	Kr 6 681 490,-
BRA-i/BRA Total	352/352 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Flermannsbolig/Bygård
Byggeår	1992

Din lokale eiendomsmegler Aleksander Faksvåg Talgø har gleden av å presentere Rolandsstien 2. Bygningene går over to plan med 8 utleieenheter. 2 stk. 2-roms og 6 stk. 3-roms leiligheter. Fin beliggenhet med god adkomst fra offentlig vei. Kort avstand til busstopp, butikk og ferjekai. Eiendommen er oppført av isolert betongsåle, støpte grunnmurer mot terreng, isolert bindingsverk med liggende kledning, saltak løsning med kaldloftsløsning og opp lekting til betongstein. Eiendommen selges som et utleieobjekt og har idag leieinntekter på ca. 624 000,- pr år. Det er også mulighet å kjøpe AS.

Velkommen til visning!

Notar Kristiansund

Knut Siems gate 7
6509 KRISTIANSUND N



Aleksander Faksvåg Talgø

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



Innhold

Om boligen	3
Bilder	5
Ditt nye nabolag	9
Nøkkelinformasjon	10
Plantegning	17
Vedlegg	19
Budgivning	66

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









Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Eiendommen ligger i Tømmervågen på Tustna i Aure kommune, med gangavstand til både ferge og kollektivtransport, samt dagligvarebutikk og barne- og ungdomsskole. Dette gjør det enkelt å kombinere en rolig tilværelse med praktiske hverdagsbehov.

Nærområdet byr på muligheter for sjøliv og flotte turområder, ideelt for friluftsliv og rekreasjon. Med ca. 30 minutters kjøring, inkludert ferge, til Kristiansund, er det også enkelt å nå større byfasiliteter for arbeid eller fritid.

ADKOMST

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



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Rolandsstien 2, 6590 TUSTNA

OPPDRAGSNUMMER

4-0207/26

SELGER

Bjerkelund-Eiendom AS

MATRIKSEL

Gårdsnummer 210, bruksnummer 24,, ideell andel 1/1.
i Aure kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Flermannsbolig/Bygård

ENERGIKLASSE

G

INFO ENERGIKLASSE

Selger har ikke fremlagt energiattest for eiendommen.
Laveste karakter må legges til grunn.

STRØMFORBRUK

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

TOMT

Eiet tomt på 2.466 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Flat opparbeidet tomt med asfalterte adkomst. Noe plenområder. Vestvendt med gode solforhold.

TAKST

Tilstandsrapport datert 27.10.2025. utført av sertifisert takstmann Jan Soleim.

BYGGEÅR

1992

BYGGEMÅTE

Eiendommen er oppført med støpt plate grunn. Støpt grunnmur mot terreng. Isolert bindingsverk over grunnmur med utlektet til liggende kledning. Antas at det er isolert etter de krav som var ved oppføringstidspunktet. Isolert inngangsdør. 2-lags vinduer fra byggeår. 8 stk vinduer mot vest er skiftet de siste årene. Saltakløsning av takstoler. Betongstein. Takrenner i metall. Utvendige beslag i metall.

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

SAMMENDRAG SELGERS EGNERKLÆRING

Ved salg hvor selger ikke kjenner eiendommen, skal ikke spørsmål i egenerklæring besvares, men egenerklæringen skal foreligge.

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

- Eiendommen fremstår som normalt godt vedlikeholdt i henhold til alder. Det må påregnes noe oppgradering på utvendig panelvegg mellom byggene og noe overflatehandling

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen er avsatt til boligbebyggelse nåværende iht. Kommuneplanens arealdel 2016-2026 med PlanID 20130014 datert 20.12.2017.

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

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming.

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

PARKERINGSFORHOLD

Parkering på eiendommen.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet privat vei. Offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

ADGANG TIL UMLEIE

Boligen er registrert som andre småhus m/3 boliger el fl med 8 boenheter. Boligen kan leies ut helt eller delvis til boligformål.

Strålevernforskriften stiller krav til radonnivået i utleieboliger. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig.

Utleier skal kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlige. Dokumentasjonen skal ikke registreres hos myndighetene, men den skal være tilgjengelig både for leietaker og ved et eventuelt tilsyn.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

I eiendommens matrikelrapport er følgende bygningstyper registrert:

- Bygning 1 av 4: Andre småhus med bygningsstatus tatt i bruk 16.06.1992. Det er registrert en boenhet i H01 og en boenhet i H02.

- Bygning 2 av 4: Andre småhus med bygningsstatus tatt i bruk 16.06.1992. Det er registrert en boenhet i U01 og en boenhet i H01.

- Bygning 3 av 4: Andre småhus med bygningsstatus tatt i bruk. Det er registrert en boenhet i U01 og en boenhet i H01.

- Bygning 4 av 4: Andre småhus med bygningsstatus tatt i bruk. Det er registrert en boenhet i U01 og en boenhet i H01.

Byggetegninger følger vedlagt i salgsoppgaven.

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

RADONMÅLING

Det foreligger ingen radonmålinger på eiendommen fra dagens eiere.

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.

INNHOOLD

Bygningene går over to plan med 8 utleieenheter. 2 stk. 2-roms og 6 stk. 3-roms leiligheter.

STANDARD

Overflater: Vinyl og laminat på gulv. Våtromsbelegg og flis på baderomsgulv. Malte plater på vegger. Malte plater i tak.

Kjøkken: Glatt malt innredning med over underskap.

Opplegg til oppvaskmaskin og avtrekksvifter over komfyr plasser.

Bad: Baderomsinnredninger av glatt utførelse. Wc, dusj løsninger og opplegg for vaskemaskin.

Elektrisk primæranlegg: Åpent og skjult fordelingsanlegg. Automatsikringer i eldre sikringsskap. Ikke vurdert på tilstands nivå. Ukjent TG, takstmann er ikke el.fagmann. Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) uttalte i 2008 at el-anlegg ikke kan påregnes med en

levetid på mer enn 30 år. Merk: Det er eiers plikt å sørge for at el-anlegget til en hver tid er godkjent.

Piper/skorstein//ildsteder: Pipe i lettklinkerblokker. Vedovn i alle leilighetene. Sotluke mot stue. Synlig riss/krymp i ene pipeløpet.

Sanitær primæranlegg: Vann- og avløpsrør fra byggeår. Varmtvannsbereider, noen fra 2010.

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

HVITEVARER

Følgende hvitevarer medfølger: Integrerte hvitevarer

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

INNBO OG LØSØRE

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

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

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

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

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

AREALER

BRA - i: 352 m²

BRA totalt: 352 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 176 m² 2 stk. 3-romsleiligheter, 2 stk. 2-romsleiligheter samt fellesarealer

2. etasje

BRA-i: 176 m² 4 stk. 3-romsleiligheter samt fellesarealer

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Kommentar areal: Areal er hentet ut i fra oversendte tegninger.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 6 500 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 107 091,- pr år 2026

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Inkluderer vann, avløp, eiendomsskatt, tilsyn + fei løp 1 og renovasjon.

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 4 600 000,- som sekundærbolig for 2025

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av

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

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

OMKOSTNINGER

kr. 6 500 000,- (Prisantydning)

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

kr. 162 500,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

kr. 181 490,- (Omkostninger totalt)

kr. 6 681 490,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

BETALINGSBETINGELSER

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

SERVITUTTER/RETTIGHETER

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser/

servitutter/rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

HEFTELSE

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

Heftelser i eiendomsrett:

1992/828-2/61 30.01.1992 BESTEMMELSE OM VEG

RETTIGHETSHAVER: KNR: 1576 GNR: 210 BNR: 1

Iflg.skjøte.Nærm.vilkår.

Dvs: Gnr. 10, bnr. 1 beholder veirett over ny vei ut til utmark for skogsdrift videre utbygging m.v. Gnr. 10, bnr. 1 fritas for vanlig veivedlikehold av denne vei. For overdragelsen gjelder inngått avtale mellom selger og kjøper, datering h.h.v. 28.11.1991 og 21.11.1991.

GRUNNDATA

1992/827-1/61 30.01.1992 REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1576 GNR: 210

BNR: 1

1993/19012-1/61 10.12.1993 MÅLEBREV

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

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

GRUNNBOKSDATO

10.06.2026

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget:

- Søderberg & Partners leverer boligselgerforsikring
- Søderberg & Partners leverer boligkjøpeforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.

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

OVERTAGELSE

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

22.06.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

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

MEGLER

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

MEGLERS VEDERLAG

Prosentprovisjon med 1.25% av kjøpesum (inkl. mva).
Salgstilretteleggelse kr. 15 900,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr kr. 6 000,- (inkl. mva.)
Markedspakke kr. 16 900,- (inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.) kr. 2 500,- (inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 500,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

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

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det ikke 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 nødvendigvis gjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendigvis gjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

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

KONSESJON

Etter lov 23. november 2003 nr. 98 om konsesjon ved erverv av fast eiendom mv. § 4 kreves det egenerklæring om konsesjonsfrihet. Det er en forutsetning for denne handelen

at kjøper signerer egenerklæring om konsesjonsfrihet, og at erklæringen godkjennes av kommunen før overtakelse. Erklæringen vedlegges skjøtet ved tinglysning, og overtakelse kan ikke foretas før erklæring om konsesjonsfrihet foreligger i signert og godkjent stand. Et eventuelt konsesjonsgebyr dekkes av kjøper. Konferer megler for nærmere informasjon.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

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

Plantegning



Plantegningen er en ikke målestør illustrasjon og avvik kan forekomme.



Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ PÅSS

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

ROLANDSSTIEN 2

Takstdokument

Selgers egenerklæring

Byggetegning

Matrikkelurskrift

Tinglyst dokument

Vegstatuskart

Eiendomskart

Utsnitt av kommuneplan med tegnforklaring

Nabolagsprofil

TAKSTDOKUMENT

Næringseiendom Rolandstien 816, 6590 TUSTNA

Gnr 210: Bnr 24
1576 AURE KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTINGENIØR
Jan Soleim
Telefon: 906 38 404
E-post: js@eiendoms-analyse.no
Rolle: Uavhengig takstingeniør

AUTORISERT FORETAK
JS Eiendoms-analyse AS
Tømmervågvegen 3275, 6590 TUSTNA
Telefon: 906 38 404
Organisasjonsnr: 936 451 896



Dato befaring: 27.10.2025
Utskriftsdato: 19.06.2026
Dato verdisetting: 07.11.2025
Oppdrag nr: 180806



1 Innholdsfortegnelse

2	Sammendrag	3
3	Introduksjon	4
3.1	Informasjon fra kunden	4
3.2	Generell informasjon	4
3.3	Beskrivelse av eiendommen	5
3.3.1	Eiendomsinformasjon	5
3.3.2	Matrikkeldata	5
3.3.3	Beskrivelse av tomt	5
3.3.4	Beskrivelse av områdene rundt	5
3.4	Bygninger på eiendommen	6
3.4.1	Næringsbygg	6
3.5	Utvendige forhold	9
4	Verdigrunnlag	10
4.1	Utleiekontrakter og ledige lokaler	10
4.2	Beskrivelse av eiendomsmarkedet	11
4.3	Demografi, områder, vekst/regresjon	11
4.4	Inntekter/kostnader	11
5	Verdisetting	12
5.1	Teknisk verdi	12
5.2	Nettokapitalisering	12
5.3	Kontantstrømsanalyse	13

2 Sammendrag

Konklusjon/ markedsvurdering:

Denne eiendommen ligger ved Tømmervågen på Tustna i Aure kommune. Kort vei til fergetil Kristiansund, skole og butikker.

Vedrørende markedsverdi er det lite sammenlignbare priser på slike eiendommer i Aure, da det er få slike eiendommer ute for salg eller referansetall for solgte eiendommer av denne type i nærområdet. For å beregne verdien benyttes vanligvis 3 hjelpemetoder; kontantstrømanalyse, nettokapitalisering og teknisk verdi. Kontantstrømanalyse benyttes alltid sammen med de to øvrige metodene, og egner seg godt i de tilfellene der det foreligger flere leieforhold med varierende kontraktsvilkår. Nettokapitalisering benyttes alltid sammen med teknisk verdi, og egner seg godt i de tilfellene der leieforholdene er få og oversiktlige eller hvor eier bruker lokalene til egen virksomhet. Teknisk verdi kan brukes alene i de tilfellene hvor utleie av objektet ikke er mulig og hvor det ikke er noen avkastningsverdi.

I denne rapporten er kontantstrømanalyse, nettokapitalisering av dagens forventet leieinntekter og teknisk verdi lagt til grunn for verdisetting av eiendommen.

Ved verdisetting etter dagens leie inntekter vil det her bli justert noe i henhold til gjengs leie pr m² i nærområdet. Slik leieforholdene er i dag, vil det her ligge en skjult verdi på eiendommen, noe som blir synlig gjort med opp justert markedsleie.

Ut i fra fremlagt leiekontrakt og justerte leiepriser pr m² vil dette gi en antatt verdi i sjiktet kr. 6.000.000,- til kr. 6.300.000,- noe som tilsier (6.150.000,- / 504) en m² pris på ca. 12.200,- pr m² BRA.

Med en m² pris på 12.200,- mener vi at dette ligger innenfor det som kan forventes ved et eventuelt salg av denne type eiendom med den tekniske tilstanden slik den fremstår i dag.

Det bemerkes at Investorer/eiendomsutviklere vurderer de forskjellige utviklingsprosjektene meget ulikt og det er en høy grad av sensitivitet i beregningsmetodene.

Taksten er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som man ikke kunne oppdage etter å ha undersøkt takst objektet slik god skikk tilsier.

Kunde: Bjerkelund Eiendom AS
Leirvegen 70, 6590 TUSTNA. Tlf. 90163170

Formål med taksten: Det er ønsket en verdivurdering av eiendommen Rolandstien 2,4,6,8,10,12,14 og 16 Gnr: 210 Bnr. 24 i Aure kommune.

Egne forutsetninger: Som grunnlag for denne rapporten er opplysninger gitt av eier eller eiers representant, egne observasjoner og opplysninger fra Eiendomsverdi. Beregnede arealer er hentet ut i fra overleverte tegninger fra eiere.

Verdi: **Kr. 6 150 000**

Dato verdisetting: 07.11.2025

Takstingeniør: **Jan Soleim Tlf.: 906 38 404**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstingeniør uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstingeniøren har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstingeniørens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

TUSTNA, 19.06.2026



Jan Soleim
Uavhengig takstmann /MNT
Telefon: 906 38 404

3 Introduksjon

3.1 Informasjon fra kunden

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider
Leiekontrakt	04.11.2025	Opplysninger oversendt pr mail fra eiers representant		
Tegninger	04.11.2025			
Eiendomsverdi.no	05.11.2025	Innhentet fra Eiendomsverdi		
Eier	04.11.2025	Opplysninger gitt av eier på befaringsdagen.		
Statens Kartverk	05.11.2025	Innhentet fra Kartverket.no		

3.2 Generell informasjon

Beskrivelse av eiendommen Boligen går over to plan med 8 utleie enheter. 2 stk 2- roms og 6 stk 3-roms leiligheter. Fin beliggenhet med god adkomst fra offentlig vei. Eiendommen er oppført av isolert betongsåle, støpte grunnmurer mot terreng, isolert bindingsverk med liggende kledning, saltak løsning med kaldloftsløsning og opp lekting til betongstein.

Kunde: Bjerkelund Eiendom AS
Leirvegen 70, 6590 TUSTNA. Tlf. 90163170

Befaring/tilstede: Befaringsdato: 27.10.2025
Jan Soleim. Uavhengig takstmann /MNT. Tlf. 906 38 404
Bjerkelund Eiendom AS. Eiere. Tlf. 901 63 170

Forutsetninger: Taksten er utført iht. Norsk taksts retningslinjer og regler, NS 3424, NS 3451 og/eller NS 3940 avhengig av om oppdraget/mandat er en verditakst og/eller tilstandsrapport. Der annet ikke fremgår er taksten kun basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkle målinger. Merk at en verditakst alene ikke er en tilstandsrapport som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Kunden/oppdragsgiver skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstingeniøren hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.

Der verdi er fastsatt, er takstkonklusjonen en vurdering av verdien av eiendommen dvs. det beløp som takstingeniøren mener at markedet er villig til å betale. Takstingeniøren er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som hen ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Taksten er avholdt etter beste skjønn. Takstkonklusjonen baserer seg på eiendommen i den stand og slik det var på takseringsdagen.

Dersom selger fraskriver seg ansvaret for riktigheten av bygningsarealer eller tomtearealer, overføres dette ansvaret ikke til takstingeniøren. Oppmåling av- og nøyaktig arealfastsettelse av næringseiendommer er en omfattende oppgave og inngår kun der dette er spesifisert i oppdragsbeskrivelse/mandatet. De oppgitte arealer er ellers ikke nødvendigvis oppmålt, men kan være hentet fra annen dokumentasjon. Arealmåling kan bestilles som et eget oppdrag.

3.3 Beskrivelse av eiendommen

3.3.1 Eiendomsinformasjon

Eiend.betegnelse:	Næringseiendom
Adkomst	Adkomst etter offentlig vei.
Vann	Offentlig vann via Sør Tustna Vannverk.
Avløp	Privat septikk med kommunal slamtømming.

3.3.2 Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 1576 AURE Gnr: 210 Bnr: 24
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	2 466 m ² Arealkilde: I følge Eiendomsverdi
Adresse:	Leirvegen 70, 6590 TUSTNA

3.3.3 Beskrivelse av tomt

Tomtens anvendelse	Boligformål.
Tomtens form	Flat opparbeidet tomt med adkomst på begge sider av boligen.
Topografi, utsikt, sol, skygge	Vestvendt med gode sol forhold.
Spesielle forhold	Det foreligger ingen radon målinger på eiendommen fra dagens eiere.

3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt

Områdene rundt	Bolig bebyggelse og noe landbruk samt fritidsbebyggelse.
Infrastruktur	Buss stopp like ved eiendommen. Kort vei til butikk til barne og ungdomsskole.
Parkering	På egen tomt.

3.4 Bygninger på eiendommen

3.4.1 Næringsbygg

Bygningsdata



Byggeår: 1992 Kilde: I følge Eiendomsverdi..

Anvendelse: Boligformål

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
1. etasje	176		2 stk 3-.romsleiligheter samt 2 stk 2-roms felles arealer.
2. etasje	176		4 stk 3-.romsleiligheter samt felles arealer.
Sum bygning:	352	0	

Kommentar areal

Areal er hentet ut i fra oversendte tegninger.

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

Bygningen er oppført etter typisk byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, og det vil normalt alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som normal slitasje og alder på bygningsdelene. Det er viktig å huske at bygningene er oppført i henhold til de forskrifter/regler som var på oppføringstidspunktet. Dagens forskriftskrav til isolasjon, klima og innemiljø er strengere enn de som var da bygningen ble oppført.

Grunn og fundamenter

Eiendommen er oppført med støpt plate grunn.

Grunnmurskonstruksjon

Støpt grunnmur mot terreng.

Ytterveggskonstruksjon

Isolert bindingsverk over grunnmurer med utlektet til liggende kledning. Antas at det er isolert etter de krav som var ved oppføringstidspunktet.

Utvendige dører og vinduer

Isolert inngangsdør. 2-lags vinduer fra byggeår.
8 stk vinduer mot vest er skiftet de siste årene.

Takkonstruksjon

Saltakløsning av takstoler.

Taktekking

Betongstein.

Renner, nedløp og beslag

Takrenner i metall. Utvendige beslag i metall.

Innvendige overflater gulv

Vinyl og laminat på gulv. Våtromsbelegg og flis på baderomsgulv.

Innvendige overflater vegg

Malte plater på vegger.

Innvendige overflater himling

Malte plater i tak

Kjøkkeninnredning

Glatt malt innredning med over underskap. Opplegg tikl oppvaskmaskin og avtrekksvifter over komfyr plasser.



Baderomsinnredning

Baderoms innredninger av glatt utførelse, wc, dusj løsninger og opplegg vaskemaskin.



Elektrisk primæranlegg

Åpent og skjult fordelingsanlegg.
Automatsikringer i eldre sikringsskap.

Ikke vurdert på tilstands nivå. Ukjent TG, takstmann er ikke el.fagmann. Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) uttalte i 2008 at el-anlegg ikke kan påregnes med en levetid på mer enn 30 år.
Merk: Det er eiers plikt å sørge for at el-anlegget til en hver tid er godkjent.



Piper/skorsteiner/ildsteder

Pipe i lettklinkerblokker. Vedovn i alle leilighetene. Sotluke mot stue. Synlig riss/krymp i ene pipeløpet.

Matrikkel: Gnr 210: Bnr 24
Kommune: 1576 AURE KOMMUNE
Adresse: Rolandstien 816, 6590 TUSTNA

JS Eiendoms-analyse AS
Tømmervågvegen 3275, 6590 TUSTNA
Telefon: 906 38 404



Sanitær primæranlegg

Vann- og avløpsrør fra byggeår.
Varmtvannsbereder noen fra 2010



Andre forhold:

Standard

Normal standsar i henold til alder.

Tilstand

Eiendommen fremstår som normalt vedlikeholdt i henhold til alder.

Vedlikehold

Eiendommen fremstår som normalt godt vedlikeholdt i henhold til alder. Det må påregnes noe oppgradering på utvendig panelvegg mellom byggene og noe overflatehandling

3.5 Utvendige forhold

Konstruksjoner utendørs

Generell terrengbehandling

Opparbeidet og asfalterte adkomst arealer . Gode parkeringsplasser på eiendommen. Noe plenområder.



4 Verdigrunnlag

4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler

Leiekontrakter/markedsleie:

Bygning/areal	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Næringsbygg											
-Bygg A. 2-roms leiligheter Inr 2											
Bygg A. 2-roms leiligheter Inr 2	1	57 m ²	58 800	1 032	7/2021	7/2024	100	1 368	77 976	8/2024	100
-Bygg A. 2-roms leiligheter Inr 4											
Bygg A. 2-roms leiligheter Inr 4	1	57 m ²	66 000	1 158	11/2024	11/2027	100	1 368	77 976	12/2027	100
-Bygg A. 3-roms leiligheter Inr 14											
Bygg A. 3-roms leiligheter Inr 14	2	69 m ²	61 200	887	1/2021	12/2025	100	1 565	107 985	1/2026	100
-Bygg A. 3-roms leiligheter Inr 16											
Bygg A. 3-roms leiligheter Inr 16	2	69 m ²	61 200	887	1/2021	12/2025	100	1 565	107 985	1/2026	100
-Bygg B. 3-roms leiligheter Inr 10											
Bygg B. 3-roms leiligheter Inr 10	2	69 m ²	67 200	974	9/2023	9/2026	100	1 565	107 985	10/2026	100
-Bygg B. 3-roms leiligheter Inr 12											
Bygg B. 3-roms leiligheter Inr 12	2	69 m ²	72 000	1 043	3/2025	4/2028	100	1 565	107 985	5/2028	100
-Bygg B. 3-roms leiligheter Inr 6											
Bygg B. 3-roms leiligheter Inr 6	1	69 m ²	61 200	887	1/2021	1/2024	100	1 565	107 985	2/2024	100
-Bygg B. 3-roms leiligheter Inr 8											
Bygg B. 3-roms leiligheter Inr 8	2-roms	69 m ²	61 200	887	1/2021	1/2024	100	1 565	107 985	2/2024	100
Sum:			508 800						803 862		
Total:			508 800						803 862		

Bransjer/leiekontrakter:

Bygning/bransje	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Næringsbygg											
-2- roms											
Bygg A. 2-roms leiligheter Inr 4	1	57 m ²	66 000	1 158	11/2024	11/2027	100	1 368	77 976	12/2027	100
-2- roms											
Bygg A. 2-roms leiligheter Inr 2	1	57 m ²	58 800	1 032	7/2021	7/2024	100	1 368	77 976	8/2024	100
-3-roms											
Bygg A. 3-roms leiligheter Inr 14	2	69 m ²	61 200	887	1/2021	12/2025	100	1 565	107 985	1/2026	100
Bygg A. 3-roms leiligheter Inr 16	2	69 m ²	61 200	887	1/2021	12/2025	100	1 565	107 985	1/2026	100
Bygg B. 3-roms leiligheter Inr 10	2	69 m ²	67 200	974	9/2023	9/2026	100	1 565	107 985	10/2026	100
Bygg B. 3-roms leiligheter Inr 12	2	69 m ²	72 000	1 043	3/2025	4/2028	100	1 565	107 985	5/2028	100
Bygg B. 3-roms leiligheter Inr 6	1	69 m ²	61 200	887	1/2021	1/2024	100	1 565	107 985	2/2024	100
Bygg B. 3-roms leiligheter Inr 8	2-roms	69 m ²	61 200	887	1/2021	1/2024	100	1 565	107 985	2/2024	100
Sum:			508 800						803 862		
Total:			508 800						803 862		

4.2 Beskrivelse av eiendomsmarkedet

Salgspriser	Verdisettingen blir satt ut i fra kapitalisert verdier ut i fra de leieforhold og markeds leiepriser som er på eiendommen pr i dag.
Utleiepriser	Utleieprisene er hentet fra signerte leiekontrakter. Ut i fra de kontrakter virker leieprisene som å være litt lave i henhold til dagens marked. Dette vil bli justert i markedsverdi.
Markedsutsikter	Leiemarkedet har vært preget av en stabil aktivitet de senere årene, men også at forskjellene mellom det beste og nest beste øker. Disse leie objektet har en fordel, med at de ligger ca 1 km fra ferge som går til Kristiansund som er stor fordel for pendlere.

4.3 Demografi, områder, vekst/regresjon

Beskrivelse	På Nordvestkysten av Norge, helt ut mot havet, ligger Tustna i Aure kommune. Den vakre øya Tustna med sine flotte fjell og spennende kystlandskap. Campus Kristiansund er nå blitt etablert og virke veldig positivt fro hele regionen Nordmøre og Romsdal. Det er lite utleie objekter å finne på Tustna pr i dag, men med den beliggenheten med nærhet til ferge til Kristiansund, vil dette virke positivt på utleie fremover.
--------------------	---

4.4 Inntekter/kostnader

Arealtype	Kontrakter		Markedsleie	
	m ²	Kr./m ²	m ²	Kr./m ²
Bygg A. 2 roms leiligheter lnr 2	57	1 032	57	1 368
Bygg A. 2-roms leiligheter lnr 4	57	1 158	57	1 368
Bygg A. 3-roms leiligheter lnr 14	69	887	69	1 565
Bygg A. 3-roms leiligheter lnr 16	69	887	69	1 565
Bygg B. 3-roms leiligheter lnr 10	69	974	69	1 565
Bygg B. 3-roms leiligheter lnr 12	69	1 043	69	1 565
Bygg B. 3-roms leiligheter lnr 6	69	887	69	1 565
Bygg B. 3-roms leiligheter lnr 8	69	887	69	1 565
Sum	528		528	

Inntektsoverskudd	
Inntekter (overført)	803 862
Tap ved ledighet, 5%	40 193
Normale eierkostnader, årlig	
Eiers kostnader	101 250
Vedlikeholdskostnader	50 000
Eiendommens inntektsoverskudd	612 419

5 Verdisetting

5.1 Teknisk verdi

Metode: Byggekostnadene er beregnet til hva det ville koste å føre opp tilsvarende bygg i dag. Det er foretatt en reduksjon på grunn av byggets alder, tilstand, hensiktsmessighet og tekniske anlegg. For kurante næringseiendommer forekommer det ofte avvik mellom den tekniske verdien og takstkonklusjonen.

Næringsbygg

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	10 384 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	2 840 000
Sum teknisk verdi – Næringsbygg	7 544 000

Sum teknisk verdi bygninger **7 544 000**

5.2 Nettokapitalisering

Metode: Nettokapitaliseringsmetoden er en forenklet metode hvor man forutsetter at kontantstrømmen er uendelig. Metoden er basert på at netto markedsleie (dvs. markedsleie minus normale eierkostnader) for eiendommen på vurderingstidspunktet divideres med en yield. Yelden representerer et avkastningskrav, og er en funksjon av risikoen knyttet til eiendommen.

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	3,92 %
- Inflasjon:	2,50 %
Realrente, avrundet:	1,42 %
Objektrisiko	2,00 %
Markedsrisiko	2,00 %
Eiendomsrisiko	2,38 %
Renteglidning	2,20 %
Realavkastningskrav:	10,00 %

Beregning av kapitalisert verdi

Eiendommens inntektsoverskudd (overført fra inntekter/kostnader)	612 419
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi, beregnet av inntektsoverskuddet (Kr. 612 419) når realrenten er 10,00%	6 124 189
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi:	6 124 189
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi (avrundet):	6 120 000

5.3 Kontantstrømsanalyse

Metode: Kontantstrømanalysen er en analyse av kontantstrømmen i eiendommen over en 10-års periode. Verdien fremkommer med bakgrunn i påstående leieinntekter, korrigert for normale markedsleier ved kontraktenes utløp.

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	3,92 %
- Inflasjon:	2,50 %
Realrente, avrundet:	1,42 %
Objektrisiko	2,00 %
Markedsrisiko	2,00 %
Eiendomsrisiko	2,38 %
Renteglidning	2,20 %
Realavkastningskrav:	10,00 %

Kontantstrømanalyse

Normale eierkostnader:	151 250 Fra nettokap.	Analyse f.o.m.:	
Realavkastningskrav:	10,00 %	År:	2025
Inflasjon:	2,50 %	Måned:	12
Diskontert rente:	12,50 %	Antall år:	10
Inntektsutvikling:	2,00 %		
Kostnadsutvikling:	2,00 %		
Generell ledighet:	5,0 %	F.o.m. år:	2025

År	Leieinntekter	Normale eierkostn.	Spesiell kostn.	Generell ledighet	Endring likviditet	Nåverdi
2025	296 750	12 604		14 838	269 309	269 309
2026	739 818	154 275		36 991	548 553	487 602
2027	787 478	157 361		39 374	590 743	466 760
2028	840 336	160 508		42 017	637 811	447 955
2029	870 126	163 718		43 506	662 902	413 846
2030	887 529	166 992		44 376	676 160	375 221
2031	905 279	170 332		45 264	689 683	340 200
2032	923 385	173 739		46 169	703 477	308 448
2033	941 852	177 213		47 093	717 546	279 660
2034	960 690	180 758		48 034	731 897	253 558
2035	898 245	169 008		44 912	684 324	210 735
Nåverdi av resultat, sum:						3 853 294

Restverdi, fra endring likviditet siste hele år:

Nåverdi av restverdi:

Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi:

Estimert	Kalkulert
	7 465 352
	2 298 926
3 853 294	6 152 221

Korreksjoner med engangsbetøp for utbyggingspotensiale etc.

Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi (inkl. event. korreksjoner):	3 853 294	6 152 221
--	------------------	------------------

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Kristiansund	
Oppdragsnr.	
4-0207/26	
Selger 1 navn	
John Inge Bjerkelund	
Gateadresse	
Rolandsstien 2	
Poststed	Postnr
TUSTNA	6590
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
<input type="text"/>	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
<input type="text"/>	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	

Document reference: 4-0207/26

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må 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.

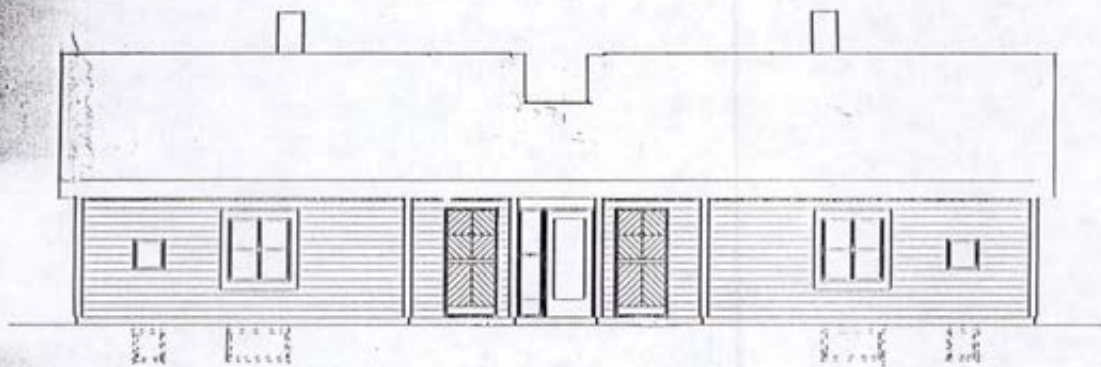
Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

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

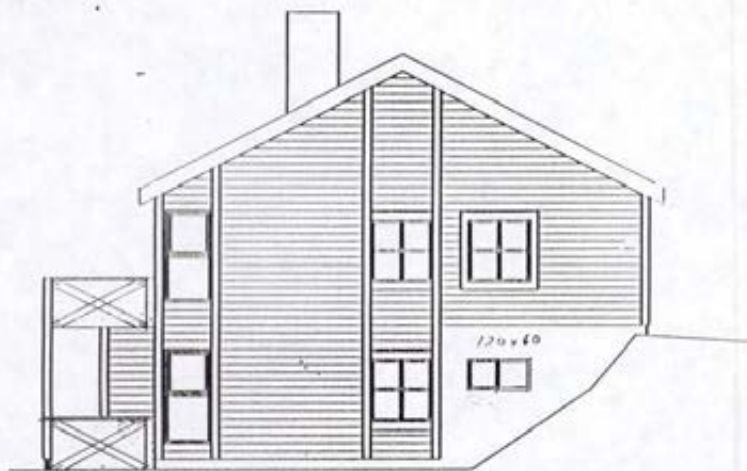
- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. 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 eiendomsmeglere 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
John Inge Bjerkelund	2d3f7ee066659a61fbd73 e70e6b7acd9c54dfa3b	22.06.2026 09:55:29 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>



FASADE NOT NORD



FASADE FRI ØST

TUSTNA BYGNINGSRÅD
Sak nr. 63/91

BYGNINGSRÅD	REKST	SAKS	BYG
TUSTNA UTLEIEBOLIG		BYGNINGSRÅD	
IRIS - Ø		0 8	
FASADER		BYGGS	
21.11.91	E.P.	1000,-	1,-



NBDL ARKITEKTKONTORET



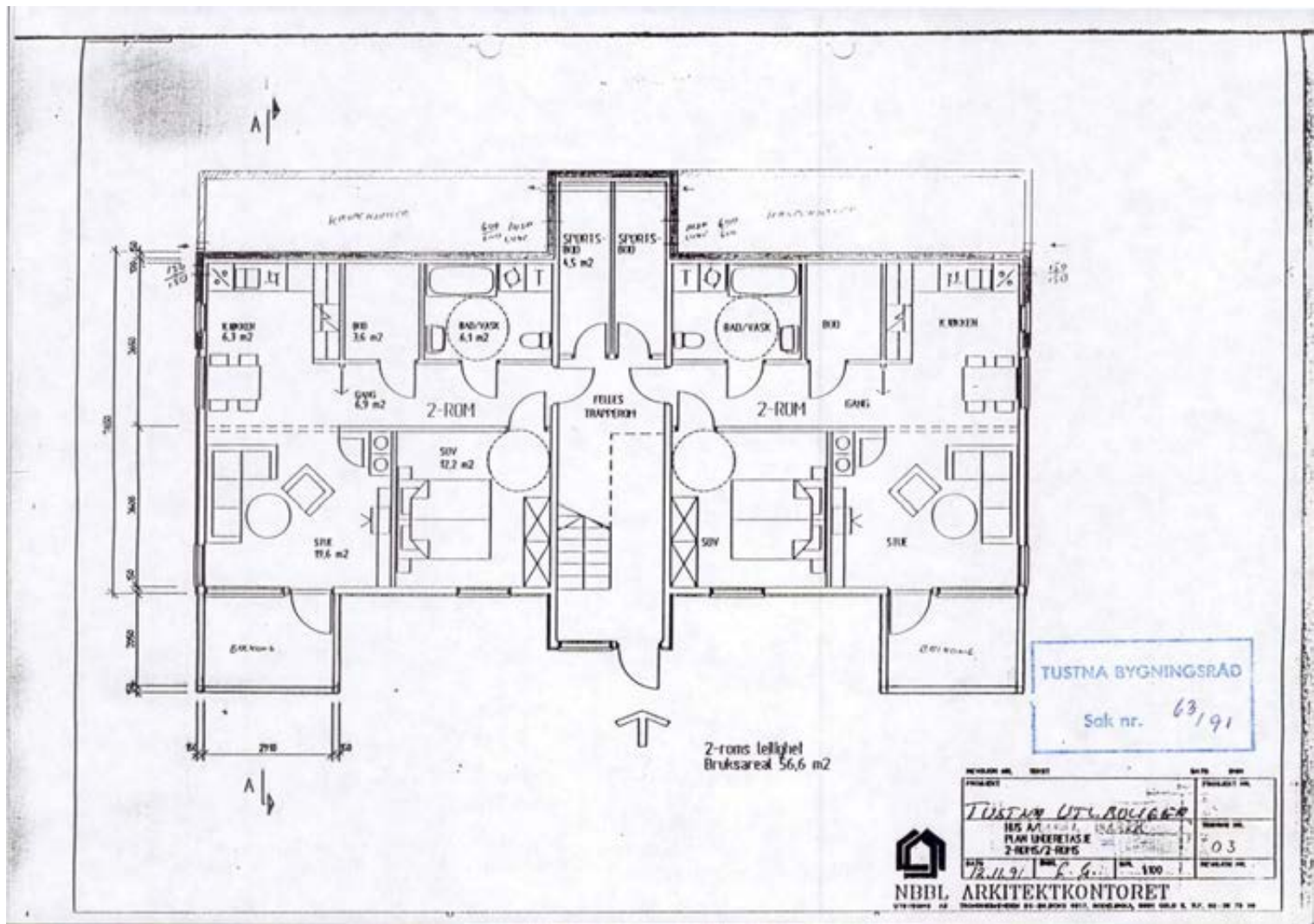
FASADE MOT SYD



FASADE MOT VEST

TUSTNA BYGNINGSRÅD
Sak nr. 63191

REVISJON NR.	REVISJON	DATE	BYG
TUSTNA UTVEIKING 105 R FASADER 2 REVISJONER			05
TEK. 2.11.92	BYG. C.A.	SK. 180	
NBBL ARKITEKTKONTORET <small>BYGGERADGIVNING OG-UTVEIKING, SANDVINGEN, BOKS BULV. 8, N-20 01 10 10</small>			



2-roms leilighet
Bruksareal 56,6 m²

TUSTNA BYGNINGSRÅD
Sak nr. 63/91

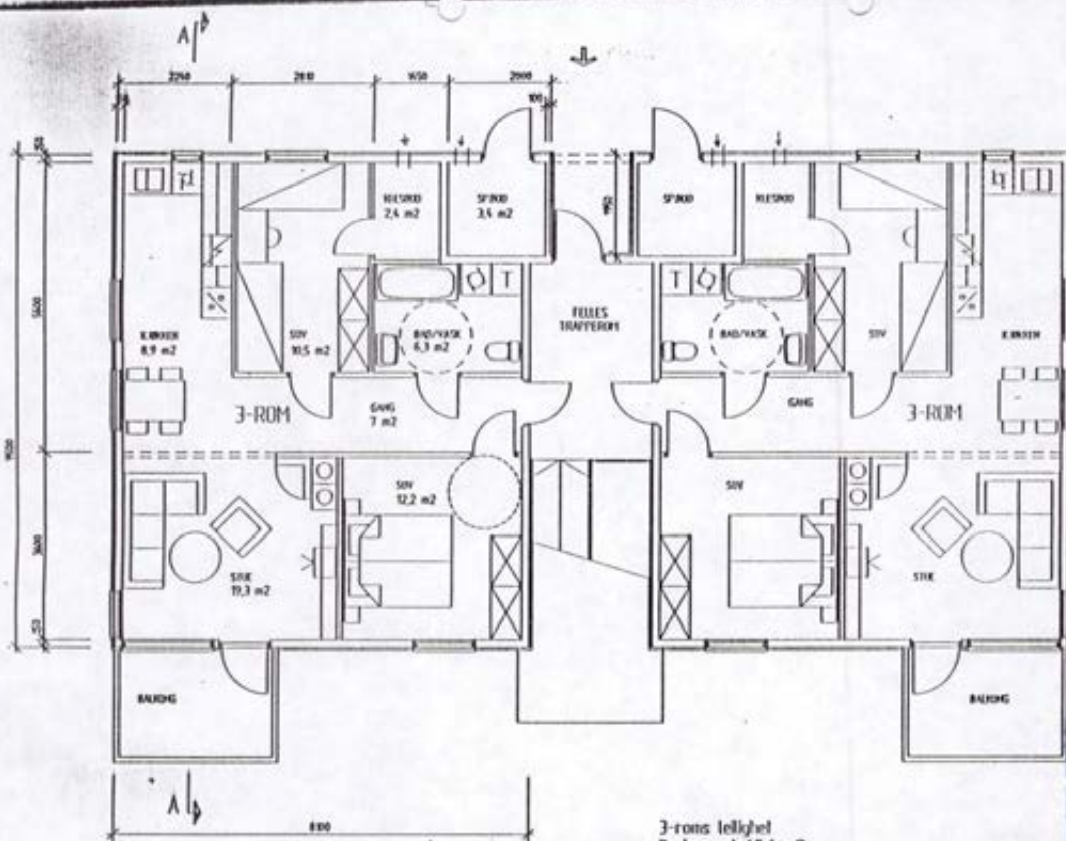


NBBL ARKITEKTKONTORET

PROJEKT	12.11.91	100	03
PROJEKT	12.11.91	100	03
PROJEKT	12.11.91	100	03
PROJEKT	12.11.91	100	03

UTGITT AV: TUSTNA BYGNINGSRÅD

7



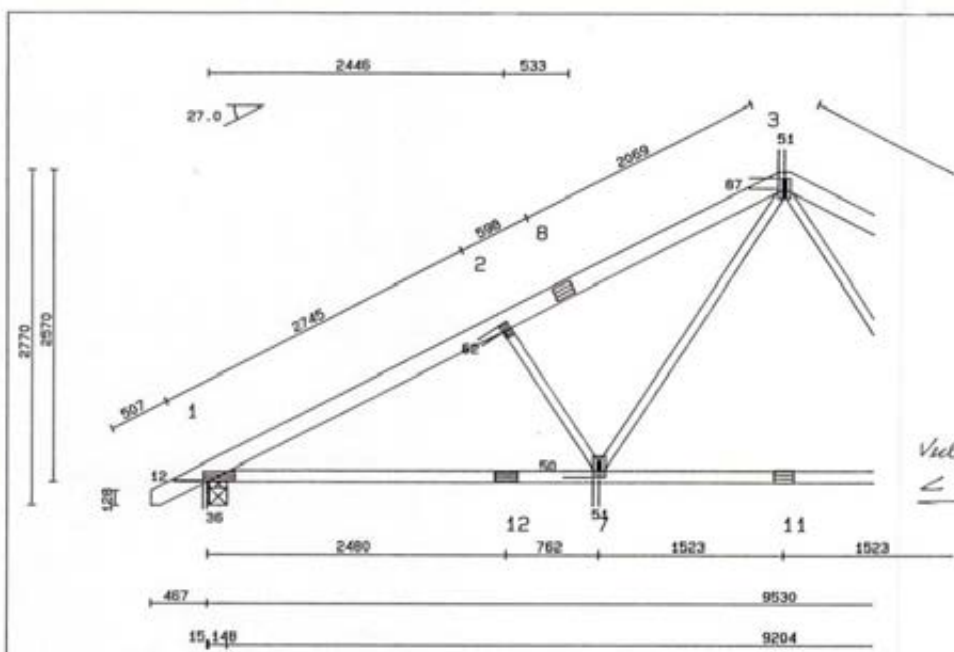
3-rons leilighet
Bruksareal 68,6 m²

TUSTNA BYGNINGSBÅD
Sak nr. 63/91



NDBL ARKITEKTKONTORET

PROSJEKT NR.	12/191	BLANKET NR.	302
PROSJEKT NAVN	TUSTNA UTEBOLLAG	PROSJEKT TYPE	3-ROMS/3-REIMS
UTGIVELSE NR.	2	UTGIVELSE DATO	1991



HENVISNING:
 TAKSTOLEN ER BEREGNET MED PROGRAMMET ECOTRUSS BASERT PÅ NS 3470 "PROSJEKTERING AV TREKONSTRUKSJONER" OG TEKNISK SMÅSKRIFT NR 24 "MEKANISKE TREFORBINDELSMIDLER". LASTER FRA NS 3479 "PROSJEKTERING AV BYGNINGSKONSTRUKSJONER".
 TEGNINGEN MÅ IKKE REVIDERES UTEN VÅR TILLATELSE.
 PLOSSERINGSSTOLERANSE PLATER: 5 MM SPIKERPLATER AV FABRIKAT GANG-NAIL TYPE GN-T150 (S) OG GNA-20S

AVSTIVET DIAGONAL
 HØVEDRETNING FOR SPIKERPLATER

BELASTNINGER:
 EGENLAST Y-TAK = 950. N/M2
 EGENLAST HIMLING = 260. N/M2
 NYTTTEL. HIMLING = 500. N/M2
 SNØLAST PÅ MARK = 2500. N/M2
 VINDLAST = 0. N/M2

MAX C/C-AVSTAND = 600. MM
 MAX ÅSAVST. D-GURT = 300. MM

MATERIALKOEFF. TRE, PLATER : 1.100

MAKSIMAL NEDBØYNING UNDERGURT
 KNUT 11 : 22. MM BRUKSLAST

OPPLEGGSKREFTER

KN.	BRUDD NR	MAX SV. BR	MAX BRUK	SVILL BREDDE
MM	KN	MM	KN	MM
5	18.8	80	12.8	148
1	18.8	80	12.8	148

TREDIMENSJONER
 VIRKESTYKKELSE: 48. MM.

	DIM.	Ø480	KVAL.
1 - 3	148.	T24	
3 - 5	148.	T24	
5 - 1	98.	T24	
3 - 7	73.	T18	
3 - 6	73.	T18	
4 - 8	73.	T18	

SPIKERPLATER

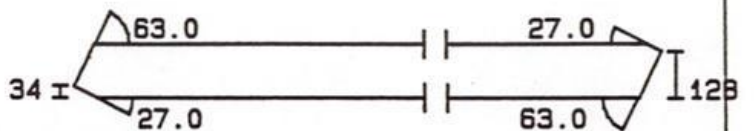
NR.	TYP.	KN.	B.	L.	X.	Y.	PLAT
MM.	MM.	MM.	MM.	MM.	MM.	MM.	TYP
1	1A	74.	265.	-36.	12.	T150	
2	2	74.	124.	62.	0.	T150	
3	3B	102.	164.	87.	51.	T150	
4	2	74.	124.	62.	0.	T150	
5	1A	74.	265.	-36.	12.	T150	
6	7B	102.	164.	50.	51.	T150	
7	7B	102.	164.	50.	51.	T150	
8	11A	102.	164.	0.	0.	T150	
9	11A	102.	164.	0.	0.	T150	
10	11A	74.	188.	0.	0.	T150	
11	11B	102.	164.	0.	0.	T150	
12	11A	74.	188.	0.	0.	T150	

EVENTUELLE SKJØTER SKAL
 PLOSSERES SOM TEGNINGEN VISER.

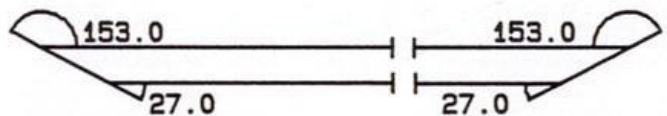
REV. ANT.	REVISJONEN BÆRER	SIGN.	DATO
BLOCK MATNE BOLIGER A/S 7090 STØREN TLF: 074-31101 FAX: 074-31308 KONSTRUERT AV NILS VIDHAMMER STØREN 05 03 1992		BYGGSYSTEM A/S MRK: _JUSTNA Utleieboliger GN27-9500-482 SVILLKL. 15 MM MÅL 1: 30	
KODE/TYPE	TEGN.NR.	REV.	

FRA -TIL DIM. KVAL. ANT.

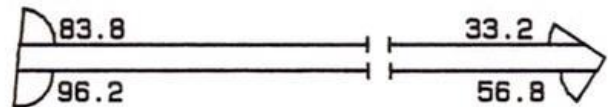
O-GURT V 48.*148. T24 2
 1 - 3 LTOT = 5920. MM.
 3 - 5 LC = 5872. MM.



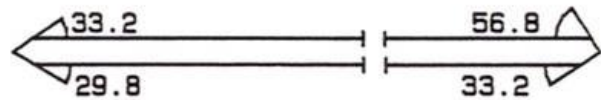
U-GURT 48.* 98. T24 1
 5 - 1 LTOT = 9530. MM.
 LC = 9338. MM.

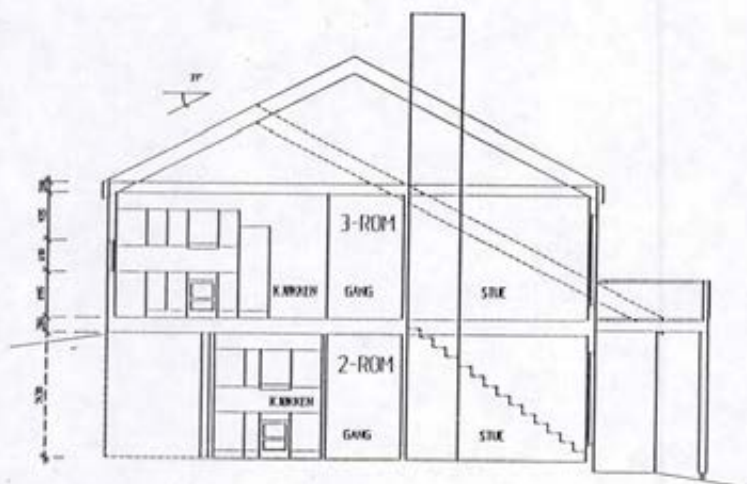


STAV 48.* 73. T18 2
 2 - 7 LTOT = 1397. MM.
 4 - 6 LC = 1393. MM.



STAV 48.* 73. T18 2
 3 - 7 LTOT = 2783. MM.
 3 - 6 LC = 2783. MM.





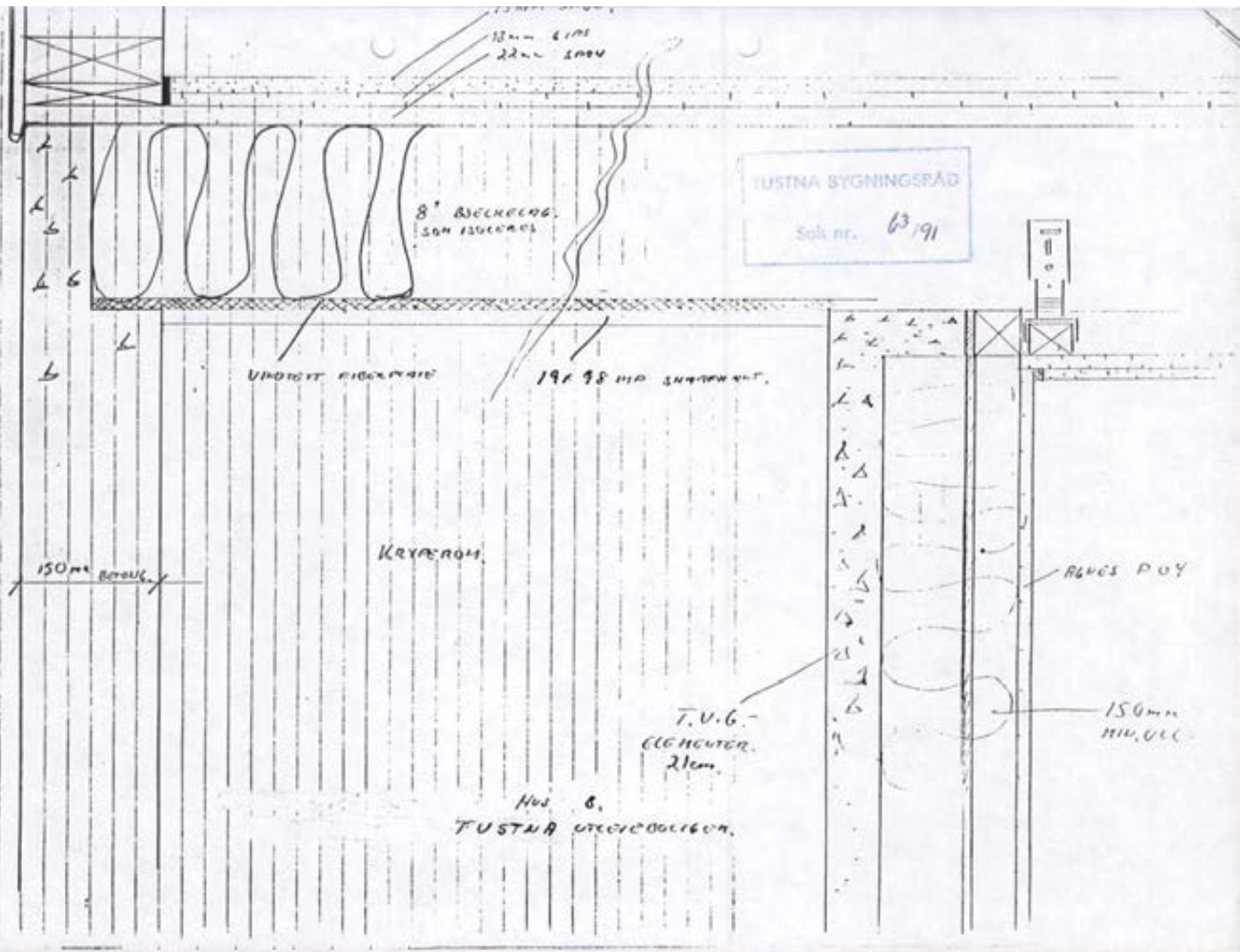
SIT A-A
2-RUM/3-RUM

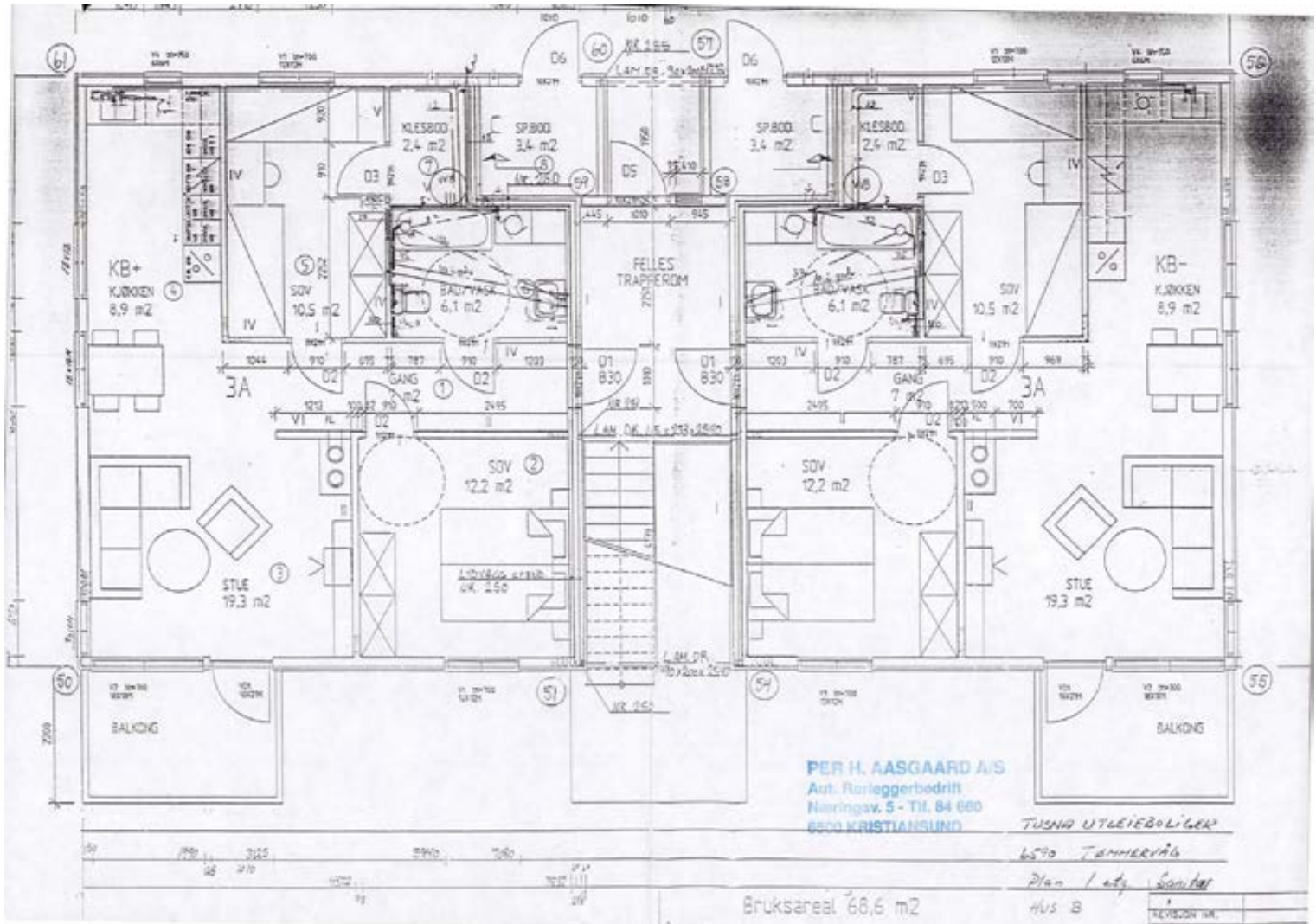


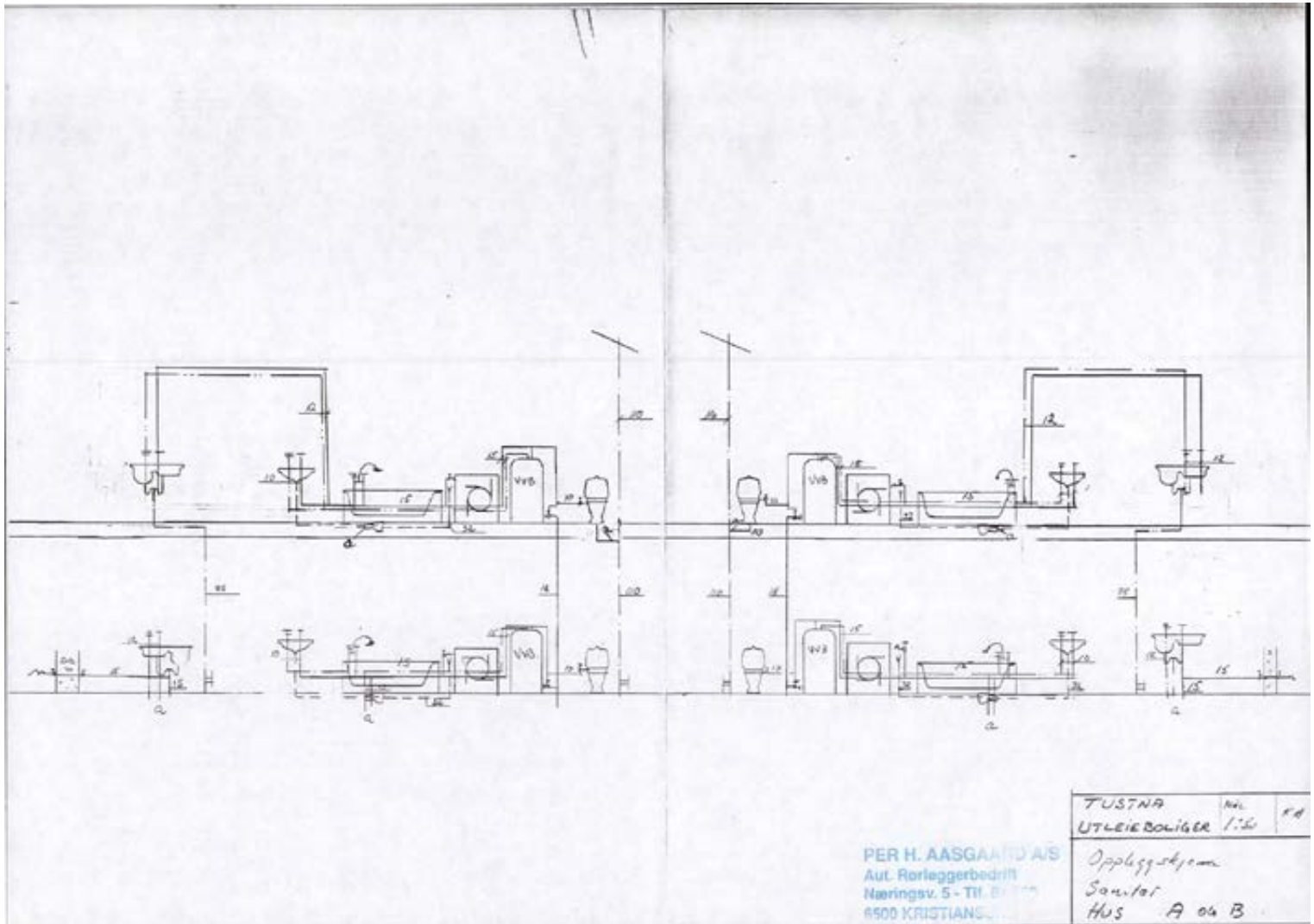
NBBL ARKITEK KONTOR

NO. PROJEKSI	NO. RENCANA	NO. SKALA	NO. LEMBAR
TUGAS/TA UTI BOJER		8754	
JUS. A			
SIT A-A			02
2-RUM/3-RUM			
TGL.	SKALA	NO.	NO. LEMBAR
12.11.92		100	

PROFESIONER PT. BANGUN BILU, SURABAYA, JAWA TIMUR, NO. 100 10 10 10







PER H. AASGAARD A/S
 Aut. Rørleggerbedrift
 Næringsv. 5 - Tlf. 81 11 11
 6500 KRISTIANSBUNDEN

TUSTNA	NO.	FA
UTLEIEBOLIGER	1.6	
Opplyggelse		
Sanitær		
HUS A og B		

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 210, Bruksnr 24	Kommune:	1576 Aure
Adresse:		Grunnkrets:	201 Sør-Tustna
Veiadresse:	Rolandsstien 2, gatenr 76130 6590 Tustna	Valgkrets:	2 Tustna
Oppdatert:	24.03.2017	Kirkesogn:	8060703 Tustna
Veiadresse:	Rolandsstien 4, gatenr 76130 6590 Tustna		
Oppdatert:	24.03.2017		
Veiadresse:	Rolandsstien 6, gatenr 76130 6590 Tustna		
Oppdatert:	24.03.2017		
Veiadresse:	Rolandsstien 8, gatenr 76130 6590 Tustna		
Oppdatert:	24.03.2017		
Veiadresse:	Rolandsstien 10, gatenr 76130 6590 Tustna		
Oppdatert:	24.03.2017		
Veiadresse:	Rolandsstien 12, gatenr 76130 6590 Tustna		
Oppdatert:	24.03.2017		
Veiadresse:	Rolandsstien 14, gatenr 76130 6590 Tustna		
Oppdatert:	24.03.2017		
Veiadresse:	Rolandsstien 16, gatenr 76130 6590 Tustna		
Oppdatert:	24.03.2017		

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	30.01.1992	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	2 466,1 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning: Matrikkelført:	14.01.2006	Mottaker	1576/210/24	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning: Matrikkelført:	30.01.1992	Avgiver Mottaker	1576/210/1 1576/210/24	-2 467,5 2 467,5

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 4: Andre småhus m/3 boliger el fl****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Rolandsstien 4	Bolig	68,0	Kjøkken	3	1	1
Rolandsstien 14	Bolig	56,0	Kjøkken	2	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	05.02.1992
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	125,2	Igangset.till.:	20.04.1992
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	125,2	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	16.06.1992
Vannforsyning:	Tilkn. privat vannverk			Antall boliger:	2
Bygningsnr:	10434122			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		68,6		68,6				
H02	1		56,6		56,6				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 4: Andre småhus m/3 boliger el fl**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Rolandsstien 8	Bolig	68,0	Kjøkken	3	1	1
Rolandsstien 10	Bolig	68,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	05.02.1992
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	124,0	Igangset.till.:	20.04.1992
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	124,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	16.06.1992
Vannforsyning:	Tilkn. privat vannverk			Antall boliger:	2
Bygningsnr:	10434130			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	1		56,0		56,0				
H01	1		68,0		68,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 3 av 4: Andre småhus m/3 boliger el fl (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Rolandsstien 6	Bolig	68,6	Kjøkken	3	1	1
Rolandsstien 12	Bolig	56,6	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	130,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	125,2	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	125,2	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	2
Bygningsnr:	300472895			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	1		56,6		56,6				
H01	1		68,6		68,6				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 4 av 4: Andre småhus m/3 boliger el fl (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Rolandsstien 2	Bolig	68,0	Kjøkken	3	1	1
Rolandsstien 16	Bolig	56,0	Kjøkken	2	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	62,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	124,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	124,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	2
Bygningsnr:	300606482			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

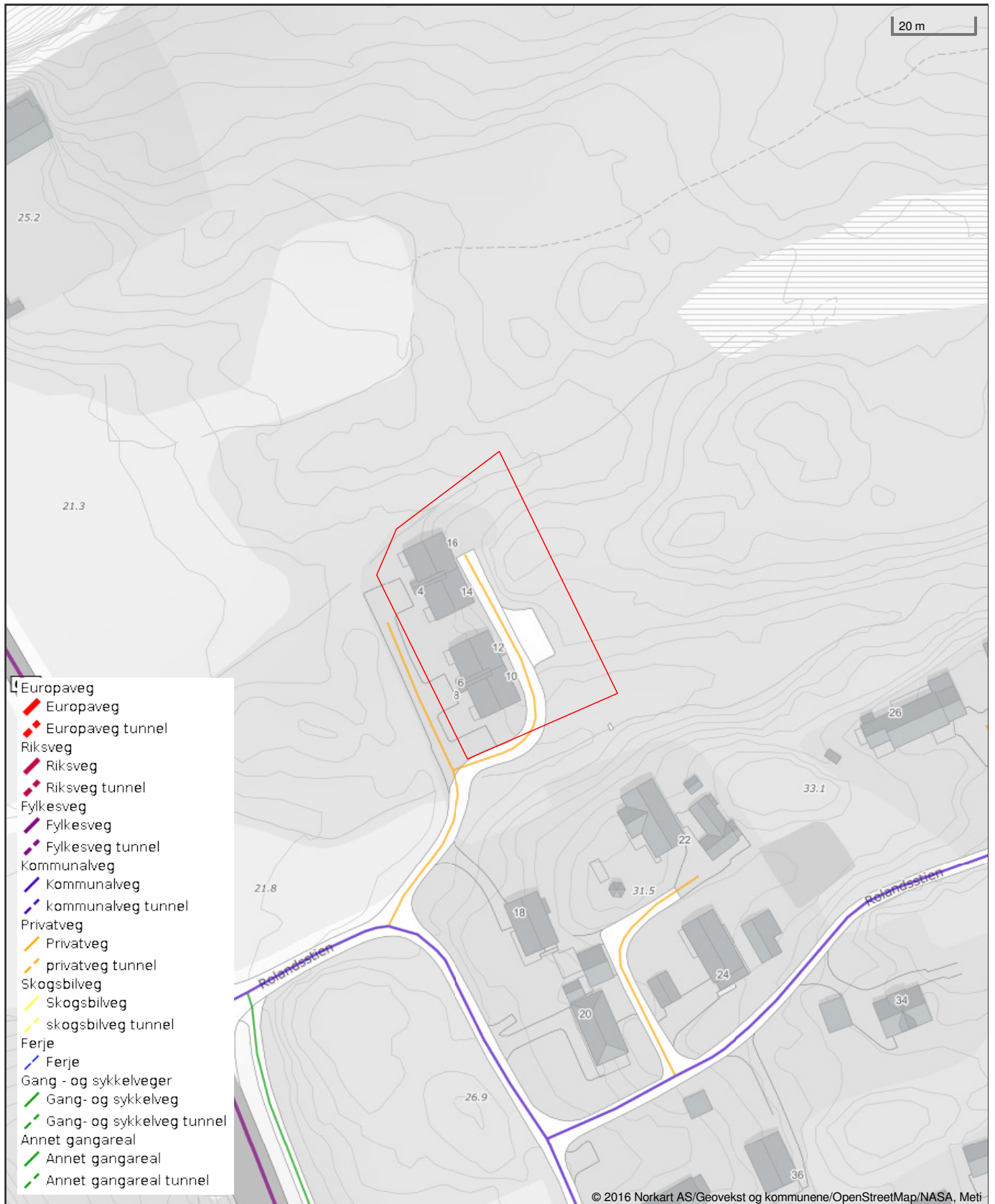
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	1		56,0		56,0				
H01	1		68,0		68,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.















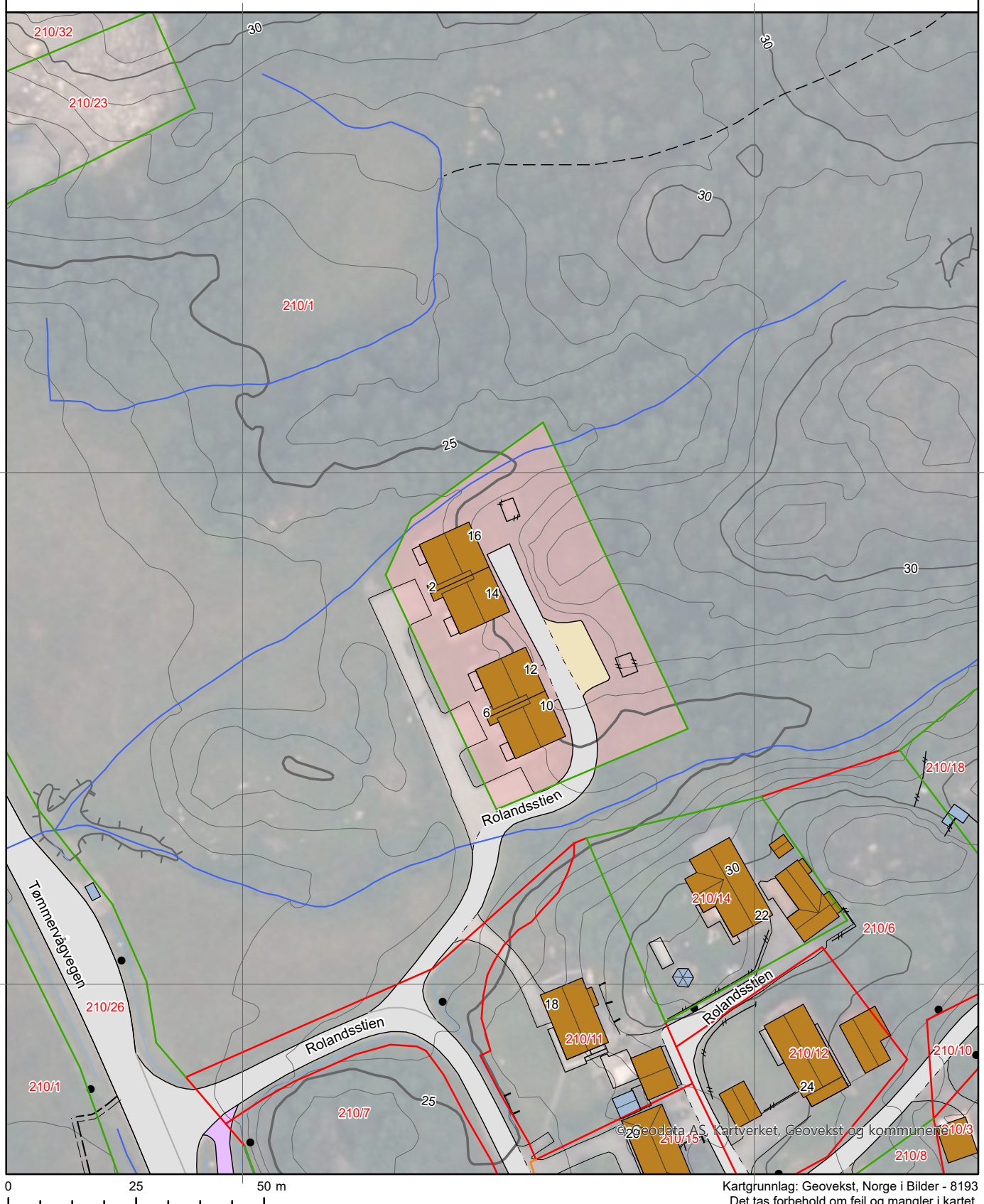
Vegstatuskart for eiendom 1576 - 210/24//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.













Eiendomsgrenser

- | | |
|--|--|
|  Nøyaktig måling 3-11 cm |  Omtvistet grense |
|  Middels nøyaktig 12-31 cm |  Vannkant |
|  Mindre nøyaktig 32-100 cm |  Vegkant |
|  Lite nøyaktig 101-600 cm |  Fiktiv grenselinje |
|  Skissenøyaktighet 601-5000 cm |  Teigdelelinje |
|  Uavklart grense over 5001-30000 cm |  Punktfeste |



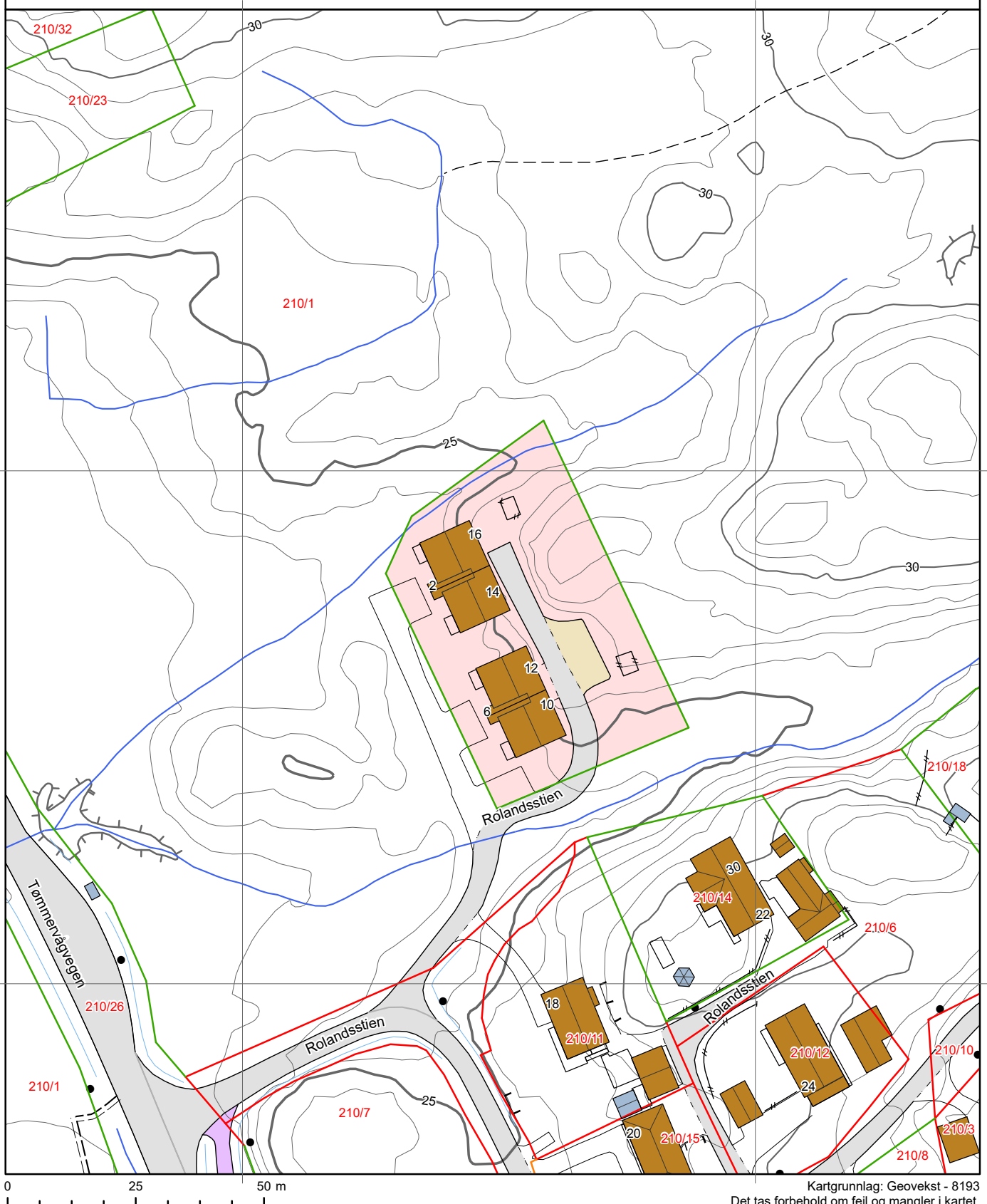
Kommune: 1576 Aure
Eiendom: 1576/210/24/0/0

Eiendomsgrenser

- | | |
|--|--|
|  Nøyaktig måling 3-11 cm |  Omtvistet grense |
|  Middels nøyaktig 12-31 cm |  Vannkant |
|  Mindre nøyaktig 32-100 cm |  Vegkant |
|  Lite nøyaktig 101-600 cm |  Fiktiv grenselinje |
|  Skissenøyaktighet 601-5000 cm |  Teigdelelinje |
|  Uavklart grense over 5001-30000 cm |  Punktfeste |




Målestokk 1:1000
Dato: 28.5.2026







Kartgrunnlag: Geovekst - 8193

Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring







-  Adressepunkt
-  Kulturminne - punkt
-  Naturvernområde - punkt
-  Kulturminne - flate
-  Naturvernområde - flate
-  Bygningslinjer
-  Tiltaklinje

Eiendomsgrenser








-  Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
-  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
-  Lite nøyaktig, 200-499 cm
-  Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

-  Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpekurve
-  Dybdekurve

-  Valgt eiendom
-  Bolig, uthus, landbruk
-  Fritids-/sesongbosted
-  Bygning, annen kjent type
-  Bygning uten matrikkelinformasjon
-  Parkeringsområde
-  VegGåendeOgSyklende
-  Trafikkø
-  VegKjørende

-  Vassflater
-  Bre
-  AndreTiltak
-  BygningTiltak, endring
-  BygningTiltak, nybygg
-  BygningTiltak, riving
-  SamferdselTiltak
-  Andre tiltakstyper/ spesifiseringer



Aure kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 210/24
Adresse: Rolandsstien 2
Utskriftsdato: 28.05.2026
Målestokk: 1:2000





UTM-32




Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet.
Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Tegnforklaring



Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2

-  Boligbebyggelse - eksisterende
-  Forretninger - eksisterende



Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsf

-  LNFR-areal - eksisterende






Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-

-  Båndlegging etter lov om kulturminner - eksi
-  Detaljeringsone-Reguleringsplan skal forsbatt

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

-  Båndlegginggrense
-  Detaljeringgrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - eksisterende
-  Samleveg - eksisterende
-  Gang-/sykkelveg - eksisterende

Nabolagsprofil

Rolandsstien 2

Offentlig transport

Hannasvik 2 min
Linje 821 0.2 km

Kristiansund Kvernberget 1 t 18 min

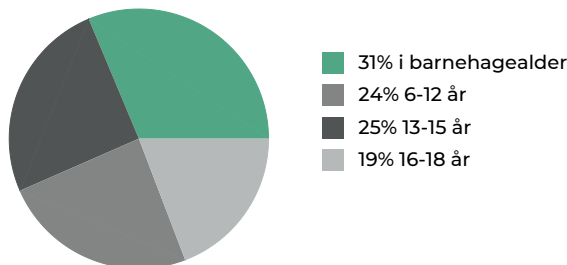
Skoler

Tustna barne- og ungdomsskole (1-10 kl.) 12 min
78 elever, 10 klasser 1.1 km

Atlanten videregående skole 1 t 27 min
500 elever, 18 klasser 17 km

Kristiansund videregående skole 1 t 27 min
950 elever 17.1 km

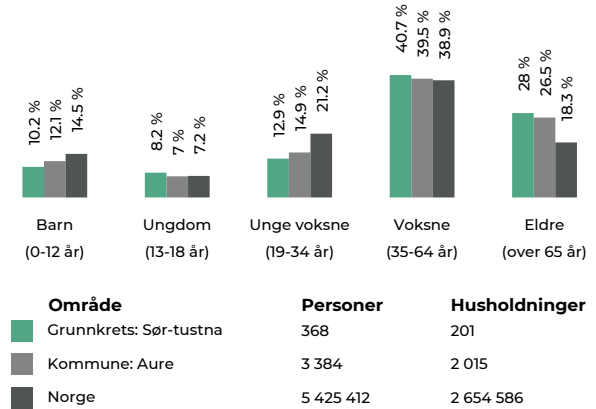
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	43%	33%
Ikke gift	44%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

Steinhaugen barnehage (1-5 år) 8 min
17 barn 8.8 km

Straumsvik barnehage (1-5 år) 24 min
20 barn 29.5 km

Vassbakken barnehage (1-5 år) 1 t 19 min
27 barn 13.3 km

Dagligvare

Nærbutikken Tustna 5 min
Søndagsåpent 0.5 km

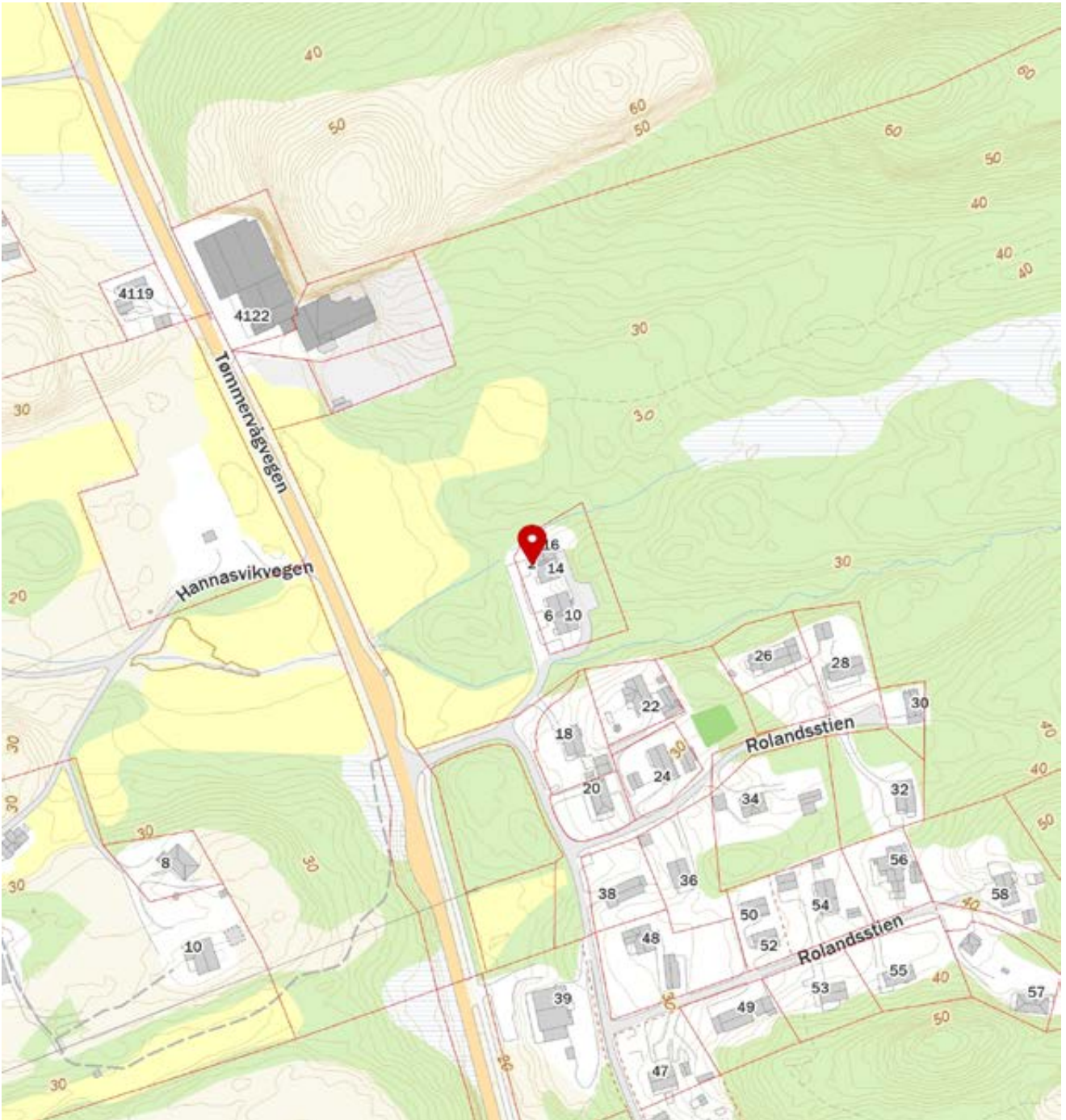
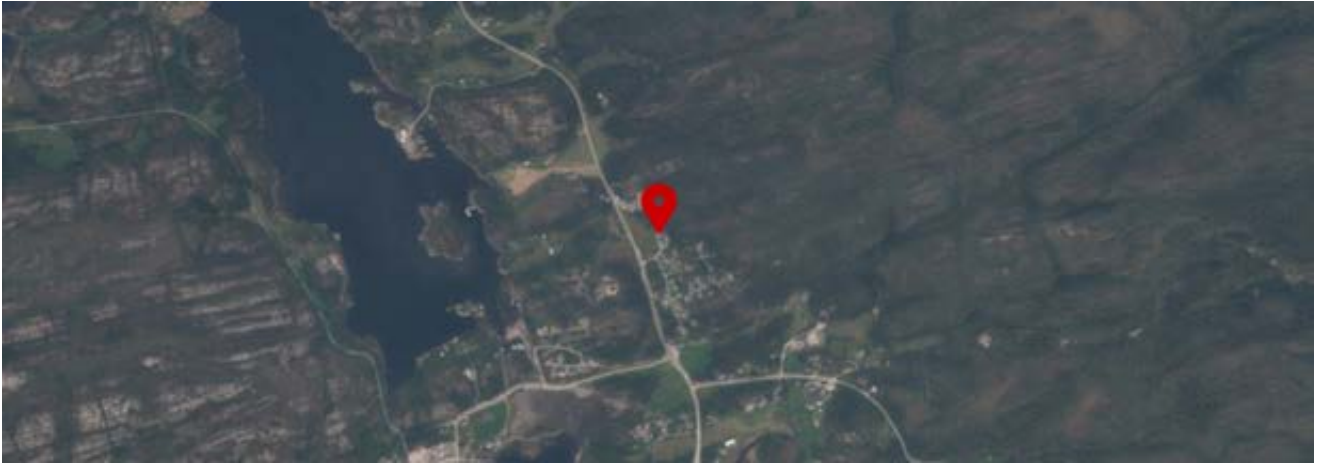
Sport

Sør-Tustna 13 min
Aktivitetshall, ballspill 1.2 km

Høgda grusbane 7 min
Fotball 8.4 km

Family Sports Club Løkkemyra 1 t 20 min

Optima Helse 1 t 20 min



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

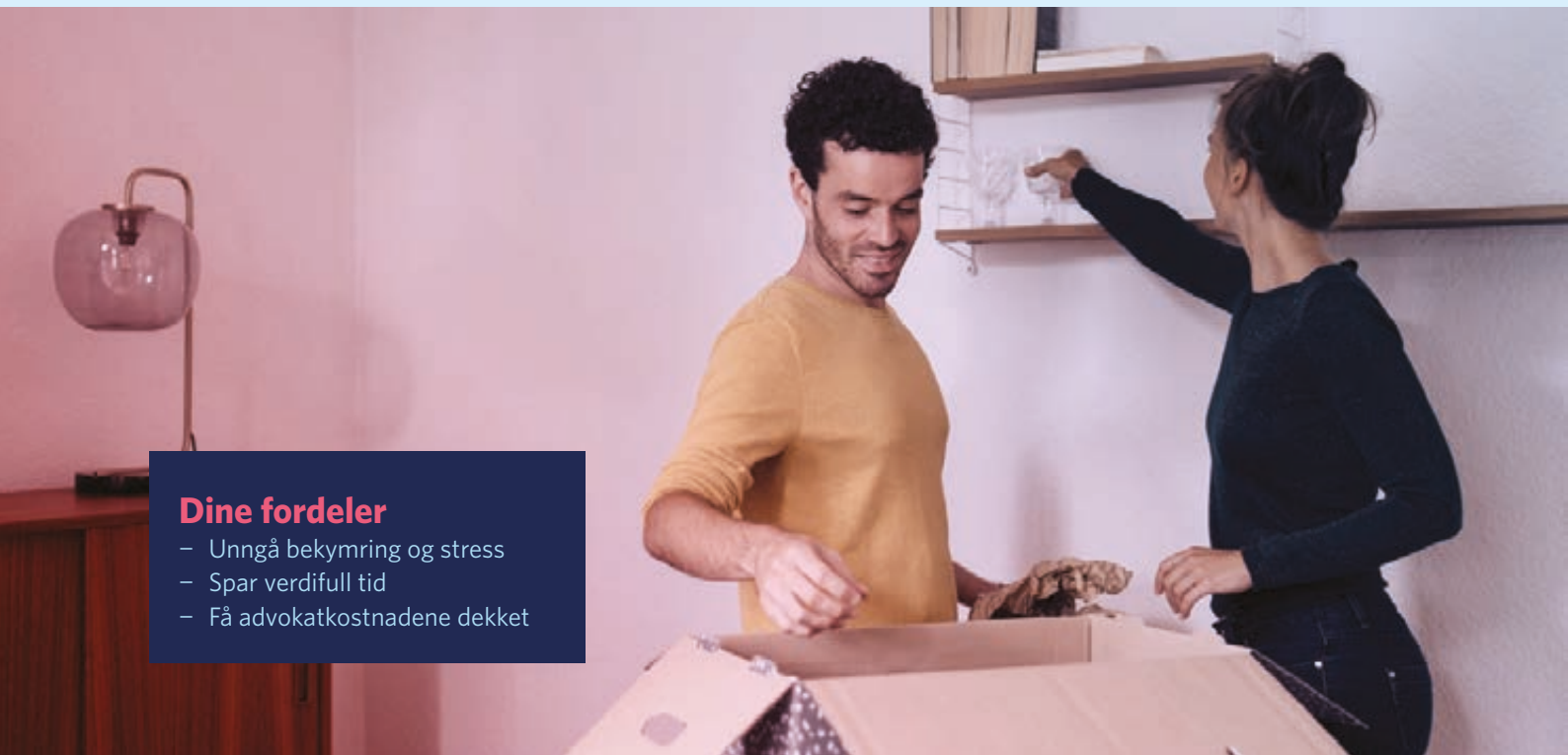
Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-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.

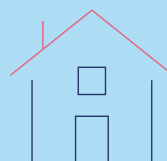
Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma. Forsikring fikser vi.

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

 Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 4-0207/26

Adresse: Rolandsstien 2, 6590 TUSTNA, gnr. 210, bnr. 24 i
Aure kommune.

Kontaktperson: Aleksander Faksvåg Talgø

Tlf: 99026362

Epost: aleksander@notar.no

Salgsoppgavedato: 22.06.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

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

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

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

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

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

FINANSIERING

Långiver: _____

Bank: _____

Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____

Tlf: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

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

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

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

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/