PROAKTIV



Lettstelt og fin leilighet

Med gode sol- og utsiktsforhold
og to garasjeplasser.

SOLSTRANDVEGEN 91



Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

- **Moholt**
Hans Baucks veg 1,
7033 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

- **Sogn**
Trolladalen 30, 6856 Sogndal
Tlf.: 90 56 45 25
sogn@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

- **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

- **KRISTIANSAND**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

AKERSHUS

- **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

- **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

- **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no

TENNFJORDEN

Lettstelt og fin leilighet med gode sol- og utsiktsforhold. 3 soverom, 2 toalett, stor veranda og 2 garasjeplasser.



NØKKEL-INFORMASJON



Adresse: Solstrandvegen 91, 6264 TENNFJORD

Gnr./Bnr.: Gnr. 373, bnr. 213, i Haram kommune

Prisantydning: 5.400.000,-

Omkostninger: 149.390,-

Totalpris: 5.549.390,-

Kommunale avgifter: 537,-

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2016

Rom/soverom: 4/3

BRA: 110 m²

BRA-i: 105 m²

Etasje: 2

Garasje/Parkering: Det følger med to parkeringsplass i felles garasjekjeller i bygget.

Tomt: 2909 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 3.309,-

Felleskostnader inkl.: Internett/TV, kommunale avgifter (renovasjon og vann/avløp), bygningsforsikring og strøm i fellesareal.

Energimerke: Energiklasse: B.

INNHOLD

2 Nøkkelinformasjon

4 Leder/megler

5 Kontorets side

6 Nærområdet

10 Informasjon om boligen

18 Boligen i bilder

40 Plantegninger

42 Kjerneinformasjon

48 Vedlegg

134 Budskjema

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Eiendomsmegler / Partner:
Julianne Sørheim



Julianne Sørheim
Eiendomsmegler / Partner
Mobil: 988 70 691
E-post: julianne@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Ålesund
Telefon:
Ålesund Bolig og Prosjektmegling AS
Org. nummer: 826 455 292

EN NY HVERDAG

Julianne Sørheim er opprinnelig fra Stranda, men har bodd og jobbet i Ålesund siden 2012. Hun har en bachelorgrad i økonomi og administrasjon og en bachelorgrad i eiendomsmegling og har jobbet i bransjen siden 2011. Julianne har verdifull erfaring fra alle typer eiendommer og livssituasjoner som danner grunnlaget for en trygg prosess hvor hun ivaretar alle parters interesser.

Velkommen til et godt samarbeid!

Lettstelt og fin leilighet med gode sol- og utsiktsforhold. 3 soverom, 2 toalett, stor veranda og 2 garasjeplasser.

Leiligheten som ende-leilighet i andre etasje mot øst. Her er det lyst og lett med store vindusflater og nydelig utsikt over fjorden.

Boligen har en god planløsning med god størrelse på alle rom. Det er stue og kjøkken i åpen løsning. Kjøkken med innredning fra HTH med integrerte hvitevarer. Det er god plass til spisestue ved kjøkkenet. Stuen har plass til flere sittegrupper om ønskelig. Det er utgang til den flislagte og overbygde verandaen som er romslig. Her er det innglasset mot øst.

Badet er flislagt og har dusj, innredning med servant og vegghengt toalett. Vaskerom med flislagt gulv. Her er servant, toalett og opplegg for vask og tørk.

Soverommene har god størrelse - på hovedsoverommet er det en romslig garderobe.

To innendørs parkeringsplasser og heis i bygget.

Velkommen.

Julianne Sørheim

Eiendomsmegler / Partner **Julianne Sørheim**



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Proaktiv Ålesund

Beliggenhet
Kontoret vårt finner du i Kongens gate 2. I den karakteristiske Gågata finner du ditt nye meglerkontor.

Omkranset av brostein og jugendstil står vi klare til å hjelpe akkurat deg.
Her er det gode parkeringsmuligheter på Sankten og i Aksla Parkering og kaffen står alltid klar.

Proaktiv Ålesund
Kongens gate 2, 6002 Ålesund
Tlf.:
E-post:

Høyt motiverte meglere med høy kompetanse, god lokalkunnskap og det beste materiellet er klare til å presenteredin bolig på best mulig måte.

I 2021 ble en av Ålesunds beste eiendomsmeglere en del av Proaktiv-kjeden. Jon Kristian Røsok valgte å forlate en meglerkjede som var tilknyttet bank, for å åpne et helt nytt kontor og rendyrke eiendomsmeglerfaget hos Proaktiv. Ønsket om å ha et rent fokus på den kvalitative delen av megling som skaper merverdi for kunden.

Det er nettopp denne tilnærmingen til faget som gjør at man har lykkes så godt. Det settes de strengeste krav til kvalitet, trygghet og effektivitet. Ved å unngå at tilfeldigheter får spillerom, blir bolighandelen trygg for både kjøper og selger.

I tillegg til sin svært gode lokalkunnskap i Ålesund har Jon Kristian gjort seg bemerket i kommunene og tettstedene utenfor de syv øyene. De tilbyr bruktboligsalg, prosjekterte boliger, fritidssalg og tomtesalg. Markedsføringen er svært omfattende og de er stolt av å ha markedets mest stilfulle og gjennom førte prospekter.

Flinke mennesker med det beste materiellet, de beste metodene, og den riktige motivasjonen skaper alltid det beste resultatet for kundene.
Ta kontakt hvis du ønsker en motivert megler med solid faglig kompetanse og svært god lokalkunnskap.



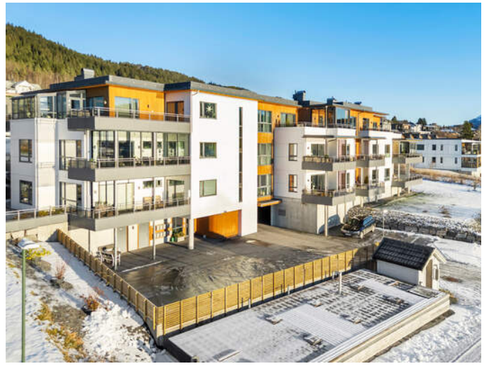
EIDSVIKA

Kommune: *Haram /* ***Område:*** *Tennfjorden*

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i fremste rekke i et veletablert og attraktivt boligfelt i Eidsvika. Her bor man i rolige omgivelser og med nærhet til det en måtte trenge. Dagligvarehandelen kan gjøres ved blant annet Bunnpris eller Coop Extra på Vatneeidet. Her er det også andre servicetilbud som Europris, frisør og bensinstasjon. Ønsker du deg ytterligere servicetilbud kan du ta turen til næringsområdet på Digerneset. Området er i stadig vekst og har alt en trenger - og vel så det. Her er det blant annet spisesteder, nisjebutikker, vinmonopol, dagligvarebutikker og apotek. Med bil er det ca. 20 minutter til Amfi Moa, og til Ålesund sentrum ca. 30 minutter.



Tennfjord barneskole ligger bare 1,5 km fra boligen. Til Vatne ungdomsskole er det ca. 1,7 km. Det er ca. 15 km til Haram videregående skole som tilbyr både studiespesialiserende- og yrkesfaglige studieretninger. Området har for øvrig et godt tilbud av barnehager, med blant annet Tennfjord barnehage.

Området gir gode muligheter for offentlig kommunikasjon med nærmeste busstopp bare 550 meter unna. Herfra kan du ta buss 230 utover i retning Moa, og videre mot bysentrum. Fra Moa bussterminal er det gode videreforbindelser ut i distriktet, deriblant til Ørsta/Volda, Molde og Brattvåg.

OFFENTLIG TRANSPORT

Eidsvik Linje 230	7 min 0.6 km
Ålesund Lufthavn, Vigra	36 min

DAGLIGVARE

Coop Extra Vatneeidet Post i butikk	15 min 1.2 km
Bunnpris Vatne Søndagsåpent	18 min 1.5 km

VARER/TJENESTER

Brattvåg Senteret	14 min
Apotek 1 Digerneset	10 min

SPORT

Tennfjord skule Aktivitetshall	17 min 1.5 km
Ravn stadion Fotball, friidrett	19 min 1.7 km
Sporty Vatne	5 min
Sporty Ålesund Digernes	11 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

Idretten i området er organisert i Ravn IL som har et bredt organisert tilbud for de som ønsker drive med fotball, volleyball, barneidrett, langrenn/hopp og trim.

Området kan ellers by på rik natur med flere kortere stier og råser, til toppturer på noen av Sunnmøres flotteste fjell.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

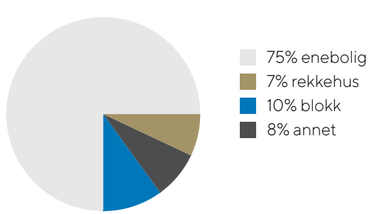
Bebyggelse
Omkringliggende bebyggelse består i hovedsak av eneboliger, flermannsboliger og boligblokker.

Adkomst
Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.



Barnehage/Skole/Fritid
Se punkt om beliggenhet, og ellers mer informasjon på Haram kommune sine nettsider.

BOLIGMASSE



SKOLER

Eidet skule (1-10 kl.) 402 elever, 23 klasser	21 min 1.8 km
Haram vidaregåande skule 261 elever, 14 klasser	16 min 14.6 km
Spjelkavik videregående skole 492 elever	21 min 22.6 km

BARNEHAGER

Tennfjord barnehage (0-5 år) 83 barn	14 min 1.1 km
Preg barnehager Vatne (0-5 år) 79 barn	6 min 3.7 km
Stette barnehage (1-5 år) 47 barn	7 min 6.8 km





VELKOMMEN TIL SOLSTRANDVEGEN 91

Vi starter utendørs – boligen har stor veranda, to garasjeplasser og sportsbod.

Parkering
Det følger med to parkeringsplass i felles garasjekjeller i bygget.

Tomtestørrelse
2 909,00 m²

Beskrivelse av tomt
Tomtearealet er felles for sameiet. Tomten ligger i en sørhelling.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte
Bygget er fra 2016, og leiligheten ligger i første boligetasje.

Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og er kledd med fasadeplater og stående kledning. Det er trevinduer beslått med aluminium med 3-lags glass. Det er brann- og lydklassifisert entrédør, skyve-verandadør i tre beslått med aluminium med 3-lags glass. Det er en veranda med utgang fra stue og soverom. Verandaen er bygget i betong med rekkverk av metall og fasadeplater. Deler av verandaen har skyvbar levegg.

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bl.a. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

TILSTANDSGRADER :
TG0: Ingen avvik.
TG1: Mindre avvik.
TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.
TG3: Store eller alvorlige avvik.
TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.

Det er registrert totalt 9 TG2 og 1 TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG2:
- Vinduer og takvinduer/takluker/overlys: Det er observert fuktsvell i foringen på vinduene. Det er observert løst beslag utvendig på kjøkkenvinduet.
- Innvendige overflater, gulv: Det er registrert solbleking av gulvet samt enkelte glipper i langskjøtene på parketten.
- Innvendige overflater, vegger og himlinger: Det er påvist riss/sprekker langs pipa.
- Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen: Det er registrert riss i pipa. Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Innvendige dører: Det er registrert avskalling av maling på skyvedør.
- Bad, overflater vegger og himling: Det er påvist sprekker i flis under toalettet.
- Bad, overflater gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Fallet er





VERANDA

På verandaen er det lagt betongheller og det er satt inn skyvedører i glass mot øst. Dette luner utearealet på en god måte.



registrert til ca. 20 mm og kravet er 25 mm.
- Vaskerom, overflater vegger og himling: Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Det mangler bunnløst og fuging.
- Innvendige vannledninger: Det er registrert irr på fordelerrøret og skjøter i rørskapet.

Boligen har fått følgende TG-IU:
- Bad, tilliggende konstruksjoner våtrom: Det er ikke tilkomst til å ta hullboring i motstående rom, men det er gjennomført overflatesøk i dusjsonen og det ble ikke observert indikasjoner på fukt. Et overflatesøk er ikke like presist som hullboring. Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk ikke gjennomførbart da det er et våtrom som er tilstøtende våtsone.

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Tekniske installasjoner:
- Innvendige vannrør av rør-i-rør
- Innvendige avløpsrør av PP-plastrør
- Balansert ventilasjon
- Automatsikringer
- Brannslukker og brannvarsler
- Varmtvannstank på ca. 200 liter

Bygningssakskyndig
Ole Andreas Ottestad Gaupseth (befaringsdato: Fredag, 20. november 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring
Egenerklæringsskjemaet er fylt ut av fullmektig, og fullmektig har ikke selv bodd i boligen.

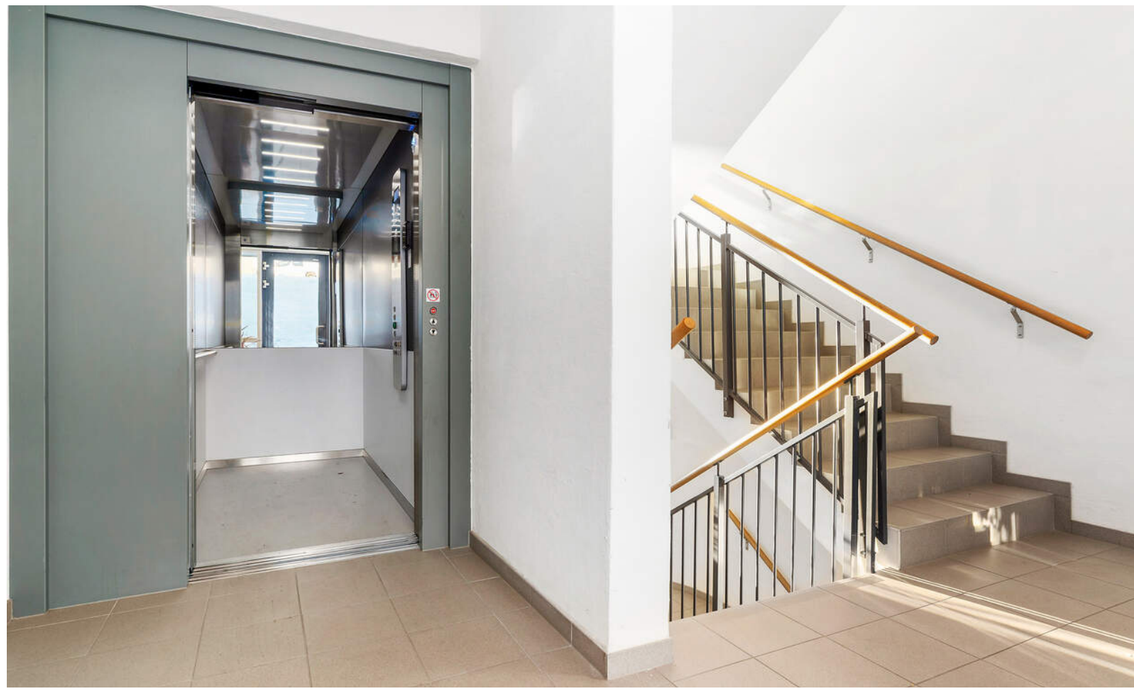














VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i leiligheten og ta for oss alle rom.

Innhold
Leiligheten: Entré, stue/kjøkken, tre soverom, bad, vaskerom og bod.
I tillegg er det to parkeringsplasser og en sportsbod i felles garasjekjeller som følger denne leiligheten.

Se punkt om ferdigattest for informasjon om rommenes lovlige bruk.

Areal
Bruksareal:
Kjeller
BRA-e: 5 kvm
Total BRA: 5 kvm

1. etasje
BRA-i: 105 kvm
Total BRA: 105 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 31 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Standard
Lettstelt og fin leilighet med fine kvaliteter og god planløsning. Parkering gjøres enkelt i den felles garasjen, her har leiligheten to parkeringsplasser som følger. Det er også en romslig bod i etasjen. For å komme opp til leiligheten som ligger i etasjen over garasjen, så kan man ta trappene fatt, eller så kan man benytte heisen. Det er brede og fine trapper i bygget.
Leiligheten har inngang fra baksiden på bygget - inngangspartiet er overbygget av svalgangen over. Her er også fine fellesarealer som er fint opparbeidet med beplantning og møblering.

Leilighetens entré er romslig og har god bredde. Her er det en stor og praktisk skyvedørsgarderobe med mye oppbevaringsplass. Stue og kjøkken har åpen løsning med god plass til møblering. Her er store vindusflater som tar inn den fine utsikten mot fjorden og ikke minst mye naturlig lys. Det er god plass til møblering med romslig sofagruppe og det er god plass til spisestue ved kjøkkenet. Det er peisovn med glass på tre sider slik en får glede av flammene fra hele rommet. Det er utgang til den store verandaen fra stuen. Her er en bred skyvedør som kan åpnes opp når temperaturene tilsier det. Her er det god plass til møblering med flere sittegrupper om ønskelig. Det er fint at verandaen er overbygget av verandaen over. Verandaen går i vinkel og den bakerste delen er skjermet med innglassing. Innglassingen kan åpnes helt opp. Her har man en lun og fin krok som er godt beskyttet for vær og vind.

Kjøkkenet har innredning fra HTH med integrerte hvitevarer. Det er integrert kjøleskap, ovn, oppvaskmaskin og platetopp. Det er godt med både skap og benkeplass på kjøkkenet - et praktisk og pent kjøkken med gode løsninger. Det er god plass til spisestue ved kjøkkenet. Og også her er det stort vindu mot fjorden.

Det er tre romslige soverom i leiligheten. Hovedsoverommet





PRAKTISK PLANLØSNING

I tillegg til en bod i kjelleren, samt to garasjeplasser.



har utgang til veranda og det er en romslig skyvedørsgarderobe med praktisk innredning. Soverom nummer to har inngang til vaskerom. På vaskerommet er det fliser på gulvet og våtromsplater på veggene. Her er innredning med over- og underskap og nedfelt vask og her er vegghengt toalett. Ellers er det opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Varmtvannstank og det balanserte ventilasjonsanlegget er også plassert her.

Badet er pent og innbydende. Her er fliser på gulv og vegger. Det er dusj med dusjdører som kan slås inn, vegghengt toalett og innredning med servant. Over innredningen er det speilskap med lys.

Det er også en innvendig bod i leiligheten. Her er det godt med hylleplass og plass for en ekstra fryser og et kjøleskap om ønskelig.

Alt i alt er det gjort lyse og fine fargevalg i leiligheten - så her er det enkelt å innrede og få det akkurat som en ønsker.

Oppvarming

Leiligheten har ildsted på stuen og varmekabler i gulv på våtrom. Ellers er det panelovner.

Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

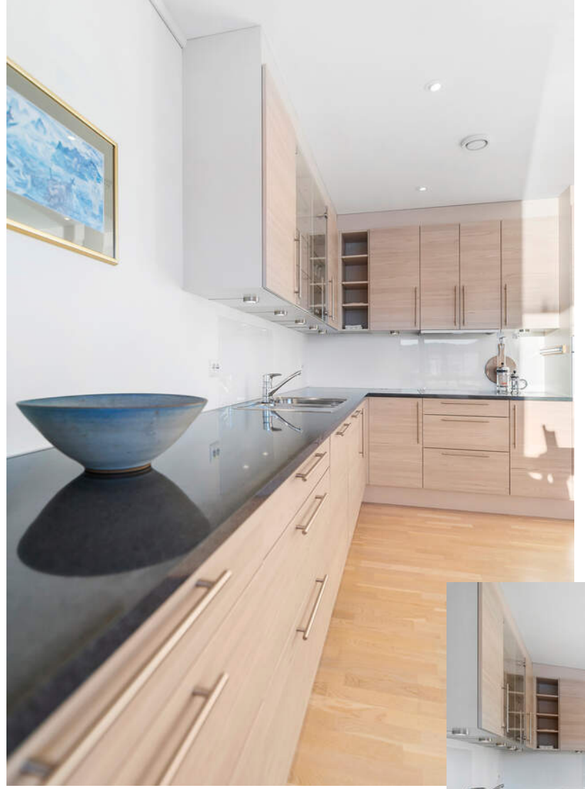
Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.
Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven

Hvitevarer
Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen.
Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.



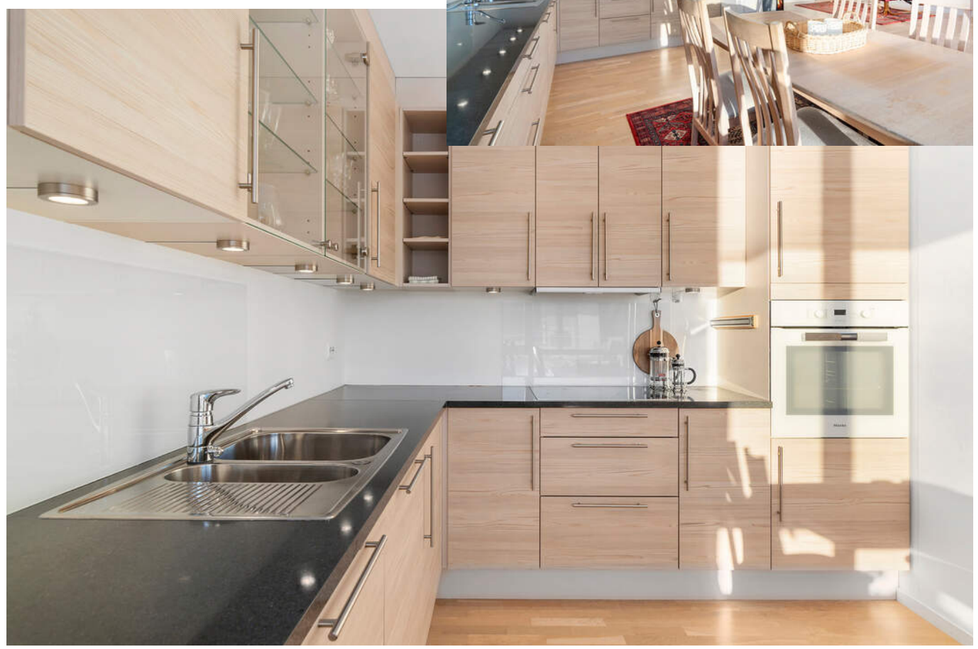


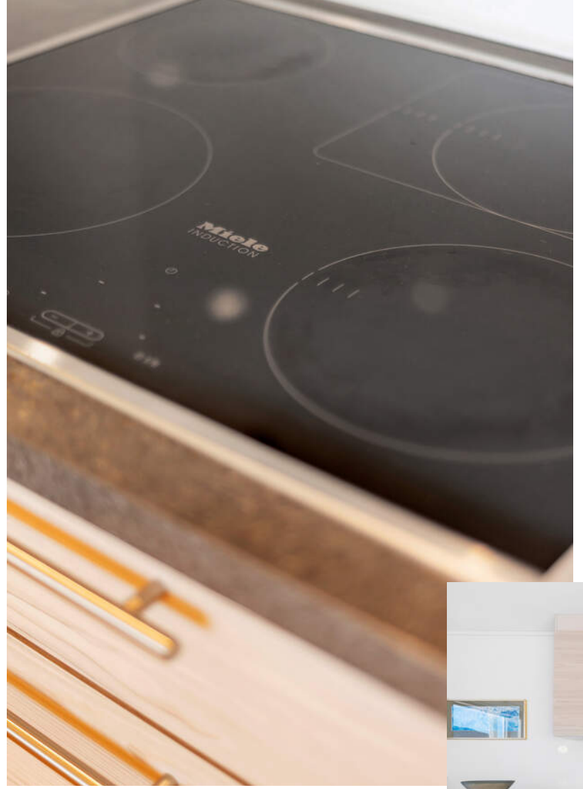


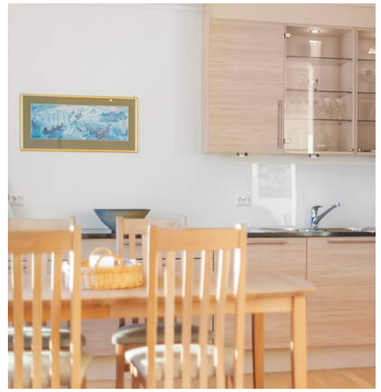
PEN OG MODERNE INNREDNING FRA HTH

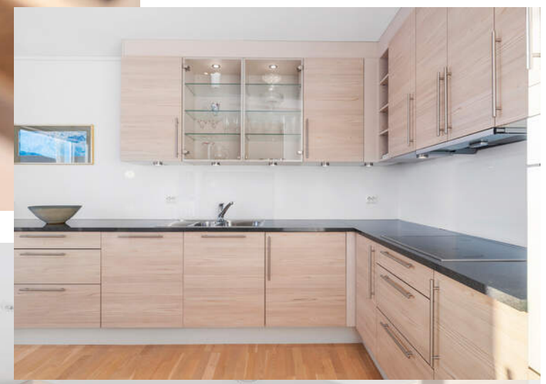
Dette er et lunt og fint kjøkken med praktiske løsninger. Det er integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, ovn og platetopp.









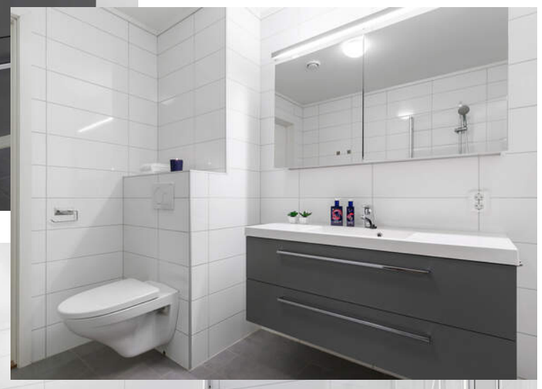






HELFLISET OG ROMSLIG

Her er innredning med skuffer, speilskap med lys over, vegghengt toalett og dusj med dusjdører.

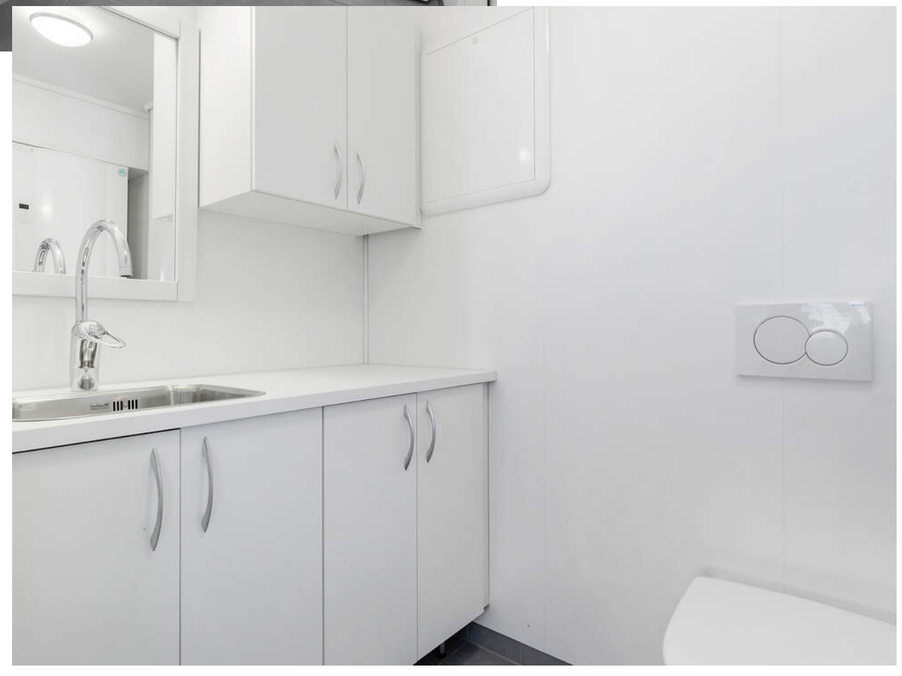


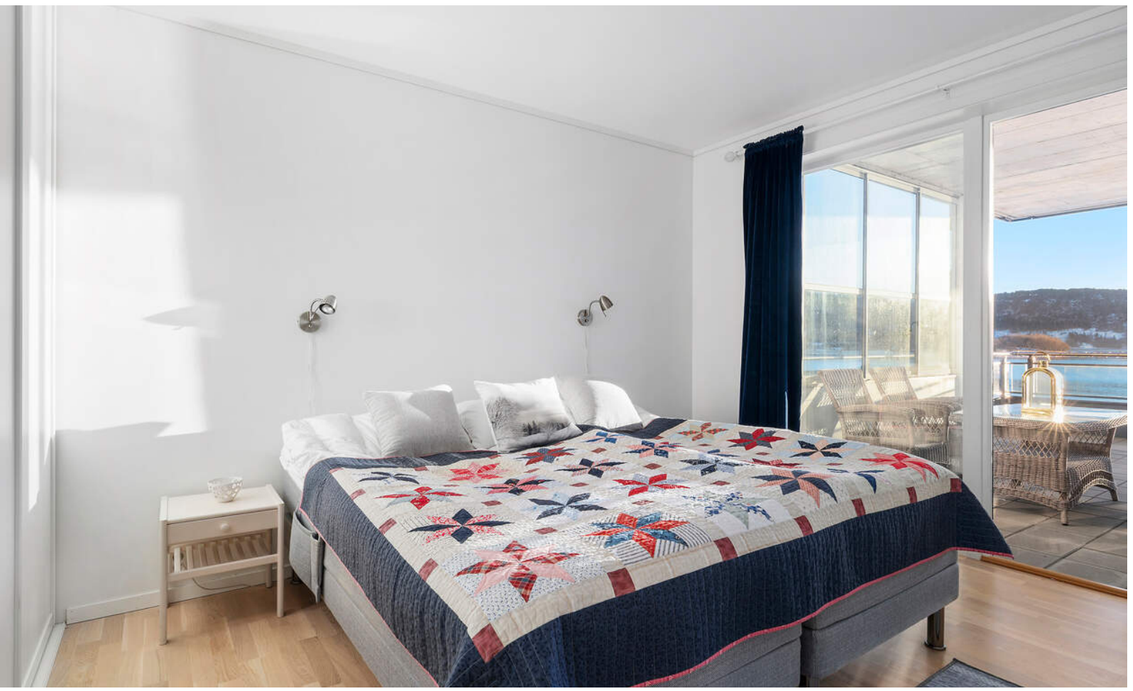


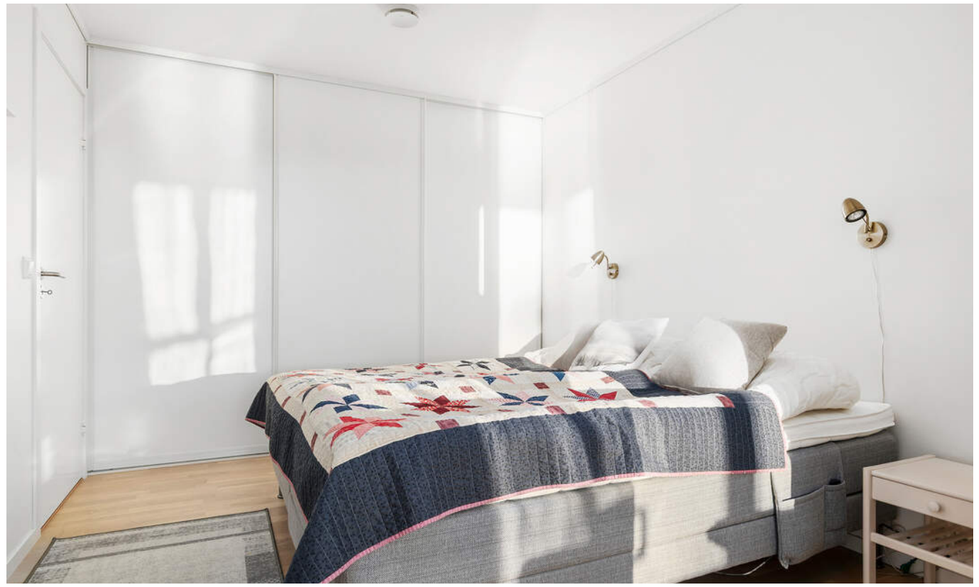


VASKEROM MED TOALETT

Vaskerommet har innredning med under- og overskap og nedfelt vask. Her er vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Ventilasjonsanlegg og varmtvannstank er også plassert her.











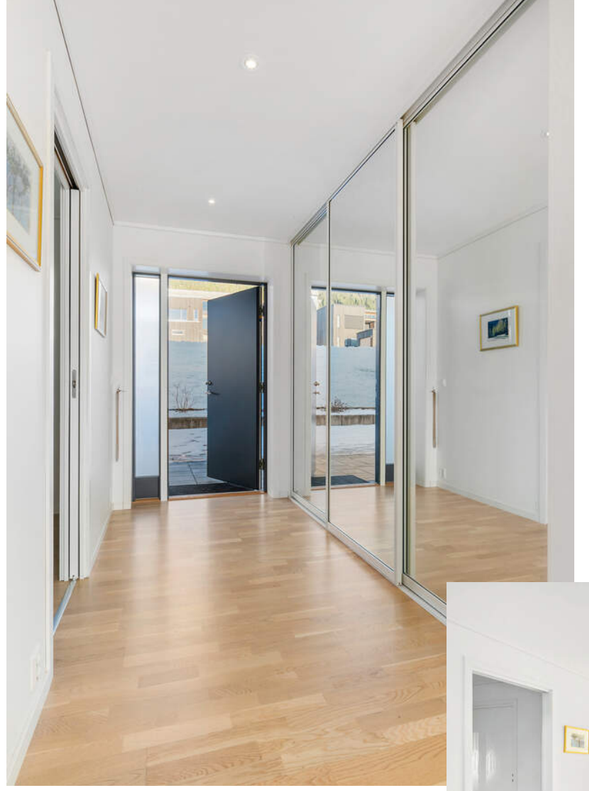


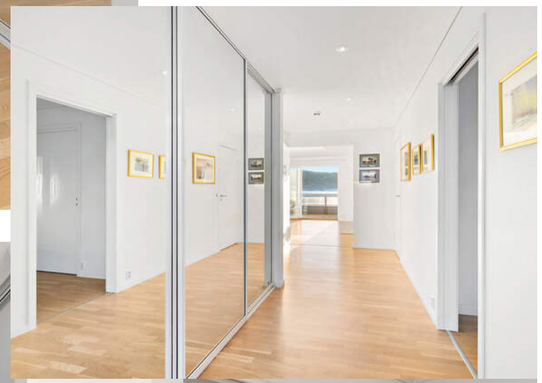


INNVENDIG BOD

Leiligheten har en innvendig bod med mye god hylleplass.





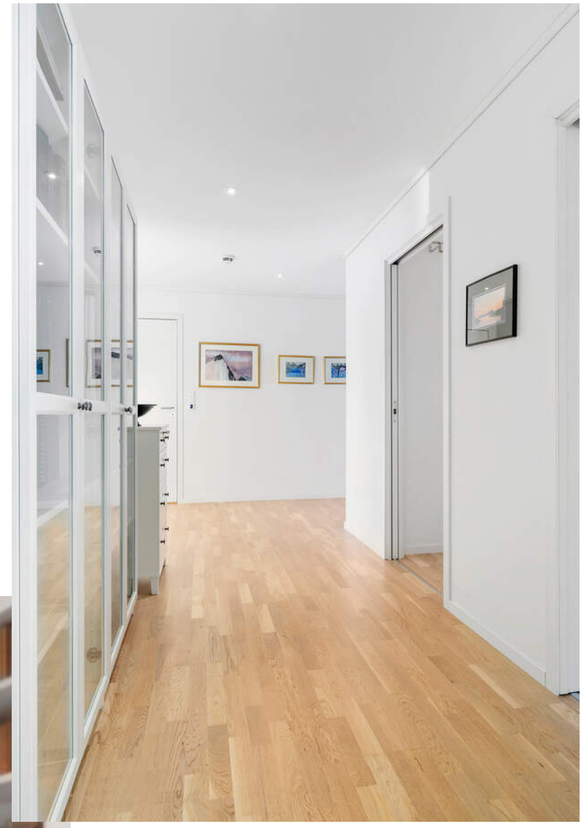




ROMSLIG ENTRÉ

Entréen er romslig og her en stor skyvedørsgarderobe med speildører og innholdsrik innredning.









TO PARKERINGSPLASSER

Det er de to parkeringsplassene på hver sin side av søylen, og som er merket med tallet 4, som tilhører leiligheten.

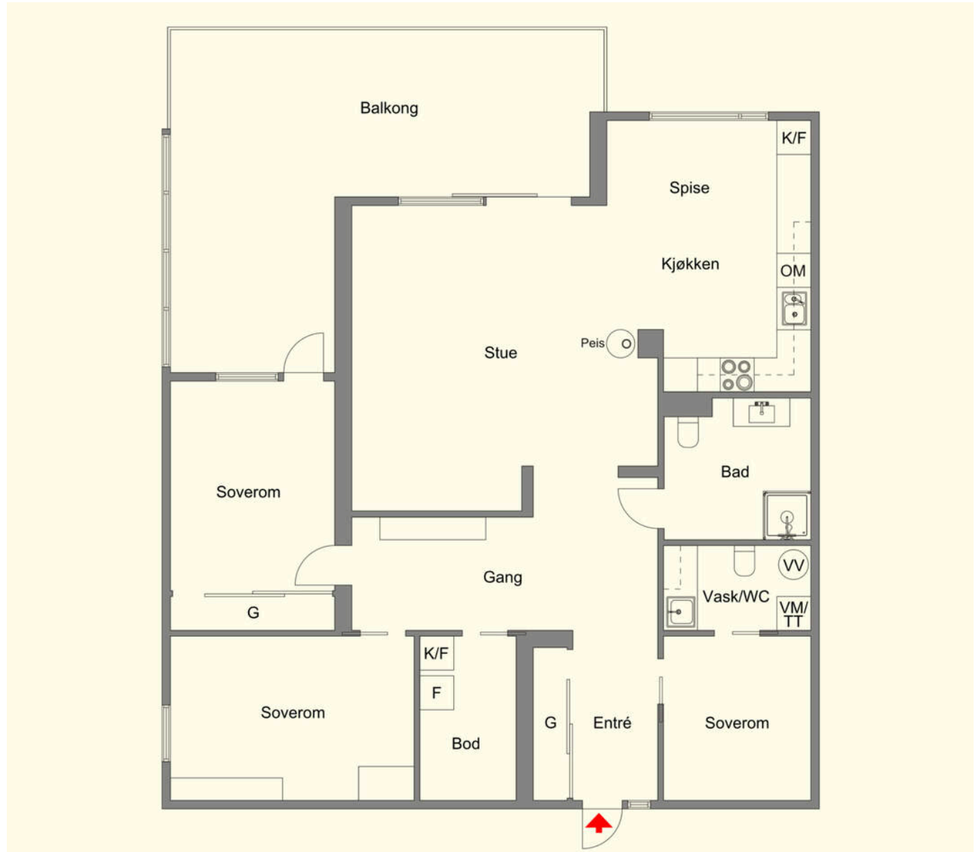


BOD

Bod i kjelleren med god lagringsplass. Hyllene følger med på kjøpet.



PLANTEGNINGER



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
2 909,00 m²

Beskrivelse av tomt
Tomtearealet er felles for sameiet. Tomten ligger i en sørhelling.

ØKONOMI

Forretningsfører
Stig Magne Flem

Om sameiet
Sameiet Solstrandvegen 91 består av 11 boligseksjoner.

Felleskostnader pr. mnd
3.309,-

Felleskostnader inkluderer
Internett/TV, kommunale avgifter (renovasjon og vann/avløp), bygningsforsikring og strøm i fellesareal.

Andel fellesformue
17.775,- per torsdag, 31. desember 2026

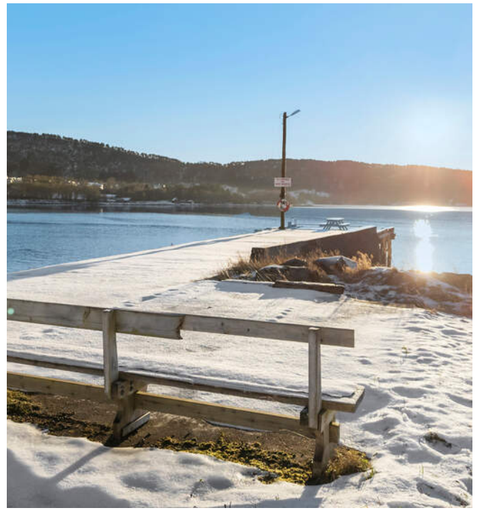
Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2025 viser følgende:
Driftsinntekter til sammen kr. 440.411,-
Driftsutgifter til sammen kr. 416.384,-.

Årsresultatet gir da et overskudd på kr. 23.757,-

I eierseksjonssameier blir kjøper eier av en sameieandel i eiendommen og får enerett til bruk av sin eierseksjon med eget seksjonsnummer i bygget. Kjøper du en eierseksjon i et eierseksjonssameie, reguleres eierforholdet av lov om eierseksjoner samt vedtekter og husordensregler i sameiet. Vanligvis kan du kjøpe, selge, leie ut og belåne boligen helt fritt. Vedtektene kan inneholde rådighetsbegrensninger. I henhold til eierseksjonsloven er det forbud mot kortidsutleie av seksjonen i sin helhet mer enn 90 døgn i året.
Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling, f.eks. ved endringer i kostnadsnivå som økte offentlige avgifter, vedlikeholdsbehov, renteendringer ol.

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie i flg. eierseksjonsloven §23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30.



Forkjøpsrett
Boligen er ikke beheftet med forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Det praktiseres ikke styregodkjennelse av kjøper.

Dyrehold
Det må søkes styret om dyrehold.

Forsikring
Forsikringsselskap Fremtind Forsikring
Polisenummer 38283332

Formuesverdi primær
762.837,- for 2024

Formuesverdi sekundær
3.051.346,- for 2024

Info kommunale avgifter
Beløpet på kr. 537,- blir fakturert til eier av leiligheten. Resten av de kommunale avgiftene (renovasjon, vann og avløp) er inkludert i fellesutgiftene.

Kommunale avgifter
537,- for 2026

Eiendomsskatt
3.203,- for 2026

Info eiendomsskatt
Det er eiendomsskatt på boliger, fritidsboliger og øvrige eiendommer i kommunen. Beløpet faktureres av kommunen sammen med kommunale avgifter.

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

Info formuesverdi
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

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

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter
Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, innboforsikring og kommunale avgifter.

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

Diverse
Selger har selv ikke bebodd eiendommen, og sitter derfor med begrenset kjennskap til eiendommens tilstand ut over det som fremgår i salgsoppgaven og tilhørende tilstandsrapport. Interessenter oppfordres til å foreta grundige undersøkelser, gjerne sammen med bygningssakskyndig eller annen fagkyndig.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. Selv om ferdigattest / midlertidig brukstillatelse foreligger er det ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest for oppføring av boligblokken med 11 boenheter datert 23.02.2016. Det foreligger også godkjente tegninger fra 2014.

I 2019 fikk hjemmelshaver av denne leiligheten positivt vedtak

til å oppføre skyvbare levegger av glass (sort) på veranda mot øst. Det foreligger tegninger, men tiltaket er ikke ferdigstilt med ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Ifølge selger er det sendt inn søknad til kommunen 24.11.2026. Kommunen skriver til megler 24.11.2026: "Iflg. byggesak bør det søkast om ferdigattest for dette tiltaket. Tiltaket er godkjent, og ferdigattest vil bli gitt."

Ferdigattest/brukstillatelse datert
Tirsdag, 23. februar 2016

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

1580/373/213/4:
08.01.2016 - Dokumentnr: 18017 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 4
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 108/1152

01.01.2020 - Dokumentnr: 1681468 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1534 Gnr:73 Bnr:213 Snr:4

01.01.2024 - Dokumentnr: 161052 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1507 Gnr:373 Bnr:213 Snr:4

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til blokkbebyggelse iht. detaljregulering for felt BB2-BB3 og BB4 i Eidsvik datert 18.09.2014 med tilhørende reguleringsbestemmelser. Kart og bestemmelser ligger vedlagt bak i salgsoppgaven.

Vei/Vann/Avløp
Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Radonmåling
Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se http://www.nrpa.no for nærmere informasjon.

Adgang til utleie
Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se http://www.nrpa.no for nærmere informasjon.

Offentligrettslig pålegg
Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Grunnboksdato
Torsdag, 19. november 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse
5 400 000,00 (Prisantydning)

_____
5 400 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

13 300,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
135 000,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

_____
136 090,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
149 390,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

_____
5 536 090,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
5 549 390,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

_____

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkeltsaker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. 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, og slike forhold 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør 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.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker

elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

Dødsbo
Det gjøres spesielt oppmerksom på at dette er salg av eiendom for et dødsbo. Arvingene har begrenset kjennskap til eiendommen, og de er derfor ikke kjent med feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmateriellet. Interessenter oppfordres til å foreta grundige undersøkelser, gjerne sammen med takstmann eller annen fagkyndig. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke vil bli ytterliggere rengjort i forbindelse med overtakelsen.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse
Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning
Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budskjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring
Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/.

Innbo og løsøre
Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier
Stig Ove Vatnehol

Tilbud på lånefinansiering
Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglers vederlag
Dersom Oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand har Megler ikke krav på vederlag etter pkt. 5, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert vederlag er valgt. Ved timebasert vederlag vil Oppdragsgiver bli fakturert faktisk timeforbruk. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet har Megler ikke krav på vederlag etter pkt. 5, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert vederlag er valgt. Ved timebasert vederlag vil Oppdragsgiver bli fakturert faktisk timeforbruk. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom Oppdraget sies opp av Megler som følge av rettsregler Megler er pliktig til å følge, har Megler krav på rimelig vederlag for utført arbeid. Megleren skal skriftlig angi hvilket arbeid som er utført. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Meglers krav på vederlag og evt. utlegg etter dette punkt forfaller 14 dager etter at Oppdraget har utløpt eller er sagt opp.
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,95 % av salgssum. Estimert provisjon kr. 52 250 (beregnet av prisantydning inkl. evt. andel fellesgjeld, minimum kr. 52 000). I tillegg er det avtalt følgende faste vederlag: Kredittkostnad kr 3 000, Markedspakke kr 17 900, Oppgjørshonorar kr 6 200, Spørring i grunnboken kr 500, Tilretteleggingsgebyr kr 15 000, Visning (pr. stk.) og overtagelse (pr. stk). kr 3 000 Utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 296, Utlegg fotograf (faktura direkte) kr 6 200, Utlegg kommunale opplysninger kr 6 479, Utlegg opplysninger forretningsfører ca. kr 3 000, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545, Eierskiftegebyr, selger. Ev. etter forbruk. kr 1 500, Tilstandsrapport (faktura fra takstmann), ca. kr 13 900
Sum vederlag kr. 97 850
Sum utlegg og andre utgifter kr. 31 920
Totalt kostnadsoverslag kr. 129 770
Hvis oppdragsgiver tegner boligselgerforsikring, kommer dette i tillegg til ovennevnte utlegg og andre utgifter. Avtalte vederlag, satser og utlegg kan variere mellom eiendommer.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Andre forsikringer
Frem til overtakelsen vil eiendommen være forsikret av utbygger. Etter overtakelse vil eiendommen forsikres gjennom sameiets fellesforsikring. Forretningsfører vil etablere forsikring på vegne av av sameiet. Kjøper må selv besørge innboforsikring og forsikringer av evt. særskilte påkostninger.

Personopplysningsloven
Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på https://proaktiv.no/personvernerklæring

Hvitvaskingsreglene
Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Dato salgsoppgave
26.11.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Norsk takst

Tilstandsrapport

4-roms selveier leilighet
Solstrandvegen 91 , 6264 TENNFJORD
HARAM kommune
gnr. 373, bnr. 213, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 110 m² BRA-i: 105 m²



Befaringsdato: 20.11.2026 **Rapportdato:** 26.11.2026 **Oppdragsnr.:** 22585-1016 **Eiendomsverdi ref nr:** NZ1745

Autorisert foretak: Artikon AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ole Andreas Ottestad Gaupseth

Art-ikon
ARKITEKT \ TAKSERING \ INGENIØR \ KONSULENT

B
ENERGIMERKE

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Artikon

Artikon leverer trygghet gjennom faglighet og presisjon.

Vi er sertifiserte gjennom Norsk Takst og kombinerer takst, arkitekt og ingeniørkompetanse for å gi helhetlige vurderinger av bygg og boliger.

Vi bruker moderne arbeidsmetoder som 3D skanning, presis arealmåling og egen sidemannskontroll for å sikre kvalitet i hvert oppdrag. Våre rapporter er grundige, tydelige og laget for å tåle spørsmål – enten de kommer fra meglere, kjøpere, selgere eller kommunen.

I tillegg til takst leverer vi tjenester innen arkitektur, byggesøknader, bruksendringer, seksjonering, skade og reklamasjonstakst, uavhengig kontroll m.m.

Artikon – presisjon, fagkunnskap og løsninger som skaper trygghet.



Rapportansvarlig

Ole Andreas Ottestad Gaupseth
Uavhengig Takstingeniør
ole@artikon.no
415 93 133

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

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

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kar kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Solstrandvegen 91 , 6264 TENNFJORD
Gnr 373 - Bnr 213
1580 HARAM

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er fra 2016, og det er registrert forhold som krever utbedring. Det er ikke uvanlig at det oppdages avvik, og det anbefales å utarbeide en plan for nødvendige tiltak. Det er blant annet observert riss langs pipa.

Boligen går over en etasje og er hovedsakelig fra byggeår.

Ved flere av bygningsdelene er det i rapporten anbefalt å gjennomføre ytterligere undersøkelser. Det oppfordres til å gjøre slike undersøkelser før kjøp eller salg for å sikre en tryggest mulig handel og gi god oversikt over boligens tilstand. Hele tilstandsrapporten må leses grundig, og innholdet må forstås for å få tilstrekkelig kjennskap til eiendommen.

Dersom kjøper eller selger ikke har nødvendig kompetanse til å vurdere behovet for tiltak, konsekvensene av de registrerte forholdene, eller er usikker på mulige skjulte avvik, anbefales det å ta kontakt med undertegnede. Vi kan bistå med råd og hjelp til vurdering og planlegging av nødvendige utbedringer. Merk at registrerte forhold er basert på befaringsaktuelle observasjoner og kan ha både mindre eller større konsekvenser enn det som fremkommer i rapporten. TG1 innebærer normal slitasje og ikke fravær av slitasje. Det kan være kort vei til TG2 dersom vedlikehold og tilsyn uteblir. Jevnlig tilsyn og vedlikehold er nødvendig for å holde en bygningsdel på TG1.

4-roms selveier leilighet - Byggeår: 2016

UTVENDIG Gå til side

Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og er kledd med fasadeplater og stående trekledning.
Det er trevinduer beslått med aluminium med 3-lags glass.
Det er brann- og lydklassifisert entrédør, veranda- og skyve verandadør i tre beslått med aluminium med 3-lags glass.
Det er en veranda med utgang fra stue og soverom. Veranda er bygget i betong med rekkverk av metall og fasadeplater. Deler av verandaen har skyvbar levegg.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er parkett.
Vegger og himling har malte, glatte flater.
Etasjeskillet er av betong.
Det er elementpipe, peisovn og sotluke.
Innvendige dører er malte, glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Badet er fra byggeår.
Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Våtrommet har smøremembran på vegg og gulv, samt plastsluk.
Våtrommet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjhjørne.
Våtrommet har balansert ventilasjon.

Vaskerommet er fra byggeår.
Veggene er utført med våtroms-/baderomsplater, og himlingen har malt innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 20 mm.
Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på gulv, synlig vanntett sjikt med baderomspanel og sluk av plast.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har balansert ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate av laminat.
Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, oppvaskkum av stål, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og besiktiget i rørskap. Innvendige avløpsrør er av PP-plastrør.
Det er balansert ventilasjon plassert i vaskerommet.
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank plassert i vaskerommet.
Det er sikringsskap med automatsikringer og skap er plassert i skyvedørsgarderoben i gangen.
Leiligheten er utstyrt med brannslukker og brannvarsler.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

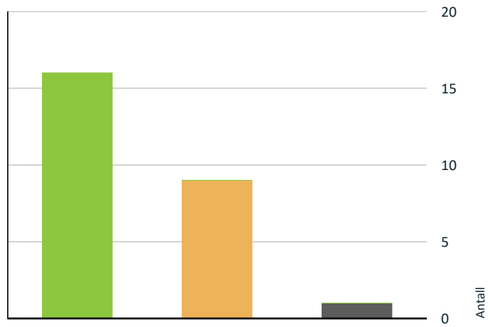
4-roms selveier leilighet

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

- Det er mottatt tegninger fra byggeår, datert 25.04.2014.

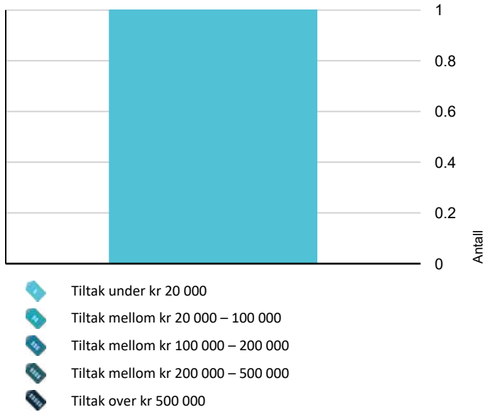
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten kan brukes i inntil ett år, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.

Opplever potensielle kjøpere at punkt i rapporten er uklare, oppfordres disse til å ta kontakt med undertegnede for å avklare slike, før eventuelt kjøp.

Vurderingen av det elektriske anlegget er en forenklet kontroll. Viser til ytterligere informasjon som er beskrevet øverst under punktet "Elektrisk anlegg"
Informasjon om tomteforhold, bygningers alder, lovlighet, m.m. bygger på opplysninger fra eier/ rekvirent, samt informasjon som er hentet fra meglerpakken(e) som eventuelt er mottatt fra megler eller levert av eier/ rekvirent. Det er ikke gitt innsyn i komplett byggesaksmappe.

Stoppekraner og ventiler er ikke funksjonsprøvd.

Bilder er eksempelbilder og betyr ikke nødvendigvis at et avvik kun gjelder en plass.

Informasjon om påkostninger, oppgraderinger, ombygginger m.m., samt tidspunkt for utførelsen, er basert på opplysninger fra eier/ rekvirent. I dette oppdraget er det gjennomført enkelte undersøkelser utover minstekravene for tilstandsrapporter etter forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Undersøkelser utover minstenivået kan gi et bedre informasjonsgrunnlag.

Tilleggsundersøkelsene gjelder kun de forholdene som er særskilt angitt, og innebærer ikke at rapporten generelt har et videre undersøkelsesomfang enn det som følger av forskriftens minstekrav. Med mindre annet er uttrykkelig opplyst, er eiendommen og boligen, samt byggverks rom og bygningsdeler, undersøkt på ordinært minstenivå.

Der det er utført undersøkelser utover minstenivået, skal dette leses i sammenheng med rapportens øvrige forutsetninger, avgrensninger, informasjon og beskrivelser av hva som faktisk er undersøkt. For de rom og bygningsdeler som er listet opp nedenfor, er undersøkelsene utført utover forskriftens minstenivå. For disse er – krav til omfang av undersøkelser og kriteriene for tilstandsgrader – i standarden NS 3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig (Tillegg A punkt A.2 og A.3) benyttet:

Følgende forhold er undersøkt utover minstekravet:
- Overflater - Gulv
- Overflater - Vegger og himling
- Innvendige dører
- Dokumentasjon for våtrom

Objektet er et dødsbo, og det er begrenset med informasjon om boligen.

Oppsummering av avvik

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

Solstrandvegen 91 , 6264 TENNFJORD
Gnr 373 - Bnr 213
1580 HARAM

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

4-roms selveier leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Innvendig > Overflater - gulv Gå til side

Innvendig > Overflater - vegger og himlinger Gå til side

Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen Gå til side

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

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

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

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Gå til side

Boligens energimerking



Beskrivelse

Energimerket er beregnet av Vilda i samarbeid med Enova.

Karakteren er blant annet beregnet ut fra følgende parametre: Leilighet, byggeår 2015, bærekonstruksjon i betong, orginal takisolasjon, orignal isolering i vegger, original gulvisolering, orginale vinduer, balansert ventilasjon

Energimerke



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



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

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

Energirapporter vedlagt

- Energiattest

Solstrandvegen 91 , 6264 TENNFJORD
Gnr 373 - Bnr 213
1580 HARAM

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES
Norsk takst

Tilstandsrapport

4-ROMS SELVEIER LEILIGHET



Byggeår
2016

Kommentar
Byggeår er hentet fra ferdigattesten.

Anvendelse
Leiligheten var ubebodd på befaring.

Standard
Det er normal standard på leiligheten ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Leiligheten fremstår med normal slitasje ut i fra byggeår.

UTVENDIG

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og er kledd med fasadeplater og stående trekledning.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Det er trevinduer beslått med aluminium med 3-lags glass.

Vurdering av avvik:
- Det er observert fuktsvell i foringen på vinduene.
- Det er observert løst beslag utvendig på kjøkkenvinduet.

Konsekvens/tiltak
- Fuktsvell i foringen på vinduene bør utbedres.
- Løst beslag på kjøkkenvinduet bør festes eller utbedres for å hindre inntrenging av vann. Manglende utbedring kan føre til råte og redusert levetid for vinduet. Eier opplyser at det er bestilt nye klips for feste beslaget.


Fuktsvell på foringer.


Løst beslag på vindu.

Tilstandsrapport

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Det er brann- og lydklassifisert entrédør, veranda- og skyve verandadør i tre beslått med aluminium med 3-lags glass.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er en veranda med utgang fra stue og soverom. Veranda er bygget i betong med rekkverk av metall og fasadeplater. Deler av verandaen har skyvbar levegg.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er parkett.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert solbleking av gulvet samt enkelte glipper i langskjøtene på parketten.

Konsekvens/tiltak
• Solbleking og glipper i langskjøtene på parketten bør utbedres.



Solbleket gulv.



Glippe i parketten.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger og himling har malte, glatte flater.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist riss/sprekker langs pipa.

Konsekvens/tiltak
• Riss og sprekker langs pipa bør utbedres for å hindre videre oppsprekking.

Solstrandvegen 91 , 6264 TENNFJORD
Gnr 373 - Bnr 213
1580 HARAM

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

Tilstandsrapport



Riss langs vegg/pipe.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er elementpipe, peisovn og sotluke.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert riss i pipa.
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Riss i pipa bør utbedres, og det bør følges med på om det skjer videre utvikling.
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.



Riss i pipa.



Manglende ildfast plate under sotluka.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte, glatte dører.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert avskalling av maling på skyvedør.

Konsekvens/tiltak
• Maling bør utbedres.

Tilstandsrapport



Det er avskalling av malingen.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2010.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ferdigattest som dokumentasjon på våtrommet.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av arbeider på rommet. I bygninger som faller inn under teknisk forskrift 2010 (TEK10, etter 2013) eller nyere er det krav til uavhengig kontroll av våtrom. Det skal ikke av kommunen gis ferdigattest uten at slikt arbeid er dokumentert med kontrollerklæring. Foreligger ferdigattest, skal en kunne forutsette at slik kontroller er utført. Uavhengig kontroll innebærer kontroll av prosjektering, dokumentasjon og utførelse av tettesjikt.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i flis under toalettet.

Konsekvens/tiltak
• Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.

Solstrandvegen 91 , 6264 TENNFJORD
Gnr 373 - Bnr 213
1580 HARAM

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

Tilstandsrapport



Sprekk i flis.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Fallet er registrert til ca. 20 mm og kravet er 25 mm.

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



Måling av fall mot sluk.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har smøremembran på vegg og gulv, samt plastsluk.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjhjørne.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon.

1.ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det søkes etter fukt i tilstøtende rom, nærmest mulig dusjsonen/ våtsonen eller hvor det mest trolig kan oppstå fuktighet. Dersom det ikke er tilgang i dette området eller det ikke mottas aksept fra rekvirent, så søkes det heller ikke etter fukt.

Det er ikke tilkomst til å ta hullboring i motstående rom, men det er gjennomført overflatesøk i dusjsonen og det ble ikke observert indikasjoner på fukt. Et overflatesøk er ikke like presist som hullboring.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk ikke gjennomførbart da det er et våtrom som er tilstøtende våtsone.

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

1.ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2010.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ferdigattest som dokumentasjon på våtrommet.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av arbeider på rommet. I bygninger som faller inn under teknisk forskrift 2010 (TEK10, etter 2013) eller nyere er det krav til uavhengig kontroll av våtrom. Det skal ikke av kommunen gis ferdigattest uten at slikt arbeid er dokumentert med kontrollerklæring. Foreligger ferdigattest, skal en kunne forutsette at slik kontroller er utført. Uavhengig kontroll innebærer kontroll av prosjektering, dokumentasjon og utførelse av tettesjikt.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er utført med våtroms-/baderomsplater, og himlingen har malt innvendig tak.

Vurdering av avvik:
• Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Det mangler bunnlist og fuging.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å demontere og montere våtromsplatene på nytt i henhold til produsentens anvisninger og gjeldende våtromsnorm, inkludert korrekt tetting av skjøter og gjennomføringer. Eventuelt bør arbeidet utføres eller kontrolleres av kvalifisert fagperson.

Solstrandvegen 91 , 6264 TENNFJORD
Gnr 373 - Bnr 213
1580 HARAM

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

Norsk takst

Tilstandsrapport



Manglende bunnlist og fuge til våtromsplatene.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 20 mm.

1.ETASJE > VASKEROM

Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med smøremembran på gulv, synlig vanntett sjikt med baderomspanel på vegg og sluk av plast.

Kostnadsestimat: Under 20 000

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt én fuktmåling i tilstøtende rom, nærmest mulig dusjsonen/ våtsonen. Hullboringen er utført fra soverommet, bak våtsonen. Det ble målt under 7 vektprosent fuktighet i trevirke. Vektprosent blir gradert slik:
- Tørt: Under 11,9%
- Akseptabel: 12-15,9 %
- Fuktig : 16-19,5 %
- Meget fuktig: 19,6-27 %
- Vått: Over 27%



Fuktmåling fra tilstøtende rom.

KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, oppvaskkum av stål, vannstoppsystem og komfyrvakt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert irr på fordelerrøret og skjøter i rørskapet.

Konsekvens/tiltak

• Irr på fordelerrøret bør undersøkes nærmere og eventuelt utbedres.



Irr på fordelerrør og skjøter.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP-plastrør.

TG 1 Ventilasjon

Solstrandvegen 91 , 6264 TENNFJORD
Gnr 373 - Bnr 213
1580 HARAM

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon plassert i vaskerommet.
Eier opplyser at det ble utført rørinspeksjon for 4 år siden, inkludert rengjøring.
Sameiet har avtale om filterbytte i ventilasjonsanlegget i januar-februar hvert år, og dette er utført for 2026.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank plassert i vaskerommet.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er sikringsskap med automatsikringer og skap er plassert i skyvedørsgarderoben i gangen.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Leiligheten er utstyrt med brannslukker og brannvarsler.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Solstrandvegen 91 , 6264 TENNFJORD
Gnr 373 - Bnr 213
1580 HARAM

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

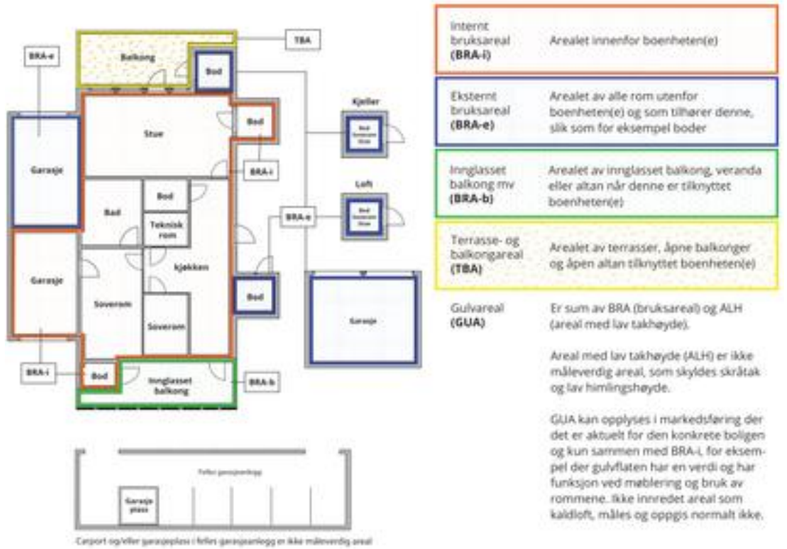
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

4-roms selveier leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.Etasje	105			105	31
Underetasje		5		5	
SUM	**105**	**5**			**31**
SUM BRA	**110**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Stue/kjøkken, bad, vaskerom, entré, soverom, soverom 2, soverom 3, bod, gang		
Underetasje		Sportsbod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: - Det er mottatt tegninger fra byggeår, datert 25.04.2014.

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

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

Kommentar: Om dagens bruk og samsvar med godkjente tegninger:
-Det er mottatt tegninger fra kommunen, datert 25.04.2014. Opp mot tegning er det ikke etablert bod og arealet er tatt inn i gangen.

Om ferdigattest og byggesakens avslutning:
- Det foreligger ferdigattest på bygget, datert 23.03.2016.
- Det foreligger ikke ferdigattest på de skyvbare leveggene, men ifølge eier er det sendt inn søknad om ferdigattest.

Anbefaling:
- Artikon anbefaler at det søkes om godkjenning av de registrerte avvikene, i tråd med plan- og bygningslovens bestemmelser. Det må påregnes saksgebyr til kommunen, samt at enkelte bygningsmessige tiltak kan bli nødvendige for å få deler av bygget godkjent i samsvar med regelverket.

Solstrandvegen 91 , 6264 TENNFJORD
Gnr 373 - Bnr 213
1580 HARAM

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.11.2026	Ole Andreas Ottestad Gaupseth	Takstingeniør
	Stig Ove Vatnehol	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1580 HARAM	373	213		4	2909 m²	Meglerpakka	Eiet

Adresse
Solstrandvegen 91

Hjemmelshaver
Vatnehol Marit Rogne

Kommentar
Oppgitt tomtearealet gjelder for hele sameiet.

Eierandel
108 / 1152

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er sentralt beliggende på Eidsvik i Haram kommune. Området består av blokker og eneboliger.

Adkomstvei

Det er tilkomst via kommunal vei, med privat stikkveg inn til eiendommen.

Tilknytning vann

Det er kommunale vannledninger med private stikkledninger inn til bygget.

Tilknytning avløp

Det er kommunale avløpsledninger med private stikkledninger inn til bygget.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse-blokkbebyggelse.

Om tomten

Felleseid tomt som ligger i en sørhelling.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke registrert rettigheter/ heftelser/ servitutter på eiendommen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	20.11.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	20.11.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	23.11.2026		Gjennomgått		Nei
Energiattest	25.11.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.11.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Solstrandvegen 91 , 6264 TENNFJORD
Gnr 373 - Bnr 213
1580 HARAM

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

Egenerklæring for boligsalg

Gyldig til: 19.11.2027

Solstrandvegen 91, 6264 TENNFJORD (dødsbo)

MEGLERAVDELING	EIENDOMSTYPE	OPPDRAGSNUMMER
Proaktiv Ålesund	Leilighet	1400260198
SKJEMAET ER UTFYLT AV	**OVERTATT**	**FORSIKRING**
Stig Ove Vatnehol	11.2026	Ja, boligselgerforsikring

Opplysninger

Har du selv benyttet deg av eiendommen?	Nei
Har du husforsikring?	Ja, felles bygningsforsikring
Forsikringsselskap	Eika Forsikring

Våtrom

1.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på bad, vaskerom eller toalettrom?	Nei, ikke som jeg kjenner til
1.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på bad, vaskerom	Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

2.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på utvendige eller innvendige vann- eller avløpsrør, inkludert private anlegg som brønn, septiktank eller lignende?	Nei, ikke som jeg kjenner til
2.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på utvendige eller innvendige vann- eller avløpsrør, inkludert private anlegg som brønn, septiktank eller lignende?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon

3.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil ved boligens ventilasjonsanlegg?	Nei, ikke som jeg kjenner til
3.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på boligens ventilasjonsanlegg?	Nei, ikke som jeg kjenner til
3.3 Kjenner du til om det er eller har vært utført måling/tiltak knyttet til radon i boligen, enten av deg eller tidligere eiere?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

4.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Gjensidige

4.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på det elektriske anlegget?	Nei, ikke som jeg kjenner til
4.3 Kjenner du til om det er eller har vært utført kontroll/tilsyn på det elektriske anlegget?	Nei, ikke som jeg kjenner til
4.4 Er det tegnet Norgespris på strøm?	Vet ikke

Oppvarming

5.1 Kjenner du til om det er eller har vært nedgravd oljetank på eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
5.2 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader eller utført tilsyn /kontroll på ildsted, gassovn, bio-peis, skorstein, pipe eller lignende?	Nei, ikke som jeg kjenner til
5.3 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader, utført arbeid eller vedlikehold ved boligens varmeanlegg (for eksempel varmepumpe, radiatorer, varmekabler, vannbåren varme eller lignende)?	Nei, ikke som jeg kjenner til
5.4 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på boligens varmeanlegg?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

6.1 Kjenner du til om det er eller har vært tegn på setninger/bevegelser på eiendommen, enten i bygg eller terreng (for eksempel sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende)?	Nei, ikke som jeg kjenner til
6.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller tiltak knyttet til setninger/bevegelser på eiendommen, enten i bygg eller terreng (f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende)?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak

7.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader, vannlekkasje, fuktskader eller andre tegn på utettheter i takkonstruksjonen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
7.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på tak, taknedløp, takrenner eller beslag (for eksempel reparasjoner, vedlikehold eller utskiftninger)?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Yttervegg og fasade

8.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på yttervegg, fasade, veggkonstruksjon, vinduer eller dører?	Nei, ikke som jeg kjenner til
8.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på yttervegg, fasade, veggkonstruksjon, vinduer eller dører?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

9.1 Kjenner du til om boligen/eiendommen har eller har hatt problemer med drenering, fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller, krypkjeller eller underetasje?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Gjensidige

9.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid ved boligens /eiendommens fuktsikring, drenering, kjeller, krypkjeller eller underetasje?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Skadedyr

10.1 Kjenner du til om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i boligen eller på eiendommen, inkludert tilhørende bygninger som bod, garasje eller nærliggende/tilknyttede enheter?	Nei, ikke som jeg kjenner til
10.2 Har konstruksjonen blitt åpnet opp for nærmere undersøkelser?	Nei, ikke som jeg kjenner til
10.3 Kjenner du til om det er har vært utført arbeid eller tiltak knyttet til skadedyr eller insekter?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

11.1 Kjenner du til om boligen/eiendommen er eller har vært endret, innredet, ombygget eller utvidet etter opprinnelig byggeår,av deg eller tidligere eiere?	Nei, ikke som jeg kjenner til
11.2 Kjenner du til om boligen eller andre bygninger mangler brukstillatelse eller ferdigattest?	Nei, ikke som jeg kjenner til
11.3 Har eiendommen en utleiedel?	Nei
11.4 Kjenner du til planer, vedtak, forslag eller andre forhold som kan medføre endringer eller økte kostnader for eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Omgivelsene

12.1 Kjenner du til om eiendommen er eller har vært utsatt for flom, ras, skred eller lignende, eller om den ligger i et område med slik fare?	Nei, ikke som jeg kjenner til
12.2 Kjenner du til andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Sameie, Borettslag og Boligaksjeselskap

13.1 Er boligen en del av et sameie, borettslag eller boligaksjeselskap?	Ja, sameie
13.1.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader eller problemer med fukt, vannlekkasje, sopp, råte eller lignende i sameie/borettslaget /boligaksjeselskapet?	Nei, ikke som jeg kjenner til
13.1.2 Kjenner du til uenigheter eller konflikter av noe slag, som du selv eller sameiet/borettslaget/boligaksjeselskapet er innblandet i?	Nei, ikke som jeg kjenner til
13.1.3 Kjenner du til om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i bygget eller fellesareal i sameiet/borettslaget /boligaksjeselskapet?	Nei, ikke som jeg kjenner til
13.1.4 Kjenner du til planer, vedtak, forslag eller andre forhold i sameiet /borettslaget/boligaksjeselskapet som kan medføre endringer eller økte kostnader for eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
13.1.5 Kjenner du til om det er faste løpende kostnader som faktureres utenfor fellesutgifter i sameiet/borettslaget/boligaksjeselskapet?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Gjensidige

Andre opplysninger

14.1 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.3 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger for boligen/eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.4 Kjenner du til om det er eller har vært skader eller feil på tilbehør som følger med eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.5 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen som kan være relevante for kjøper, utover det du allerede har oppgitt?	Nei, ikke som jeg kjenner til

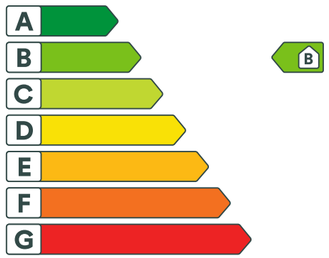
Gjensidige

enova

Energiattest

B

Adresse	
Solstrandvegen 91, 6264 TENNFJORD	
Dato for energimerking **25.11.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-390140**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300243185**
Gårdsnummer **373**	Bruksnummer **213**
Seksjonsnummer **4**	Bruksenhetsnummer **H0104**



Om energikarakteren

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

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

Boliginformasjon

Byggeår **2015**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **105,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **105,0 m²**
Oppvarmet etasje **-**	Bygningsmateriale **-**
Oppvarming **-**	
Ventilasjon **-**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
83,45

A↑G B

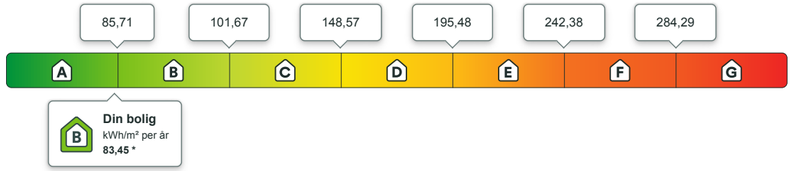
Solstrandvegen 91, 6264 TENNFJORD

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



B * Energikarakter A kan ikke gis uten gjennomført tetthetskontroll. Dette forutsetter at det er gjennomført lekkasjetest av boligen i henhold til NS-EN 13829. Mer informasjon i Forskriften om energimerking.

Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år	kWh/m² per år
9 131,35	**86,97**

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

Om energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Solstrandvegen 91, 6264 TENNFJORD

Tiltak

Tiltak 0: Varmepumpe

Varmepumper har høy systemvirkningsgrad. Det vil si at de bruker mindre energi enn tradisjonelle oppvarmingskiler

Tiltak 0: Varmestyring

Smart varmestyring, som nattsenk, reduserer strømforbruket

Tiltak 0: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 0: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Versjon 27.04.2020

Ordensregler for Sameiet Solstrandvegen 91

6264 Tennfjord

1. Formål og omfang

Formålet med ordensreglene er ro og orden i sameiene samt sikre et trygt og godt bomiljø ved gjensidig respekt og hensyntaking til hverandre.

Ordensreglene gjelder alle seksjonseiere og beboere i Sameiet Solstrandvegen.

2. Ansvar for overholdelse av ordensreglene

Ordensreglene gjelder for alle leilighetene i Sameiet Solstrandvegen. Seksjonseierne er ansvarlige for etterleves av reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

3. Ved utleie

Ved utleie av leilighet skal ordensregler og gjeldende sameiets vedtekter vedlegges leiekontrakten.

Seksjonseier må informere styret i sameiet om hvilken leilighet som leies ut og hvem som er leietaker, samt gi styret kontaktinformasjon.

4. Ro og orden

Det skal være ro mellom klokken 23:00 – 06:00 alle dager. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annen måte virker sjenerende på omgivelsene.

Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23:00 skal beboerne i tilstøtende boliger varsles i god tid.

Ved innflytting eller arbeid som modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, skal naboer varsles, og dette tillates kun i følgende tidsrom:

- Hverdager mellom klokken 07:00 – 21:00.
- Lørdager mellom klokken 10:00 – 18:00.

Helligdager skal det være ro.
Styret kan ved søknad gi særskilt tillatelse til annet dersom styret finner det nødvendig.

Beboerne oppfordres til å begrense all aktivitet som kan virke forstyrrende og sjenerende overfor naboene.

5. Bruk av boligen og privat uteområde

Beboerne skal sørge for:

- At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden. Dette for å unngå unødvendig skade.
- At vann/radiator og avløpsrør ikke blir frostskadet.
- At avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- Å vise tilstrekkelig varsomhet ved bruk av ild og varme slik at brannfarlige situasjoner ikke oppstår.
- At balkongen/terrasse ikke benyttes som lagringsplass for søppel eller lignende.
- Vedlikehold av egen balkong/terrasse som snø- og isfjerning fra denne.
- At tepper, dørmatter o.l. ikke bankes eller ristes på balkongene, i trappeoppgangene eller gjennom vinduene.
- At det ikke kastes ting eller løse gjenstander ned fra balkongene eller vinduer.
- At blomsterkasser ikke henger eller festes utenpå balkongrekkverket.
- At vannbruk i forbindelse med vanning av planter eller renhold o.l. ikke renner ned på balkongene under.
- Å begrense skade ved å kontakte nødvendig håndverker som for eksempel rørlegger for å stanse en lekkasje.
- Å melde alle skadesaker inn til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden(e) og har anledning til å kontrollere skadeomfanget ved for eksempel inspeksjon.

Eier skal søke styret eller årsmøtet om adgang til å foreta endringer på bygningsfasaden eller privat/felles uteareal. Søknad skal innvilges eller godkjennes før arbeidet kan iverksettes.
Dette gjelder for eksempel

- Oppsetting av markiser; som er tillatt i henhold til hva som er bestemt av årsmøtet i sameiet vedr. farge osv.
- Platting
- Levegg

6. Fellesarealer inne

Beboerne oppfordres til å holde Sameiets fellesarealer rent og ryddig.

Alle trapper og ganger skal holdes fri for gjenstander tilhørende beboere.

Det skal ikke lagres eller hensettes noe i eller under trappene som barnevogner, skostativ, løse sko, blomsterkrukker, sykler osv.

Det er røykeforbud innendørs i fellesområdene og vi oppfordrer alle til å ta hensyn ved røyking andre steder i Sameiet.

7. Fellesarealer ute

7.1 Generelt
Det skal ikke legges ut mat på fellesområdet som kan tiltrekke skadedyr som rotter, mus og fugler.

Beboerne oppfordres til å rense skotøy godt før en «går inn» i oppgangen. Da drar man mindre snø og steiner/grus inn i oppgangene.

7.2 Bruk av «hagen»
Vedlikehold av grøntområdene. Dersom noen ønsker å stelle planter og blomster litt ekstra er det helt greit. Kostnader som vedgår sameiet må godkjennes av styret.

Det er ikke tillat med engangsgriller på fellesområdet. Bruk gjerne fellesgrillen i Gapahuken. Tennvæske skal ikke settes igjen ute uten tilsyn. Ved bruk av grillen og åpen flamme skal tilstrekkelig varsomhet utøves.

Dyr skal føres i bånd på Sameiet Solstrandvegen områder.

7.4 Søppel
Søppelkassene er kun for bruk til husholdningsavfall. Avfallet skal sorteres i fraksjonene Plast, Matavfall (grønne poser) og restavfall i vanlige bæreposer.
Papp og papir brettes sammen og kastes i egne beholdere. Dette gjelder også glass og metall.
Søppel og avfall skal ikke under noen omstendighet plasseres utenfor søppelkassene.
Øvrig avfall som batterier og annet elektrisk avfall kastes i de røde boksen og bringes av den enkelte beboer til en miljøstasjon (Nøsa) eller til Årims innsamling av farlig avfall. (Viser til Årims kalender)

8. Kjøring og parkering

8.1 Generelt
Bilkjøring inne på området skal foregå i gangfart og begrenses til varetransport og annen nødvendig ferdsel. Vis hensyn til lekende barn og gående personer.

Kjøretøy (egne/gjester) ute parkeres slik at det ikke er til hinder for inn/utkjøring garasje og bruk av hovedinngang.

8.2 Garasjen
Parkeringsplassene i garasjen er primært for parkering av kjøretøy. Det er ikke tillat å oppbevare brennbare vesker eller gass. Det oppfordres til å begrense bruken av garasje som lagringsplass.

9. Brann og sikkerhet

9.1 Trapper og ganger
Barnevogner, sykler, skostativ eller andre gjenstander som kan være til hinder for sikker evakuering av bygningene er ikke tillat å hensette i trapperom eller korridorer.
Det er ikke tillat å hensette noe som helst under trappene. Det vil ikke bli forhåndsvarslet om kontroll og ved slik kontroll vil uønskede gjenstander bli fjernet og eventuelt kastet.

9.2 Ytterdør
Ytterdører i oppgang skal ikke holdes åpen ved hjelp av kost eller andre gjenstander. Dørautomatikken tåler ikke dette og kan gå i stykker og kan medføre dyre reparasjoner. Bruk automatikkbryter over dør til å holde dør åpen.

9.3 Heis
For å redusere risikoen for feil og skader på heis, er det viktig at følgende retningslinjer følges:

- Blokkering av heisdør ved inn og utlasting av varer bør unngås. Gjentatte lengre blokkeringer av døren fører til at heisen slutter å virke. Det kan medføre dyre reparasjoner
- Børst godt av sko, barnevognhjul ol. for snø og strøgrus før heisen brukes. Steiner kan fort sette seg fast i dørskinnene og blokkere heisen.

9.4 Grilling:
Det er ikke tillat å grille med kullgrill på balkongene. Elektriske og gassdrevne griller tillates.
Det er ikke lov å lagre gassflasker i kjellerboden eller fellesarealer i kjeller. Gass er tyngre enn luft og vil ved en lekkasje bli eksplosivt. Gassflasker må alltid stå oppreist. Liggende gassflasker utgjør en eksplosjonsfare.
Benytt kull ved bruk av fellesgrillen i Gapahuk og rydd etter bruk samt ta med tennvæske inn.

9.5 Brannalarm:
Det skal være og er montert brannalarm, varme og røykdetektorer i alle leilighetene og i alle rom i fellesarealene.
Detektorene i leilighetene må ikke tas ned, det svekker sikkerheten for alle som bor i sameiet og gir feilalarm i brannsentralen.
Beboerne oppfordres til å støvsuge/blåse rent detektorene noen ganger i året da støvansamling i detektorene kan føre til falske alarmer.

Dersom det oppstår brann eller røykutvikling vil det først gå en lokal alarm i leiligheten.
Dersom det ikke er brann må alarmen straks avstilles på sentralen ved utgangsdøren i første etasje. Det er en forsinkelse fra en alarm går lokalt i leiligheten til alarmen går i alle leilighetene. Sett deg derfor inn i instruksen som henger ved sentralene.
Dersom alarmen går i alle leilighetene må brannvesenet kontaktes på telefonnummer 110 og varsle brann for raskere redning.
Kostnader som følge av falsk alarm og/eller misbruk av varslingssystemet vil bli fakturert den enkelte leilighetseier.
Ved brann møtes alle på nordsiden (baksiden) av blokka for opptelling og redegjørelse.
Etter opptelling beveger alle seg mot vest på Solstrandvegen for å unngå være til hinder for brann- og nødetater.

10. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan ved gjentakelse til tross for varsel fra styret føre til sanksjoner og i verste fall pålegg om salg av seksjonen etter eierseksjonslovens § 38.

For øvrig gjelder lov om eierseksjoner, se
https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2017-06-16-65

11. Kontaktinformasjon

Styre i Sameiet Solstrandvegen bruker e-post som primær kommunikasjonsform mellom styret, seksjonseiere og beboere. Det er den enkelte eier og beboers ansvar at styrene til enhver tid har deres oppdaterte kontaktinformasjon.
Seksjonseier/beboer er også ansvarlig for å holde kontaktinformasjonen om styret oppdatert.

Kontakt styret Sameiet Solstrandvegen på følgende e-post:

VEDTEKTER FOR SAMEIET
«SOLSTRANDVEGEN 91»

fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet.
Justert på sameiermøte 12.02.2019.

1. NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er Sameiet Solstrandvegen 91. Sameiet består av 11 boligseksjoner og parkeringskjeller med boder i henhold til oppdelingsbegjæring. Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon, som uttrykker sameieandelens størrelse. Sameiet skal ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av sameiets eiendom i Haram kommune, med gårds- og bruksnummer 73/ 213 med fellesanlegg av enhver art.

2. RÅDERETT / RETT TIL BRUK

Hver sameier har eksklusiv bruksrett til den eierseksjon vedkommende sameier har grunnbokshjemmel til. Sameierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine eierseksjoner. Ingen kan erverve mer enn to eierseksjoner i sameiet, med de unntak som følger av lov om eierseksjoner § 22. Sameierne har ikke forkjøpsrett.

Bruksenhetene og fellesarealene kan bare benyttes i samsvar med formålet, og må ikke brukes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Leiligheter i første etasje får uteareal/ terrasse på bakkeplan tilknyttet leiligheten.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider skal meldes til bygningsmyndighetene og følge bygningslovens bestemmelser. Innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning de ikke kommer i strid med bygningsforskriftene eller andre offentlige bestemmelser gjeldende for eiendommen.

Sameieren plikter å overholde bestemmelsene som følger av lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Før samtlige boenheter er solgt har utbygger en ensidig rett til å endre de ikke avhendede boenhetenes størrelse og nærmere utforming. Dersom slike endringer medfører behov for reseksjonering er sameiet forpliktet til å akseptere dette. Den enkelte sameier plikter å medvirke til at slik reseksjonering kan skje med signatur på begjæring om reseksjonering.

3. REGISTRERING AV EIERSKIFTE OG UTLEIE

Erverv og utleie av eierseksjoner skal umiddelbart meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker. For arbeid med eierskifte kan sameiet, eller sameiets forretningsfører kreve eierskiftegebyr fra selger og kjøper.

4. ORDENSREGLER

Sameiermøtet kan vedta ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de ordensreglene som til enhver tid er fastsatt. Brudd på ordensreglene anses som brudd på sameiernes felles forpliktelser overfor sameiet.

5. FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er alle utgifter ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne i henhold til slik oppdeling: felleskostnader fordeles etter eierbrøk. Unntak for enhetsbaserte tjenester som eksempelvis renhold.

Den enkelte sameier skal innen den 5. hver måned forskuddsvis innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av akontobeløpet for neste periode. Styret kan vedta endring i størrelsen på akontobeløpet med en måneds skriftlig varsel.

For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer sameieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente. Sameier må videre dekke alle omkostninger knyttet til inndriving av forfalte felleskostnader.

Det er lovbestemt panterett i eierseksjonen til sikkerhet for de andre sameiernes krav på dekning av felleskostnader. Pantekravet er dog begrenset til 1G som er folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekningen besluttes gjennomført. Unnlatelse av å betale felleskostnader anses som vesentlig mislighold og kan gi sameiet rett til å kreve seksjonen solgt, jfr. lov om eierseksjoner § 26.

6. VEDLIKEHOLD AV BRUKSENHETER

Det påhviler den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig og utvendig vedlikehold av bruksenheten og andre arealer som sameieren har enerett til å bruke. Sameieren har også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger fra forgreiningspunktet på stamledningsnettet inn til bruksenheten og for sikringsskapet samt for elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten. Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealene eller bruksenhetene eller ulemper for andre sameiere.

7. VEDLIKEHOLD AV FELLESAREAL

Fellesarealer skal holdes forsvarlig ved like og bekostes av sameiet. Sameiet vil eie og drifte fellesarealer, samt felles vann- og avløpsledninger. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført. Sameiermøtet kan med to tredjedels flertall vedta avsetning til vedlikeholdsfond. Vann- og avløpsledninger frem til kommunalt anlegg vil være sameiets eiendom og ansvar i forhold til fremtidig drift.

8. PARKERINGSPLASS OG BOD

Sameiet har parkeringskjeller under husene. Seksjonene 3 og 7 i sameiet har en parkeringsplass. De resterende seksjoner i sameiet har to parkeringsplasser.

Det er en parkeringsplass for handicap. Denne plassen er forbeholdt de med behov. Dersom flere har behov for handicap-parkering, kan plass utvendig merkes opp særskilt for dette.

Alle seksjonene har en bod i kjelleren.

9. STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av tre-fem medlemmer. Det kan velges varamedlemmer. Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall. Styrets leder velges særskilt. Styremedlemmene velges for 2 år av gangen, med unntak av det første året hvor minst 1 av styremedlemmene har ett års funksjonstid. Dette for sikre kontinuitet i

styret. Ved valg anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt. Styremedlemmene kan gjenvelges. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

10. STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen. Styret skal ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter. To styremedlemmer i fellesskap forplikter sameierne og tegner sameiets navn. I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret.

11. STYREMØTER

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som nødvendig. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av alle faste styremedlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene. Styret skal føre protokoll over alle styremøter. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene og oppbevares av styreleder eller sekretær.

12. SAMEIERMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned. Forslag til saker som ønskes behandlet på det ordinære sameiermøtet må skriftlig leveres styret innen 1. mars.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

13. INNKALLING TIL SAMEIERMØTET

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst tre dager.

Dersom et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i sameiermøte ikke innkalt, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

14. SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

a) Styrets årsberetning
b) Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
c) Valg av styremedlemmer
d) Andre saker som er nevnt i innkallingen

15. MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier. Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

Hver seksjon har én stemme. Sameiere har rett til å møte med fullmektig med gyldig fullmakt. Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

a) endring av vedtektene
b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
d) salg, kjøp, bortleie eller leie av deler av tomten eller innvendig fellesarealer, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
f) samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 % av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gå visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

16. HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Heller ikke kan noen delta i avstemning om slike saker overfor tredjemann dersom man har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken. Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelser av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

17. FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører. Valg av forretningsfører tilhører styrets oppgaver.

18. REVISJON OG REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært sameiermøte. Sameier på under 21 seksjoner, har ingen plikt til, men kan med alminnelig flertall velge å ha revisor. I så fall skal revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt. Revisor har rett til å være til stede på sameiermøte og til å uttale seg.

19. FORSIKRING

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Huseierforsikring tegnes samlet i sameiets navn. Innboforsikring skal/må tegnes av den enkelte sameier. For det tilfellet at en sameier, evt. framleietaker, utløser sameiets felles forsikring for skader oppstått i egen bruksenhet, belastes sameieren for forsikringens egenandel. Om en sameier påfører skade på fellesarealer og/eller andre bruksenheter, kan styret pålegge denne sameieren å betale forsikringens egenandel helt eller delvis.

20. TAUSHETSPLIKT

Alle tillitsvalgte og ansatte i sameiet plikter å hindre at andre får tilgang til det vedkommende i forbindelse med tjenesten, eller arbeidet har fått vite om noens personlige forhold. Taushetsplikten gjelder også etter at vedkommende har avsluttet tjenesten eller arbeidet. Den tillitsvalgte eller ansatte kan ikke utnytte opplysninger som nevnt ovenfor i egen virksomhet eller i tjeneste for andre.

21. MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Salgspålegg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra dette er mottatt.

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameiernes oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse (utkastelse) av seksjonen etter reglene i tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 27.

22. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.

Referat årsmøte 12.03.2026

Egil Ønsket alle velkommen, 10 av 11 boenheter var representert.

Godkjenning av innkalling, denne ble enstemmig godkjent.

Stig Flem ble valgt til møteleder.

Egil ble valgt til referent.

Odrun og Ingunn ble valgt til å skrive under protokoll.

Årsmelding 2025 ble godkjent med noen merknader, sendes ut på nytt sammen med referat og budsjett for 2026.
Regnskap for 2025 ble enstemmig godkjent. Styre skal vurderer å sette noe av pengene på høyrente.

Det kom inn saker fra medlemmer som ble diskutert,
Vask av bossdunker, her kom det frem at flere av medlemmene hadde problemer med vask, styre ble bedt om å sjekk ut om noen kunne ta på seg dette mot betaling. Jofrid sjekker dette med sin Leieboer. Kan også sjekke dette med blokk A + C
Valg av valgkomite, Styre sin innstilling her var å fortsette som tidligere der styre sjekker ut nye medlemmer til verv.
Postkasser, styre fikk i oppdrag og sjekke ut nye og eventuelt flytte disse inn i gangen.
Restavfallsdunker, styre ser på dette fortløpende om der blir noen endringer i tømme rutiner fra Atvin.
Garasjeport, styre ordner med skilt som skal settes opp ved bryter.

Budsjett 2026 ble enstemmig vedtatt.

Orientering fra Styre.

Stig orientere om dugnad liste for 25 som ikke fungerte optimalt,

Det blir i år lagt opp til felles dugnads kvelder.

Vask og spyl svalgang, male vaskerom, bakgangs golv.

Avholde brannøvelse, bruker manual for brannsentral.

Valg: Stig Flem, Formann 1 år

Egil Tenfjord , styremedlem 2år

Marion Lidarende, styremedlem 1år

Karin Margrete Vik, vara 2år

Eidsvik 15.03.2026

Egil Tenfjord

Odrun Sæter Tennfjord

Ingunn Eidsvik Valde

Sameiet Solstrandvegen 91

	Reknskap 2025	Budsjett 2026
Leieinntekter	434,216.00	437,484.00
Strømforbruk boder	2,160.00	2,160.00
salg av lys	4,035.00	
Sum inntekter	**440,411.00**	**439,644.00**
Driftskostnader		
6300 Leie lokale	600.00	600.00
6310 Plenklipping	3,000.00	4,000.00
6320Renovasjon, vann, avløp o.l	141,861.00	146,000.00
6340 Strøm fellesareal	21,707.00	27,000.00
6350 Brøting	5,844.00	9,500.00
6360 Renhold	25,299.00	26,160.00
6400 Leie gressklipper	21,716.00	9,250.00
6420 Leie datasystermer	5,863.00	9,000.00
6510 Pyntekomite	5,894.00	5,000.00
6540 Inventar/utstyr Brannslukker		
6550 Driftsmatriele		
6600 Rep. Og vedlikehold	19,607.00	21,600.00
6601 Reprasjon/vedlikehold bygning	6,420.00	8,000.00
6610 Service tekniske instalasjoner	12,726.00	8,000.00
6620 Rep/vedlikehold heis	19,152.00	20,000.00
6690 Reprasjon og vedlikehold	12,609.00	10,000.00
6710 Reknskapstjenester	9,508.00	11,000.00
6920 Fiber / Tv	69,828.00	71,920.00
7500 Forsikring	32,853.00	36,000.00
7710 Møteutgifter	550.00	1,000.00
7770 Bankkostnader	1,347.00	1,500.00
Sum Annen driftskostnad	**416,384.00**	**425,530.00**
Driftsresultat	24027.00	14,114.00
Finansinntekter og Finanskostnader		
Annen renteinntekt	270.00	0.00
Sum Finansinntekter	270.00	0.00
Annen rentekostnad	0.00	0.00
Sum Finanskostnader	0.00	0.00
Ordinært resultat	23757.00	
ÅRSRESULTAT	**24297.00**	**14,114.00**

HARAM
KOMMUNE
RÅDMANN

Harald Hjelle Arkitekter AS

FERDIGATTEST

(etter plan- og bygningslova § 21-10)

Vår ref.	Dykkar ref.	ArkivsakID	Dato
16/1520/GBN - 73/167, FA - L42/327		11/784	23.02.2016

Gnr 73/213 - Møre bustadutvikling - Eidsvika BB-2 - Ferdigattest

Tiltak: **Bustadblokk med elleve bueiningar, BB-2**
Gnr/bnr: **73/213**
Byggestad: **Eidsvika**
Tiltakshavar: **Møre bustadutvikling AS**
Delegert sak: **210/11**

Haram kommune gir med dette ferdigattest for ovannemnte tiltak, jf plan- og bygningslova § 21-10.

Ferdigattesten blir gitt etter søknad når det ligg føre nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstilling, jf byggesaksforskrifta § 8-1.

Ferdigattesten er ikkje ei stadfesting av bygningen sin tekniske kvalitet, men ei stadfesting på bygningsmyndigheita si avslutning av saka.

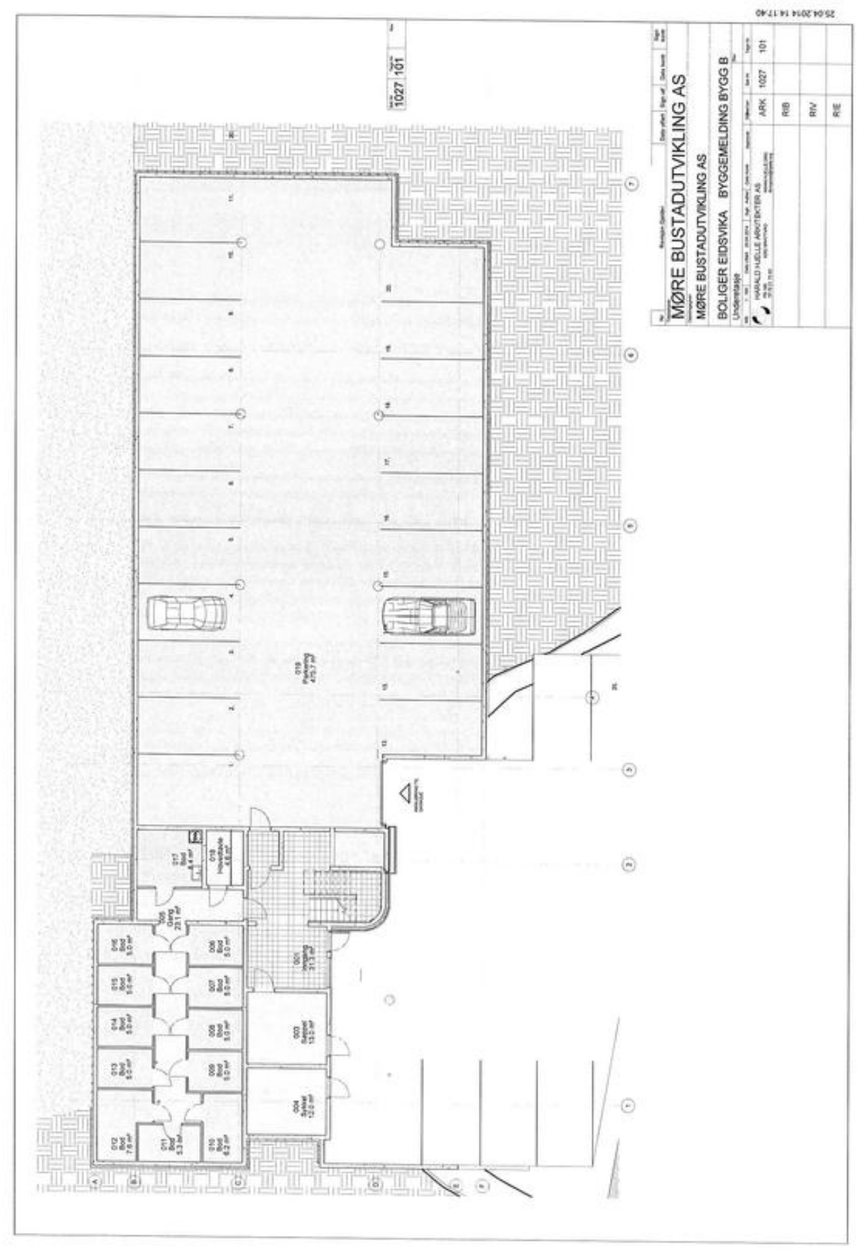
Bygningen eller delar av den må ikkje tas i bruk til anna formål enn det løyvet gjev.

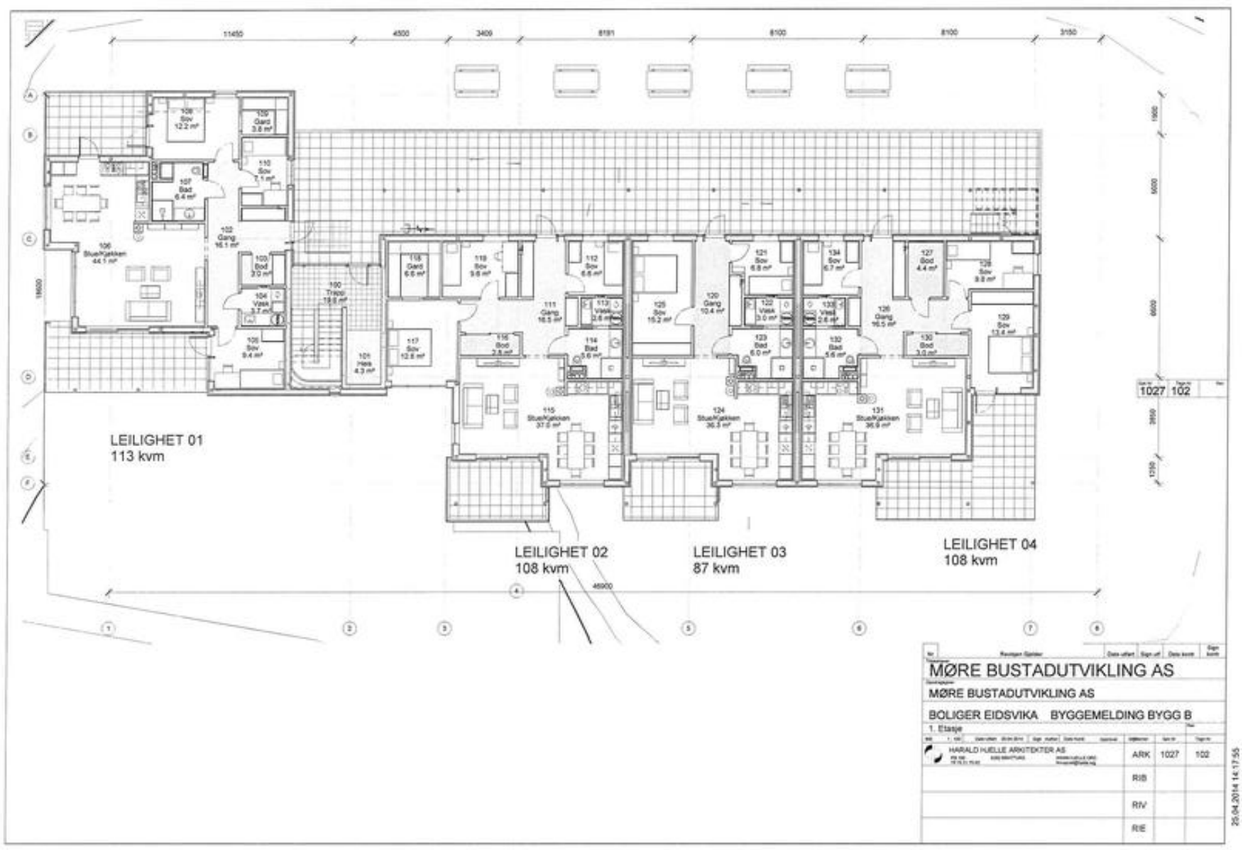
Med helsing

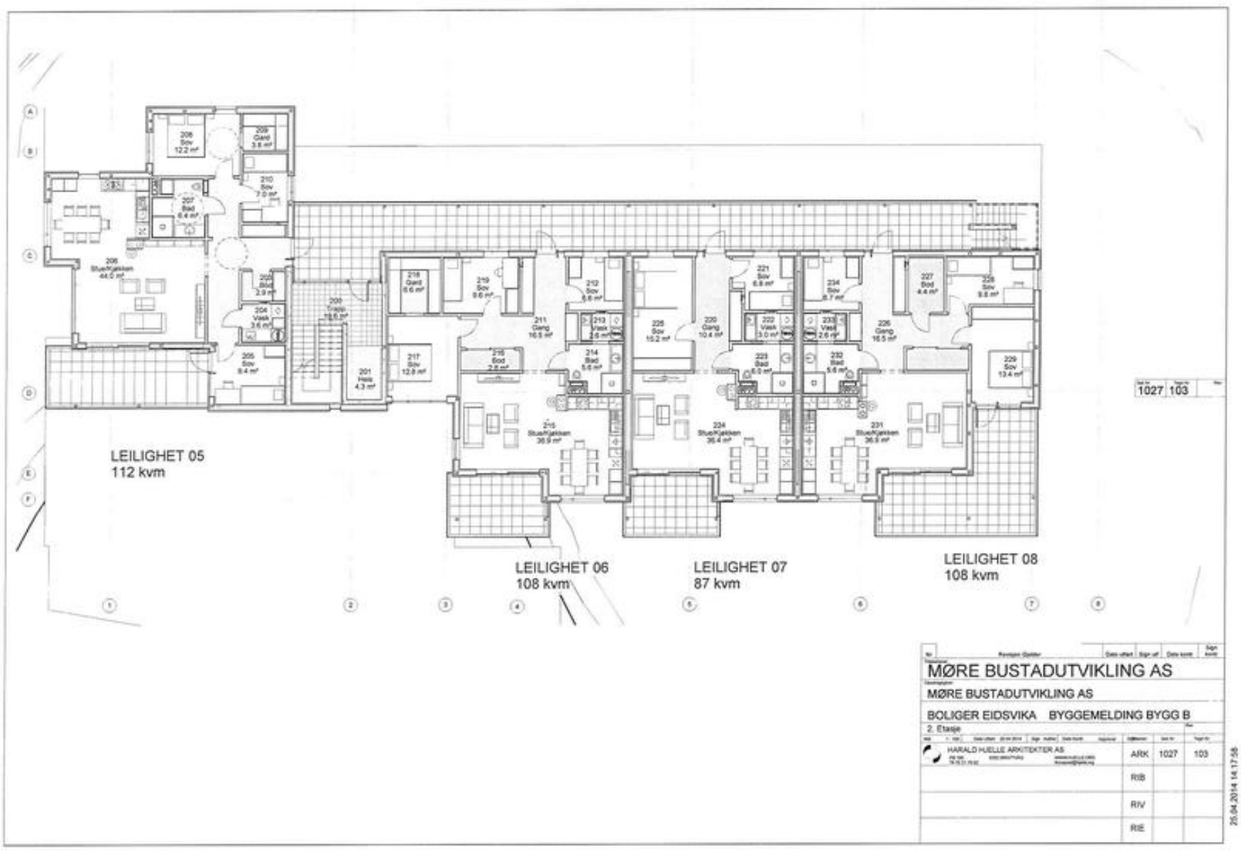
Camilla Waagbø Nilsen
Ingeniør

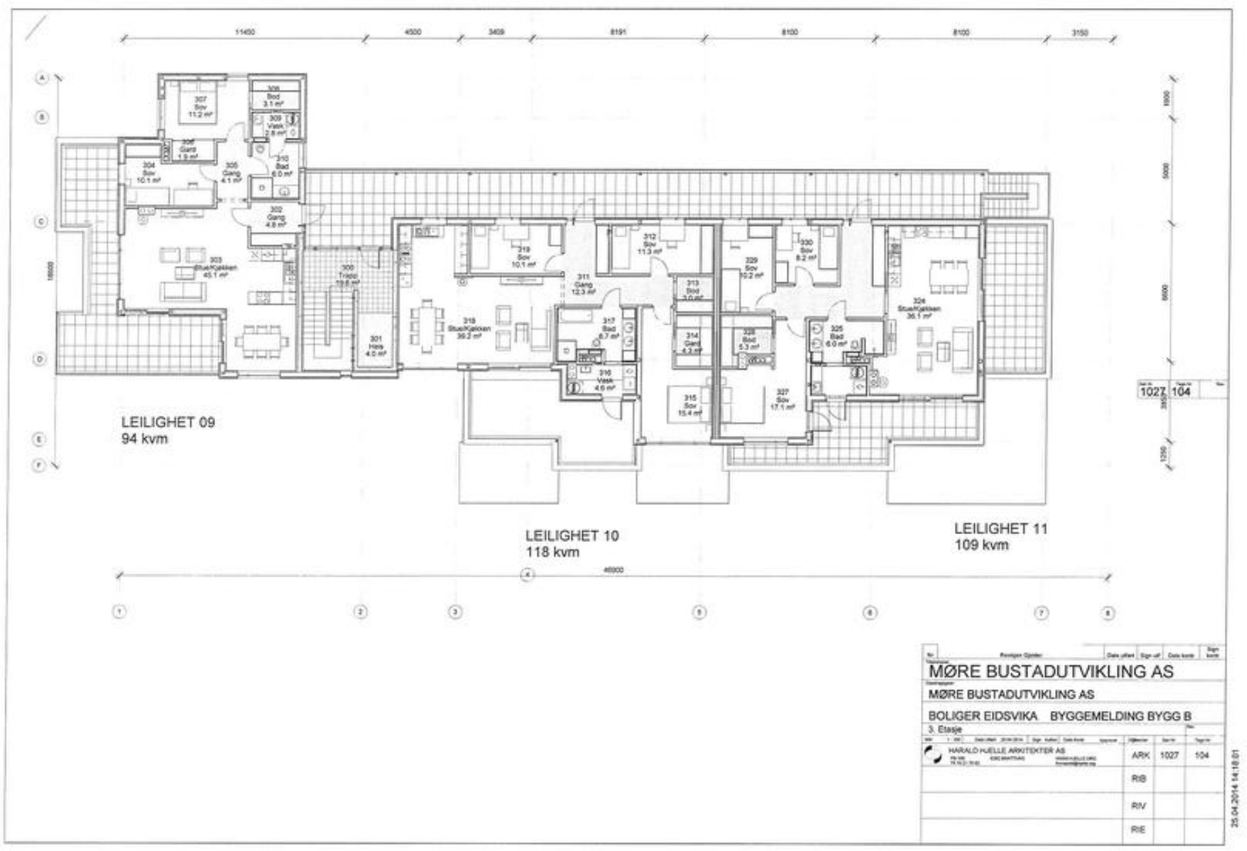
Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.

Postadr.: 6270 Brattvåg
Telefon: 70 20 75 00
Telefaks: 70 20 75 01
Bankgiro: 4202.46.41826
E post: postmottak@haram.kommune.no
Internett: www.haram.kommune.no

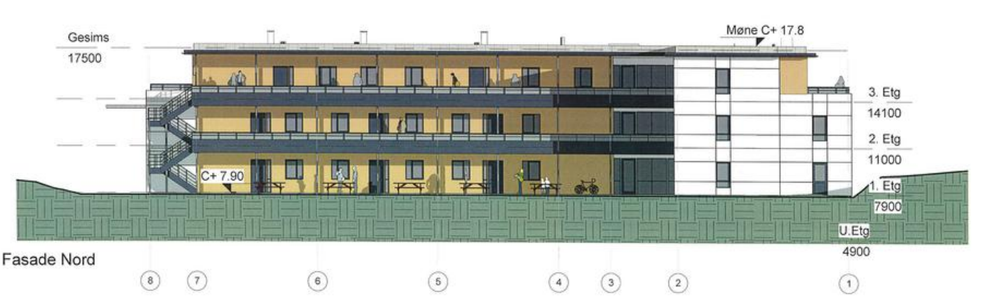



LEILIGHET 01
113 kvm
LEILIGHET 02
108 kvm
LEILIGHET 03
87 kvm
LEILIGHET 04
108 kvm
MØRE BUSTADUTVIKLING AS
MØRE BUSTADUTVIKLING AS
BOLIGER EIDSVIKA BYGGEMELDING BYGG B
1. Etasje
HARALD HUELLE ARKITEKTER AS
ARK 1027 102
RIB
RIV
RIE
25.04.2014 14:17:55


LEILIGHET 05
112 kvm
LEILIGHET 06
108 kvm
LEILIGHET 07
87 kvm
LEILIGHET 08
108 kvm
MØRE BUSTADUTVIKLING AS
MØRE BUSTADUTVIKLING AS
BOLIGER EIDSVIKA BYGGEMELDING BYGG B
2. Etasje
HARALD HUELLE ARKITEKTER AS
ARK 1027 103
RIB
RIV
RIE
25.04.2014 14:17:58







HARALD HJELLE ARKITEKTER AS

BOLIGER EIDSVIKA
BYGGEMELDING BYGG B

Tegningnr. 112
Prosjektnr. 1027
Mål. 1 : 200

Fasader Bygg B
L
Dato 02.04.2014

MØRE BUSTADUTVIKLING AS

02.04.2014 15:07:20



Fasade Syd



Fasade Vest

HARALD HJELLE ARKITEKTER AS

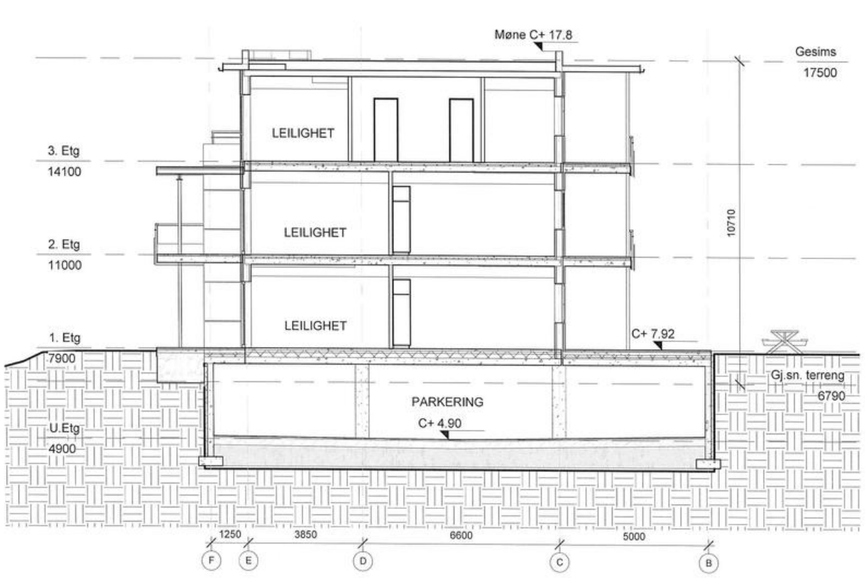
BOLIGER EIDSVIKA
BYGGEMELDING BYGG B

Tegningnr. 113
Prosjektnr. 1027
Mål. 1 : 200

Fasader Bygg B
L
Dato 02.04.2014

MØRE BUSTADUTVIKLING AS

02.04.2014 15:07:51



HARALD HJELLE ARKITEKTER AS

BOLIGER EIDSVIKA
BYGGEMELDING BYGG B

Tegningnr. 114
Prosjektnr. 1027
Mål. 1 : 100

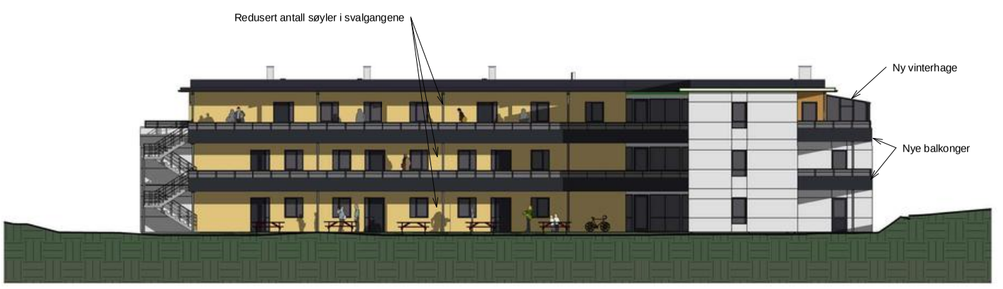
Snitt A
L
Dato 02.04.2014

MØRE BUSTADUTVIKLING AS

02.04.2014 15:07:52



Fasade Øst



Fasade Nord

HARALD HJELLE ARKITEKTER AS

BOLIGER EIDSVIKA
BYGG B

Tegningnr. 112
Prosjektnr. 1027
Mål. 1 : 200

Fasader Øst og Nord
L
Dato 08.12.2014

MØRE BUSTADUTVIKLING AS

12.01.2015 12:08:14



Fasade Syd



Fasade Vest

HARALD HJELLE ARKITEKTER AS

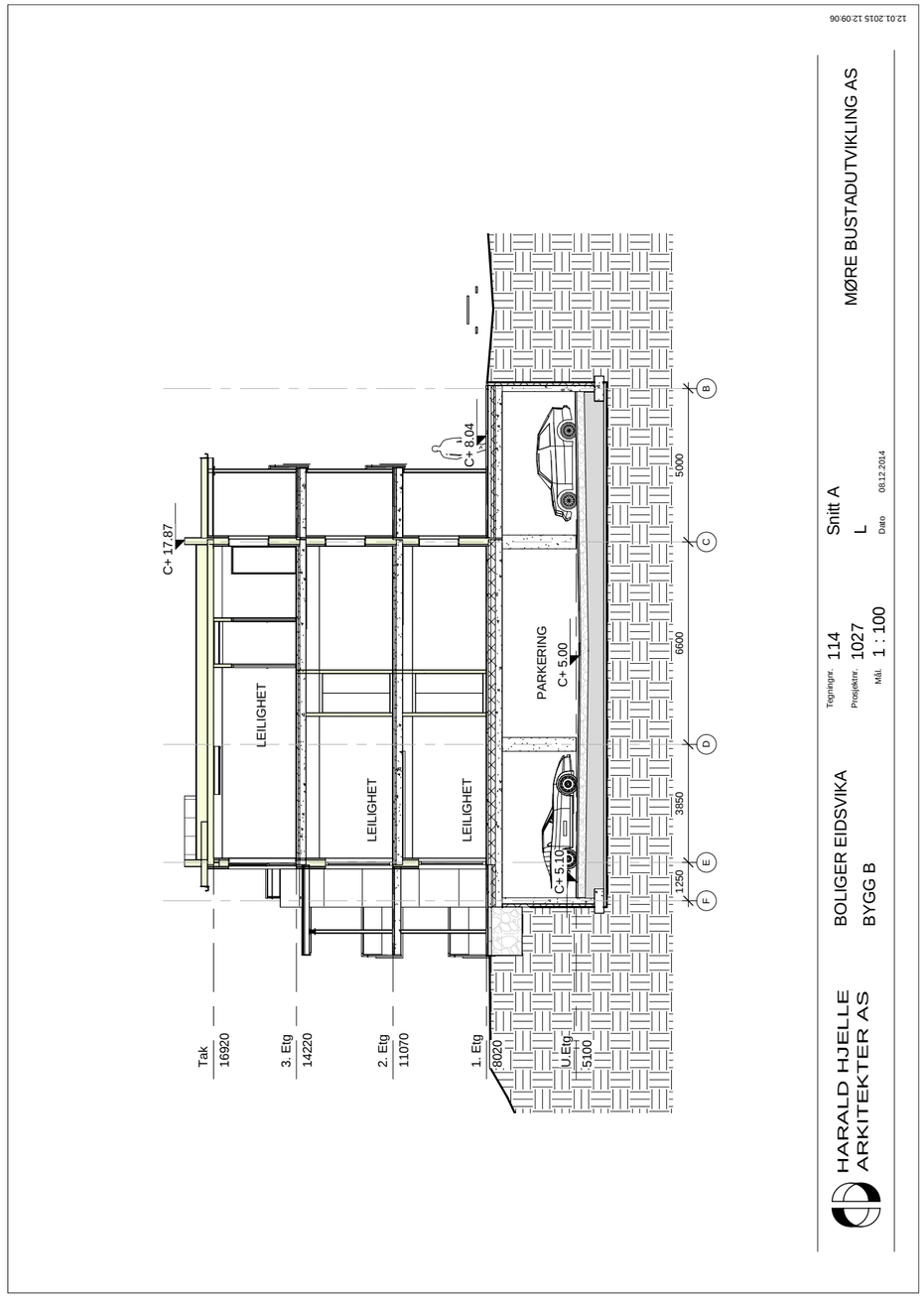
BOLIGER EIDSVIKA
BYGG B

Tegningnr. 113
Prosjektnr. 1027
Mål. 1 : 200

Fasader Syd og Vest
L
Dato 08.12.2014

MØRE BUSTADUTVIKLING AS

12.01.2015 12:09:05



HARAM KOMMUNE
RÅDMANN

Marit Rogne Vatnehol
Solstrandvegen 91

6264 TENNFJORD

Vår ref.	Dykkar ref.	Dato:
19/7463/GBN-73/213/0/4, FA-L42/271		17.06.2019

Gbnr. 73/213 - Vedtak - Solstrandvegen 91 - Skyvbare levegger av glass - fasadeendring

Behandling:

Delegert saksnummer: 110/19	Dato: 17.06.2019

Adresse	Gardsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Solstrandvegen 91	73	213	0	4

Tiltakshaver
Marit Rogne Vatnehol
Solstrandvegen 91
6264 TENNFJORD

Type tiltak/ bygning	Tiltaket sin storleik
Fasadeendring – levegger av glass	BRA: m^2 BYA: m^2

Løyvet omfattar
I medhald av plan- og bygningslova §§ 20-4 og 21-4 gjev Haram kommune løyve til oppføring av levegger av glass på veranda på gnr 73 bnr 213, seksjon nr 4.

Vilkår
Profilane skal vere i mørk farge tilsvarande det som er på eksisterande vindu på bygget.

Teikningsdokumentasjon
Løyvet er basert på teikningsdokumentasjon med journaldato 23.05.

Søknaden
Søknaden gjeld oppføring av skyvbare levegger av glass på veranda på gnr 73, bnr 213, seksjon nr 4. Marit Rogne Vatnehol er tiltakshaver.

Dokument i søknaden

Postadr.: 6270 Brattvåg
Telefon: 70 20 75 00
Bankgiro: 4202.46.41826
E post: postmottak@haram.kommune.no
Internett: www.haram.kommune.no

Søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett
Bilete
Kvittering for nabovarsel – 11 stk
Merknader til nabovarsel – 5 stk

Opplysninger i saka
Arealdisponering:
Gjeldande plan: Reguleringsplan for Eidsvika
Formål: Blokkbebyggelse

Søkjaren sine tilleggsopplysningar
Tiltaket er gjennomført, og det vert derfor no søkt om løyve. Kvit farge vil bli erstatta med mørk farge.

Vurdering av innsendt dokumentasjon:
Dokumenta fyller krava som stilles i Byggesaksforskrifta kap. 5.

Nabovarsel:
Naboar og i bustadblokka har blitt varsla, totalt 11 stk.

1. Merknader frå Jo Sturla Græsdal 04.04.19:

Viser til nabovarsel vedrørende fasadeendring fra Marit Rogne Vatnehol, datert 30.03.2019.
Gjennomførte endringer på byggets østvegg synes for meg å ha alvorlige konsekvenser sett i forhold til byggets øvrige arkitektur; både når det gjelder valg av farge, materialvalg og når det gjelder de kosmetiske og arkitektoniske konsekvenser for bygget som helhet. Således synes det nødvendig at de utførte endringene dessverre må omgjøres, d.v.s. at de aktuelle oppførte konstruksjonene på østveggen av bygget i praksis må demonteres og fjernes.

2. Merknader frå Maj-Lisa og Finn Pedersen 09.04.19:

Vi viser til mottatt nabovarsel av 30.03.19. Vi har stor forståelse for behovet for å skjerme uteplassen. Etter vår oppfatning representerer ikke fasadeendringen, dvs den oppsatte leveggen, en omfattende inngripen i blokkas fasade, spesielt hvis fargen blir endret til den samme mørke farge som rekkverk og vindusomramninger i resten av blokka.

3. Merknader frå Inghild og Svein Rune Tenfjord 10.04.19:

Vi viser til tilsendt nabovarsel med vedlagt bilde. De gjennomførte endringene på veranda mot øst, samsvarer ikke med byggets arkitektur med hensyn til utforming, materialvalg og fargevalg. Etter vår oppfatning, er dette veldig skjemmende for bygget som helhet. Vi beklager derfor å be om at endringen blir omgjort, og at bygget tilbakeføres til sitt opprinnelige utseende.

4. Merknader frå Vigdis Berg Kristiansen og Hege Indstø 13.04.19:

Vedrørende mottatt nabovarsel m/vedlagt bilde, ang. endringer av fasade på veranda mot øst. Slik jeg ser saken, inngår ikke tiltaket i en helhetlig plan for byggets totale estetiske uttrykk, og gir negative konsekvenser for øvrige sameiere. Av den grunn kan jeg ikke samtykke i tiltaket.

5. Merknader frå Ole Kvithaug 02.04.19:

Fargen på konstruksjonen. Endres til grå - fargekode RAL 7024.

Øvrige 6 stk naboer har ikkje levert inn merknader.

Vurdering
Tiltak og plangrunnlag:
Tiltaket om omtalt som skyvbare levegger av glass for innglassing og vindskjerming av eksisterande balkongar. Glasfelta skal kunne opnast og skjyvast til side. Tiltaket er utført i eit område som er omfatta av reguleringsplan for Eidsvika revidert 03.09.14. Området er avsett til blokkbebyggelse.

Problemstilling:
Saka reiser to problemstillingar. Første spørsmål er om tiltaket er i strid med planføresegna § 4.1. Andre spørsmål er om tiltaket er i tråd med krav til visuelle kvaliteter i plan- og bygningslova § 29-2.

I planføresegna § 4.1 står der:
«Ein har som målsetting for utbygginga ein god og variert arkitektur utan monoton gjentaking av former og ei bevist utforming av detaljar. Vidare legg ein vekt på ei god innbyrdes tilpassing bygningar i mellom, - i høve til former og materialbruk. I planområdet med konsentrert utbygging, blir det lagt vekt på å legge til rette store opne uterom mellom blokkene med vide opne grøne flater, slik at bygningar lengre bak i feltet kan behalde utsikt mot sjø og strandsone i størst mogeleg grad.»

§ 4.1 omtalar ikkje kvar til utforming av balkonger og inneheld ikkje spesifikke krav til utvendige farger, materialbruk eller liknande. Då føresegna ikkje inneheld konkrete krav, kan ein ikkje sjå at tiltaket krev dispensasjon frå reguleringsplanen. § 4.1 kan tolkast som ei generell føresegn om at utvendige farger og materialbruk skal vektleggast i byggesakshandsaminga og godkjennast av kommunen. Der reguleringsplanen ikkje inneheld detaljerte krav til utforming, må bygningsmyndigheitene vurdere tiltaket si utforming etter plan- og bygningslova § 29-2. Dersom dei estetiske krava ikkje blir vurdert oppfylt, kan dette utgjere ein avslagsgrunn.

Krav til visuelle kvaliteter, plan- og bygningslova § 29-2.
Pbl. § 29-2 stiler krav om at alle tiltak som er omfatta av lova skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønn har gode visuelle kvaliteter både i seg sjølv og i forhold til sin funksjon og sine bygde og naturlege omgjevnader og plassering.

Etter regelen i § 29-2 har kommunen eit utprega fagpolitisk skjønn ved vurderinga av om eit tiltak har «gode visuelle kvaliteter». Grunnen for dette er at lokale bygningsmyndigheiter, etter lovgivars oppfatning, blir vurdert som best egna til å foreta den skjønnsmessige vurderinga, basert på lokal byggeskikk og lokalpolitisk styring av den visuelle utviklinga i kommunen. Kommunen har likevel ei plikt til å foreta ei forsvarleg vurdering av tiltaket sine kvaliteter etter kriteria i § 29-2, og vedtaket må grunngjevast i

tråd med forvaltningslova §§ 24 og 25.

Kommunen har relativt få tilsvarande prosjekt å vise til. Imidlertid vart der gitt rammeløyve til fasadeendring på Sameiget Samfjordgårdene i Brattvåg i 2014. Hovedproblemstillinga var om det var forsvarleg ut frå § 29-2 og 31-1 å tillate individuell innglassing. Kommunen meinte då at ein ikkje burde godta individuell innglassing. Bebuarane hadde delte meiningar noko som i prinsippet ville hindre individuell innglassing.
Det faste planutvalget for plansaker gjorde då vedtak om at individuell innglassing ikkje var i strid med reguleringsbestemmelsane. Vilkåret var at dette skulle skje ved lik utforming og med same utsjånad. Vedtaket vart påklaga og Fylkesmannen i Møre og Romsdal gjorde seinare vedtak om at vedtaket ikkje var i strid med plan- og bygningslova.

Ut frå ei samla vurdering finn vi at fordelane for kvar enkelt bebuar om å kunne nytte utearealet større deler av året er større enn dei ulempene ei delvis innglassing vil medføre. Det er imidlertid ein føresetnad at tiltaka vert gjennomført ved lik utforming og med same utsjånad.

Konklusjon:
Tiltaket vert godkjend som omsøkt, men med endra farge frå kvit til svart. Naboer sin merknad om endring av farge vert imøtekomen. Naboer som har krevd tilbakeføring til opprinneleg fasade vert ikkje teke til følgje.

Merknader
Det er tiltakshavar sitt ansvar å sjå til at bygget vert oppført i tråd med avgjerder i Plan- og bygningsloven med tilhøyrande teknisk forskrift og dimensjoneringsstandardar.

Mindre endringar undervegs må normalt avklarast med kommunen på førehand. Om tiltaket inneheld korreksjonar ut frå godkjende teikningar, så må desse visast fram ved søknad om ferdigattest.

Ingen bygning eller anlegg kan takast i bruk utan at det ligg føre anten mellombels bruksløyve eller ferdigattest frå kommunen, jf. Pbl §21-10.

Gebyr for handsaming vert sendt tiltakshaver.

Klagerett
Som søkjar og tiltakshavar må ein vere merksam på at vedtaket i saka er eit enkeltvedtak etter forvaltningslova. Vedtaket kan påklagast av ein part eller ein annan med rettsleg klageinteresse i saka. Dette i samsvar med §28 i forvaltningslova.
De har rett til å klage vedtaket til klageinstansen. Klageinstansen er det forvaltingsorganet som er nærast overordna det forvaltingsorganet som har gjort vedtaket. Klagefristen er 3 veker frå den dagen dette brevet vart motteke. Eventuell klage vert send: Haram kommune, Brattvåggata 19, 6270 Brattvåg.

Med helsing

Kjetil Grytten
Konst. einingsleiar

Bertil Skaar

Interntlf. 909 83 821

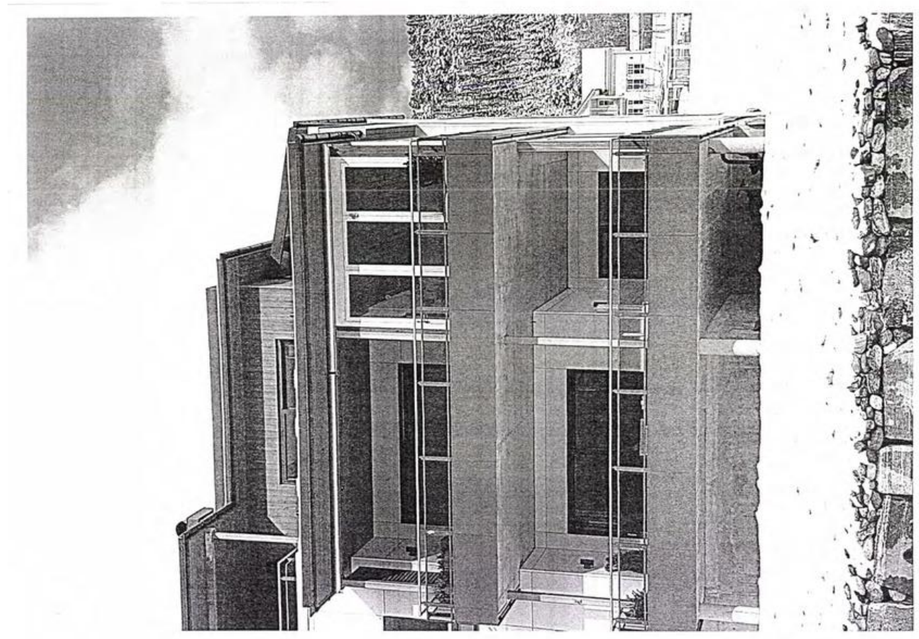
Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.

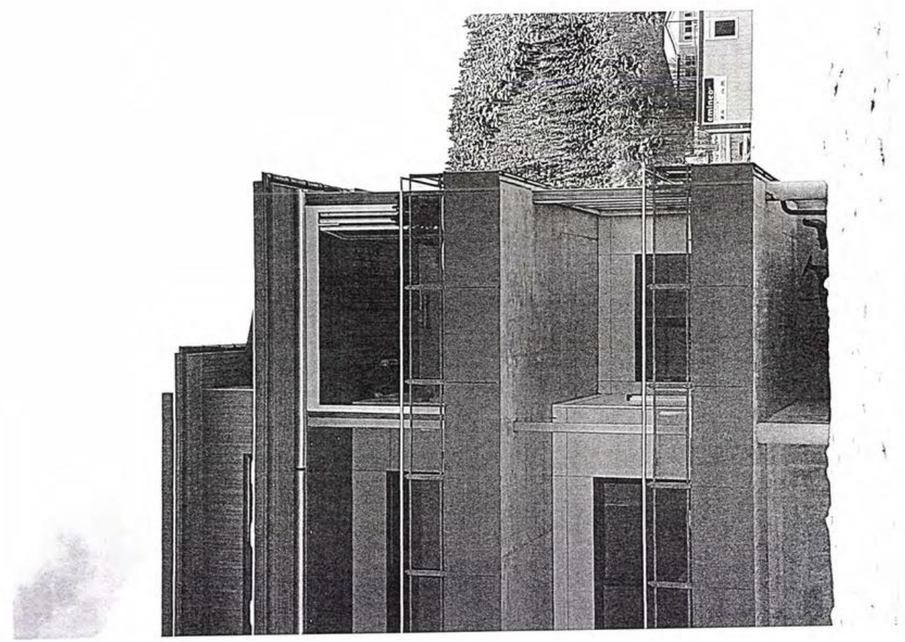
Ingild Tenfjord og Svein Rune Tenfjord	Solstrandvegen 91	6264	Tennfjord
Jo Sturla Græsdal	Solstrandvegen 91	6264	Tennfjord
Maj-Lisa og Finn Pedersen	Solstrandvegen 91	6264	Tennfjord
Ole Kvithaug	Solstrandvegen 91	6264	Tennfjord
Vigdis Berg Kristiansen og Hege Indstø	Solstrandvegen 91	6264	Tennfjord

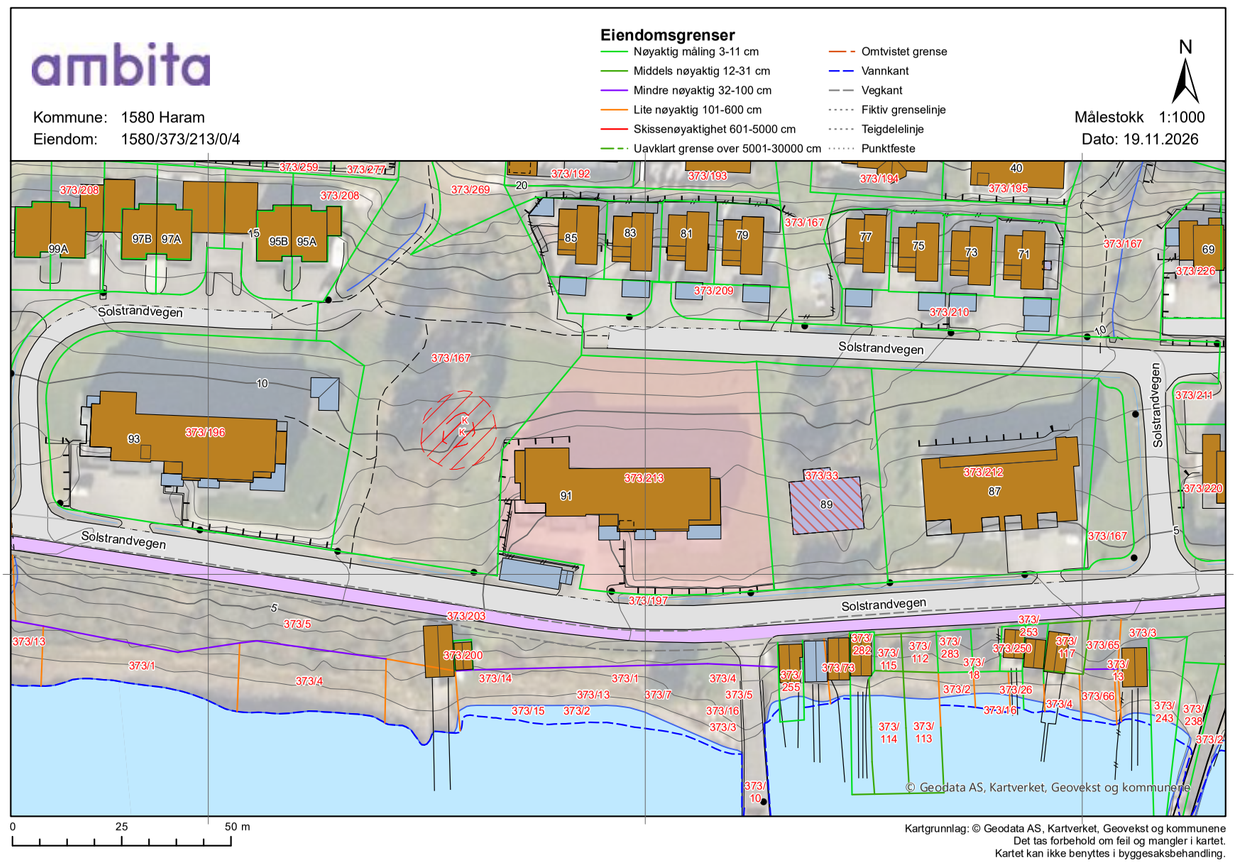
Saksparter:

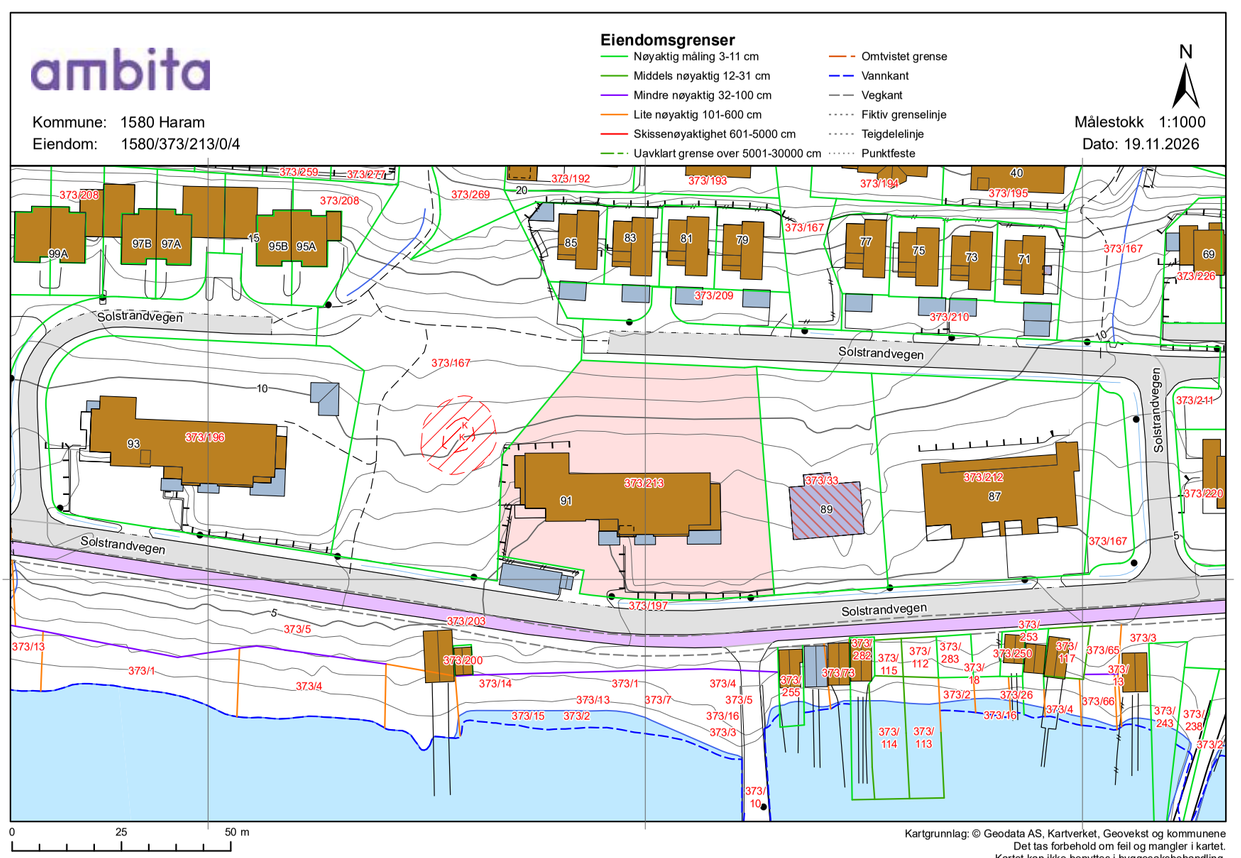
Marit Rogne Vatnehol	Solstrandvegen 91	6264	TENNFJORD
Marit Rogne Vatnehol	Solstrandvegen 91	6264	TENNFJORD
Jo Sturla Græsdal	Solstrandvegen 91	6264	Tennfjord
Ingild Tenfjord og Svein Rune Tenfjord	Solstrandvegen 91	6264	Tennfjord
Vigdis Berg Kristiansen og Hege Indstø	Solstrandvegen 91	6264	Tennfjord
Maj-Lisa og Finn Pedersen	Solstrandvegen 91	6264	Tennfjord
Ole Kvithaug	Solstrandvegen 91	6264	Tennfjord

EGIL
MAIOT

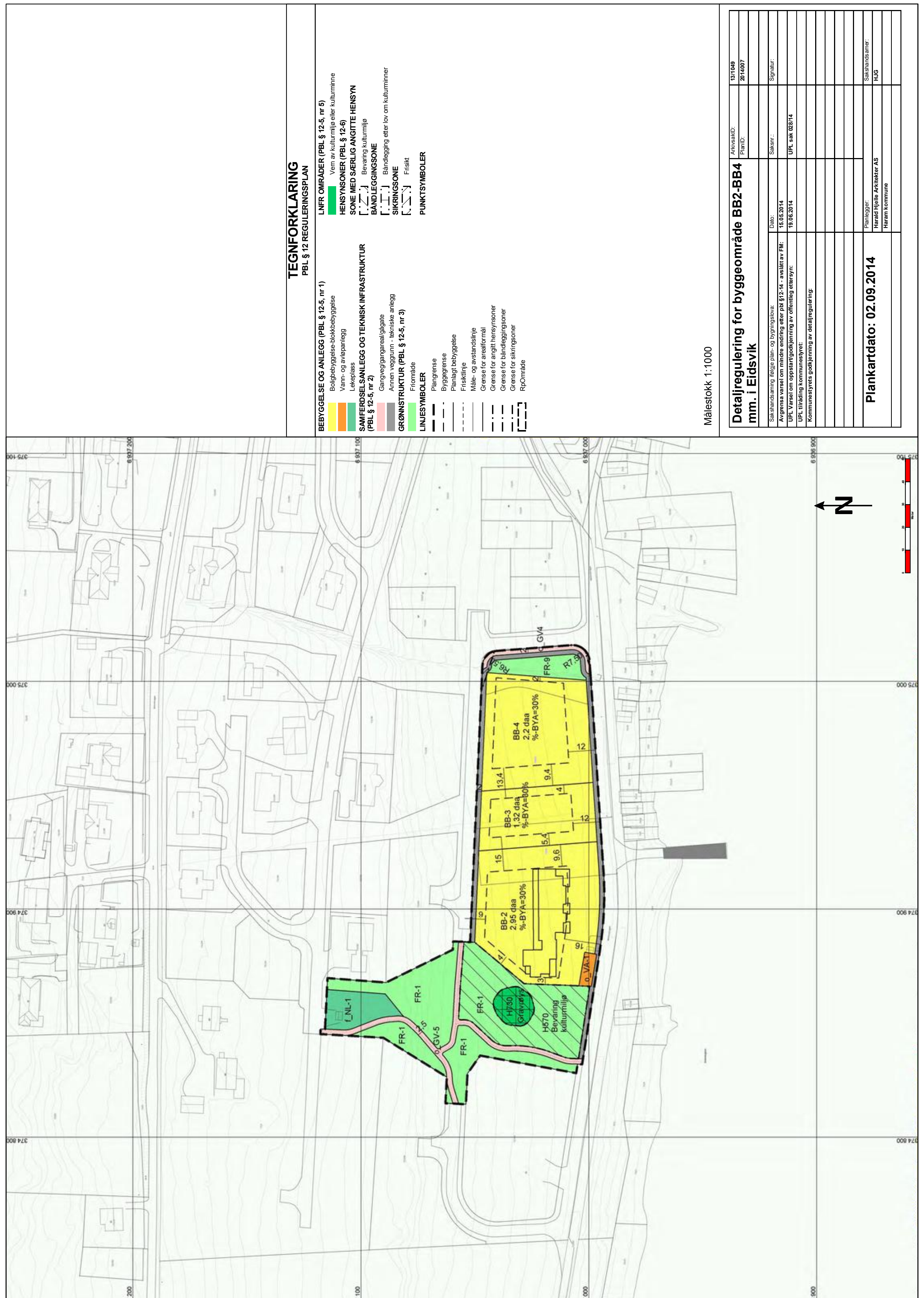





ambita
Kommune: 1580 Haram
Eiendom: 1580/373/213/0/4
Eiendomsgrenser
Nøyaktig måling 3-11 cm
Middels nøyaktig 12-31 cm
Mindre nøyaktig 32-100 cm
Lite nøyaktig 101-600 cm
Skissenøyaktighet 601-5000 cm
Uavklart grense over 5001-30000 cm
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:1000
Dato: 19.11.2026
Solstrandvegen
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
0
25
50 m
Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.


ambita
Kommune: 1580 Haram
Eiendom: 1580/373/213/0/4
Eiendomsgrenser
Nøyaktig måling 3-11 cm
Middels nøyaktig 12-31 cm
Mindre nøyaktig 32-100 cm
Lite nøyaktig 101-600 cm
Skissenøyaktighet 601-5000 cm
Uavklart grense over 5001-30000 cm
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:1000
Dato: 19.11.2026
Solstrandvegen
0
25
50 m
Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Vedlegg



Haram kommune	Reguleringsplan				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 373	Bnr: 213	Fnr: 0	Snr: 4
	Adresse:	Solstrandvegen 91 6264 TENNFJORD			
	Annen info:				



19.11.2026 11:31:24 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen. Side 1 av 3

Tegnforklaring

- MatrikkelnummermedSnr
- Bygningslinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
- Fiktiv avgrensning for anlegg
- MurLoddrett
- Frittstående mur
- Annet vegareal avgrensning
- AnnetVegarealAvgrensning
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Kystkontur tekniske anlegg
- RpOmråde vedtatt - på grunnen
- RpBåndleggingGrense
- RpSikringGrense
- Planlagt bebyggelse
- Frisiktlinje
- Bevaring kulturmiljø
- Boligbebyggelse, frittliggende småhus
- Vann- og avløpanlegg
- Bebyggelse og anlegg kombinert med andre angitte hovedformål
- Gangveg, gangareal eller gågate
- Havn
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag
- Småbåthavn
- Kommunalveg gatenavn.
- Grunnmur
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Eiendomsgrense generert
- Hekk
- Gjerde
- Loddrett mur
- Vegdekkekant
- Vegdekkekant
- Høydekurve 1m Haram
- Kystkontur
- Påskrift reguleringsplan
- RpGrense
- Regulert tomtegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert kant kjørebane
- Båndlegging etter lov om kulturminner
- Boligbebyggelse, konsentrerte småhus
- Uthus, naust eller badehus
- Kjøreveg
- Annen veggrunn, tekniske anlegg
- Parkering
- Vern av kulturmiljø eller kulturminne
- Privatveg gatenavn.
- Mønelinje
- Taksprang
- Sti
- Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
- MurFrittstående
- Kai- og bryggekant
- Slipp
- VegAnnenAvgrensning
- VegAnnenAvgrensning
- Kanal og grøft
- RpOmråde vedtatt linje - på grunnen
- RpAngittHensynGrense
- RpFormålgrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Måle- og avstandslinje
- Frisikt
- Boligbebyggelse, blokker
- Lekeplass
- Fortau
- Annen veggrunn, grøntareal
- Friområde
- Ferdsel

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

- Euopa-Riksveg
- Fylkesveg
- Kommunal veg
- Privat veg
- Offentlig gang og sykkelveg
- Kommunal gang og sykkelveg
- Privat gang og sykkelveg
- Traktoveg midtlinje

Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata

- A VAPåskrift (1:1.000)
- Hydrant
- Kum
- Pumpestasjon
- Renseanlegg
- Sandfangskum
- Slamavskiller
- Slamavskiller
- Sluk
- Sluk
- AvløpFelles
- Drensledning
- Overvannsledning
- Spillvannsledning
- Trekkrør
- Vannledning
- Datakabel
- Gassledning

Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.
Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.
Ved prosjektering/opparbeiding av nye ledningsanlegg som skal tilknyttes eksisterende kommunalt ledningsanlegg må prosjektansvarlig/byggherre selv foreta nødvendig kvalitetskontroll i forhold til gitte ledningsdata fra ledningskartverket i kommunen.

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

B Barnehage	**N** Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	**PF** Plasskrevende varer
O Deponi	**P** Parkering
G Gravsted	**O** Omsorgssenter
H Sykehus	**S** Skole
K Kontor	**T** Terminal
F Forretning	

REGULERINGSFØRESEGNER – Detaljplan for byggeområde BB-2-BB-4 mm. EIDSVIK, HARAM KOMMUNE.

Plankart datert 2.9.2014

§ 1 GENERELT

Detaljplanen for BB-2-BB-4 mm. er ei reguleringsendring som omfattar ein mindre del av Reguleringsplan for Eidsvika gnr 73 m.fl. godkjent i 2009. Området for reguleringsendringa er vist med reguleringsgrense. Føresegnene frå opphavleg plan er vidareført, med omsyn til nokre mindre endringar som samsvarar med endringane i plankartet. Innafor denne grensa skal arealet nyttast slik reguleringsplanen frå 2014 viser. Plankartet er datert 2.9.2014

1.1 Det kan ikkje etablerast servituttar eller avtalar i strid med reguleringsplanen eller desse føresegnene.

§ 2 REGULERINGSFORMÅL I PLANOMRÅDET

Område for bygg og anlegg pbl § 12-5.1
- Område for bustader i blokk, BB-2 til BB-4
- Teknisk infrastruktur/ vann og avlaup -pumpestasjon avlaup, o_VA-1

Samferdsle og teknisk infrastruktur pbl § 12-5.2
- Gangveg/ fortau: o_GV4, o_GV-5
- Annen veggrunn – tekniske anlegg

Grøntstruktur pbl § 12-5.3
- Felles friområde/ Leik: f_NL-1

Landbruk natur og friluftsområde samt reindrift pbl § 12-5.5
- Friområde FR-1, FR-9

Omsynssoner i reguleringsplan § 12-6
- Sikringssone inntil verneområde for kulturminne pbl §12-6 c
- Vern av kulturmiljø og kulturminne: (H570 og H730)

§ 3 FELLES FØRESEGNER FOR OMRÅDET.

3.1 Nye tiltak skal tilpassast terrengformer og vegetasjon. Vegetasjonssonene i fellesområda og i ubygde område skal takast vare på i størst mogeleg grad. Normal hogst og tynning som ledd i skjøtsel kan utførast.

3.2 Andre anlegg
Innafor planområdet er det høve til å etablere kommunaltekniske anlegg så som el. og vassførande leidningar i grøft, pumpestasjonar og anna utstyr som er naudsynt for å kunne oppretthalde god teknisk drift. Tekniske anlegg kan i øvrig del av planområdet innpassast i terrenget og førast fram på ein skånsam måte. Anlegg i bakken skal dekkast til og overflate tilståast. Det er ikkje høve til framføring av noko form for leidningsnett i fri luft.

3.3 Ubygde areal skal gjevast ei tiltalande utforming og tilpassast parkområda med tanke på tilplanting.

3.4 Universell utforming skal leggjast til grunn som målsetting ved utforming av bygningar og anlegg innanfor planområdet. Universell utforming skal dokumenterast ved søknad om tiltak ved planteikningar og utomhusplan. jf § 3.7

3.5 Dersom det i samband med gravearbeid kjem fram funn eller konstruksjonar som kan vere førhistoriske, må arbeidet straks stansast, og fylkeskonservatoren få melding for ei nærare gransking på staden, jf. Kulturminneloven § 8, 2.ledd.

3.6 For områda BB-2,3 og 4 skal det før søknad om tiltak, leggast fram til godkjenning ein situasjonsplan/utbyggingsplan for det enkelte delområde i M = 1:500 eller betre. Planen skal vise kotehøgd ferdig planert /noverande terreng, bygningane si plassering og hovudform, vegar og gangtilkomst, parkering samt utforming av andre utvendige ikkje utbygde område/flater. Vidare skal visast, leikeplassar, interne gangstiar, skråningar, fyllingar, murar, utvendige trapper, gjerder med tilhøyrande materialbruk, tilplantning, møblering, belysning og anna utstyr. Vidare skal planen vise inntil liggande del av grøntområde jf § 6, korleis stiar og leikeareal/ ballplassar er tenkt opparbeidd. Planen skal og vise tekniske anlegg/leidningsnett og kablar.

3.7 Skjering og fylling i samband med veganlegg kan leggast i tilgrensande reguleringsformål

3.8 Eigarform ved opparbeidde anlegg er som vist i reguleringsplan.

§ 4 BYGGJEOMRÅDE - FELLES FØRESEGN

4.1 Ein har som målsetting for utbygginga ein god og variert arkitektur utan monoton gjentaking av former og ei bevist utforming av detaljar. Vidare legg ein vekt på ei god innbyrdes tilpassing bygningar i mellom, - i høve til former og materialbruk. I planområdet med konsentrert utbygging, blir det lagt vekt på å legge til rette store opne uterom mellom blokkene med vide opne grøne flater, slik at bygningar lengre bak i feltet kan behalde utsikt mot sjø og strandsone i størst mogeleg grad.

4.2 **Definisjonar**

4.2.1 Maks byggehøgd for alle bygningar skal målast frå gjennomsnittleg terreng ved veggliv og til møne eller til gesims.

4.2.2 Følgjande areal skal reknast med i utnyttingsgraden BYA:
Grunnflate for anlegg på bakkeplan, så som; bustad med overbygd uteareal, garasje, parkering og eventuelt utebod/ anneks og parkeringsplass på bakkenivå.

4.2.3 Felles garasjeanlegg og boder i kjellar der min 60% av volumet ligg under bakkenivå og innafor vegglivet skal ikkje reknast med i grunnlag for utnyttingsgrad. (m2-BRA) *Jf. tek. forskrifter § 3-12 Jf. - definisjon BRA Jf. NS 3490.*

4.2.4 Eigarform er tilført alle flater. Alle område for bustadutbygging har eigarform 3 (privat).

4.3 **Område for konsentrert utbygging av husvære i blokk - områda BB-2,3 og 4**

4.3.1 Innafor områda BB-2,3 og 4 kan det førast opp bygningar i blokk.

Bygningar på BB-2 kan førast opp i 4 etasjar, inkludert delvis nedgraven sokkeletasje til parkering og der 4. etasje er tilbaketrekt i høve til etasjane 1, 2 og 3. Byggehøgd er sett til maks 11,5 m til gesims. Maks byggehøgd skal ikkje overstige kt 19 for området BB-2.

Bygningar på BB-3 og BB-4 kan førast opp i 3 etasjar, inkludert delvis nedgraven sokkel-etasje til parkering. Maks byggehøgd for BB-3 og BB-4 skal ikkje overstige kt 15,5.

4.3.2 Utnyttingsgrad %BYA er sett til maks 30 % innan kvart av områda, Jf definisjonar § 4.2 . Situasjonsplan / byggeplan skal utarbeidast jf § 3.6.

4.3.3 Det er sett følgjande krav til parkering / biloppstilling:
2 oppstillingsplassar, inkl. plass i garasje, og gjesteparkering pr. bueining. For området BB-3 er tilsvarande krav 1,5 pr bueining. Felles garasjeanlegg skal leggast som felles anlegg til underetasje. Parkeringsplass tilsv. 1 plass pr bueining kan leggjast på bakkenivå innan kvart av områda.

4.4 **Område for teknisk infrastruktur - pumpestasjon**
I området o_VA-1 kan det førast opp bygning tiltenkt kommunalteknisk infrastruktur/ pumpestasjon for spv. slamavskiljar o.l anlegg. Maks storleik bygg er sett til 30 m2. Byggehøgd er sett til 3,3 m. Bygget skal ha same preg som tilliggande naust. Tilliggande kombinasjonsformål kan nyttast til kommunaltekniske anlegg under veganlegg.

§ 5 ANLEGG FOR SAMFERDSLE - TEKNISK INFRASTRUKTUR
Følgjande er offentlege gangvegar: o_Gv-4, o_GV-5

5.1 Fortau/gangveg skal ha fast vegdekke og ein standard tilsvarande det som reguleringsplanen viser. Grønt rabattar og sideareal skal vere tilordna med vegetasjon, gras eller med anna tilsvarande ordna overflate.

5.2 Felles stiar, o_GV-5 og 4 som inngår i fellesareala og i byggeområda skal vere køyresterke, ha grusa overflate med berelag i breidde 2,5 m og ha grusflate i breidde maks 1,5 m.

§6 GRØNTSTRUKTUR. FELLES FRIOMRÅDE, NATUROMRÅDE OG LEIKAREAL.

6.1 Eigarform privat. Det vert utarbeidd særskilt avtale mellom huseigar og eigar av fellesområda om bruksrett med vilkår.

6.2 Felles friområde/ naturområde samt område for opphald, leik og ferdsle FR-1, FR-9. I

områda kan det leggjast anlegg for leik og ballspel og det kan opparbeidast interne stiar. Jf § 5.2. Områda er til felles bruk for eigarar av bustader/ bueiningar i området jfr. § 6.1. Trafokioskar kan leggast til felles friområde føresett at dette ikkje kjem i konflikt med område avsett til leikeareal.

6.3 Innanfor FR-9 kan bekken leggast i rør, røret må dimensjonerast for å ta unna flaumvatn og overvatn. Naturleg vegetasjon skal bevarast så langt som råd. Innlaup og utlaup frå rør skal sikrast med rist. Vedlikehald av området følgjer felleseige.

§ 7 LANDBRUK, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDE

7.1 **Vern av kulturmiljø/ kulturminne. H730**

Vernesone for kulturminne, id nr.25891 - gravrøys.
I området kan det ikkje settast i verk tiltak som inneber inngrep i natur, vegetasjon eller i overflate utan godkjenning frå kulturminneavdelinga i Møre og Romsdal fylke.

§8 OMSYNSSONER

8.1 **Frisiktsone Pbl. § 12-6 a.1.**
Sona for fri sikt skal vere fri for fysiske og visuelle hindringar høgare enn 0,5m over tilstøytande vegars plan.

8.2 **Omsynssone - bevaring kulturmiljø - gravrøys Pbl. § 12-6.c H 570**
I sona kan det ikkje førast opp bygningar og anlegg, men det kan leggast felles leidningsnett i grunnen og byggast stiar føresett at dette er godkjent av Møre og Romsdal fylkes kommune. Vegetasjonen sitt noverande omfang og preg skal behaldast. Vedlikehald av området følgjer felleseiget. Tiltak i sona skal gå fram av situasjonsplan /byggeplan jf § 3.7.

§9 KRAV OM REKKEFØLGJE **Pbl. § 12-7.10**

9.1 Bygningar eller anlegg i området kan ikkje takast i bruk før desse er kopla til området sine kommunaltekniske anlegg, så som veg, vatn, avlaup, el, tele og veg og godtgjersle for dette er betalt fullt ut.

9.2 Bygningar eller anlegg i området kan ikkje takast i bruk før tilhøyrande leikeplassar til det enkelte buområdet er ferdig bygd ut.

Revidert Haram kommune 03.09.2014 i samband med reguleringsendringa for BB-2-BB-3 og BB-4 mm.

Løpenummer for forretning: 601935741
Vedlegg: Ja

Side 1 av 1

Doknr: 18017 Tinglyst: 08.01.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
964980810	HARAM KOMMUNE	Storgata 19, 6270 BRATTVÅG

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
995566389	MØRE BUSTADUTVIKLING AS		Vatneeidet, 6265 VATNE

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
1534	73	213

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samlebruk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1534	73	213	0	1	113 / 1152	Boligseksjon	Ja	Nei
1534	73	213	0	2	108 / 1152	Boligseksjon	Ja	Nei
1534	73	213	0	3	87 / 1152	Boligseksjon	Ja	Nei
1534	73	213	0	4	108 / 1152	Boligseksjon	Ja	Nei
1534	73	213	0	5	112 / 1152	Boligseksjon	Ja	Nei
1534	73	213	0	6	108 / 1152	Boligseksjon	Ja	Nei
1534	73	213	0	7	87 / 1152	Boligseksjon	Ja	Nei
1534	73	213	0	8	108 / 1152	Boligseksjon	Ja	Nei
1534	73	213	0	9	94 / 1152	Boligseksjon	Ja	Nei
1534	73	213	0	10	118 / 1152	Boligseksjon	Ja	Nei
1534	73	213	0	11	109 / 1152	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

05.01.2016 14.48

Begjæring om ☒ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

Etter lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31

Navn på rekvirent	Plass for tinglysingsstempel
Møre Bustadutvikling AS	
Adresse: Trolldalssletta 2	
Postnr.: 6265 Poststed: Vatne	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr: 995 566 389 Ref.nr:	

Opplysninger i feltene **1-4** registeres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksj.nr.
1534	Haram	73	213		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
995 566 389	Møre Bustadutvikling AS	1/1

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)
1	B	113	TB	13				25				37				49			
2	B	108	TB	14				26				38				50			
3	B	87	TB	15				27				39				51			
4	B	108	TB	16				28				40				52			
5	B	112	TB	17				29				41				53			
6	B	108	TB	18				30				42				54			
7	B	87	TB	19				31				43				55			
8	B	108	TB	20				32				44				56			
9	B	94	TB	21				33				45				57			
10	B	118	TB	22				34				46				58			
11	B	109	TB	23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Sum tellere: 1152 = nevner: 1152

4. Supplerende tekst 7)

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato	Utstederens underskrift
1/12-16	Siri Rom Skaalen

Nr. 703034e Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 2-2014 PDF

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) [X] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt
eller
[ ] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) [X] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [X] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensing av de enkelte bruksenheter

d) [X] bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål
eller
[ ] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) [X] ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) [X] areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) [X] hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) [X] hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom
eller
[ ] boligseksjonen er en fritidsbolig
eller
[ ] alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) [X] det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Valsø 1/12-15		

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)

[ ] Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
[ ] Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted og dato | Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

[ ] Befaring er foretatt
[ ] Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)
[ ] Tillatelsen er inntatt nedenfor
[X] Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksj.nr.	Kommune
73	213			Haram kommune

Dato | Stempel og underskrift

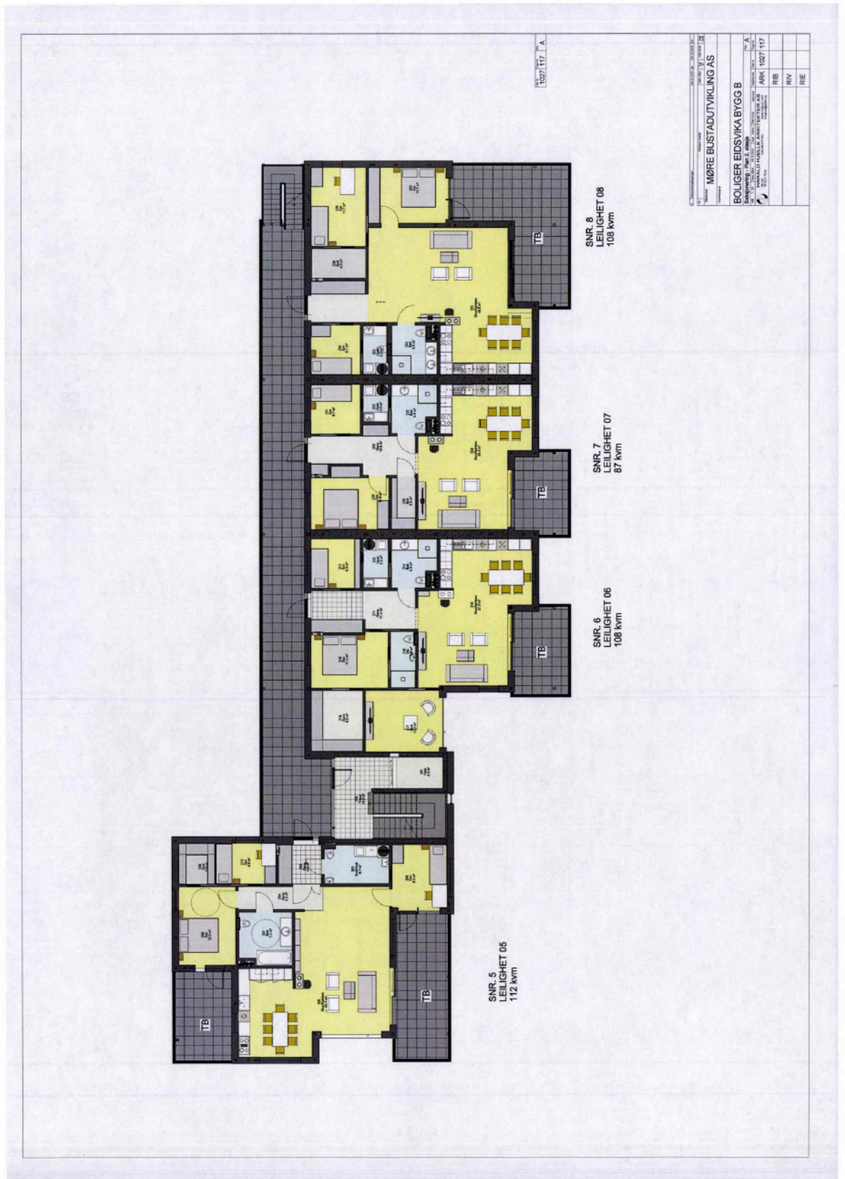
5/1-2016 HARAM KOMMUNE

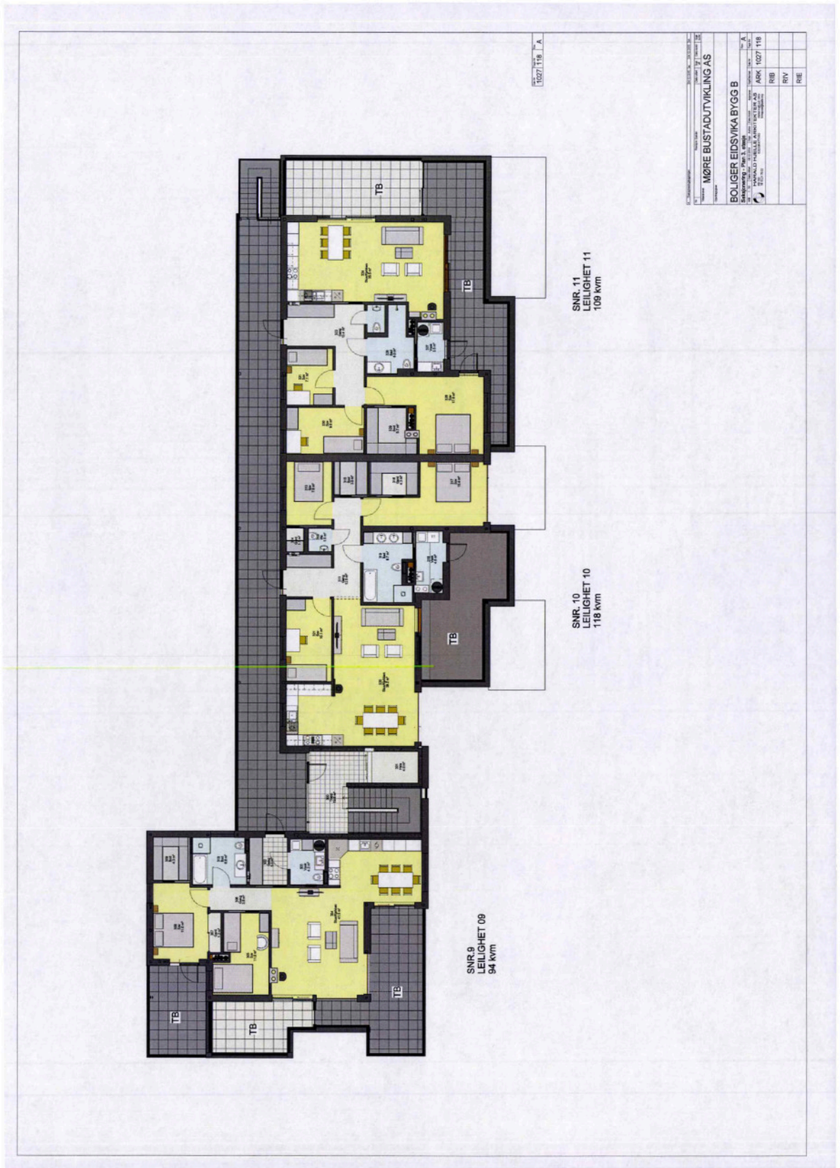
Noter:
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer .
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

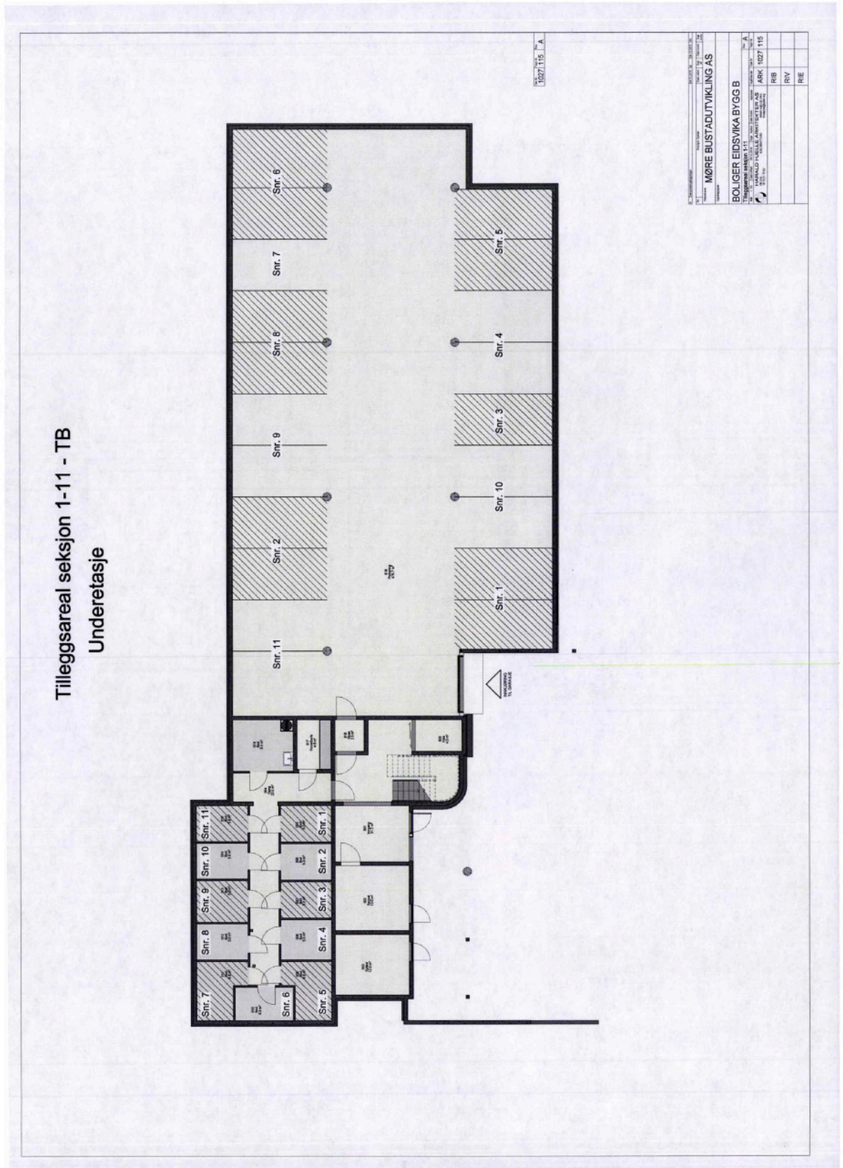
Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Dato	Utstederens underskrift
1/12-15	


1507/116
MØRE BUSTADUTVIKLING AS
BOLIGER EIDSVIKA BYGG B
ARK 1507 116
RIB
RIV
RIE
SNR. 4
LEILIGHET 04
108 kvm
SNR. 3
LEILIGHET
03
87 kvm
SNR. 2
LEILIGHET 02
108 kvm
SNR. 1
LEILIGHET 01
113 kvm
TB


1507/117
MØRE BUSTADUTVIKLING AS
BOLIGER EIDSVIKA BYGG B
ARK 1507 117
RIB
RIV
RIE
SNR. 8
LEILIGHET 08
108 kvm
SNR. 7
LEILIGHET 07
87 kvm
SNR. 6
LEILIGHET 06
108 kvm
SNR. 5
LEILIGHET 05
112 kvm
TB


MØRE BUSTADUTVIKLING AS
BOLIGER EIDSVIKA BYGG B
SNR. 11
LEILIGHET 11
109 kvm
SNR. 10
LEILIGHET 10
118 kvm
SNR.9
LEILIGHET 09
94 kvm
TB


MØRE BUSTADUTVIKLING AS
BOLIGER EIDSVIKA BYGG B
Tilleggsareal seksjon 1-11 - TB
Underetasje
Snr. 1
Snr. 2
Snr. 3
Snr. 4
Snr. 5
Snr. 6
Snr. 7
Snr. 8
Snr. 9
Snr. 10
Snr. 11

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstands-rapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon - da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visnings-dagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nærområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring
(eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

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



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

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

Få hjelpen du trenger!

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

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

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 13 300
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900

soderbergpartners.no/eiendom

Løsøre og tilbehør

GJELDENDE FRA 1. JANUAR 2020

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

GENERELT

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

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

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

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

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

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

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. **Heldekkende tepper** følger med uansett festemåte.
3. **Varmekilder**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. **TV, radio og musikkanlegg.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. **Baderomsinnredning/utstyr.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. **Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. **Avtrekksvifter** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. **Lyskilder.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. **Installerte smarthusløsninger** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. **Postkasse** medfølger.
15. **Utendørs innretninger** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til el-bil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. **Gassbeholder** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. **Brannstige, branntau**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. **Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. **Samtlige nøkler** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. **Garasjehyller**, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
Solstrandvegen 91, 6264 TENNFJORD. Gnr. 373, bnr. 213, i Haram kommune, oppdragsnr.: 1400260198
Megler: Julianne Sørheim, mobil: 98870691, e-post: julianne@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____
+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____	Navn: _____
Fødselsdato: _____	Fødselsdato: _____
Adr.: _____	Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____	Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____	Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____	E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____	Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

proaktiv.no



Julianne Sørheim
Eiendomsmegler
MNEF/Fagansvarlig/Partner
988 70 691
julianne@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Ålesund
Løvenvoldgata 7 , 6002 Ålesund, 917 38 352, jon@proaktiv.no