PRIVATMEGLEREN
ÅLESUND

SOLSTRANDVEGEN 93

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Matrikkelkart

Seksjonering

Byggetegninger

Ferdigattest

Kart

Reguleringsplan

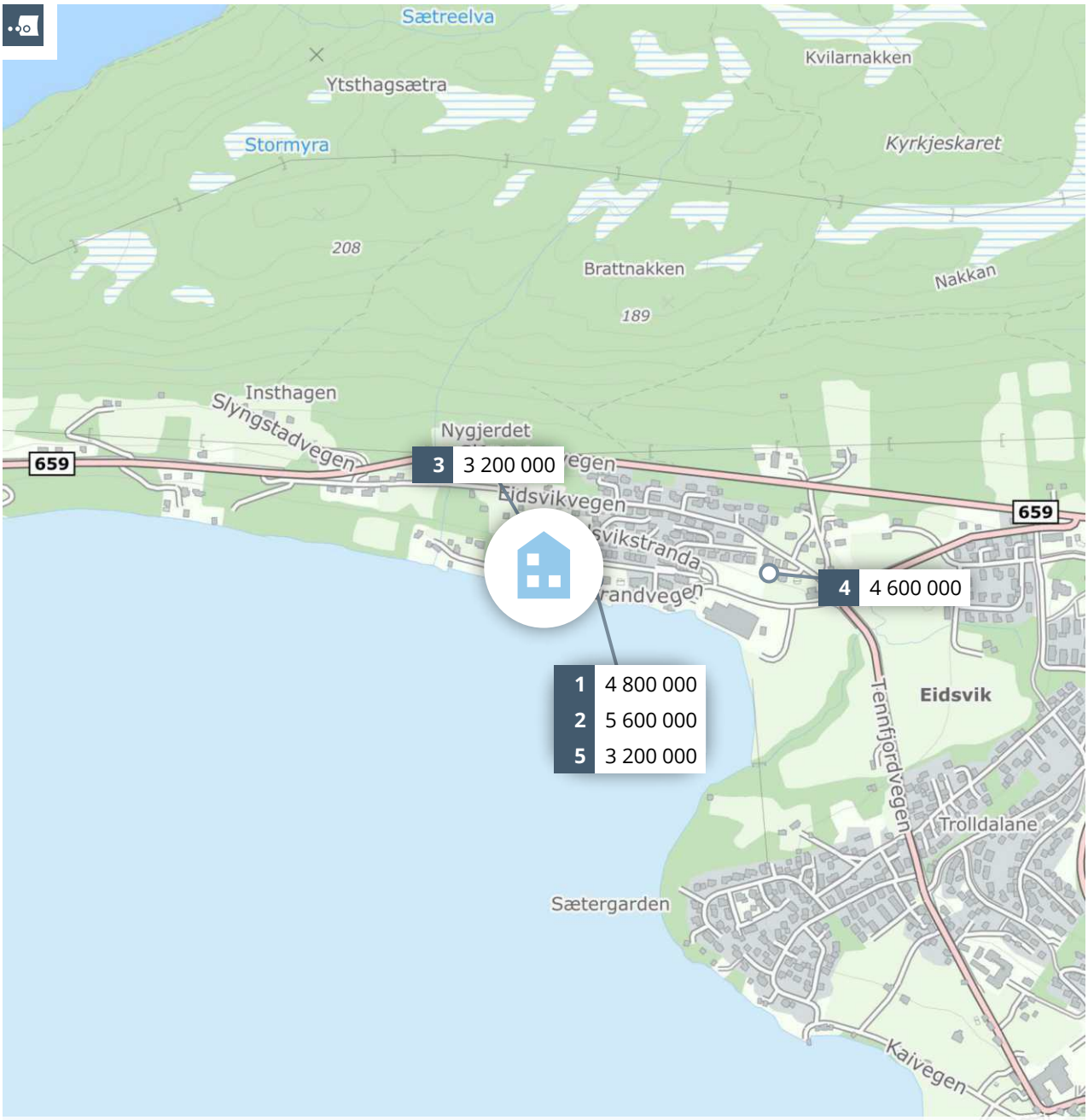
Kommunedelplan

Reguleringsføresegner

Informasjon fra forretningsfører

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

SOLSTRANDVEGEN 93

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Ålesund den 16.10.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Hanne Vadset Knotten.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Solstrandvegen 93, 6264 TENNFJORD

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2013

GNR 373 BNR 196 FNR 0 SNR 7 KOMMUNE 1580 HARAM GRUNNKRETS SLYNGSTAD

Verdivurdert til

4 100 000

0	4 100 000	50 000
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	82 m²	8 m²	- m²	12 m²	- m²	- m²
Byggeår						2013

Fellesutgifter	3 599
Formue	0
Soverom	2
Etasje	2

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Solstrandvegen 91 109 m² 2016 3. etg 3 sov	03.09.2020	4 900 000	**4 800 000**	0	4 800 000	**44 037**
2	Solstrandvegen 91 121 m² 2016 3. etg 3 sov	13.09.2022	5 250 000	**5 600 000**	0	5 600 000	**46 281**
3	Solstrandvegen 93 79 m² 2013 1. etg 2 sov	04.09.2020	3 390 000	**3 200 000**	0	3 200 000	**40 506**
4	Eidsvikvegen 26 88 m² 2024 2. etg 2 sov	09.06.2026	4 650 000	**4 600 000**	0	4 600 000	**52 273**
5	Solstrandvegen 91 79 m² 2016 2. etg 2 sov	28.10.2020	3 350 000	**3 200 000**	0	3 200 000	**40 506**

En velholdt og fin leilighet beliggende i lavblokk nærme sjøen i Eidsvika.

Leiligheten ligger i 2 boligetasje og inneholder:
Stue/kjøkken, gang, 2 soverom, bad, vaskerom, bod/garderoberom.
Balkong, parkeringsplass i felles garasjekjeller og sportsbod.

Det er stue og kjøkken i åpen løsning. Pent parkettgulv med elektriske varmekabler. God plass til møblering av spisegruppe ved kjøkkenet, og sofagruppe og tv-møblement. Utgang til en sørvendt og solrik balkong med fantastisk utsikt. Vindusflater mot sør slipper godt med naturlig lys i rommet. Det er montert pipe og sotluke på stue/kjøkken, og ildsted kan monteres om ønsket. Det er balansert ventilasjon i leiligheten.

Kjøkkeninnredningen er velutstyrt med takhøye overskap og god plass. Glatte, hvite fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og utstyr består av kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, oppvaskkum av stål og komfyrvakt.

Leiligheten har to soverom. Hovedsoverom har god størrelse med egen walk in closet. Begge rommene har de samme fine overflatene som de øvrige rom, med parkettgulv og malte slette flater på veggene. Soverommene har vindusflater som vender mot nord, som gir et svalt og godt soverom.

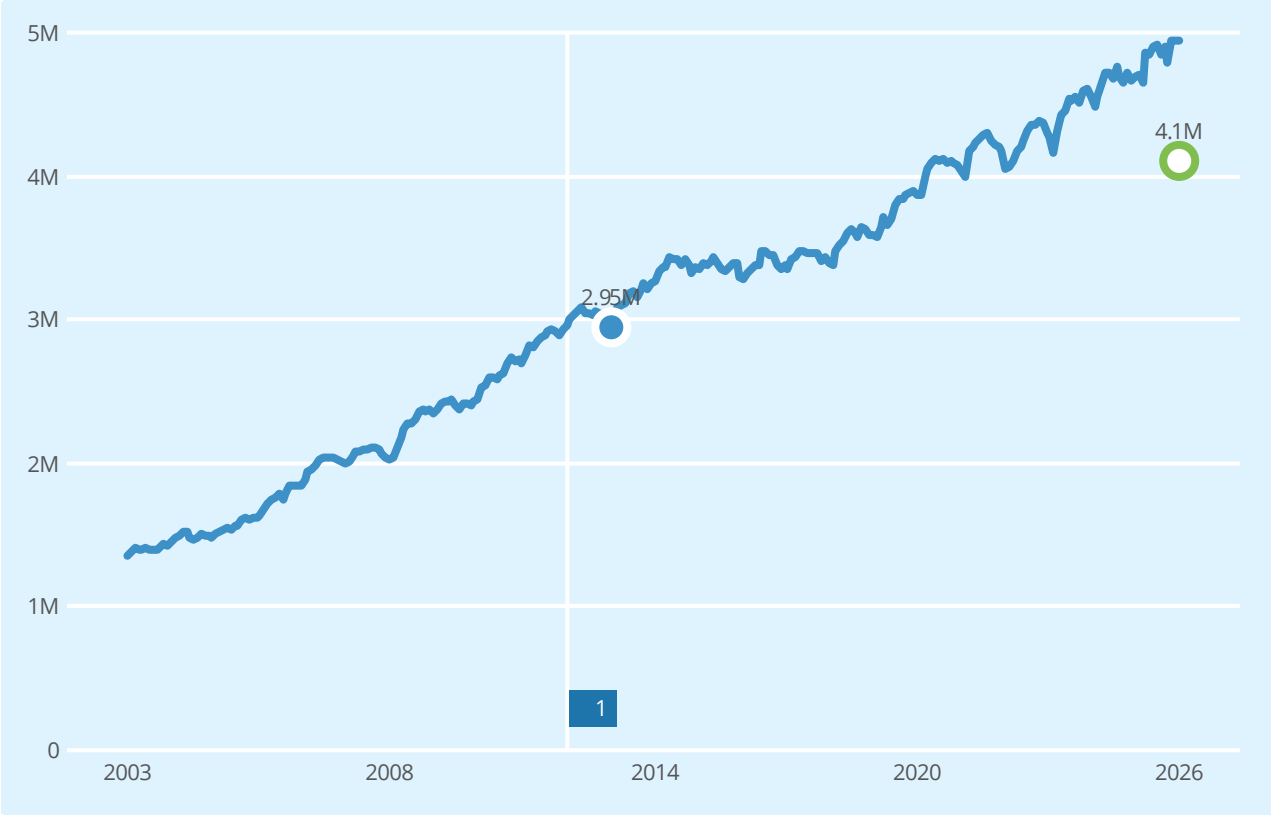
Badet har fliser på gulv og vegger. Det er elektriske varmekabler i gulvet. Badet er utstyrt med innredning med skuffefronter, helstøpt hvit servant med dobbelt skapspeil over. Dusjhjørne med innfellbare glassdører og vegghengt toalett. Fra badet er det skyvedør inn til vaskerom. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Innredning med vaskekum og benkeskap og veggskap.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
23.12.2013		23.12.2013	-	2 950 000	-	2 950 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Stor avstand mellom indeksert pris og utvalg da det har vært få omsetninger i blokkene siden de var nye.

Leiligheter til salgs i HARAM kommune nå

5
leiligheter til salgs

1.8M

1 718 000 Prisantydning i snitt

1.6M

Annonsene har i snitt ligget ute i

24
dager

Leiligheter solgt i HARAM kommune siste 6 mnd

10
leiligheter solgt

2.7M

2 678 000 Salgspris i snitt

2 653 000 Prisantydning i snitt

2.6M

Solgt i snitt i løpet av

22
dager

for 1.1% over prisantydning

Analyse m²-priser

50 000 Solstrandvegen 93
Totalpris 4 100 000

42 834 Møre og Romsdal fylke i snitt siste 6 mnd

33 509 HARAM kommune i snitt siste 6 mnd

Norsk takst

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Solstrandvegen 93, 6264 TENNFJORD

HARAM kommune

gnr. 373, bnr. 196

Sum areal alle bygg: BRA: 90 m² BRA-i: 82 m²



Befaringsdato: 13.10.2026 **Rapportdato:** 14.10.2026 **Oppdragsnr.:** 22395-1173 **Eiendomsverdi ref nr:** GK5093

Autorisert foretak: Norconsult Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Nils Strand **Vår ref:** 52607800

Norconsult

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.

Norconsult Norge AS

Takstmiljøet i Norconsult består i dag av ca. 20 takstmenn fordelt på flere kontorer i Norge, hvor kompetansen er utviklet gjennom mange års erfaring. Taksering er definert som eget fag med fagnettverk , og det fokuseres på utvikling av kvalitet og kapasitet.
Vi har sertifikater innen følgende områder: Boligtaksering, næringstaksering, landbrukstaksering og skadetaksering.
Norconsult er Norges største og en av de ledende tverrfaglige rådgiverbedriftene i Norden med virksomhet som spenner over fire verdensdeler. Våre tjenester er rettet mot samfunnsplanlegging, prosjektering og arkitektur. Norconsult er engasjert i prosjekter innen bygg og eiendom, samferdsel, energi, industri, vann og avløp, olje og gass, miljø, plan, arkitektur, sikkerhet og IT. Norconsultkonsernet har 6200 medarbeidere fordelt på mer enn 130 kontorer i Norge og internasjonalt. Hovedkontoret ligger i Sandvika utenfor Oslo. Selskapet er et børsnotert selskap, hvor de ansatte har en stor eierandel.



Rapportansvarlig

Nils Strand

nils.strand@norconsult.com

401 46 611

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

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

© iVerdi 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

Beskrivelse av eiendommen

Normal tilstand og slitasje ut i fra alder.
For detaljerte og øvrige opplysninger henvises til rapportens enkeltpunkter.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2013

UTVENDIG Gå til side

Vinduene er av malt tre og har 2-lags isolerglass.

Hovedytterdøren er malt med sidefelt og har 2-lags glass.
Kikkehull og porttelefon er montert.

Balkong oppført i bærende konstruksjoner av betong, rekkverksstolper i malt metall og rekkverk av glass.
Det er lagt betongheller på balkongdekke og uttrekkbar levegg mot vest.

Se sameiets egne vedtekter for ansvar og vedlikehold av de forskjellige bygningsdelene.

INNVENDIG Gå til side

Gulv er parkett.
Det er opplyst at parkettgulv på stue, kjøkken og gang ble skiftet som garantisak mot utbygger i 2019.
Det er elektriske varmekabler i gang og stue/kjøkken.

Veggene og himlingene har malte, glatte flater.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong.
Etasjeskille ble nivellert på befaringsdato og det er avvik på stue.

Ifølge Nasjonalt aktsomhetskart for radon (Direktoratet for strålevern og atomtryggleik) har området følgende forekomst av radon: Meget høy.
Det foreligger ikke målerapport.

Det er elementpipe, ingen ildsted er montert.
Sotluke er lokalisert på stue.

Innvendige dører er malte glatte dører og skyvedører mellom bad og vaskerom samt mellom soverom og walk in closet.

Det er foretatt visuell kontroll av tilgjengelige og synlige bygningsdeler med hensyn til tegn etter skadedyr og fuktkrevende insekter. Det er blant annet sett etter synlige spor etter gnagere og skadeinsekter, samt forhold som kan indikere aktivitet eller skade. Eier er forespurt om kjente eller tidligere registrerte forekomster av skadedyr og fuktkrevende insekter. Kontrollen omfatter ikke skjulte eller lukkede konstruksjoner. Eier opplyser at det ikke er observert eller kjent forekomst av skadedyr eller fuktkrevende insekter i leiligheten/boligen. Ved befaringen ble det ikke registrert synlige tegn eller spor som gir mistanke om aktivitet fra skadedyr eller fuktkrevende insekter på de kontrollerte områdene.

Det er montert garderobeskap i gang.
Det er montert innredning med både hyller og hengemuligheter i walk in closet.

VÅTROM Gå til side

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2010. Det foreligger kontrollerklæringer.
Ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

Våtrommet har flis på vegg og våtromstapet/belegg på vegger.

Himlingen er malt innvendig tak.

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Nivåforskjell mellom topp slukrist i dusjsone og gulv ved terskel er målt til: +22 mm
Fall mot sluk på gulv er målt til +10 mm pr.meter.

Nivåforskjell mellom topp slukrist ved varmtvannstank og gulv ved terskel er målt til: +25 mm
Fall mot sluk på gulv er målt til +11 mm pr.meter.

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv.
Det er synlig vanntett sjikt med malingsystem som har produktdokumentasjon som tettesjikt, plastsluk og høydeforskjell fra toppen av slukene til toppen av membran ved dørterskelen på 22 og 25 mm.

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

Våtrommet har balansert ventilasjon med tilfredsstillende tilluftsløsning ved dør.

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i tilstøtende vegg på soverom, uten å påvise unormale forhold.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til å være 10,4 vektprosent.
Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.
0 – 17% betegnes som tørt trevirke.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat.
Hvitevarer og utstyr består av kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, oppvaskkum av stål og komfyrvakt.
Det ble ikke funnet forhøyde fuktverdier etter søk på fuktutsatte områder rundt og ved vask/oppvaskmaskin.

Kjøkkenet har avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap på vaskerommet.
Drenering av evt. lekkasjevann fra rørskapet er ført ned til gulvnivå i nærhet til sluk.
Hovedstoppekran er lokalisert i rørskap.
Vannledninger utenfor leiligheten er ikke besiktiget.

De innvendige avløpsrørene er av PP plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør).
Avløpsrør utenfor leiligheten er ikke besiktiget.

Beskrivelse av eiendommen

Det er balansert ventilasjon, aggregat for balansert ventilasjon er lokalisert på vaskerom.

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank lokalisert på vaskerom. Varmtvannstank har fast strømtilkobling.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i garderobeskap i gang.
Skjult installasjon.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn.
Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999, og ble opplyst installert i 2013.

Det er sentralt brannvarslingssystem og håndslukker er lokalisert i garderobeskap i gang.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

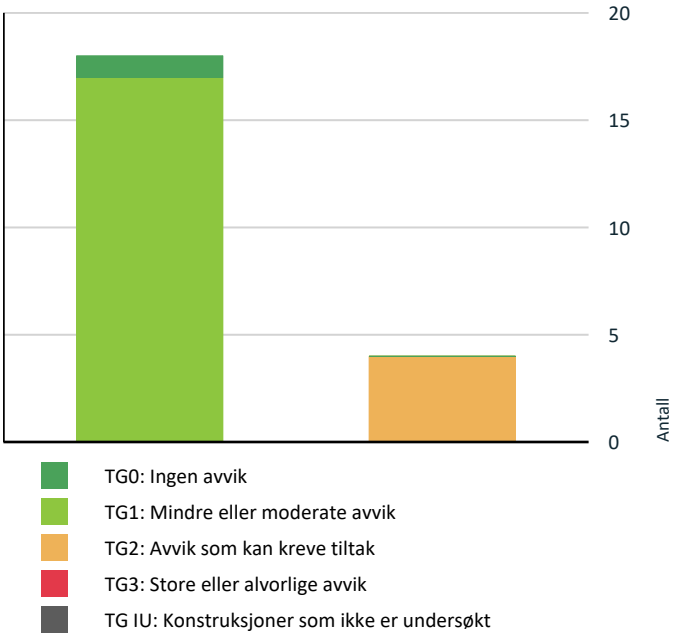
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Basert på byggemeldte tegninger datert 04.12.2012

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstingeniøren er ikke ansvarlig for manglende opplysninger, feil/mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt eiendommen som beskrevet ovenfor.
Det er forutsatt at alle opplysninger lagt til grunn i denne rapporten er korrekte, og at all opparbeidelse og bebyggelse på eiendommen er omsøkt og godkjent av bygningsmyndighetene. Videre at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt, og at der ikke foreligger heftelser, servitutter eller lignende som kan påvirke eiendommens verdi
Rapporten er utarbeidet på grunnlag av opplysninger gitt av eier/fullmektig, samt registrerte forhold på befaring.
Befaringen ble utført med de begrensninger som følger av at boligen var møblert.
Måleinstrument benyttet på besiktigelse: Protimeter MMS3
Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Ytterdører Gå til side
Det er registrert sårskader på dørkarm og dørblad.

Innvendig > Overflater - gulv Gå til side
Det er registrert stedvise glipper både mellom parkettgulv og gulvlister, samt i tverrskjøtene på parkettgulvet.

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner Gå til side
Det er målt høydeforskjell på 15mm på stue, målt ved åpning mot gang og yttervegg mot sør.

Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv Gå til side
Det er registrert bom i en flis på venstre side av skyvedør, det er ingen synlige tegn som sprekk i flis eller flisfuger som kan tilsi at konstruksjonen er i bevegelse.
Det er registrert manglende fuge i overgang gulv og dørterskel.

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 og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse. Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2013

Kommentar
Byggeåret er basert på informasjon i ferdigattest.

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2019	Modernisering	Skiftet parkettgulv på stue, kjøkken og gang.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Vinduene er av malt tre og har 2-lags isolerglass.

Se sameiets egne vedtekter for ansvar og vedlikehold av bygningsdelen.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse
Hovedytterdøren er malt med sidefelt og har 2-lags glass.
Kikkehull og porttelefon er montert.

Se sameiets egne vedtekter for ansvar og vedlikehold av bygningsdelen.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert sårskader på dørkarm og dørblad.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må påregnes.


Sårskade på dørblad.


Sårskade på dørkarm.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Balkong oppført i bærende konstruksjoner av betong, rekkverksstolper i malt metall og rekkverk av glass.
Det er lagt betongheller på balkongdekke og uttrekkbar levegg mot vest.

Se sameiets egne vedtekter for ansvar og vedlikehold av bygningsdelen.

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv er parkett.
Det er opplyst at parkettgulv på stue, kjøkken og gang ble skiftet som garantisak mot utbygger i 2019.

Det er elektriske varmekabler i gang og stue/kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert stedvise glipper både mellom parkettgulv og gulvlister, samt i tverrskjøtene på parkettgulvet.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må påregnes, over tid vil rengjøringsvann trenge ned i konstruksjonen og medføre svelleskader.



Glippe mellom parkettgulv og gulvlist.



Glippe i tverrskjøt på parkettgulv.



Glippe i tverrskjøt på parkettgulv.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene og himlingene har malte, glatte flater.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong.

Etasjeskille ble nivellert på befaringsdato og det er avvik på stue.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på 15mm på stue, målt ved åpning mot gang og yttervegg mot sør.

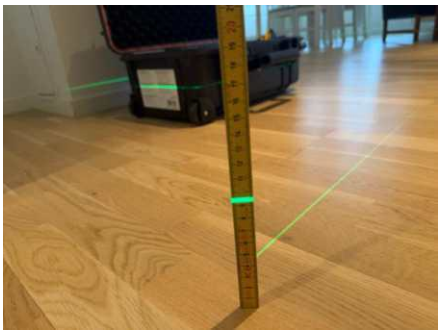
Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom leiligheten en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.



Nivellering av gulv ved yttervegg mot sør.



Nivellering av gulv ved veggåpning mot gang.

Radon

Beskrivelse

Ifølge Nasjonalt aktsomhetskart for radon (Direktoratet for strålevern og atomtryggleik) har området følgende forekomst av radon: Meget høy.
Det foreligger ikke målerapport.



Området har følgende forekomst av radon: Meget høy
Kilde: Norges Geologiske Undersøkelser.

⚠ Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er elementpipe, ingen ildsted er montert.
Sotluke er lokalisert på stue.

Vurdering av avvik:

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



Manglende ildfast plate under sotluke.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte glatte dører og skyvedører mellom bad og vaskerom samt mellom soverom og walk in closet.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er foretatt visuell kontroll av tilgjengelige og synlige bygningsdeler med hensyn til tegn etter skadedyr og fuktkrevende insekter. Det er blant annet sett etter synlige spor etter gnagere og skadeinsekter, samt forhold som kan indikere aktivitet eller skade. Eier er forespurt om kjente eller tidligere registrerte forekomster av skadedyr og fuktkrevende insekter. Kontrollen omfatter ikke skjulte eller lukkede konstruksjoner. Eier opplyser at det ikke er observert eller kjent forekomst av skadedyr eller fuktkrevende insekter i leiligheten/boligen. Ved befaringen ble det ikke registrert synlige tegn eller spor som gir mistanke om aktivitet fra skadedyr eller fuktkrevende insekter på de kontrollerte områdene.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Det er montert garderobeskap i gang.
Det er montert innredning med både hyller og hengemuligheter i walk in closet.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2010. Det foreligger kontrollerklæringer.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og våtromstapet/belegg på vegger.
Himlingen er malt innvendig tak.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Nivåforskjell mellom topp slukrist i dusjsone og gulv ved terskel er målt til: +22 mm
Fall mot sluk på gulv er målt til +10 mm pr.meter.

Nivåforskjell mellom topp slukrist ved varmtvannstank og gulv ved terskel er målt til: +25 mm
Fall mot sluk på gulv er målt til +11 mm pr.meter.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert bom i en flis på venstre side av skyvedør, det er ingen synlige tegn som sprekk i flis eller flisfuger som kan tilsi at konstruksjonen er i bevegelse.

• Det er registrert manglende fuge i overgang gulv og dørterskel.

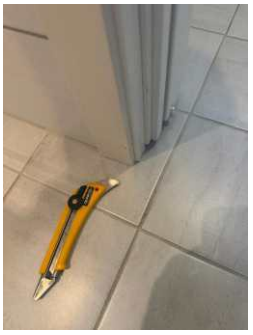
Konsekvens/tiltak

• Det er anbefalt å holde konstruksjonen under observasjon, dersom det oppstår sprekk i flis eller flisfuger må det gjøres tiltak for å utbedre forholdet.

• Overgang mellom gulv og dørterskel må fuges tett.



Det er registrert manglende fuge i overgang gulv og dørterskel.



Bom i flis på venstre side av skyvedør.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv.
Det er synlig vanntett sjikt med malingsystem som har produktdokumentasjon som tettesjikt, plastsluk og høydeforskjell fra toppen av slukene til toppen av membran ved dørterskelen på 22 og 25 mm.

Tilstandsrapport



Sluk ved varmtvannstank med synlig membran ved klemring.



Sluk i dusjsone med synlig membran ved klemring.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon med tilfredsstillende tilluftsløsning ved dør.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i tilstøtende vegg på soverom, uten å påvise unormale forhold.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til å være 10,4 vektprosent.
Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.
0 – 17% betegnes som tørt trevirke.



Fuktmåling med pigg uten funn av forhøyede verdier. Måleresultat 10,4 vekt%

KJØKKEN

2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og utstyr består av kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, oppvaskkum av stål og komfyrvakt.

Det ble ikke funnet forhøyde fuktverdier etter søk på fuktutsatte områder rundt og ved vask/oppvaskmaskin.

2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap på vaskerommet.
Drenering av evt. lekkasjevann fra rørskapet er ført ned til gulvnivå i nærhet til sluk.
Hovedstoppekran er lokalisert i rørskap.
Vannledninger utenfor leiligheten er ikke besiktiget.



Hovedstoppekran er lokalisert i rørskap på vaskerom.



Rørskap er lokalisert på vaskerom.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

De innvendige avløpsrørene er av PP plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør).

Avløpsrør utenfor leiligheten er ikke besiktiget.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon, aggregat for balansert ventilasjon er lokalisert på vaskerom.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank lokalisert på vaskerom.
Varmtvannstank har fast strømtilkobling.

Tilstandsrapport

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

Sikringsskap med automatsikringer plassert i garderobeskap i gang.
Skjult installasjon.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn.
Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999, og ble opplyst installert i 2013.



Sikringsskap er lokalisert i garderobeskap i gang.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er sentralt brannvarslingssystem og håndslukker er lokalisert i garderobeskap i gang.

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:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at gløt eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

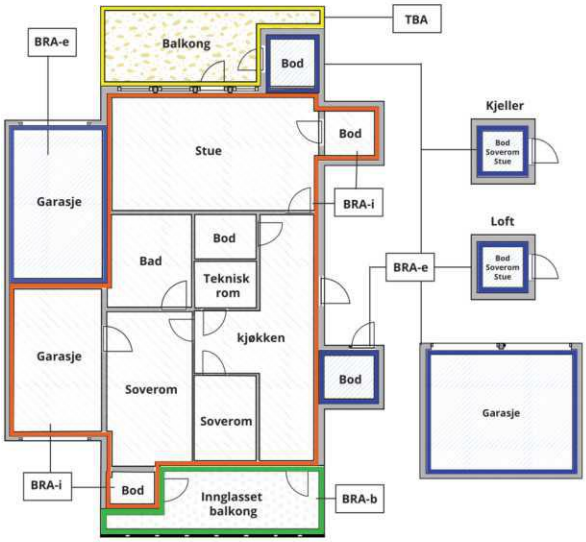
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2.Etasje	82			82	12
Underetasje		8		8	
SUM	**82**	**8**			**12**
SUM BRA	**90**				

Romfordeling

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

Kommentar

Oppmålt på befaringsdato.

Eksternt bruksareal (BRA-e) omfatter sportsbod i underetasje på 8kvm.

Terrasse- og balkongareal (TBA) omfatter balkong på 12kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Basert på byggemeldte tegninger datert 04.12.2012

Nyere håndverkstjenester

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

Norconsult Norge AS
Retirovegen 4
6019 ÅLESUND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.10.2026	Nils Strand	Takstingeniør
	Jan Kåre Vadset	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1580 HARAM	373	196		0	2986.8 m²	Ambitia	Eiet

Adresse
Solstrandvegen 93

Hjemmelshaver
Vadset Bodil Oddrun Helland

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sørvendt leilighet med sentral beliggenhet i Tennfjord i Haram Kommune, leiligheten har flott utsikt utover Tennfjorden og Eidsviksanden. Kort veg til skole, barnehage og dagligvarebutikker.
Digernes Handelspark ligger ca 10km unna med bil.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligblokkbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng opparbeidet med asfalterte biloppstillingsplasser, natursteinsmurer, plenarealer og stedvis beplantninger.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnboksutskrift.

Norconsult Norge AS
Retirovegen 4
6019 ÅLESUND

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	10.10.2026		Gjennomgått	2	Nei
Fra Infoland	14.10.2026		Gjennomgått	103	Nei
Norges Eiendommer	14.10.2026		Gjennomgått	1	Nei
NS3600:2025	17.12.2025		Gjennomgått	178	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Norconsult Norge AS
Retirovegen 4
6019 ÅLESUND

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.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 10.10.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Ålesund	Oppdragsnr.	313260203
Addresse	Solstrandvegen 93		
Postnr.	6264	Sted	TENNFJORD
Selgers navn	Trude Vadset Huse		
Selgers navn	Bodil Oddrun H Vadset		
Selgers navn	Astrid H Vadset Schöffel		
Selgers navn	Jan Kåre Vadset		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn:

Bodil Oddrun Helland Vadset

Salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Navn på fullmektig:

Trude Vadset Huse

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

- ☐ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring.
- ☑ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 10.10.2026

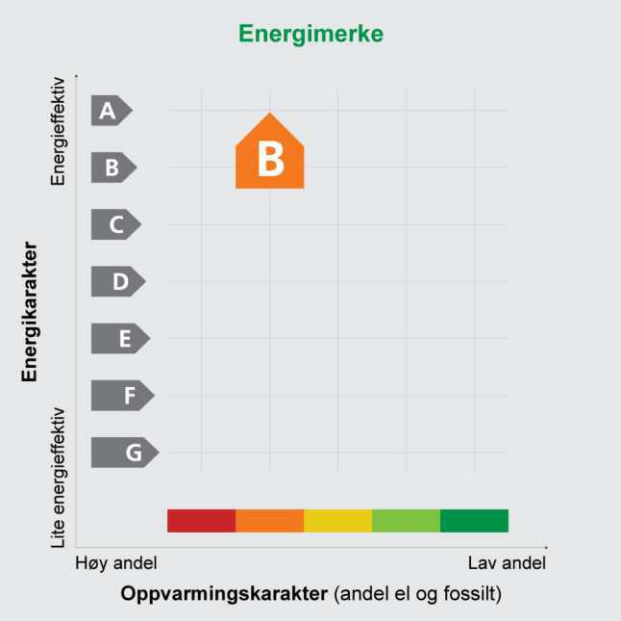
Signert av *Trude Vadset Huse*

Initialer selger:
T V

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

ENERGIATTEST

Adresse	Solstrandvegen 93
Postnr	6264
Poststad	Tennfjord
Andels-/leilegheitsnr.	A7
Gnr.	73
Bnr.	196
Seksjonsnr.	7
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bustadnr.	
Merkenr.	A2013-396527
Dato	17.12.2013



Eigar	Bodil Oddrun Helland Vadset og Magnulf Vadset
Innmeld av	Møre Bustadutvikling AS v/ Bjørn Sætre

Energiattesten er stadfesta og offisiell. Identiteten til bygningen og kven som eig bygningen, er ikkje stadfesta frå matrikkelen

Energimerket seier korleis energistandarden til bustaden er. Energimerket er sett saman av ein energikarakter og ein oppvarmingskarakter, sjå figuren. Energimerket blir symbolisert med eit hus, der fargen viser oppvarmingskarakteren og bokstaven viser energikarakteren.

Energikarakteren fortel kor energieffektiv bustaden er, medrekna oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er berekna ut frå det som er den typiske energibruken for bustadtypen. Berekningane er gjorde ut frå det som er normal bruk ved eit gjennomsnittleg klima. Det er den energimessige standarden til bustaden og ikkje bruken som avgjer energikarakteren. A tyder at bustaden er energieffektiv, medan G tyder at bustaden er lite energieffektiv. Ein bustad som er bygd etter dei byggjeforskriftene som blei vedtekne i 2010, får normalt C.

Oppvarmingskarakteren fortel kor stor del av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvatn) som blir dekt av elektrisitet, olje eller gass.
Grøn farge tyder at ein liten del blir dekt av el, olje og gass, medan raud farge tyder at ein stor del blir dekt av el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til auka bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for berekningane, sjå **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukaren har nytta enkel registrering eller valt å ikkje gje opp målt energibruk.

Haram kommune

Matrikkelkart

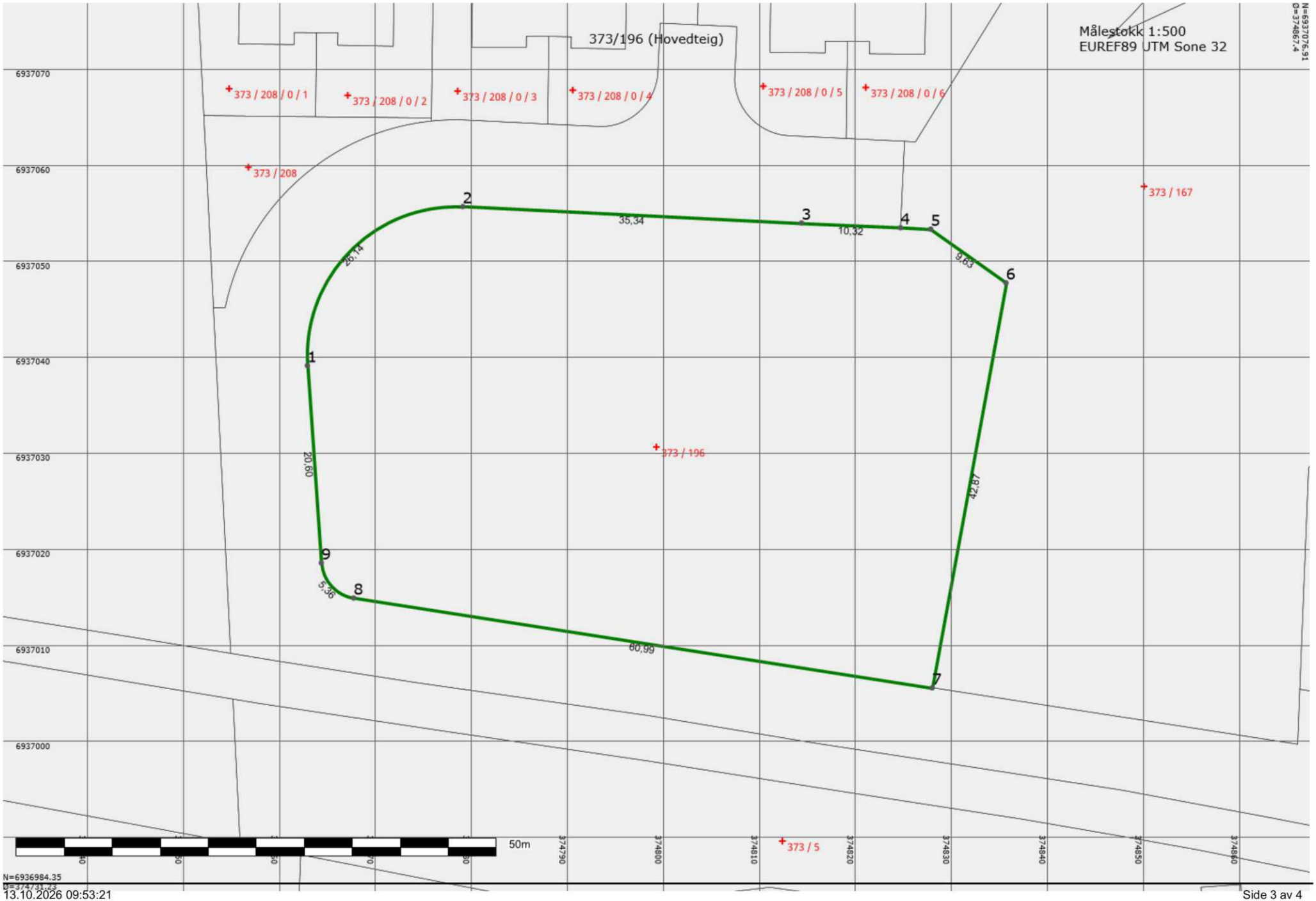
MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
1580 - Haram kommune	**373**	**196**	**0**	**7**

Orientering om matrikkelkart

Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Matrikkelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpelinjer. Fargene på grensene i kartet forteller hvilken nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfra blir de gradvis mer unøyaktige mot rød, som er skissenøyaktighet.



13.10.2026 09:53:21


373/196 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
N=6937076.91
Ø=374867.4
373 / 208 / 0 / 1
373 / 208 / 0 / 2
373 / 208 / 0 / 3
373 / 208 / 0 / 4
373 / 208 / 0 / 5
373 / 208 / 0 / 6
373 / 208
373 / 167
373 / 196
373 / 5
1
2
3
4
5
6
7
8
9
46,14
35,34
10,32
9,63
42,87
60,99
5,36
20,60
6937070
6937060
6937050
6937040
6937030
6937020
6937010
6937000
374790
374800
374810
374820
374830
374840
374850
374860
50m
N=6936984.35
Ø=374731.23

Areal og koordinater

Areal: 2986,80 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6937030,63 Øst: 374799,31

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6937039,12	374762,94	Ikke spesifisert	Umerket	69 Beregnet	5	15,50
			26,14	Ikke hjelpelinje		10	
2	6937055,68	374779,13	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			35,34	Ikke hjelpelinje		10	
3	6937053,97	374814,43	Ikke spesifisert	Umerket	69 Beregnet	5	
			10,32	Ikke hjelpelinje		10	
4	6937053,48	374824,74	Ikke spesifisert	Umerket	69 Beregnet	10	
			3,14	Ikke hjelpelinje		10	
5	6937053,33	374827,88	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			9,63	Ikke hjelpelinje		10	
6	6937047,74	374835,72	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			42,87	Ikke hjelpelinje		10	
7	6937005,56	374828,04	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			60,99	Ikke hjelpelinje		10	
8	6937014,91	374767,77	Ikke spesifisert	Umerket	69 Beregnet	5	4,00
			5,36	Ikke hjelpelinje		10	
9	6937018,57	374764,40	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			20,60	Ikke hjelpelinje		10	

Begjæring [1] om:

- [x] Oppdeling i eierseksjoner
- [ ] Reseksjonering

Skjemaet returneres til:

PRIVATmegleren Signatur
Keiser Wilhelmsgate 34. 6003 Ålesund

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
1534	Haram	73	196		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr.	Org.nr. (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
	995566389	Møre Bustadutvikling AS	1

3. Begjæring

S-nr.	Formål [4]	Brøk teller [5]	Tilleggs-areal [6]	S-nr.	Formål [4]	Brøk teller [5]	Tilleggs-areal [6]	S-nr.	Formål [4]	Brøk teller [5]	Tilleggs-areal [6]	S-nr.	Formål [4]	Brøk teller [5]	Tilleggs-areal [6]	S-nr.	Formål [4]	Brøk teller [5]	Tilleggs-areal [6]
1	B	112	B	13				25				37				49			
2	B	106	B	14				26				38				50			
3	B	83	B	15				27				39				51			
4	B	106	B	16				28				40				52			
5	B	112	B	17				29				41				53			
6	B	106	B	18				30				42				54			
7	B	83	B	19				31				43				55			
8	B	106	B	20				32				44				56			
9	B	108	B	21				33				45				57			
10	B	117	B	22				34				46				58			
11	B	108	B	23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

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

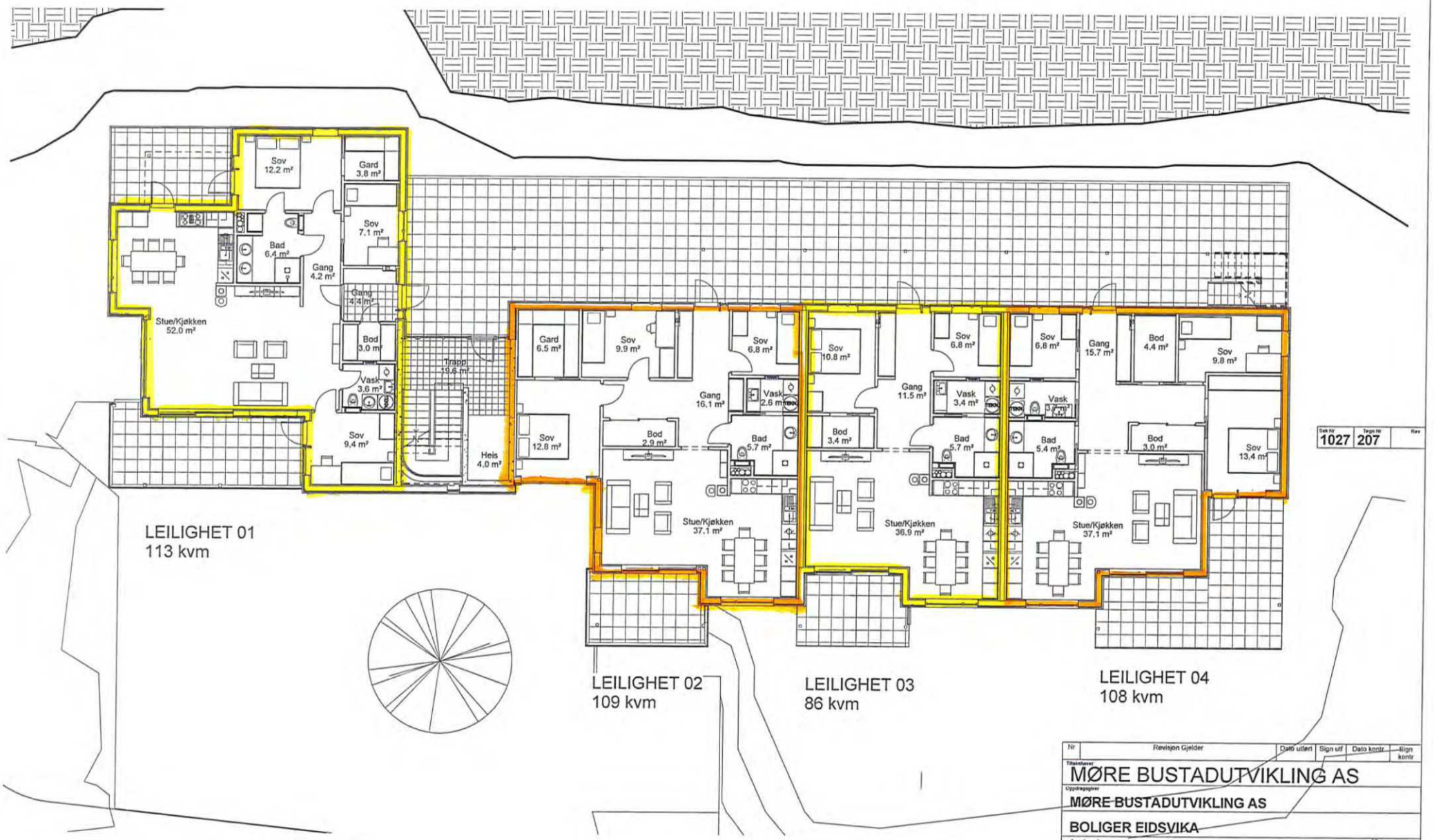
Sum tellere	1147	= nevner:	1147

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	Partenes underskrift

Rix Grafisk as 05.2005



Sak Nr	Tegn Nr	Rev
1027	207	

Nr	Revisjon Gjelder	Dato utført	Sign utf	Dato kontr	Sign kontr

Tiltakshaver
MØRE BUSTADUTVIKLING AS

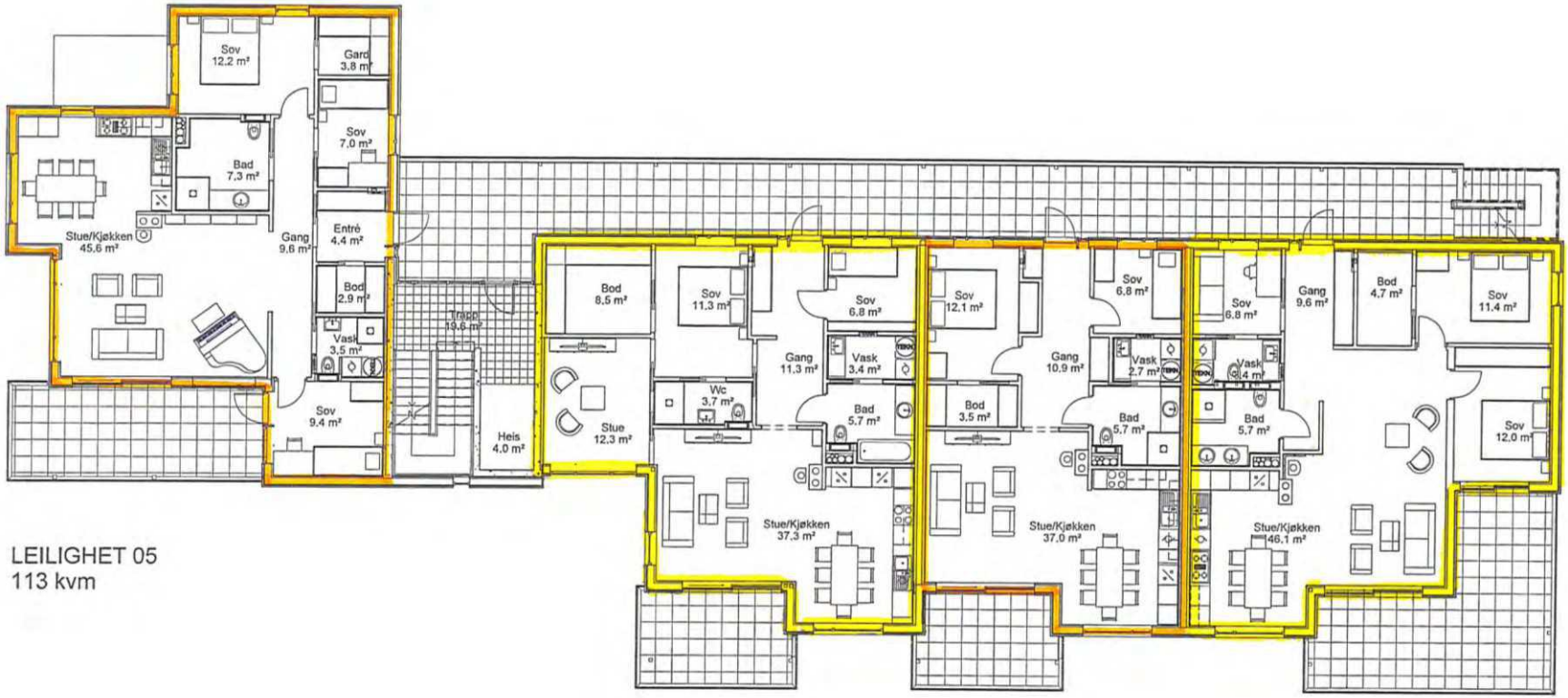
Oppdragsgiver
MØRE BUSTADUTVIKLING AS

BOLIGER EIDSVIKA

1 etasje

Mål	1 : 100	Dato Utført	04.12.2012	Sign Author	Dato Kontr.	Approver	Sjåfvecker	Sak Nr	Tegn Nr
HARALD HJELLE ARKITEKTER AS PB 100 Tlf 70 21 75 02 6262 BRATTVÅG WWW.HJELLE.ORG firmapost@hjelle.org							ARK	1027	207
							RIB		
							RIV		
							RIE		

09.09.2013 12:08:17



LEILIGHET 05
113 kvm

LEILIGHET 06
109 kvm

LEILIGHET 07
86 kvm

LEILIGHET 08
108 kvm

Sak Nr	Tegn Nr	Rev
1027	208	

Nr	Revisjon Gjelder	Dato utført	Sign utf	Dato kontr	Sign kontr

Tiltakshaver
MØRE BUSTADUTVIKLING AS

Oppdragsgiver
MØRE BUSTADUTVIKLING AS

BOLIGER EIDSVIKA

2 etasje

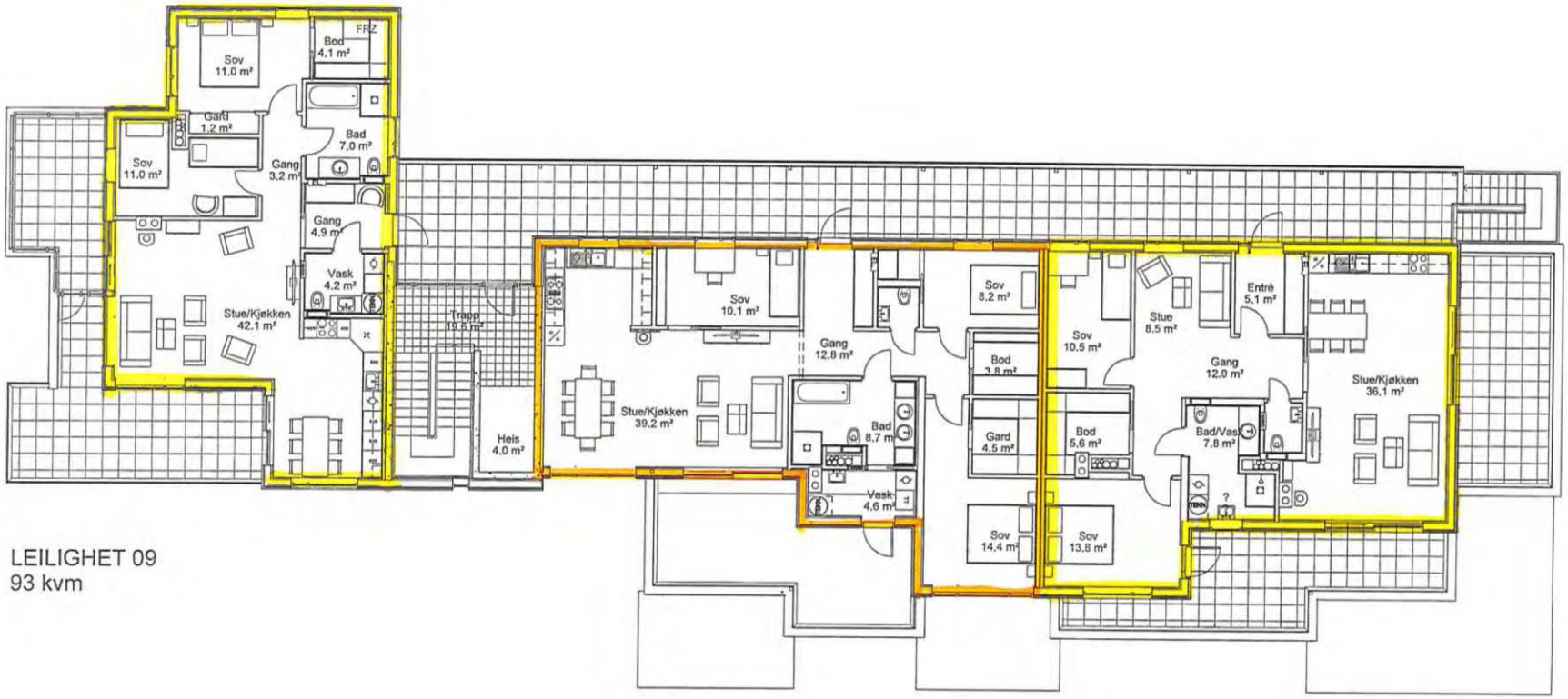
Rev

Mål 1 : 100 | Dato Utført 04.12.2012 | Sign Author | Dato Kontr. | Approver | Sjekker

HARALD HJELLE ARKITEKTER AS
PB 100 6262 BRATTVÅG WWW.HJELLE.ORG
Tlf 70 21 75 02 firmapost@hjelle.org

ARK	1027	208
RIB		
RIV		
RIE		

09.09.2013 12:08:20



LEILIGHET 09
93 kvm

LEILIGHET 10
119 kvm

LEILIGHET 11
108 kvm

Sak Nr	Tegn Nr	Rev
1027	209	

Nr	Revisjon Gjelder	Dato utført	Sign utf	Dato kontr	Sign kontr

Tiltakshaver
MØRE BUSTADUTVIKLING AS

Oppdragsgiver
MØRE BUSTADUTVIKLING AS

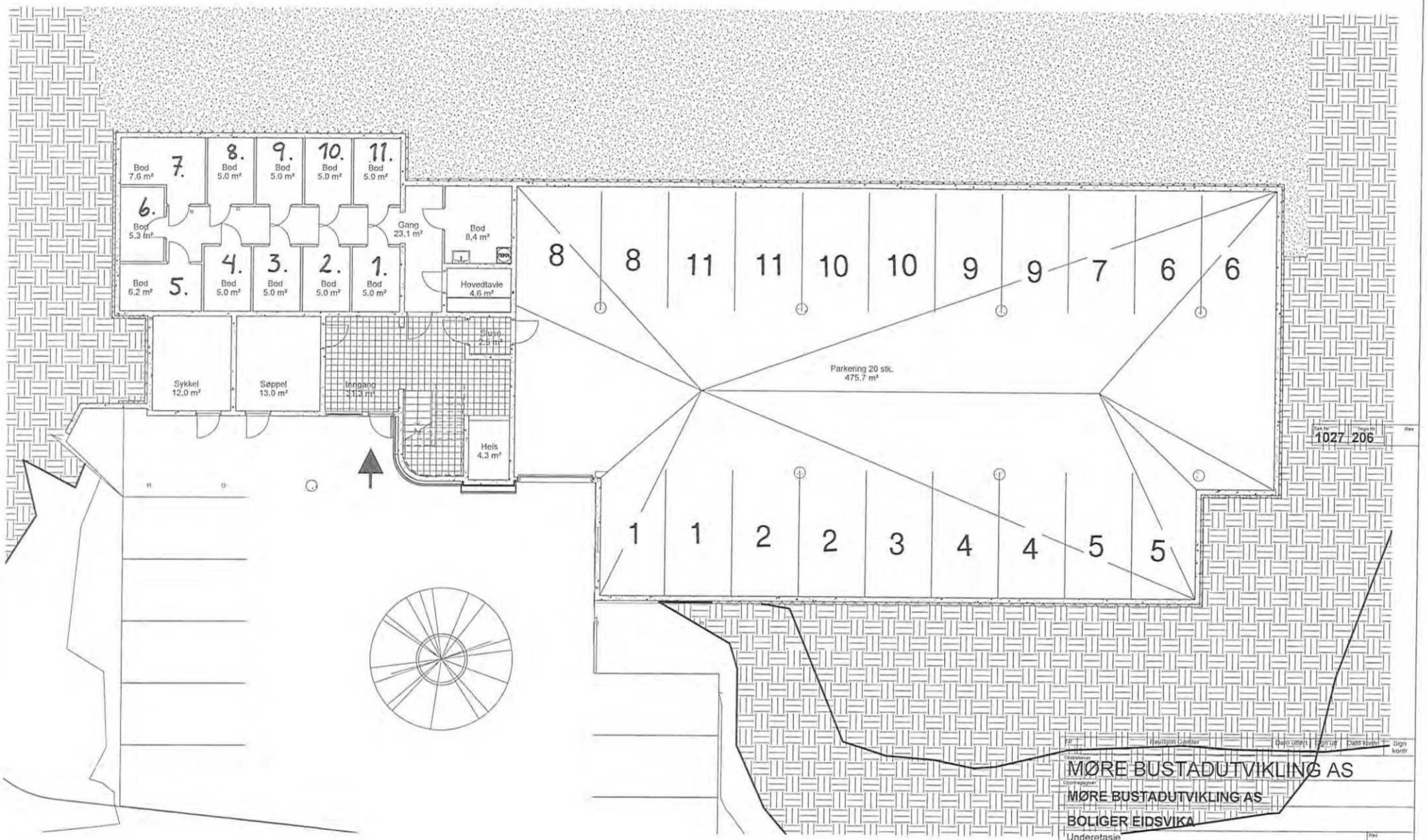
BOLIGER EIDSVIKA

3 etasje

Rev

Mål	1 : 100	Dato Utført	04.12.2012	Sign Author	Dato Kontr.	Approver	Sjekker	Sak Nr	Tegn Nr
HARALD HJELLE ARKITEKTER AS PB 100 6282 BRATTVÅG WWW.HJELLE.ORG Tlf 70 21 75 02 firmapost@hjelle.org							ARK	1027	209
							RIB		
							RIV		
							RIE		

09.09.2013 12:08:22



Sak Nr 1027 Tegn Nr 206 Rev

Nr	Revisjon Gjelder	Dato Utført	Sign Utf	Dato Kontr	Sign kontr

Tiltakshaver
MØRE BUSTADUTVIKLING AS
Oppdragsgiver
MØRE BUSTADUTVIKLING AS

BOLIGER EIDSVIKA
Underetasje

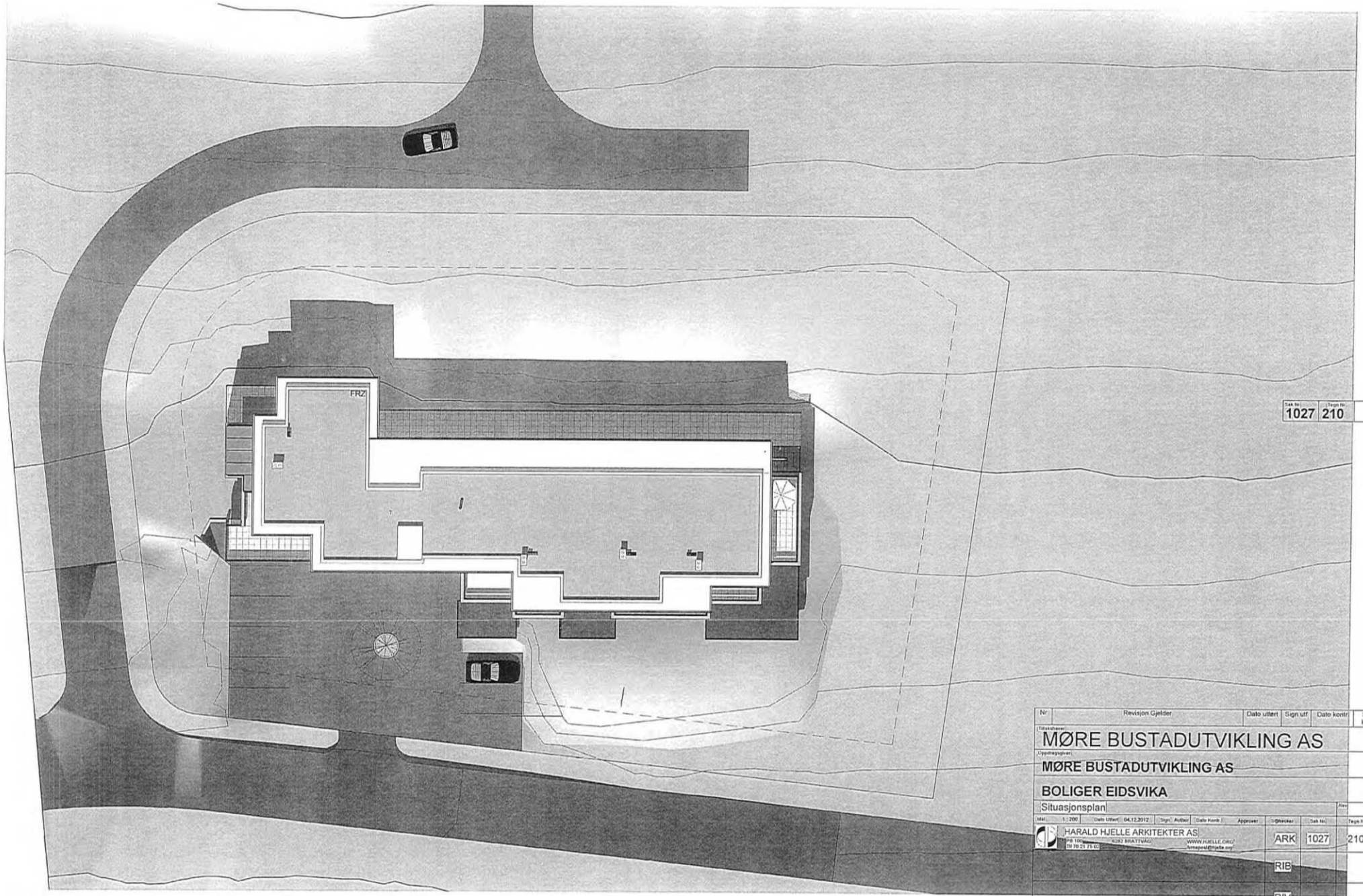
Rev

M/I	1 : 100	Dato Utført 04.12.2012	Sign Author	Dato Kontr.	Approver	Tilgjengelighet	Sak Nr	Tegn Nr

HARALD HJELLE ARKITEKTER AS
PB 100 6282 BRATTVÅG WWW.HJELLE.ORG
TF 70 21 75 62 firmapost@hjelle.org

ARK	1027	206
RIB		
RIV		
RIE		

09.09.2013 12:08:13



Sak Nr.	Tegn Nr.	Rev
1027	210	

Nr.	Revisjon Gjelder	Dato utført	Sign utf	Dato kontr	Sign kontr

Tiltakshaver:
MØRE BUSTADUTVIKLING AS

Oppdragsgiver:
MØRE BUSTADUTVIKLING AS

BOLIGER EIDSVIKA

Situasjonsplan

Rev

Mål: 1:200 | Dato Utført: 04.12.2012 | Sign: Ardbir | Dato Kontr: | Godkjenner:

HARALD HJELLE ARKITEKTER AS
POB 100 6283 BRATTVÅG WWW.HJELLE.ORG
09 78 21 75 00 firmapost@hjelle.org

	Sak Nr.	Tegn Nr.
ARK	1027	210
RIB		
RIV		
RIE		

09.09.2013 12:08:51



HARALD HJELLE
ARKITEKTER AS

BOLIGER EIDSVIKA

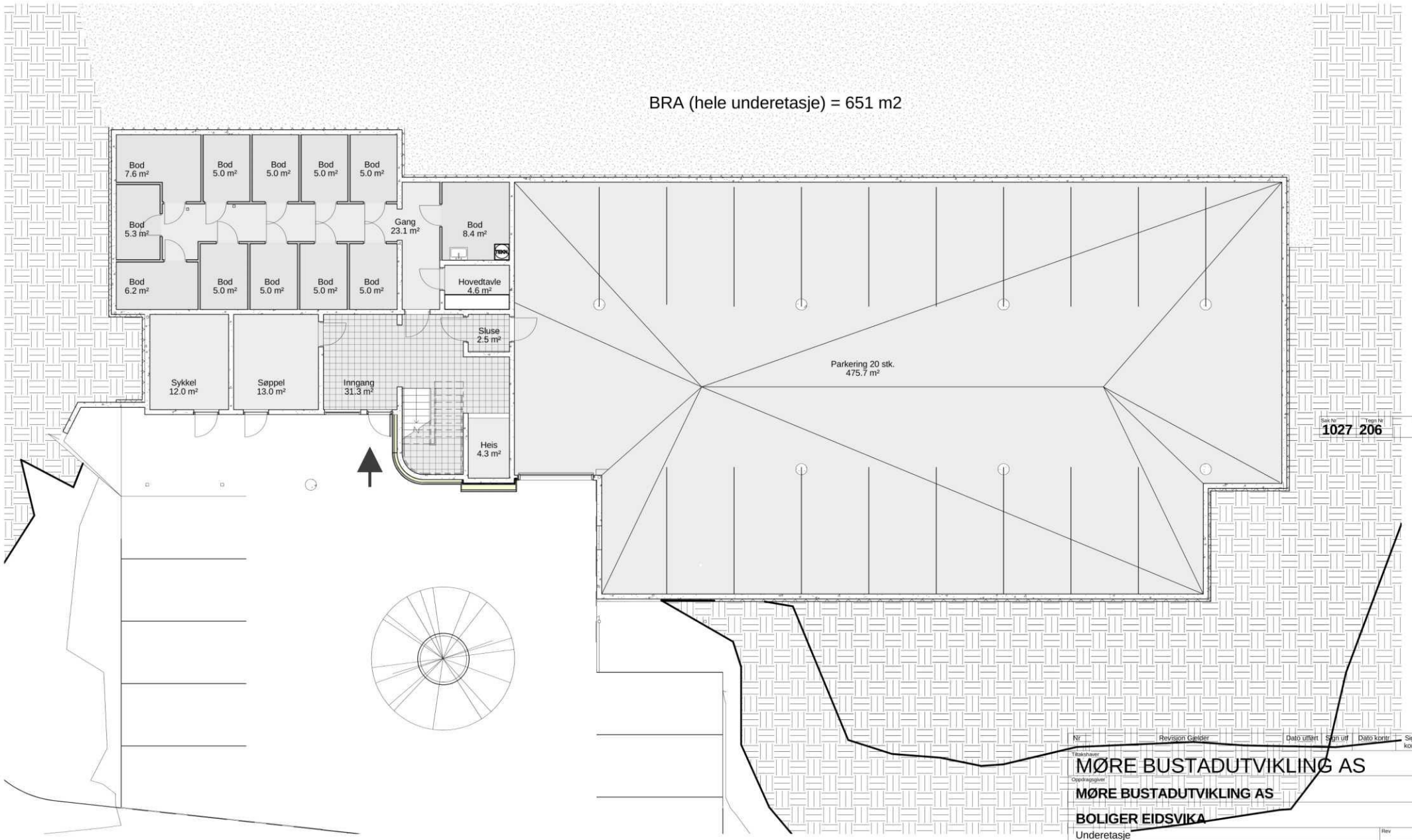
Tegningnr. 100 A
Prosjektnr. 1027
Mål. 1 : 500

Situasjonsplan BB-1
SKISSEPROSJEKT
Dato 28.06.2011

MØRE BUSTADUTVIKLING AS

28.06.2011 14:38:31

BRA (hele underetasje) = 651 m2



Sak Nr	Tegn Nr	Rev
1027	206	

Nr	Revisjon Gjelder	Dato utført	Sign utf	Dato kontr	Sign kontr

Tiltakshaver

MØRE BUSTADUTVIKLING AS

Oppdragsgiver

MØRE BUSTADUTVIKLING AS

BOLIGER EIDSVIKA

Underetasje

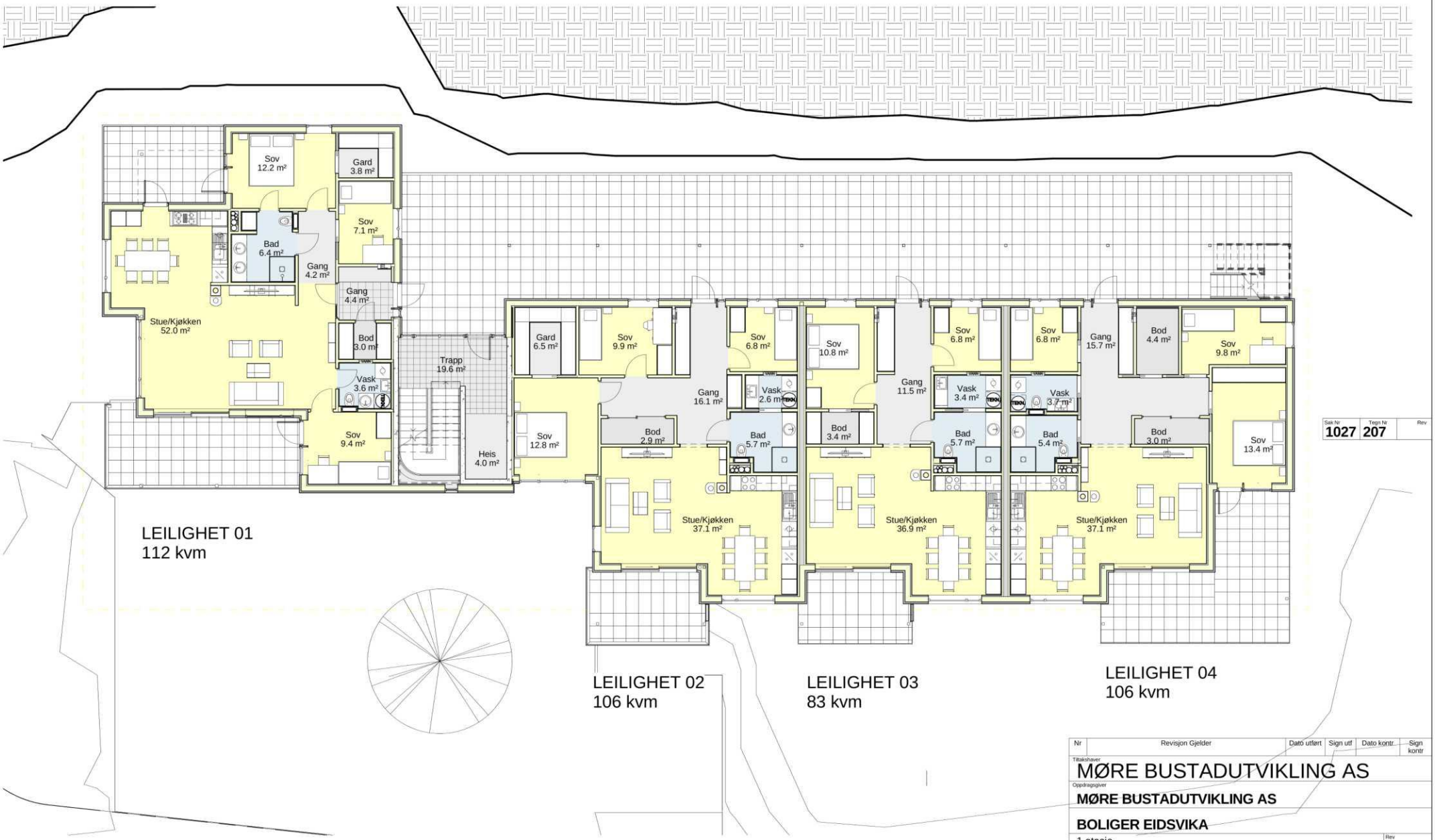
Rev

Mål	1 : 100	Dato Utført	04.12.2012	Sign	Author	Dato Kontr.	Approver	Sign	Checker	Sak Nr	Tegn Nr

HARALD HJELLE ARKITEKTER AS
PB 100 6282 BRATTVÅG WWW.HJELLE.ORG
Tlf 70 21 75 02 firmapost@hjelle.org

	ARK	1027	206
	RIB		
	RIV		
	RIE		

07.10.2013 11:45:13



Sak Nr	Tegn Nr	Rev
1027	207	

Nr	Revisjon Gjelder	Dato utført	Sign utf	Dato kontr	Sign kontr

Tiltakshaver

MØRE BUSTADUTVIKLING AS

Oppdragsgiver

MØRE BUSTADUTVIKLING AS

BOLIGER EIDSVIKA

1 etasje

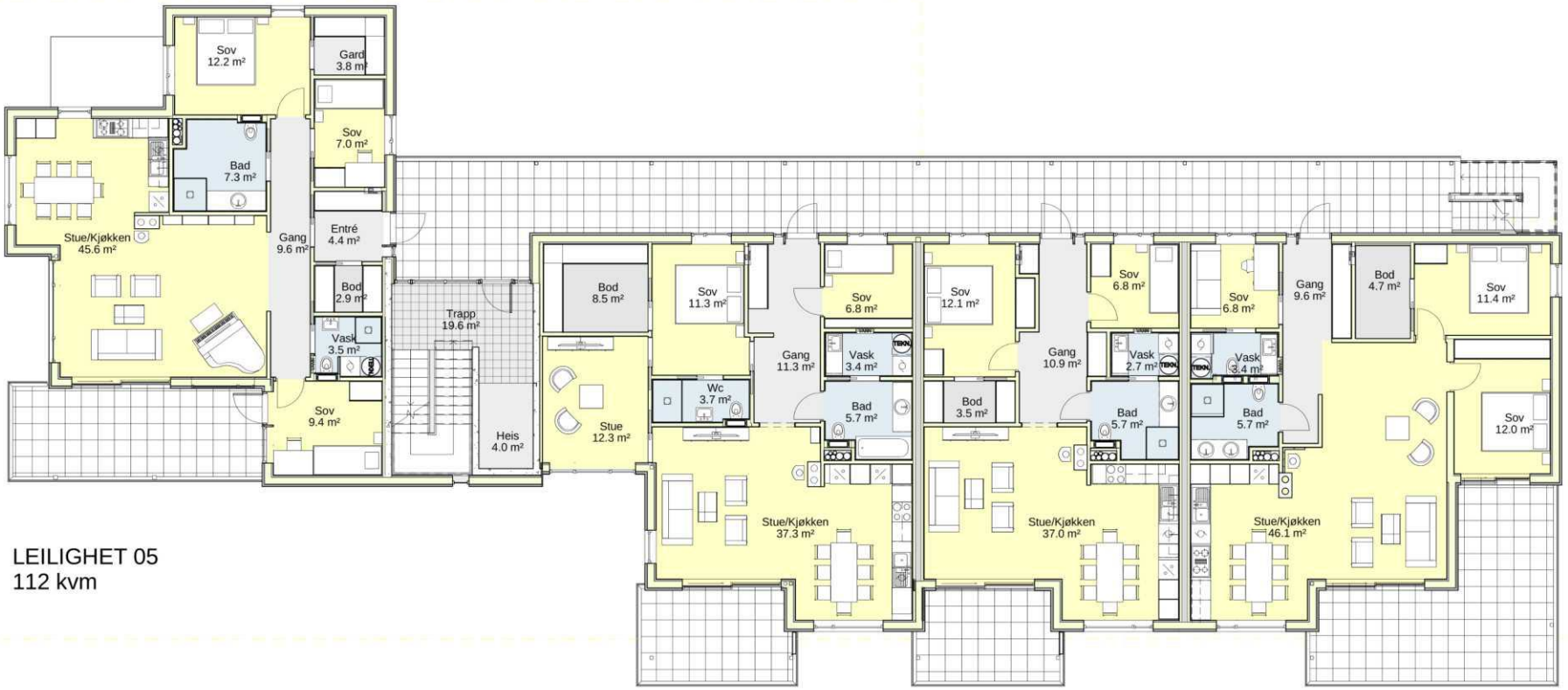
Rev

Mål	1 : 100	Dato Utført	04.12.2012	Sign	Author	Dato Kontr.	Approver	Sign Checker

HARALD HJELLE ARKITEKTER AS
PB 100 6282 BRATTVÅG WWW.HJELLE.ORG
Tlf 70 21 75 02 firmapost@hjelle.org

	Sak Nr	Tegn Nr
ARK	1027	207
RIB		
RIV		
RIE		

07.10.2013 11:45:36



LEILIGHET 05
112 kvm

LEILIGHET 06
106 kvm

LEILIGHET 07
83 kvm

LEILIGHET 08
106 kvm

Sak Nr	Tegn Nr	Rev
1027	208	

Nr	Revisjon Gjelder	Dato utført	Sign utf	Dato kontr	Sign kontr

Tiltakshaver
MØRE BUSTADUTVIKLING AS

Oppdragsgiver
MØRE BUSTADUTVIKLING AS

BOLIGER EIDSVIKA

2 etasje

Rev

Mål 1 : 100 | Dato Utført 04.12.2012 | Sign Author | Dato Kontr. | Approver | Sign Checker

HARALD HJELLE ARKITEKTER AS
PB 100 6282 BRATTVÅG WWW.HJELLE.ORG
Tlf 70 21 75 02 firmapost@hjelle.org

	Sak Nr	Tegn Nr
ARK	1027	208
RIB		
RIV		
RIE		

07.10.2013 11:46:18



LEILIGHET 09
108 kvm

LEILIGHET 10
117 kvm

LEILIGHET 11
108 kvm

Sak Nr	Tegn Nr	Rev
1027	209	

Nr	Revisjon Gjelder	Dato utført	Sign utf	Dato kontr	Sign kontr

Tiltakshaver
MØRE BUSTADUTVIKLING AS

Oppdragsgiver
MØRE BUSTADUTVIKLING AS

BOLIGER EIDSVIKA

3 etasje

Rev

Mål	1 : 100	Dato Utført	04.12.2012	Sign	Author	Dato Kontr.	Approver	Sign	Checker	Sak Nr	Tegn Nr

HARALD HJELLE ARKITEKTER AS
PB 100 6282 BRATTVÅG WWW.HJELLE.ORG
Tlf 70 21 75 02 firmapost@hjelle.org

ARK	1027	209
RIB		
RIV		
RIE		

07.10.2013 11:46:39



28.06.2011 14:47:13

HARALD HJELLE
ARKITEKTER AS

BOLIGER EIDSVIKA
MØRE
BUSTADUTVIKLING AS

Illustrasjon
SKISSEPROSJEKT

Mål:
Dato: 28.06.2011

Tegningnr. 700 A
Prosjektnr. 1027



28.06.2011 14:44:16

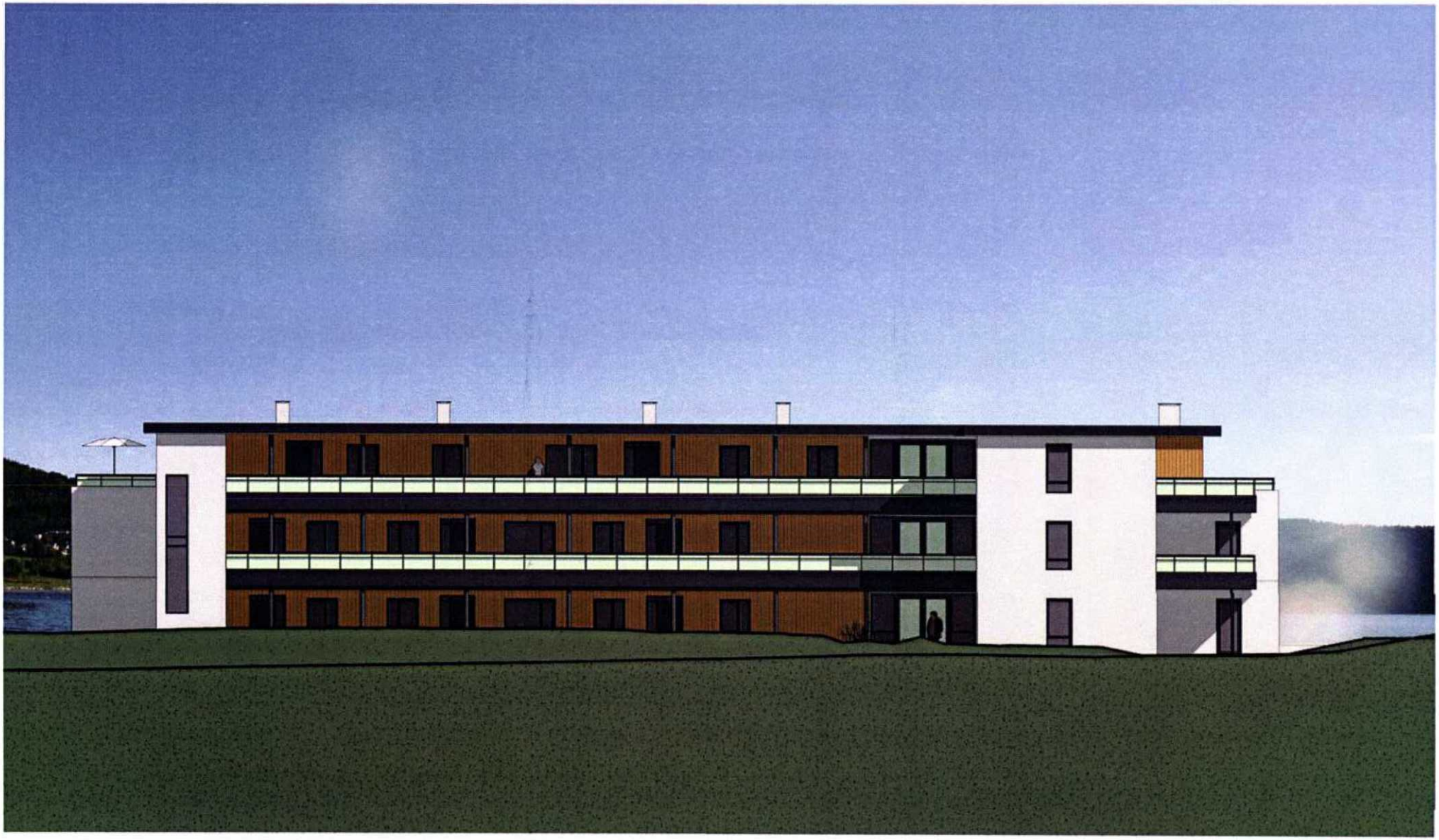
HARALD HJELLE
ARKITEKTER AS

BOLIGER EIDSVIKA
MØRE
BUSTADUTVIKLING AS

Fasade syd
SKISSEPROSJEKT

Mål: 1 : 200
Dato: 28.06.2011

Tegningnr. 400 A
Prosjektnr. 1027



28.06.2011 14:44:49

HARALD HJELLE ARKITEKTER AS

BOLIGER EIDSVIKA
MØRE BUSTADUTVIKLING AS

Fasade nord
SKISSEPROSJEKT

Mål: 1 : 200
Dato: 28.06.2011

Tegningnr. 401 A
Prosjektnr. 1027



28.06.2011 14:45:52

HARALD HJELLE
ARKITEKTER AS

BOLIGER EIDSVIKA
MØRE
BUSTADUTVIKLING AS

Fasade vest
SKISSEPROSJEKT

Mål: 1 : 200
Dato: 28.06.2011

Tegningnr. 403 A
Prosjektnr. 1027



28.06.2011 14:45:20

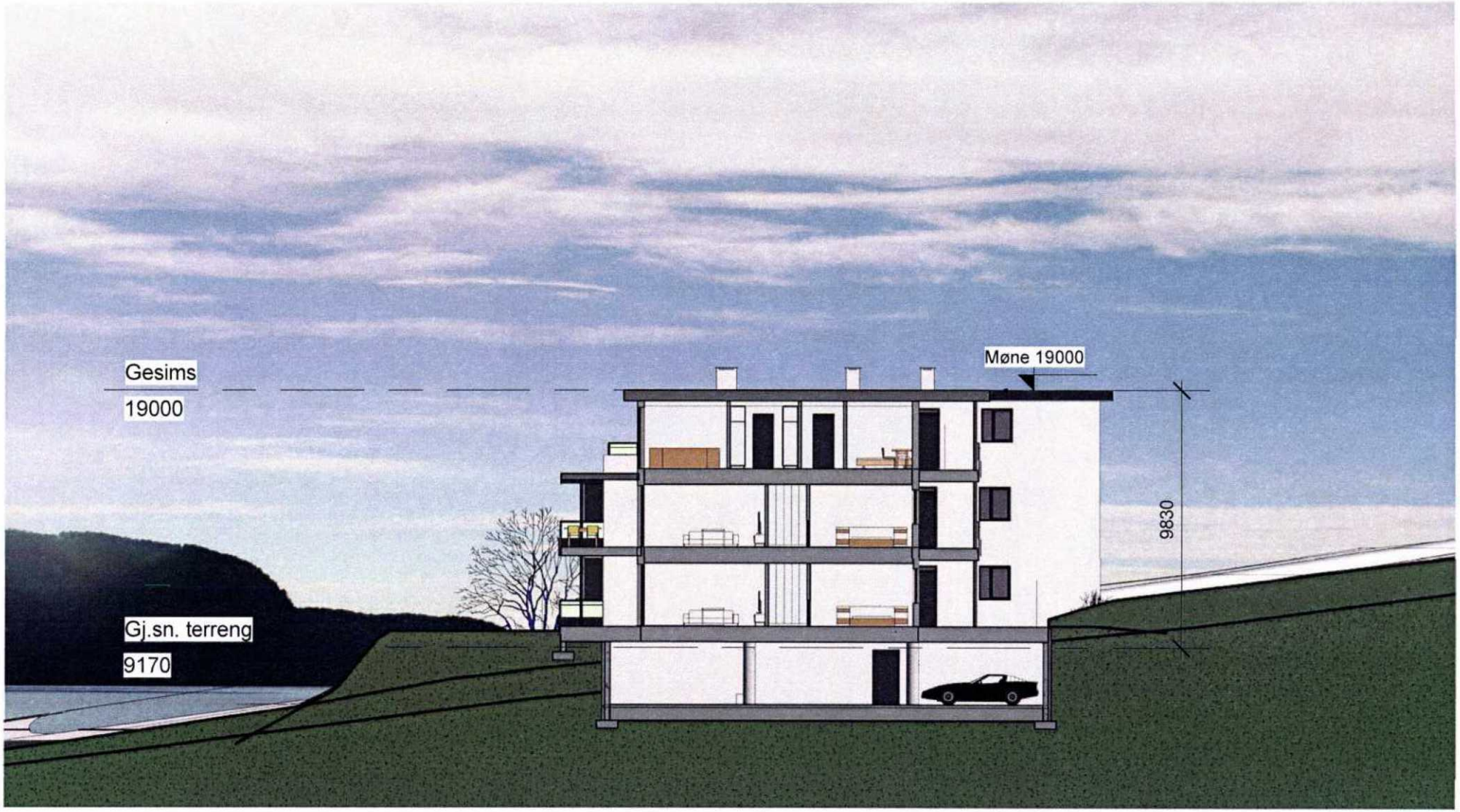
HARALD HJELLE
ARKITEKTER AS

BOLIGER EIDSVIKA
MØRE
BUSTADUTVIKLING AS

Fasade øst
SKISSEPROSJEKT

Mål: 1 : 200
Dato: 28.06.2011

Tegningnr. 402 a
Prosjektnr. 1027



28.06.2011 14:46:16

HARALD HJELLE ARKITEKTER AS

BOLIGER EIDSVIKA
MØRE BUSTADUTVIKLING AS

Snitt
SKISSEPROSJEKT

Mål: 1 : 200
Dato: 28.06.2011

Tegningnr. 500 A
Prosjektnr. 1027

HARAM
KOMMUNE
RÅDMANN

Harald Hjelle Arkitekter AS
PB 100

6282 BRATTVÅG

FERDIGATTEST
(etter plan- og bygningslova § 21-10)

Vår ref.	Dykkar ref.	ArkivsakID	Dato
13/9598/73/196, L42/CHU		11/686	11.12.2013

Gbn 73/196 - Møre Bustadutvikling - Eidsvika - BB-1 - Ferdigattest

Viser til søknad om ferdigattest motteke 05.12.2013.

Tiltak: **Stort frittliggande bustadbygg på 3 etasjar**
Gnr/bnr: **73/196**
Byggestad: **Eidsvika**
Tiltakshavar: **Møre Bustadutvikling AS**
Delegert sak: **209/11, 174/12, 176/12, 332/12 og 190/13**

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

Chuyun Hu
ingeniør

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

Versjon 02.09.2020

Ordensregler for Sameiet Eidsvikstranda,

Solstrandvegen 93, 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 Eidsvikstranda.

2. Ansvar for overholdelse av ordensreglene

Ordensreglene gjelder for alle leilighetene i Sameiet Eidsvikstranda. 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/gapahuk»

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 Eidsvikstrandas områder.

7.3 Gapahuk

Sameiet Eidsvikstranda seksjonseiere og beboere oppfordres til aktiv bruk av Gapahuken. Dette kan f.eks. være grillfester eller andre arrangementer. Ønsker noen å bruke gapahuken til private selskap, gi beskjed til styreformann, slik at en unngår dobbelbokning.
Brukerne av gapahuken skal alltid rydde etter seg.

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

12. Skadesaker på fast eiendom i leilighetene

Ved skade over egenandelbeløpet belastes sameiets husforsikring. Sameiet fakturerer aktuell eier for egenandelbeløpet.

Ved skade under egenandelbeløpet betales skaden av leilighetseier.

13. Kontaktinformasjon

Styre i Sameiet Eidsvikstranda 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 Eidsvikstranda på følgende e-post:

Terje Fagerli	~~terje.fagerli@orkla.no~~ post@terjefagerli.no
Grete Strand Rekdal	gretemor@mimer.no
Jostein Slyngstad	jostein.slyngstad@gmail.com
~~Elin Fagerli~~	~~elin.fagerli@optimar.no~~
Lidvard Ytterland	lidvard.u@gmail.com

Rapport fra årsmøtet i sameiet, Eidsvikstranda 24.02.2026

Møtet ble avholdt på «Hellestranda» møterom på Eidet kulturhall.

Styreleder ønsket velkommen.

Godkjenning av Innkalling

Innkallingen ble godkjent uten kommentar.

Valg av ordstyrer

Terje Fagerli

Valg av referent

Elin Kolsvik Fagerli

Valg av to til å underskrive protokoll

Anne Drabløs

Petter Johan Rekdal

Regnskap til godkjenning

- Vi har hatt en del ekstra utgifter på bygning dette året, bl.a. ekstra utgifter til heis, vedlikehold og lager til vifter på søppelrommet.

Regnskapet ble godkjent.

Årsberetning

Terje las årsberetningen, denne ble godkjent med kommentar om takk til Bodil for utmerket revisor arbeid.

Budsjett 2026

Svein gikk gjennom budsjettforslaget.

- Egenkapitalen vår har gått ned i flere år og vi er nå helt på lavmål iht. det vi må ha.

- Diskusjon om det er rett å øke heisutgiftene med 5%. Vedlikehold inngår allerede i utgiftene, så vi bør ikke kalkulere med å måtte ha andre kostnader på heis i inneværende år. Enighet om ikke å øke denne posten, men legge til en ny post for «Uforutsatte utgifter» som inngår i økt husleie.

Budsjettet ble godkjent.

Valg:

- Styreleder, 1 år: Terje Fagerli tar gjenvalg.
- Styremedlem, 2 år: Grete Strand Rekdal på valg i år. Lidvar Ytterland er valgt inn.
- Styremedlem, 1 år: Jostein Slyngstad på valg i år. Svein Gjerset er valgt inn.
- Vara Styremedlem, 1 år: Lidvar Ytterland på valg i år. Anne Drabløs er valgt inn.
- Regnskap: Svein Gjerset vil fortsatt ivareta regnskapet.
- Bodil Helland Vadset vil fortsatt stille som revisor.

Innkomne saker

- Misfarging på vindu i leiligheten til Marie og Lidvar samt Elin og Terje. Terje purrer Mørehus for at de skal komme og se på skaden.
- Alle sjekker sine vindu for å se om det er flere vindu som er skadet.
- Lekkasje i garasje. Dette er en sak som har vært pågående lenge, denne tas med sammen med overstående sak.

Årsmøtet ble hevet.

Eventuelt:

- Løse heller utenfor leiligheten til Anne, Terje sjekker opp.
- Vedlikehold av jernbjelker. Noe vedlikehold har allerede blitt utført, men vedlikehold og maling må utføres inneværende år.
- Vi vil utføre mer rydding og påføring av mold ved gravhaugen i år.
- Vi må rydde og sprøyte i skråningen ned mot fjøra.

Leder

Terje Fagerli	Anne Drabløs	Petter Johan Rekdal
Sign.	Sign.	Sign.

Årsberetning 2025 for sameiet Eidsvikstranda

Styret i Sameiet Eidsvikstranda har i 2025 bestått av leder Terje Fagerli og styremedlemmene Jostein Slyngstad og Grete Strand Rekdal. Varamedlem Lidvar Ytterland.

Styret har hatt møter i løpet av kalenderåret etter hvert som saker har kommet opp.

Følgende tiltak er utført:

-Utearbeid utført med manuell klipping av nedre plen. Kant justering slik at robotklipper kommer seg ned er utført med gravemaskin. Planering og påføring av mold er utført ved gravhaugen. Mold og maskinarbeid ble ordnet uten kostnad. Innkjøpt ryddesag ble brukt til gravhaugen og sjøkanten.

-Service og bytting av filter er utført i alle leilighetene og fellesareal

-Døråpner til søppelrom er skiftet.

-Innkjøp av lyskilder fellesareal er innkjøpt og skiftet.

-Vedlikehold er utført på søppelrommet, lager på viftene er byttet.

-Reserveløsning Hoveddør automatisk åpner ved strømbrudd er montert

-Beising av treveggen over garasjeinngangen er utført.

-To ekstra stuprenner fra takrenne over svalgang er montert.

-Vedlikehold er utført på søppelrommet, lager på viftene er byttet.

-Lekkasje ved søyle/hjørne ved inngang er tettet

-Svein har ført regnskapet og løpende rapportert til styreleder

-Pyntekomite har utført julepynting og annet

- Takk til alle som har bidratt til felleskapet

-Heisproblem. Nå er dette utbedret, og håper vi har fått en varig løsning. Dette påførte sameiet en ekstra kostnad på 65.000.- kroner. Dette ble dekket inn med en ekstraordinær innbetaling.

-Klipping av plen:

Erfaring så langt er at noe manuell dugnad må påregnes for at dette skal fungere optimalt. Manuell gressklipper, olje og bensin til kanter osv. der robot ikke kommer til er innkjøpt. Alle har fått en instruering i hvordan denne brukes og vedlikeholdes.

-Vask av garasje

Vask av garasje ble utført etter vinteren.

-Søppelhåndtering:

Takk til Petter Johan for orden på vaktlisten.

Minner om at større enheter av restavfall ikke skal i containeren, men leveres på miljøstasjonen. Der skal også beholder for e.l. og batterier tømmes. Når plastsekken er full har alle et ansvar for å bytte til ny sekk. Papp skal deles opp slik det er nok plass i containerne. Trapper og ganger skal holdes fri for rusk. Minner om støvsuger i vaskerommet til dette formål.

For Styret i Sameiet Eidsvikstranda, Terje Fagerli

Sign. Terje Fagerli

Sign. Anne Drabløs

Sign. Petter Johan Rekdal

Sameiet Eidsvikstranda

Resultatrapport	2025		Budsjett 2025		% av Budsj.
	Debet	Kredit	*Debet*	*Kredit*	*til nå!*
3600 Husleie		451174,00		*455000*	*99,2 %*
3601 Div. Inntekter		66000,00		*0*	*0,0 %*
Sum Driftsinntekter		**517174,00**		***455000***	***113,7 %***
					0,0 %
6300 Leie av lokale	865,00		*600*		*144,2 %*
6310 Heisutgifter	88030,00		*30000*		*293,4 %*
6320 Kommunale avgifter	156911,06		*160460*		*97,8 %*
6341 Elkraft Varme	21306,46		*23000*		*92,6 %*
6360 Renhold	20049,34		*26500*		*75,7 %*
6540 Brøyting	7968,75		*5000*		*159,4 %*
6600 Plenklipping	30241,00		*31500*		*96,0 %*
6705 Bokføringshonorar	14000,00		*14000*		*100,0 %*
6710 Hage	8271,00		*3000*		*275,7 %*
6905 Internett	69828,00		*70000*		*99,8 %*
6940 Bygning	66762,24		*55000*		*121,4 %*
7500 Forsikringspremie	33700,00		*35000*		*96,3 %*
Sum Driftskostnader	**517932,85**	**517174,00**	***454060***		***114,1 %***
7770 Bankgebyr/Omkostn.	272,00		*350*		
7798 Annen finans kostnad	0,00		*0*		*0,0 %*
8051 Renteinntekt		0,00		*0*	
Sum Finans	**272,00**	**0,00**		*0*	
Sum	**518204,85**	**517174,00**	***454410***	***455000***	
8808 Årsunderskudd		**1030,85**			
8810 Årsoverskudd	**0,00**		*590*		
	518204,85	**518204,85**	*455000*	*455000*	

Balanse

AKTIVA	2025	2024	2024	PASSIVA	2025	2024
	D	D			K	K
Omløpsmiddler				**Kortsiktig Gjeld**		
				2050 EGENKAPITAL	104605,28	104605,28
1920 BANK	103574,43	104605,28				
Eiendeler	103574,43	104605,28		**Egenk./Gjeld**	104605,28	104605,28

Husleie Innbetaling	2025
11001 Terje Fagerli	42174
11002 Anne Drabløs	41180
11003 Kari Aarsund	37470
11004 Jostein Slyngstad	41536
11005 Kjell Arne Wiik	42150
11006 Egil Ødegaard	41214
11007 Bodil Helland Vadset	37470
11008 Petter Johan Rekdal	41214
11009 Åge Vikestrand	41500
11010 Svein Gjerset	43538
11011 Marie Rødseth	41728
	451174

Sameiet Eidsvikstranda		*Budsjett 2026*	
Budsjett 2026		*Debet*	*Kredit*
3600	Husleie		*482000*
3601	Div. Inntekter		
Sum Driftsinntekter			***482000***
6300	Leie av lokale	*800*	
6310	Heisutgifter	*26700*	
6320	Kommunale avgifter	*164800*	
6341	Elkraft Varme	*24500*	
6360	Renhold	*21000*	
6540	Brøyting	*8400*	
6600	Plenklipping	*30200*	
6705	Bokføringshonorar	*14000*	
6710	Hage	*8300*	
6905	Internett	*73500*	
6940	Bygning	*73350*	
7500	Forsikringspremie	*36000*	
Sum Driftskostnader		***481550***	
7770	Bankgebyr/Omkostn.	*450*	
7798	Annen finans kostnad		
8051	Renteinntekt		
Sum Finans			
Sum		***482000***	***482000***
8808 Årsunderskudd			
8810 Årsoverskudd			
		482000	*482000*

Haram kommune

Ledningskart

Eiendom:	Gnr: 373	Bnr: 196	Fnr: 0	Snr: 7
Adresse:	Solstrandvegen 93 6264 TENNFJORD			
Annen info:				

Målestokk
1:500



Tegnforklaring

MatrikkelnummermedSnr	Kommunalveg gatenavn.	Gatelys (belysningspunkt)
Mast	Stikkrenne	Hekk
Loddrett mur	Bygningsdelelinje	Bygningslinje
Takkant	Takoverbyggkant	Taksprang
Veranda	Takkant Annen Bygning	Annet vegareal avgrensning
Vegdekkekant	Sti	Takoverbygg
Udefinerte bygg	Bolig	Gang- og sykkelveg
Veg	Skrå forstøtningsmur	Høydekurve 1m Haram
Elv og bekk	Kanal og grøft	Eiendomsteig
Kystkontur	Havflate	

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	

Haram kommune

VEGADKOMST

Eiendom:	Gnr: 373	Bnr: 196	Fnr: 0	Snr: 7
Adresse:	Solstrandvegen 93 6264 TENNFJORD			
Adkomst:	Har adresse knyttet til privat og offentlig veg.			

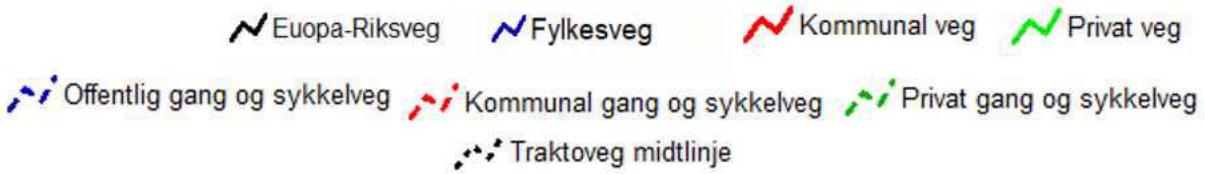
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- MatrikkelnummermedSnr
- Kjøreveg
- Sti
- Bygningsdelelinje
- Grunnmur
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Sti
- MurLoddrett
- Loddrett mur
- Byggetiltak Ca. angivelse
- VegAnnenAvgrensning
- Høydekurve 1m Haram
- Kystkontur
- Takoverbygg
- Garasje, carport og uthus
- Trapp
- Kommunalveg gatenavn.
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Gatelys (belysningspunkt)
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Taksprang
- Sti
- Hekk
- Gjerde
- Slipp
- Annet vegareal avgrensning
- AnnetVegarealAvgrensning
- Elv og bekk
- Elv og bekk
- Udefinerte bygg
- Gang- og sykkelveg
- Skrå forstøtningsmur
- Fortau
- Eiendomsteig
- Mast
- Bygningsavgrensning tiltak
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Sti
- MurFrittstående
- Frittstående mur
- Stikkrenne
- Vegdekkekant
- VegAnnenAvgrensning
- Kanal og grøft
- Kanal og grøft
- Bolig
- Veg
- Havflate

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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	

Haram kommune

Situasjonskart

Eiendom:	Gnr: 373	Bnr: 196	Fnr: 0	Snr: 7
Adresse:	Solstrandvegen 93 6264 TENNFJORD			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



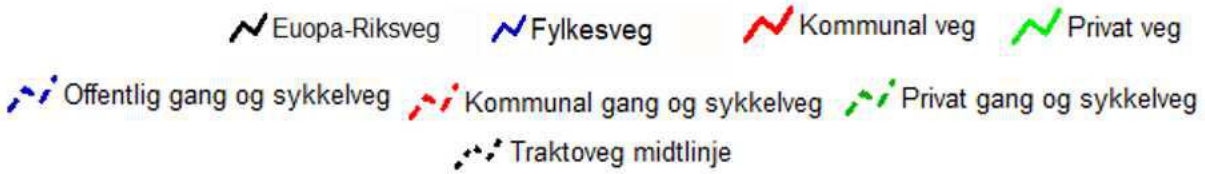
Tegnforklaring

- MatrikkelnummermedSnr
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Grenselinje nøyaktig måling
- Slipp
- Frittstående mur
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Bygningsavgrensning tiltak
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Annet vegareal avgrensning
- Takoverbygg
- Garasje, carport og uthus
- Trapp
- Elv og bekk
- Kystkontur
- Dyrka mark
- Annet

- Kommunalveg gatenavn.
- Gatelys (belysningspunkt)
- Grenselinje middels nøyaktig- skissenøyaktighet
- Stikkrenne
- Gjerde
- Bygningsdelelinje
- Grunnmur
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Vegdekkekant
- Udefinerte bygg
- Gang- og sykkelveg
- Skrå forstøtningsmur
- Kanal og grøft
- Lekeplass
- Skog

- Bygningspunkt
- Mast
- Hjelpelinje veg-/vannkant
- Hekk
- Loddrett mur
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Taksprang
- Takkant Annen Bygning
- Sti
- Bolig
- Veg
- Høydekurve 1m Haram
- Eiendomsteig
- Bebygd område
- Havflate

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

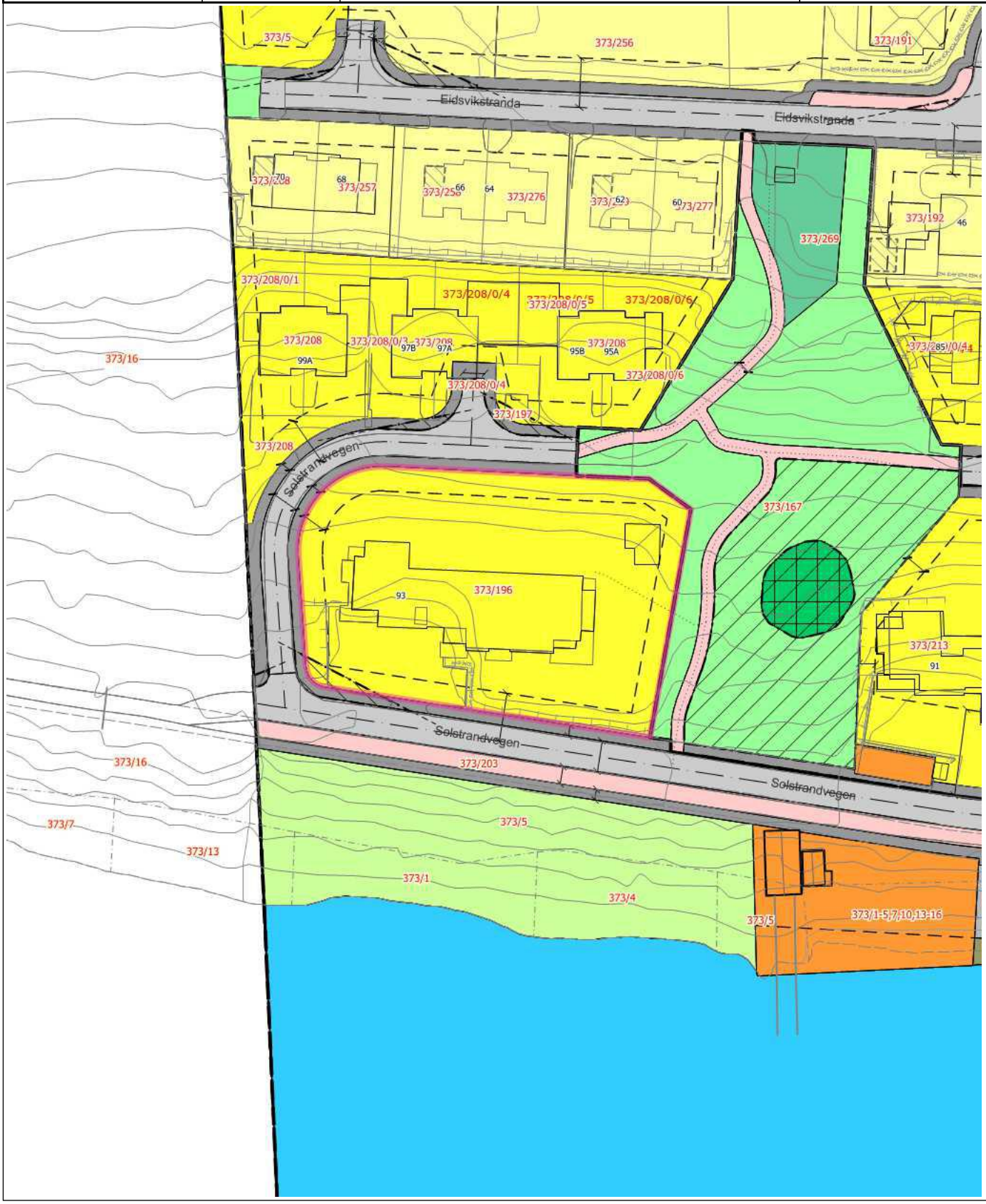
B Barnehage	**N** Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	**PF** Plasskrevende varer
O Deponi	**P** Parkering
G Gravsted	**O** Omsorgssenter
H Sykehus	**S** Skole
K Kontor	**T** Terminal
F Forretning	

Haram kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 373	Bnr: 196	Fnr: 0	Snr: 7
Adresse:	Solstrandvegen 93 6264 TENNFJORD			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

MatrikkelnummermedSnr

Kommunalveg gatenavn.

Bygningslinje


Bygningsavgrensning tiltak


Grunnmur


Mønelinje


Takkant


Takoverbyggkant


Taksprang


Trapp inntill bygg


Veranda


Sti


Eiendomsgrense_nøyaktigh<15


Eiendomsgrense generert


Eiendomsgrense_nøyaktigh>15


Hekk


MurFrittstående


MurLoddrett


Gjerde


Frittstående mur


Loddrett mur


Slipp


Stikkrenne


Byggetiltak Ca. angivelse


Annet vegareal avgrensning


Vegdekkekant


VegAnnenAvgrensning


AnnetVegarealAvgrensning


Vegdekkekant


VegAnnenAvgrensning


Byggetiltak Ca. angivelse


Høydekurve 1m Haram


Elv og bekk


Kanal og grøft


Kystkontur


Byggetiltak Ca. angivelse


RpOmråde vedtatt linje - på grunnen


RpOmråde vedtatt - på grunnen

Påskrift reguleringsplan


RpAngittHensynGrense


RpBåndleggingGrense


RpGrense


RpFormålgrense


RpSikringGrense

Regulert tomtegrense

Byggegrense

Planlagt bebyggelse

Bebyggelse som inngår i planen

Regulert senterlinje

Frisiktlinje

Måle- og avstandslinje

Bevaring kulturmiljø

Båndlegging etter lov om kulturminner

Frisikt

Boligbebyggelse, frittliggende småhus

Boligbebyggelse, konsentrerte småhus

Boligbebyggelse, blokker

Garasjeanlegg for bolig- eller fritidsbebyggelse

Vann- og avløpanlegg

Uthus, naust eller badehus

Lekeplass

Kjøreveg

Fortau

Gangveg, gangareal eller gågate

Annen veggrunn, tekniske anlegg

Annen veggrunn, grøntareal

Parkering

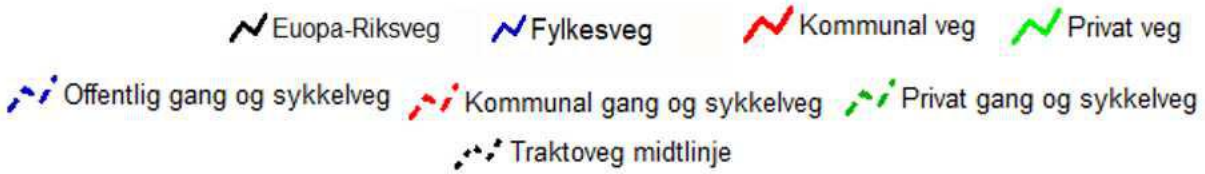
Friområde

LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag

Vern av kulturmiljø eller kulturminne

Ferdsel

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

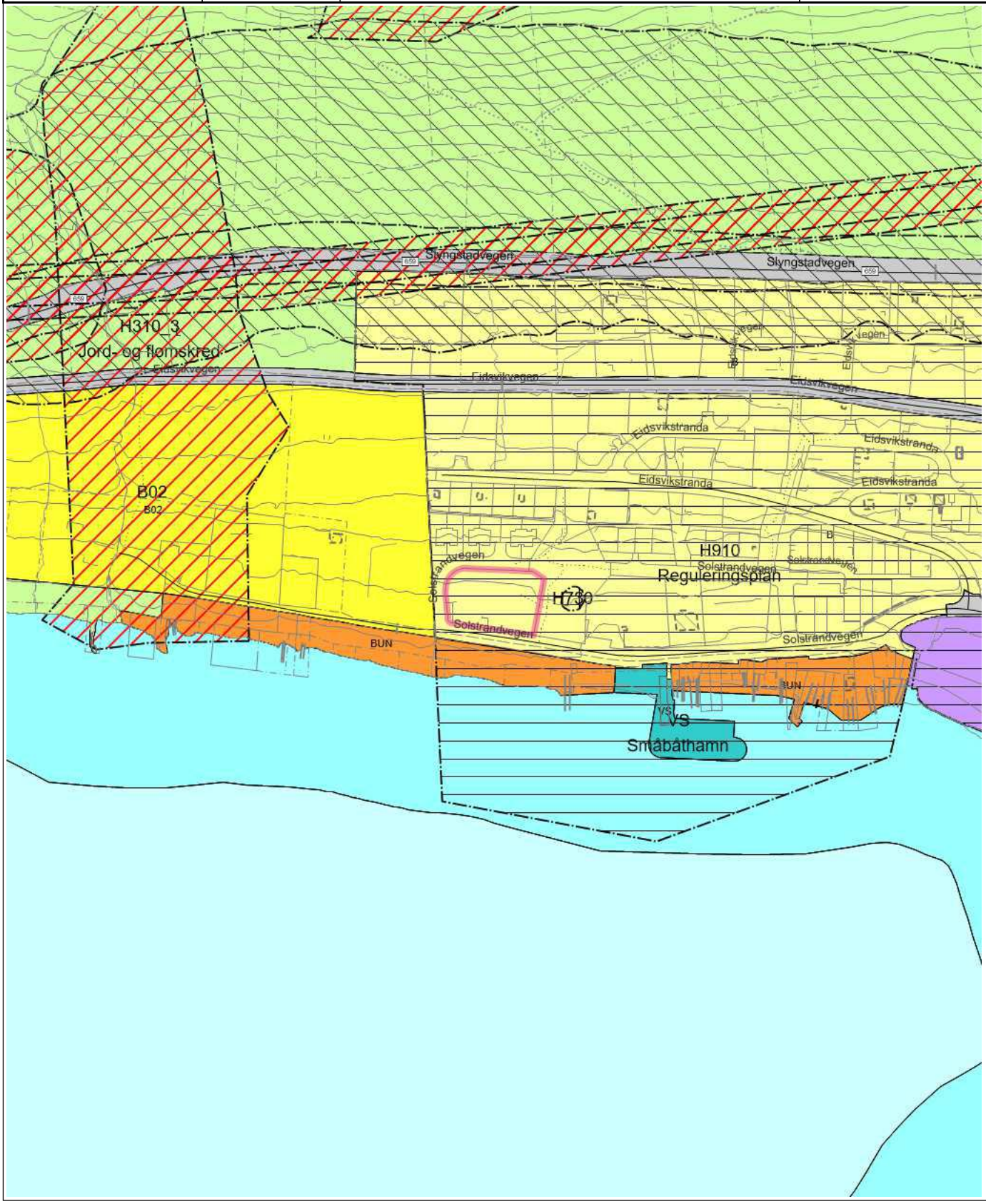
B Barnehage	**N** Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	**PF** Plasskrevende varer
O Deponi	**P** Parkering
G Gravsted	**O** Omsorgssenter
H Sykehus	**S** Skole
K Kontor	**T** Terminal
F Forretning	

Haram kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 373	Bnr: 196	Fnr: 0	Snr: 7
Adresse:	Solstrandvegen 93 6264 TENNFJORD			
Annen info:				

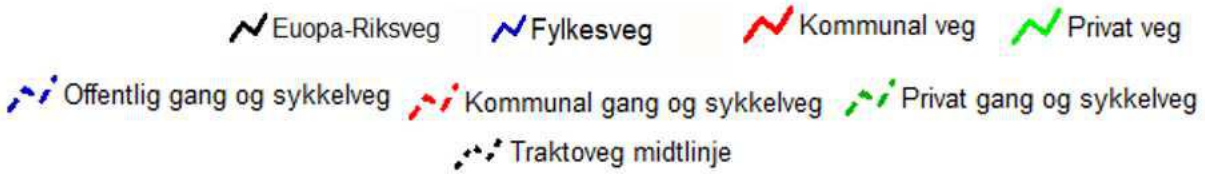
Målestokk
1:4000



Tegnforklaring

- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn..
- Kommunalveg gatenavn..
- Privatveg gatenavn..
- Sti
- Traktorveg
- Vegbom
- Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
- Skjerm
- Fiktiv avgrensning for anlegg
- Flytebrygge landgang
- Kai- og bryggekant
- Frittstående mur
- Loddrett mur
- Skjerm
- Slipp
- Stikkrenne
- Voll
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Høydekurve 5m Haram
- Elvekant
- Elv og bekk
- Kanal og grøft
- Kystkontur tekniske anlegg
- Kystkontur
- Takkant
- Byggetiltak Ca. angivelse
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Atkomstveg - På bakken - Nåværende
- Grense for arealformål
- Grense for båndleggingsoner
- Grense for detaljeringsoner
- Grense for faresoner
- Grense for støysoner
- Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
- Båndlegging etter lov om kulturminner - Nåværende
- Ras- og skredfare
- Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
- Rød sone iht T-1442
- Gul sone iht T-1442
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Næringsbebyggelse - Nåværende
- Andre typer anlegg - Nåværende
- Boligbebyggelse - Fremtidig
- Veg - Nåværende
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende
- Småbåthavn - Nåværende
- Friluftsområde - Nåværende

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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 - DETALJREGULERINGSPLAN for del av EIDSVIK GNR. 73 BNR 3, 5, 18 M.FL. I HARAM KOMMUNE.

Plankart datert 28.12.09 Plannummer ……..

§ 1 GENERELT

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innafor denne grensa skal arealet nyttast slik reguleringsplanen viser. Plankartet er datert 28.12.09

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 frittliggjande bustader, BF-1 til BF-10
- Område for bustader konsentrert, BK-1 til Bk-4
- Område for bustader i blokk, BB-1 til BB-4
- Område for garasjeanlegg , GB-1
- Industri (buffer)
- Teknisk infrastruktur/ pumpestasjon avlaup, 1-VA-1
- Teknisk infrastruktur/ pumpestasjon avlaup i kombinasjon med vegformål

Samferdsle og teknisk infrastruktur pbl § 12-5.2

- Køyreveg, Veg-A til Veg-H
- Anna veggrunn
- Gangveg/ fortau
- Molo Kai/ brygge
- Parkeringsplass, 1-P2

Grøntstruktur pbl § 12-5.3

- Felles friområde/ Leik

Landbruk natur og friluftsområde samt reindrift pbl § 12-5.5

- Vern av kulturmiljø og kulturminne 3 LNF

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone pbl § 12-5.6

- Ferdsel i sjø
- Småbåthamn
- Område for naust med framtrekk av båt samt brygger N-1 og N2
- Kombinasjon molo - ferdsle
- Kombinasjonen molo - småbåthamn

Omsynssoner i reguleringsplan § 12-6

- Sikring ved frisiktsone veg pbl § 12-6 a.1
- Vegetasjonsbuffer ved industriområde pbl § 12-6 a.1
- Faresone høgspentleidning pbl § 12-6 a.2
- Faresone med støy over tillatt støygrense pbl § 12-6 a.3
  jfr. forskrift NS-8175 Lydklasse C.
- Sikringssone inntil verneområde for kulturminne pbl §12-6 c
- Sikring av naturområde/ bekkefar pbl §12-6 c

- Gjennomføringssone - krav om utbyggingsavtale pbl § 12-6 e

§ 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 BK-1,2,3 og 4 samt BB-1,2,3 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 For områda BF-1,2,3,4,5,6,7,8,9 og 10 og for naustområda N-1 og N-2 skal det som del av melding om tiltak leggast ved situasjonsplan for den enkelte tomt i M = 1:500 eller betre. Situasjonsplanen skal vise kotehøgd ferdig planert /noverande terreng, bygningane si plassering , veg og parkering, (-tillegg for naustområda; brygge og lunnegang) samt utforming av andre utvendige ikkje bebygde delar av tomta. Planen skal og vise tekniske anlegg/leidningsnett og kablar.

3.9 Skjering og fylling i samband med veganlegg kan leggast i tilliggande reguleringsformål

3.10 Eigarform ved opparbeidde anlegg er som vist i reguleringsplan.

§ 4 BYGGJEOMRÅDE - FELLES FØRESEGN

4.1.1 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 nedre del av planområdet med konsentrert utbygging, blir det lagt vekt på å legge til rette store opne uterom mellom bygningsblokkene 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.*

4.3.4 Eigarform er tilført alle flater. Alle område for bustadutbygging og for utbygging av naust samt molo/ småbåthamn har eigarform 3 (privat) Andre eigarformer er pressisert under det enkelte formål.

4.3 **Område for spreidd utbygging - områda BF-1,2,3,4,5,6,7,8,9 og 10.**

4.3.1 Innafor områda BF-1,2,3,4,5,6,7,8,9 og 10 kan det førast opp frittståande bygningar. Utnyttingsgrad BYA er sett til maks 33 %. Maks byggehøgd til gesims er sett til 6,0 m, og mønehøgd til 8,0 meter. Takoppløft eller ark kan bryte denne høgda, men ikkje høgare enn mønekam for hovudbygg. Situasjonsplan skal utarbeidast for området jf. §3.7. Situasjonsplan skal utarbeidast for området jf § 3.7

4.3.2 Det er sett følgjande krav til parkering / biloppstilling :
3 oppstillingsplassar, inkl. plass i garasje og gjesteparkering pr. bueining.
Tillegg med 1 oppstillingsplass ved bueining nr 2 i same bygning. (hybelhusvære).

4.3.3 Garasje/ utebod kan ha ei maks byggeflate på 50 m2. BYA. Høgd til møne er sett til maks 4,5 m.

4.4 **Område for felles garasjeanlegg – GB-1**
Område er felles for tomter innan område BF-6. I område kan det byggast tilkomstveg med parkering og førast opp felles garasjeanlegg i samsvar med § 4.3.3.

4.5 **Område for konsentrert utbygging - terrasser og tun/rekke - områda BK-1,2, 3 og 4**

Området er prega av eit sterkare langsgåande tverrfall enn området elles. Ein har som målsetting å la vegetasjon i form av stadeigne lauvtre prege området. Bygningar lagt til område skal underordne seg vegetasjonen. Det kan etablerast stiar som bind saman

busetnaden. Ved utarbeiding av situasjonsplan/ utbyggingsplan etter § 3.6 skal vegetasjonssonene visast som del av utbygginga.

4.5.1 Innafor områda BK-1,2 og 3 kan det førast opp bygningar lettare konsentrert, i form av terrassar lagt mot terreng med forskyvne etasjar. Bygningar kan førast opp i 3 etg. med byggehøgd maks 10,0 m til gesims.

4.5.2 Innafor område BK-4 kan det førast opp bygningar lettare konsentrert i form av rekker og eller tun. Bygningar kan førast opp i 2 etg. med byggehøgd maks 9,0 m til gesims.

4.5.3 Utnyttingsgrad BYA er sett til maks 50 %.
Situasjonsplan / byggeplan skal utarbeidast for området jf § 3.6

4.5.4 Det er sett følgjande krav til parkering / biloppstilling:
2,5 oppstillingsplassar, inkl. plass i garasje og gjesteparkering pr. bueining.
Felles garasjeanlegg kan anten leggast som felles anlegg til underetasje eller først opp frittståande. Det skal leggast vekt på ei god arkitektonisk utforming av felles garasjeanlegg på bakkenivå der desse er best mogeleg tilpassa øvrige bygningar i området.

4.6 Område for konsentrert utbygging av husvære i blokk - områda BB-1,2,3 og 4

4.6.1 Innafor områda BB-1,2,3 og 4 kan det førast opp bygningar i blokk.
Bygningar kan førast opp i 4 etasjar. inkl. delvis nedgraven sokkeletasje og der 3 og 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 områda BB-1 og BB-2 og kote 18,0 for områda BB-3 og BB-4.

4.6.3 Utnyttingsgrad BYA er sett til maks 28 % innan kvart av områda, - men skal likevel ikkje vere over 600 m2 BYA. Jf definisjonar § 4.2
Situasjonsplan / byggeplan skal utarbeidast jf § 3.6

4.6.4 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.

4.7 Område for teknisk infrastruktur – vann og avlaupsanlegg, reinseanlegg

I området O_VA-1 kan det etablerast anlegg til kommunalteknisk infrastruktur/reinseanlegg o. l anlegg. Det skal ikkje byggast i høgda på reinseanlegget, men tillatast låg platting (i terrengnivå) med luker. Det kan oppførast eit bygg på 2,5x2,5 meter for elektriske installasjonar som styrar reinseanlegget.

§ 5 ANLEGG FOR SAMFERDSLE - TEKNISK INFRASTRUKTUR

Alle vegar med eigarform 1 i nemninga er offentlege vegar. Vegar med 2 i nemninga er felles vegar. Vegar med 3 i nemninga er anna eigarform (td. privat.)
Følgjande er offentlege køyrevegar: 1-Veg A, 1-Veg B, 1-Veg C, 1-Veg D, 1-Veg E, 1-Veg F, 1-Veg G, og 1-Veg H.
Følgjande er offentlege gangvegar: 1-Gv1, 1-Gv2, 1-Gv3, 1-Gv4, 1-Gv5 og 1-Gv6.
Følgjande er offentlege parkeringsplassar: 1P2

5.1 Køyrevegar og fortau/ GS 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 som inngår i fellesareala og i byggeområda skal vere køyresterke, ha grusa overflate med berelag i breidde2,5 m og ha grusflate i breidde maks 1,5 m

5.3 Flater mellom Veg A og naustområde N-2 skal nyttast som tilkomst til nausta og vere opparbeidde samordna med inntil liggande gangareal langs veg A.

5.4 I samband med utbygging av område BK-4 skal det leggast offentleg gangveg gjennom området frå veg G og fram til gangveg langs veg A. Vegen si plassering skal visast i situasjonsplan/ byggeplan for området jf. føresegna § 3.7 samordna med bebyggelsen. Vegbreidd er sett til 2,7 m berelagsbreidd og 2,0 m asfaltert dekke.

§ 6 GRØNT STRUKTUR

Eigarform 3 (privat) Det vert utarbeid serskilt avtale mellom huseigar og eigar av fellesområda om bruksrett med vilkår.

6.1 Felles friområde/ naturområde samt område for opphald, leik og ferdsle FR-1,2,3,4,5,6 og 7. I områda kan det leggjast anlegg for leik og ballspel og det kan opparbeidast interne stiar. Jf §§ 3.7 og 5.2. Områda er til felles bruk for eigarar av bustader/ bueiningar i området jfr. § 6
Trafokioskar kan leggast til felles friområde føresett at dette ikkje kjem i konflikt med område avsett til leikeareal.

§ 7 LANDBRUK, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDE

7.1 **Vern av kulturmiljø/ kulturminne.**

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 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

8.1 I området kan det byggast småbåthamn med molo. Før utbygging skal det utarbeidast planar for tiltaket. Desse skal vise brygge og molo samt ordning for opplagsplass for småbåtar. Tiltaket er meldepliktig og skal godkjennast av kystverket.

8.2 **Område for naust - områda N-1 og N-2**

8.2.1 I områda kan det førast opp naust. Maks storleik er 50m2. Byggehøgde er sett til 5,0m. Nausta skal ha møna tak og takvinkel mellom 30 og 45 gr. Det er ikkje høve til å innreie nausta med rom til varig opphald. Nausta skal ha eit innbyrdes samordna uttrykk. Kledningsmateriale skal i hovudsak vere av tre. Samla lysopning for vindauge er sett til maks 1 m2. Det skal ikkje vere vindauge i gavl som vender mot sjø.

8.2.2 Delar av naustamiljøet har kulturminneinteresser og skal takast vare på utan vesentleg endring når det gjeld former, farge og materialbruk. Dette set premissar for resten av naustrekka innan område N-2 også for nye naust. Desse skal tilpassast dei eldre bygningane sine former, fargar og materialbruk.

8.2.2 I samband med melding om tiltak skal det leggast ved situasjonsplan jf. § 3.7.

9 OMSYNSSONER

9.1 **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.

9.2 **Vegetasjonsbuffer i industriområde Pbl. § 12-6 a.1.**
Sona er ein del av industriområdet og skal nyttast som visuell skjerm mot installasjonar og tiltak i området. Vegetasjonen skal ha ein estetisk god kvalitet.

9.3 **Bygging i støysone - Pbl. § 12-6 a.2**

Ved bygging av bustader i støysone - gul /55 - 65 dBA skal det som del av prosjekteringsarbeidet gjennomførast støyfaglege utgreiingar som viser grad av støybelastning innafor støysona, samt korleis ulik organisering og plassering av bygningsmassen kan påverke og eventuelt forbetre støysituasjonen ved bustadene. Eventuelt om tiltak ved støykjelda kan gje tilsvarande verknader.

9.3.1 Krav til lyd gjennomgang i rom for varige opphald skal vere i samsvar med teknisk forskrift NS 8175 klasse C. Utvendig opphaldssone skal sikrast ved at bustad har minimum ei stille side med tilfredsstillande solinnfall og avgrensa innsyn.

9.4 **Fareområde - høgspent Pbl § 12-6a.3**

Det kan ikkje førast opp bygningar eller anlegg innafor faresona utan løyve frå linjeeigar. Det er ikkje høve til å føre opp bygningar til varig opphald.

9.5 **Omsynssone - bevaring kulturmiljø - gravrøys Pbl. § 12-6.c**

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

9.6 **Omsynssone - bevaring naturmiljø - bekkefar Pbl. § 12-6.c**

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 Haram kommune. Vegetasjonen sitt noverande omfang og preg skal behaldast. Bekkefar i området skal sikrast som open bekk og må dimensjonert slik at den tek unna for

normalt flaumvatn .Vedlikehald av området følgjer felleseiget. Tiltak i sona skal gå fram av situasjonsplan/byggeplan jf § 3.6

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

9.7.1 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 fult ut.

9.7.2 Bygningar eller anlegg i området kan ikkje takast i bruk før tilliggande leikeplassar som høyrer det enkelte buområdet til, er ferdig bygd ut.

Plan Vest As 28.12.09 Revisjon den 05.02.010- 08.03.010 - 14.06.010 knv -21.06.010 knv - 16.09.2010 knv

---

Bjørn Sandnes
ordførar

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Solstrandvegen 93, 6264 Tennfjord
Gnr. 373, Bnr. 196, Snr. 7, Haram kommune

Oppdragsnummer:
313260203

Meglerforetak: PrivatMegleren Ålesund

Saksbehandler: Hanne Vadset Knotten

Telefon / Mobil: 70 13 23 70 / 974 74 088

E-post: hanne.vadset.knotten@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet 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. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. 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 avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.
