

Velkommen til

Granvegen 2 D, 6445 Malmefjorden

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Granvegen 2 D
6445 Malmefjorden

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 890 000,-
Omkostninger	kr	73 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 963 340,-
Totalt inkl. omk. og fellesgj. 340,-	kr	2 963
Felleskostnader pr. mnd.	kr	2 000,-

BRA	94 m²
Soverom	2
Boligtype	Leilighet
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	2005

Energimerke 

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømme-boligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Jeanette Stenersen
Eiendomsmegler

+47 908 52 095
jeanette.stenersen@em1.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Granvegen 2 D, 6445 Malmefjorden

Registerbetegnelse
Gnr. 63, Bnr. 183, Snr. 7, Hustadvika kommune.

Pris

Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr	2 890 000,-
Prisantydning	kr	2 890 000,-
Omkostninger	kr	73 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 963 340,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	2 963 340,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	2 974 840,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 72 250,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 11 500,-
Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 73 340,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter
Ifølge selger er kommunale avgifter som renovasjon, vann og avløp inkludert i månedlige felleskostnader.
Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk. Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Kommunen kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme.
Faktura for kommunale avgifter sendes ut kvartalsvis. Eiendomsskatt faktureres hjemmelshaver direkte. Beløpet på kr 6 866,- er oppgitt som en prognose for 2026.
Eiendomsskatt: kr 6 866,-

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 2 000,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Kommunale avgifter (renovasjon, vann og avløp), vedlikehold, brøyting og husforsikring.
Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk. Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått.

Sameiets fellesgjeld
Sameiets fellesgjeld er på kr 0,- pr 01-09-2026

Øvrige opplysninger om sameiets økonomi
Sameiet har per dags dato ingen felles lån.

Forretningsfører
Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i informasjon om sameiet før bud inngis. Vedtekter og eventuelle husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om sameiets budsjett og regnskap foreligger ikke.

Areal
BRA - i: 94 m²
BRA - e: 0 m²
BRA - b: 0 m²
BRA totalt: 94 m²
TBA: 70 m²

Bruksareal fordelt på etasje
BRA 1. etasje:
BRA-i: 94 m²
BRA-e: 0 m²
BRA-b: 0 m²

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
2
Se for øvrig informasjon under punkt "Areal", og ev. kommentarer under "Innhold" eller "Andre relevante opplysninger".

Eierform
Eierseksjon
Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06 2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Det gjøres oppmerksom på at man kun kan erverve to boligseksjoner i sameiet, med unntak av erverv av fritidsbolig. Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. I følge Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie. Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon. Manglende sameievedtekter medfører ikke at det er et «ulovlig» sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike vedtekter som loven tilsier.

Boligtype
Leilighet

Parkering
Ifølge selger disponerer leiligheten en carport.

Megler har ikke mottatt dokumentasjon som bekrefter at carporten har formell, tinglyst eller vedtekstsbestemt tilknytning til den enkelte leilighet, og er oppført på det som etter seksjoneringen er fellesareal. Bruksrett til carporten må derfor anses å bero på dagens praktisering og kan ikke anses som rettigheter som automatisk følger seksjonen.

Øvrig parkering på egnede plasser på sameiets felles tomt.

Sameiets eiendom
Gnr. 63, Bnr. 183, Hustadvika kommune.
Tomtestørrelse 1 979 m². Tomten er en felles eiet tomt på ca. 1979 m². Tomten er opparbeidet med plenarealer, prydbusker samt asfaltert innkjørsel og parkeringsareal.

Byggeår
2005 ifølge offentlige registre.

Innhold
Leiligheten ligger i byggets 1. etasje og inneholder:
Entré/gang, sportsbod, bod, 2 soverom, stue og kjøkken samt bad/vaskerom.

Standard
Entré/gang:
Leiligheten har adkomst via en platting. Vel innenfor døren blir du møtt av en praktisk entré/gang innredet med garderobeskap med skyvedører for enkel oppbevaring av yttertøy og sko. Fra entréen er det adkomst videre inn til stue, og til praktisk sportsbod som gir verdifull lagringsplass. Det er også en innvendig bod med tilgang fra stue.

Stue:
Kjøkken og stue i åpen løsning gir et lyst, luftig og sosialt oppholdsrom. Rommet har en utforming som gjør det enkelt å innrede med sofakrok, TV-møbler og spisegruppe. De store vindusflatene mot vest slipper inn rikelig med naturlig lys. Vedovnen varmer godt på kjølige dager.

Kjøkken:
Lekkert, moderne kjøkken i åpen løsning mot stuen og god plass til spisestue. Kjøkkenet er utstyrt med rikelig skap- og benkeplass, som gir gode arbeidsforhold for den som er glad i å lage mat. Kjøkkenet ble oppgradert i 2022 med ny innredning fra IKEA. Innredningen består av glatte frotner og benkeplate i laminat. Innredningen er utstyrt med kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad:
Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ikke dokumentasjon på opprinnelig utførelse av våtrommet. I 2022 ble baderomsinnredning, toalett og dusjløsning fornyet. Badet har flislagt gulv med gulvvarme, og dusjsonen har nedsenket gulv med godt fall mot sluk. Våtrommet har smøremembran på veggene og gulvet. Det er plastsluk og 25 mm høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Badet har flislagte vegger og malt, slett himling. Rommet er innredet med baderomsinnredning med heldekkende servant, gulvstående toalett og dusjhjørne. Det er opplegg for vaskemaskin. Det er etablert mekanisk avtrekk via sentralavtrekksanlegg i bygningen. Tilluft tilføres gjennom luftespalte mellom dørblad og terskel. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking og fuktsøk er foretatt i sportsbodeni veggen mot dusjsonen.

Soverom:
Leiligheten har to gode soverom. Hovedsoverommet har gpd plass til dobbeltseng og tilhørende nattbord, og er i tillegg innredet med en praktisk åpen garderobeløsning med en kombinasjon av skuffer, hyller og oppheng. Soverom 2 er noe mindre i størrelse og egner seg ypperlig som barnerom, gjesterom eller kontor.

Innvendige overflater:
Gulv: Det er laminat i entre og stue/kjøkken. Fliser på baderom. På soverommene og i bodene er det gulvbelegg.
Vegger: Malt tapet. Fliser på baderom.
Himling: Malte, slette flater.

Innvendige dører:
Det er formpressede innerdører. Det er kun registrert normal bruksslitasje.

Adkomst
Det vil bli skiltet i regi av EiendomsMegler 1 ved annonsert fellesvisning.

Byggemåte
Informasjonen er hentet fra vedlagt tilstandsrapport, datert 06.09.2026.

Leiligheten ligger på ett plan i rekkehusbebyggelse og er oppført i 2005. Boligen inngår som en del av Sameiet Granvegen 2 og 4. Kjøkkeninnredningen og gulvene i stue/kjøkken ble fornyet i 2022. På badet ble baderomsinnredning, toalett og dusjløsning fornyet samme år. Til boligen hører carport oppført i ca. 2017. Terrassen ble utvidet i 2022.

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys:
Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Ytterdører:
Ytterdøren og balkongdøren er utført i treverk. Dørene har 2-lags isolerglass. Ytterdøren ble skiftet i 2024 og er utstyrt med nøkkelfri lås. Balkongdøren er fra byggeåret.

Terrasser og plattinger på terreng:
Det er ca. 70 m² terrasseareal ved inngangspartiet og mot sør.

Radon:
Boligen er ikke oppført med radonsperre, noe som verken var et krav eller vanlig praksis på oppføringstidspunktet. Eiendommen ligger i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad for radon.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen:
Det er elementpipe og vedovn.

Oppvarming:
Boligen har elektrisk oppvarming, med varmekabler på badet og
vedovn i stuen.

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

Innvendige avløpsrør:
De innvendige avløpsrørene er av PP-plastrør.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon via spalteventiler i vinduene. Badet har mekanisk avtrekk via ventil i himlingen. Avtrekket styres med bryter plassert over kjøleskapet.

Varmtvannsbereder/tank:
Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Elektrisk anlegg:

Boligen har 230V elektrisk anlegg med automatsikringer og jordfeilbryter. Kursfortegnelsen samsvarer med antall sikringer. Det gjøres oppmerksom på at vurderingen utelukkende er basert på dokumentasjonen og enkle visuelle observasjoner, og ikke en elektrofaglig gjennomgang av anlegget.

Branntekniske forhold:
Boligen er utstyrt med røykvarsler og brannslokningsutstyr i henhold til gjeldende krav.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2), 3 (TG 3) eller ikke undersøkt (TGIU).

Følgende har fått tilstandsgrad 3 (Store eller alvorlige avvik) i tilstandsrapport:
- Ingen.

Følgende har fått tilstandsgrad 2 (Avvik som kan kreve tiltak) i tilstandsrapport:
- Tekniske installasjoner - Varmtvannsbereder/tank:
Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Konsekvens/tiltak: Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

- Våtrom - Bad/vaskerom - Overflater vegger og himling:
Det er registrert noe svertesopp/misfarging i fuger langs veggen i dusjsonen. Det er også registrert en sprukket flis nederst på veggen, til høyre i dusjsonen. I tillegg er det registrert misfarging og spor etter fuktbelastning i overgangen mellom vegg og himling i dusjsonen.
Konsekvens/tiltak: Svertesopp og misfarging i fugene, samt spor etter fuktbelastning i overgangen mellom vegg og himling, kan tyde på høy fuktbelastning i dusjsonen. Dersom forholdet vedvarer, kan dette føre til videre misfarging og overflateskader. Den sprukne flisen kan i tillegg gi økt belastning på underliggende tettesjikt. Fugene og overflatene bør rengjøres og behandles, og årsaken til fuktbelastningen bør vurderes nærmere, herunder ventilasjon og uttørking. Den sprukne flisen bør skiftes, og underlaget bør kontrolleres i forbindelse med utbedringen.

- Våtrom - Bad/vaskerom - Vanntett sjikt, membran og sluk:
Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
Konsekvens/tiltak: Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages. Forholdet bør tas med i vurderingen ved fremtidig rehabilitering av våtrommet, og det anbefales å være oppmerksom på eventuelle tegn til lekkasje eller fuktutvikling.

TGIU i tilstandsrapport - konstruksjoner som ikke er undersøkt:
- Ingen.

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Konsekvens/tiltak: Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse. Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke nødvendigvis uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

Hvitevarer og tilbehør
Integrerte hvitevarer på kjøkkenet medfølger. Hvitevarer overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger. Det gis ingen garanti utover dette.

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig
Ved kjøp av brukt bolig er det viktig å ha riktige forventninger. Det kan ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis oppført etter andre krav og med andre materialer og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader, som følge av bl.a. bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette, vil normalt ikke bli ansett som mangler.

Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen kan forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det utgjøre en mangel. Det samme gjelder hvis det er gitt manglende eller uriktige opplysninger om eiendommen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for en del slitasje og småskader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.

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

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

Dersom du oppdager forhold du mener er vesentlige og som kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet der det er tegnet boligselger-/boligkjøperforsikring, straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for nybygg i Granvegen 2 A-D, datert 18.03.2005. Følgende ble anmerket for at ferdigattest skulle kunne utstedes:

- Permanent rekkverk på støttemur mangler. NB! Området må sikrast med eit midlertidig rekkverk inntil permanent rekkverk er montert!
- Bygningane må innmålast, jf. byggeløyve!

Det foreligger byggemeldte og godkjente tegninger, datert 31.08.2004, som innvendig stemmer med dagens bruk.

Ferdigattest er ikke omsøkt. I de tilfeller hvor ferdigattest ikke er innhentet for tiltak omsøkt etter 01.01.1998, vil byggesaken ikke være korrekt avsluttet.

Hustadvika kommune kan pålegge eier å igangsette tiltak for å få brakt byggetiltakene i samsvar med lovens krav, slik at ferdigattest kan omsøkes og utstedes. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser, herunder ev. kostnader, knyttet til manglende ferdigattest.

Bygging/utvidelse av terrasse:
Terrassen ble utvidet i 2022. Arealet er på ca. 70 m², i tillegg til plattingen utenfor inngangspartiet. Terrassen er oppført uten nødvendig byggemelding og godkjenning fra kommunen. Det er ikke søkt om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser, herunder ev. kostnader, knyttet til manglende ferdigattest.
Terrassen er også oppført på sameiets fellesarealer. Eier viser til et udatert og usignert dokument fra tidligere styreleder, som inneholder følgende informasjon: "På vegne av styret og sameiet Granvegen 2 & 4, bekrefter jeg at terrassen bygget i retning hus 4 er godkjent av styret. Selv om grunnen og tomteareal tilhører felleskapet har det blitt praktisert at område i umiddelbar nærhet av leiligheten, tilhører leiligheten og at det ikke blir brukt av felleskapet. Med vennlig hilsen Linn Kristin Holten, Styreleder".

Bygging av carport:
Carporter er i hovedsak oppført i etterkant av boligene. Dette gjelder 4 stk carporter på sameiets fellesareal. Carporten som denne seksjonen disponerer, ble oppført rundt 2017. Det foreligger byggemeldte og godkjente tegninger, datert 26.06.2016. Det foreligger også et administrativt vedtak datert 12.12.2016 hvor det gis dispensasjon fra reguleringsplanens byggegrenseavstand og utnyttelsesgrad for omsøkt plassering av carport, med følgende vilkår:
1. Tiltaket skal utføres i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.
2. Situasjonskart, datert 11.04.2016 og tegninger datert 09.05.2016 blir lagt til grunn for dispensasjonen er vedlagt.
3. Fræna kommune er ikke ansvarlig for skader som eventuelt skulle oppstå i forbindelse med drift og vedlikehold av kommunal vannledning.
4. Stolpefundamentet mot Granvegen må dimensjoneres og bygges kraftig nok til å tåle graving i nærheten av vannledning dersom det skulle bli nødvendig. Helst 1 x 1 meter.
Tiltakshaver er selv ansvarlig for at tiltaket blir plassert i henhold til dette vedtaket. Hvis tiltakshaver ikke har nødvendig kompetanse, må utstikkingen utføres av fagkyndige.

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er ikke omsøkt. I de tilfeller hvor ferdigattest ikke er innhentet for tiltak omsøkt etter 01.01.1998, vil byggesaken ikke være korrekt avsluttet. Hustadvika kommune kan pålegge eier å igangsette tiltak for å få brakt byggetiltakene i samsvar med lovens krav, slik at ferdigattest kan omsøkes og utstedes. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser, herunder ev. kostnader, knyttet til manglende ferdigattest.

Oppvarming
Boligen har elektrisk oppvarming, med varmekabler på badet og

vedovn i stuen. Ifølge rapport fra Hustadvika kommune datert 28.08.2026 ble det sist uført feiing den 27.05.2025.

Det er inngått avtale om Norgespris for strøm for boligen, og avtalen følger målepunktet, slik at kjøper trer inn i avtalen i forbindelse med overtakelse. Bindingstiden gjelder t.o.m. 31.12.2026.

Norgespris på strøm innebærer en fast pris på strøm på 40 øre per kWh, og mva. kommer i tillegg. Norgespris er ikke en fastprisavtale i sluttbrukermarkedet, så nettleie, avgifter og påslag i avtalen med kraftleverandøren kommer i tillegg.
Kjøper må selv inngå strømavtale med kraftleverandør, så bindingen gjelder Norgespris, og ikke et særskilt strømselskap.

Det foreligger begrensninger i strømforbruket per måned knyttet til Norgespris, jfr. informasjon fra Regjeringen:
Norgespris gjelder for strømforbruk opp til 5 000 kWh per måned per målepunkt i boliger. For husholdninger med fjernvarme gjelder ordningen for forbruk opp til 4 500 kWh per måned. For fritidsboliger gjelder ordningen forbruk opp til 1 000 kWh per måned per målepunkt for Norgespris både for strøm og fjernvarme. For forbruk som er registrert på målepunktet til et boligselskap, dekkes opp til 5 000 kWh per måned per boenhet og opp til 1 000 kWh per måned per fritidsbolig i boligselskapet.

For nærmere informasjon:
https://www.regjeringen.no/no/tema/energi/strom/sporsmal-og-svar-om-norgespris/id3089310/?expand=factbox3113088

Energimerking
Boligen er energimerket, og har oppnådd energikarakter GUL E. Energiattesten er bekreftet og offisiell. Energiattesten i sin helhet er lagt ved i den nedlastbare salgsoppgaven.

Internett- og tv-leverandør
Altibox. Eier må selv bestille og betale for abonnement.

Adgang til utleie
Det er kun en godkjent bruksenhet i boligen.
Utleie av seksjon kan være begrenset jfr. sameiets vedtekter/styregodkjenning. Følgende fremgår av sameiets vedtekter §4: Utleie av leiligheten kan bare skje med styrets skriftlige godkjennelse som må foreligge før leietaker kan flytte inn i leiligheten. Samtykke til utleie kan ikke nektes uten saklig grunn.

Radon
Boligen er ikke oppført med radonsperre, noe som verken var et krav eller vanlig praksis på oppføringstidspunktet. Eiendommen ligger i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad for radon.

Denne boligen har ingen utleie og er derfor ikke radonmålt.

Alle utleieboliger som ligger i 3. etasje eller lavere, er pålagt radonmåling. Radonmåling må gjennomføres over en periode på minst 2 måneder i tidsrommet 15.10. - 15.04 hvert år. Kjøper overtar ansvaret/risikoen av for høyt radonnivå (tiltaksgrense er p.t 100 Bq) fra overtakelsen, samt for ev. utbedringstiltak som må igangsettes. Kjøper er gjort kjent med at for høye verdier kan være oppsigelsesgrunn for leietaker. For nærmere informasjon: www.dsa.no.

Regulering
Eiendommen ligger i et område som i reguleringsplan for Malmefjorden III, felt B5 og B6 (Plan-ID 99040) er regulert til konsentrert småhusbebyggelse. Kopi av situasjonskart, reguleringsplan m.v. følger vedlagt. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Reguleringsplaner:
ID: 99040
Navn: Reguleringsplan Malmefjorden III, felt B5 og B6
Plantype: Eldre reguleringsplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 30.04.2001
Bestemmelser: https://www.arealplaner.no/1579/dokumenter/958/99040.pdf
Delarealer:
- Delareal: 1 942 m²
Formål: Konsentrert småhusbebyggelse
Feltnavn: B6-b

ID: 202105
Navn: Detaljregulering Holamyra - rundkjøring fv. 64
Plantype: Detaljregulering
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 25.05.2023
Bestemmelser: https://www.arealplaner.no/1579/dokumenter/3531/202105.pdf
Delarealer:
- Delareal 4 m²
Formål: Annen veggrunn - grøntareal
Feltnavn: o_SVG17

ID: 05-2021
Delarealer:
- Delareal 33 m²
Formål: Annen veggrunn - grøntareal
Feltnavn: o_SVG17

Kommuneplaner:
ID: 201320
Navn: Kommuneplanens arealdel 2015-2027
Plantype: Kommuneplanens arealdel
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 15.12.2014
Bestemmelser: https://www.arealplaner.no/1579/dokumenter/3039/Bestemmelser kommuneplan.pdf
Delarealer:

- Delareal: 37 m²
KPHensynsonenavn: rp06004
KPDetaljering: Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
- Delareal: 1 942 m²
KPHensynsonenavn: rp99040
KPDetaljering: Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
- Delareal 1 979 m²
Arealbruk: Bebyggelse og anlegg, Nåværende

Kommuneplaner under arbeid:
ID: 202212
Navn: Kommuneplanens arealdel Hustadvika kommune 2025-2037
Status: Planforslag
Plantype Kommuneplanens arealdel

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkanlegg.

Skattemessig formuesverdi
kr 684 582,- for 2024
Sekundærverdi kr 2 738 327,-

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andel felles formue
kr 0,- iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31-12-2025

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler

Meglers rett til å stanse gjennomføring av en handel
Eiendomsmeglerforetak er pliktig til å foreta «kundetiltak» etter Hvitvaskingsloven. I dette ligger blant annet plikt til å treffe tiltak for å få bekreftet identiteten til selger og kjøper, den kjøper ev. opptrer på vegne av, samt eventuelle «reelle rettighetshavere».

Normalt skjer bekreftelse av en persons identitet ved fremvisning av gyldig legitimasjonsdokument («personlig fremmøte»), ved bruk av bankID, eller ved fremleggelse av en «Bekreftet kopi» av et legitimasjonsdokument. Fremvisning av legitimasjonsdokument i forbindelse med budgivning er normalt ikke tilstrekkelig kundetiltak. Dersom kjøper er en juridisk person må det foretas særlige kundetiltak, herunder med nærmere plikt til å redegjøre for «reelle rettighetshavere». Konferer megler for nærmere informasjon.
Transaksjonen kan ikke gjennomføres før meglerforetaket har foretatt tilfredsstillende kundetiltak. Endelige kundetiltak for kjøpers del skjer senest på kontraktsmøtet eller senest innen kontraktsignering der det ikke gjennomføres kontraktsmøte.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, kan ikke megler gjennomføre transaksjonen. I et slikt tilfelle misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager er kjøpers mislighold å anse som vesentlig, noe som gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere "mistenkelige transaksjoner" til Økokrim. Med "mistenkelig transaksjon" menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundetiltak kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Budgivning
Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at bud eller forbehold i bud skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eiendommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud. Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen.Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert. Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

Personvern
EiendomsMegler 1 Midt-Norge behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi

registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer.

Opplysningene vil bli lagret i EiendomsMegler 1 Midt-Norge sitt elektroniske meglersystem.

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført.

Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt.

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget. Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

Les mer om personvern i vår personvernerklæring www.em1.no/personvern

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger.

Forkjøpsrett/godkjenning
Det er ikke vedtektsbestemt forkjøpsrett i sameiet, jfr. vedlagte vedtekter.

Eier
Marianne Male

Heftelser og servitutter
Seksjonering
Dagboknr.: 8942
Dato: 05.11.2004
SNR: 7
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 93 / 744

Bestemmelse iflg. skjøte
Dagboknr.: 6666
Dato: 18.08.2004
Elektriske kraftlinjer/ledninger/kabelgrøfter
Rettighetshaver: Telenor
Best. om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter/telesentral
Med flere bestemmelser

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Skjøte for overdragelse av tomten fra Fræna kommune til Arto Eiendom (utbygger). Kommunen, el-verket og televerket har rett til adkomst over tomten for å reparere, eventuelt legge nye kabler, rørledninger og kummer, mot å betale for de ulempene det medfører. Tomteeier har ansvaret for vedlikehold og drift av stikkledninger for vann og avløp frem til det offentlige nettet. Tomteeier skal sørge for at stikkrenne gjennom avkjørsel minst er 200 mm innvendig diameter, samt at den til enhver tid er åpen.

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Sameiet har panterett som sikkerhet for bl.a. riktig betaling av fellesutgifter. I tillegg kan eiendommen ha tinglyst panterett til sameie jf. grunnboksutskrift. Ovennevnte panterett(er) vil alltid følge eiendommen. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger
Sameiet Granvegen 2 & 4 er et lite eierseksjonssame bestående av 8 boligseksjoner med adresse Granvegen 2 A-D og 4 A-D.

Det ble gjennomført årsmøte i sameiet 08.06.2026. På årsmøtet ble følgende saker tatt opp:
- Elbiladere til carporter: Diskusjon og alle var enige om at saken tas opp igjen ved en annen anledning.
- Valgt nytt styre.
- Gressklipper: Selge den til Nås for kr 200,-.
- Vedlikehold: Sage tujahekken i 4.
- Få en plan på å skifte "værvegger" på 2 og 4. Dette tas opp igjen på neste årsmøte.
- Gitt beskjed til forsikringsselskap med innmeldelse av nye carpoter.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,5 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 0,- (inkl. mva).
Markedspakke med digital annonsering kr 17 900,- (inkl. mva).
Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggings- og AHV-honorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

Meglers rett til å kreve dekning av utlegg:
Tinglysing av sikr.obl/hj.erkl m.v kr 545,- pr. stk.
Kommunal informasjon kr 6 271,-
Fotograf kr 4 265,-
Tilstandsrapport kr 10 500,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr 300,- pr. stk.
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr 700,-

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger, samt forsikringsløsninger til selger og kjøper
- HELP Forsikring, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Broker by Visma, som leverer elektroniske løsninger for budgivning, digitalt oppgjørsskjema og digital overtakelsesprotokoll*)
- Ambita/Norkart/Infotorg, som leverer informasjon om eiendommen, samt elektronisk tinglysing
- Signicat, som leverer digitale løsninger for signering av dokumenter, bl.a. kjøpekontrakt
- Takstfirma: Romsdal Takst AS.
- Fotograf: EFKT.

*) I den digital overtakelsesprotokollen så vil kjøper (via Broker by Visma) tilbys ulike leverandører av alarm/strøm/bredbånd, og hvilke/antallet leverandører avhenger av eiendommens beliggenhet.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i forbindelse med eiendomshandelen, bl.a. strømleverandører, boligalarm m.v.

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre, som er eiere av meglerforetaket. SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre tilbyr finansieringstjenester til selger/interessenter/kjøper i forbindelse med oppdraget.

Andre rettigheter og forpliktelser
Denne eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl).

Det er ingen tinglyste rettigheter eller plikter som hefter i eiendommen fra hovedbølet.

Tilstandsrapport/takst
Utført av Eivind Lange i Romsdal Takst AS den 06-09-2026.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Salgsdokumentasjon innhentes av forsikringsselskapet etter tinglysning. Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Følgende informasjon er gitt i vedlagte egenerklæringsskjema, datert 31.08.2026:
Boligen ble kjøpt 2023.
Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene.
Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

Ja.

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
Ja.
Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
Nei, ikke som jeg kjenner til.

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?
Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens
nettsider.

Boligkjøperforsikring
EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/ småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

Avtalebetingelser
Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er»

forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvarkan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring ombudgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

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

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Vedlegg
Selgers egenerklæringsskjema, datert 31.08.2026
Tilstandsrapport, datert 06.09.2026
Informasjon om seksjonen, datert 31.08.2026
Referat fra årsmøte i sameiet 08.06.2026
Vedtekter

Brev fra tidligere styreleder om terrasse utenfor leilighet
Kommunale avgifter, datert 28.08.2026
Matrikkelrapport, datert 28.08.2026
Planrapport, datert 31.08.2026
Kommuneplankart, datert 31.08.2026
Reguleringskart, datert 31.08.2026
Reguleringsbestemmelser, plan-ID 99040
Reguleringsbestemmelser, plan-ID 202105
Byggemeldte og godkjente tegninger for huset, datert 31.08.2004
Midlertidig brukstillatelse for huset, datert 18.03.2005
Tegninger for oppføring av carport, datert 26.06.2016
Dispensasjon, plassering av carport, datert 12.12.2016
Energiattest, datert 07.09.2026
Tinglyst erklæring med dokumentnummer 6666
Tinglyst seksjoneringsbegjæring med dokumentnummer 8942

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette. Meglerforetaket mottar honorar ved formidling av finansielle tjenester.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Oppdragsansvarlig
Jeanette Stenersen
Eiendomsmegler
Telefon: 908 52 095
E-post: jeanette.stenersen@em1.no

Avdeling
EiendomsMegler 1 Molde
Besøksadresse: Hamnegata 37, 6413 Molde
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim






































Miele
SIEMENS




















1
2
A
B

Plantegning



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

Notater

Notater

GRANVEGEN 2D

Nabolaget Sylte/Moen - vurdert av 11 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

OFFENTLIG TRANSPORT

Malmefjorden Vonheim Linje 510, 531, 532	**3 min** 0.3 km
Molde Lufthavn, Årø	**11 min**

SKOLER

Sylte skule (1-7 kl.) 146 elever, 9 klasser	**19 min** 1.8 km
Fræna ungdomsskule (8-10 kl.) 312 elever, 20 klasser	**9 min** 8.3 km
Fræna vidaregåande skole 450 elever, 35 klasser	**9 min** 8.2 km
Romsdal videregående skole 1037 elever	**16 min** 14.2 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 90/100

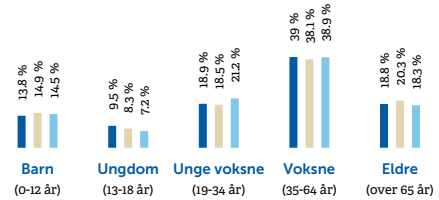
KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 72/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 71/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Sylte/Moen	900	419
Hustadvika kommune	13 287	6 466
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Mobarn Sylte og Malme barnehage (1-5 ... 61 barn	**4 min** 0.3 km

DAGLIGVARE

Kiwi Malmefjorden PostNord	**8 min** 0.7 km
Bunnpris Sylteosen	**3 min**

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 91/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 89/100

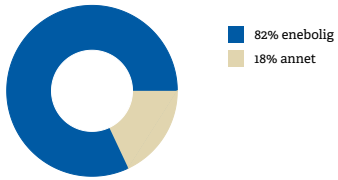
KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 86/100

SPORT

Malmefjorden fotballbane Fotball	**4 min** 0.4 km
Sylte skule Aktivitetshall, fotball	**19 min** 1.8 km
Elnesvågen Treningssenter	**8 min**
Pro Gym Elsnesvågen	**8 min**

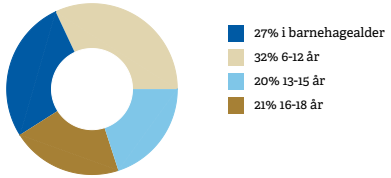
BOLIGMASSE



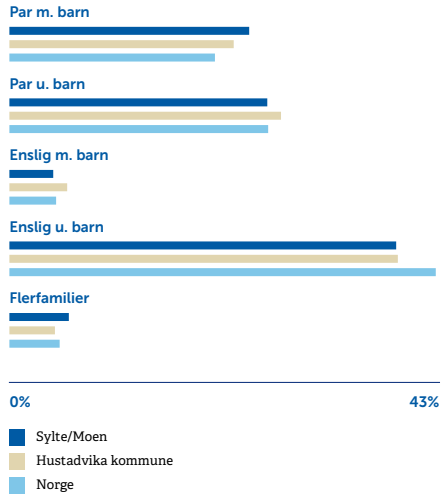
VARER/TJENESTER

Bølgen Kjøpesenter	**9 min**
Boots apotek Fræna	**8 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

		Norge
Gift	**33%**	**33%**
Ikke gift	**54%**	**54%**
Separert	**9%**	**9%**
Enke/Enkemann	**4%**	**4%**

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





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

Male, Marianne
31.08.2026
Signed bankID

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Marianne Male

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2023
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Granvegen 2D
6445 Malmefjorden

1579-63/183/0/7

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
• **Ja**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Granvegen 2 D , 6445 MALMEFJORDEN
HUSTADVIKA kommune
gnr. 63, bnr. 183, snr. 7

Sum areal alle bygg: BRA: 94 m² BRA-i: 94 m²



Befaringsdato: 01.09.2026 **Rapportdato:** 06.09.2026 **Oppdragsnr.:** 13814-1418 **Eiendomsverdi ref nr:** AQ6659

Autorisert foretak: Romsdal Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Eivind Lange

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Romsdal Takst AS

Romsdal Takst AS ble etablert i 2025 og tilbyr profesjonell taksering innen boligsalgsrapporter, tilstandsrapporter, verditaksering, næringstaksering, skade og byggesakskyndig rådgivning. Våre takstingeniører har over 40 års samlet erfaring fra byggebransjen – både som takstingeniører, prosjektledere og rådgivere.

Vi er tilknyttet Norsk Takst og følger bransjens etiske retningslinjer. Med mesterbrev, solid fagkompetanse og oppdatert kunnskap om regelverk og standarder, leverer vi grundige og pålitelige vurderinger. Vår styrke er høy kvalitet, lokal forankring og en tydelig ambisjon om å være en foretrukken aktør i regionen.



Rapportansvarlig

Eivind Lange
Uavhengig Takstingeniør
eivind@romsdaltakst.no
995 73 315

Medansvarlig

Stian Jørgensen Hammarbäch
Uavhengig Takstingeniør
stian@romsdaltakst.no
416 02 500

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

Granvegen 2 D , 6445 MALMEFJORDEN
Gnr 63 - Bnr 183
1579 HUSTADVIKA

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

TAKSTOBJEKTET
Leiligheten ligger på ett plan i rekkehusbebyggelse og er oppført i 2005. Boligen inngår som en del av Sameiet Granvegen 2 og 4. Kjøkkeninnredningen og gulvene i stue/kjøkken ble fornyet i 2022. På badet ble baderomsinnredning, toalett og dusjløsning fornyet samme år. Til boligen hører carport oppført i ca. 2017. Terrassen ble utvidet i 2022.

STANDARD
Boligen har en normal standard i forhold til byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet, samt for periodene det er gjennomført oppgraderinger og renoveringer. Det er utført flere oppgraderinger de senere år. For nærmere detaljer vises det til rapportens enkeltpunkter.

BEGRENSNINGER
Det tas forbehold om at det ved oppussing eller åpning av konstruksjoner kan avdekkes feil og mangler som ikke er synlige ved en visuell inspeksjon.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2005

UTVENDIG Gå til side

Byggemåte
Det er støpte ringmurer og bolighuset er oppført med tradisjonelle isolerte yttervegger med liggende bordkledning. Taket er tekket med Decra takpanner.

Vinduer
Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Dører
Ytterdøren og balkongdøren er utført i treverk. Dørene har 2-lags isolerglass. Ytterdøren ble skiftet i 2024 og er utstyrt med nøkkelfri lås. Balkongdøren er fra byggeåret.

Veranda/terrasse
Det er ca. 80 m² terrasseareal ved inngangspartiet og mot sør.

INNVENDIG Gå til side

Overflater
Det er laminat i entre og stue/kjøkken. På soverommene og i bodene er det gulvbelegg. På veggene er det malt tapet og i himlingen er det malte slette flater. Det er kun registrert normal bruksslitasje på overflatene.

Radon
Boligen er ikke oppført med radonsperre, noe som verken var et krav eller vanlig praksis på oppføringstidspunktet. Eiendommen ligger i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad for radon.

Pipe og vedovn
Det er elementpipe og vedovn.

Dører
Det er formpressede innerdører. Det er kun registrert normal bruksslitasje.

Oppvarming
Boligen har elektrisk oppvarming, med varmekabler på badet og vedovn i stuen.

VÅTROM Gå til side

Badet har flislagt gulv med gulvvarme, flislagte vegger og malt, slett himling. Rommet er innredet med baderomsinnredning med heldekkende servant, gulvstående toalett og dusjhjørne. Det er opplegg for vaskemaskin. Ventilasjonen er mekanisk med avtrekk via veggventil.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har laminat på gulvet, malte vegger og himlingsplater. Kjøkkeninnredningen fra IKEA har glatte fronter og benkeplate i laminat. Innredningen er utstyrt med kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Det er kun registrert normal alders- og bruksslitasje på kjøkkeninnredningen og tilhørende overflater. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap. Stoppekranen er i rørskapet. De innvendige avløpsrørene er av PP-plastrør.

Boligen har naturlig ventilasjon via spalteventiler i vinduene. Badet har mekanisk avtrekk via ventil i himlingen. Avtrekket styres med bryter plassert over kjøleskapet.

Boligen har 230V elektrisk anlegg med automatsikringer og jordfeilbryter. Kursfortegnelsen samsvarer med antall sikringer. Det gjøres oppmerksom på at vurderingen utelukkende er basert på dokumentasjonen og enkle visuelle observasjoner, og ikke en elektrofaglig gjennomgang av anlegget.

Boligen er utstyrt med røykvarsler og brannslokningsutstyr i henhold til gjeldende krav.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

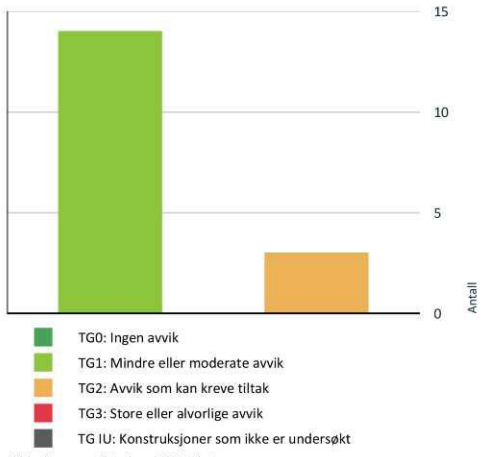
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

Granvegen 2 D , 6445 MALMEFJORDEN
Gnr 63 - Bnr 183
1579 HUSTADVIKA

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Denne tilstandsrapporten er utarbeidet med hovedfokus på å vurdere bygningens tilstand i henhold til kravene i forskrift om tryggere bolighandel. Utover forskriftskravene omfatter rapporten også en overordnet tilstandsvurdering av kjøkkeninnredning samt innvendige overflater som gulv, vegger og himlinger. Konstruksjoner og bygningsdeler som etasjeskillere, innvendige dører, garderober, trapper, forstøtningsmurer samt utvendige vann- og avløpsanlegg er ikke vurdert utover eventuelle forhold som kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet (HMS)

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

- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2005

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Leilighet i småhus

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon, nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Merkand:
Det ble ikke registrert værslitasje eller sprekker i treverket utover det som vurderes som normalt ut fra alder. Ordinært vedlikehold må påregnes.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdøren og balkongdøren er utført i treverk. Dørene har 2-lags isolerglass. Ytterdøren ble skiftet i 2024 og er utstyrt med nøkkelfri lås. Balkongdøren er fra byggeåret.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er ca. 80 m² terrasseareal ved inngangspartiet og mot sør.

Merkand:
Det ble ikke registrert værslitasje eller sprekker i treverket utover det som vurderes som normalt ut fra alder. Ordinært vedlikehold må påregnes.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv, vegger og himlinger

Beskrivelse

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

Granvegen 2 D , 6445 MALMEFJORDEN
Gnr 63 - Bnr 183
1579 HUSTADVIKA

Tilstandsrapport

Det er laminat i entre og stue/kjøkken. På soverommene og i bodene er det gulvbelegg. På veggene er det malt tapet og i himlingen er det malte slette flater. Det er kun registrert normal bruksslitasje på overflatene.

⚠ Radon

Beskrivelse

Boligen er ikke oppført med radonsperre, noe som verken var et krav eller vanlig praksis på oppføringstidspunktet. Eiendommen ligger i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad for radon.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er elementpipe og vedovn.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er formpressede innerdører. Det er kun registrert normal bruksslitasje.

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ikke dokumentasjon på opprinnelig utførelse av våtrommet. I 2022 ble baderomsinnredning, toalett og dusjløsning fornyet.

Badet har flislagt gulv med gulvvarme, flislagte vegger og malt, slett himling. Rommet er innredet med baderomsinnredning med heldekkende servant, gulvstående toalett og dusjhjørne. Det er opplegg for vaskemaskin. Ventilasjonen er mekanisk med avtrekk via veggventil.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagte, og himlingen har malt innvendig tak.

Vurdering av avvik:
- Det er registrert noe svertesopp/misfarging i fuger langs veggen i dusjsonen. Det er også registrert en sprukket flis nederst på veggen, til høyre i dusjsonen. I tillegg er det registrert misfarging og spor etter fuktbelastning i overgangen mellom vegg og himling i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Svertesopp og misfarging i fugene, samt spor etter fuktbelastning i overgangen mellom vegg og himling, kan tyde på høy fuktbelastning i dusjsonen. Dersom forholdet vedvarer, kan dette føre til videre misfarging og overflateskader. Den sprukne flisen kan i tillegg gi økt belastning på underliggende tettesjikt. Fugene og overflatene bør rengjøres og behandles, og årsaken til fuktbelastningen bør vurderes nærmere, herunder ventilasjon og uttørking. Den sprukne flisen bør skiftes, og underlaget bør kontrolleres i forbindelse med utbedringen.



Sprukket flis i dusjsonen



Spor etter høy fuktbelastning i himlingen

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Overflater gulv**

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Dusjsonen har nedsenket gulv med godt fall mot sluk



Godt fall i dusjsonen

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 **Vanntett sjikt, membran og sluk**

Beskrivelse

Våtrommet har smøremembran på veggene og gulvet. Det er plastsluk og 25 mm høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Vurdering av avvik:

• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages. Forholdet bør tas med i vurderingen ved fremtidig rehabilitering av våtrommet, og det anbefales å være oppmerksom på eventuelle tegn til lekkasje eller fuktutvikling.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse

Rommet er innredet med baderomsinnredning med heldekkende servant, gulvstående toalett og dusjhjørne. Det er opplegg for vaskemaskin.

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

Granvegen 2 D , 6445 MALMEFJORDEN
Gnr 63 - Bnr 183
1579 HUSTADVIKA

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Det er etablert mekanisk avtrekk via sentralavtrekksanlegg i bygningen. Tilluft tilføres gjennom luftespalte mellom dørblad og terskel.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking og fuktsøk er foretatt i sportsbodeni veggen mot dusjsonen.



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Beskrivelse

Kjøkkenet har laminat på gulvet, malte vegger og himlingsplater. Kjøkkeninnredningen fra IKEA har glatte fronter og benkeplate i laminat. Innredningen er utstyrt med kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Det er kun registrert normal alders- og bruksslitasje på kjøkkeninnredningen og tilhørende overflater.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 **Innvendige vannledninger**

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

De innvendige avløpsrørene er av PP-plastrør.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon via spalteventiler i vinduene. Badet har mekanisk avtrekk via ventil i himlingen. Avtrekket styres med bryter plassert over kjøleskapet.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Vurdering av avvik:

• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

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

Boligen har 230V elektrisk anlegg med automatsikringer og jordfeilbryter. Kursfortegnelsen samsvarer med antall sikringer. Det gjøres oppmerksom på at vurderingen utelukkende er basert på dokumentasjonen og enkle visuelle observasjoner, og ikke en elektrofaglig gjennomgang av anlegget.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med røykvarsler og brannslokningsutstyr i henhold til gjeldende krav.

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:

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

Konsekvens/tiltak

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

Granvegen 2 D , 6445 MALMEFJORDEN
Gnr 63 - Bnr 183
1579 HUSTADVIKA

Tilstandsrapport

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

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

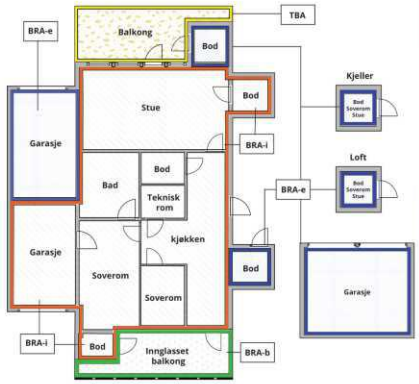
Hva er måleverdig areal?

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

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje	94			94	70
SUM	**94**				**70**
SUM BRA	**94**				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet på terrasse er målt til ca. 80 m2. Arealet er noe vanskelig å måle korrekt på grunn av vinkler og lignnende og arealet er omtrentlig.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.9.2026	Eivind Lange	Takstingeniør
	Marianne Male	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1579 HUSTADVIKA	63	183		7	1979 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Granvegen 2 D

Hjemmelshaver
Male Marianne

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i Malmefjorden, med kort vei til barnehage, dagligvarebutikk og busstopp. Det er ca. 2,5 km til Sylte skole, ca. 8 km til kommunesenteret Elnesvågen og ca. 15 km til Molde sentrum. Området har nærhet til sjøen og gode tur- og friluftsmuligheter. Det er gode bussforbindelser mot Molde, Elnesvågen og Bud.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er en felles eiet tomt på ca. 1979 m². Tomten er opparbeidet med plenarealer, prydbusker samt asfaltert innkjørsel og parkeringsareal.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	01.09.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	01.09.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	01.09.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PRESISERINGER

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaringen begrenses i hovedsak til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREAL

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

PERSONVERN

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Fellesutgift p.t pr. mnd/kvartal/halvår/år kr:	2000 pr mnd
Fellesutgift betalt t.o.m.:	dd
Fellesutgiftene dekker:	Søppel, vedlikehold, br
Uoppgjorte krav p.t.:	nei
Foreligger det planer som kan medføre endringer av disse? Hvis JA, hvilke:	nei
Har sameie fellesgjeld? Ja/nei	nei
Hvis ja; Sameie sin totale fellesgjeld pr./kr:	
Seksjonens andel av fellesgjelden pr./kr:	
Sikkerhet for lånet:	

Långiver:	
Saldo:	
Utbetalt dato:	
Når er lånet nedbetalt:	
Avdrag betales fra:	
Rentesats:	
Renteutgifter kr:	
Avdrag kr:	
Driftsutgifer kr:	
periode kr:	

Felleskostnadenes fordeling på ulike poster pr. mnd:

Dersom lånet er avdragsfritt; Stipulerte månedlige felleskostnader etter avdragsfri p

Bygningsforsikring	
Selskap:	Eika
Polise nr.:	2875154/52

Følger det parkeringsplass med enheten?

Ingen	
Garasje	
Carport	ja
Merket p-plass	
Annet	

Har sameiet vedtektsfestet forkjøpsrett?	nei
Gebyr meglerpakke/opplysninger kr.:	nei
Eierskiftegebyr kr.:	nei
Vil vi få oversendt faktura på gebyrene?	
Hvis nei, hvilken konto skal gebyrene overføres til?	Kontonr.:
Kontaktinformasjon sameiet :	

Sameiets navn:	Sameie Granvegen 2
Navn kontaktperson:	Marianne Male
Adresse:	Granvegen 2 D
Tlf:	91707815
E-post:	mamagroven@hotmail.no

Ev. andre opplysninger?

Vi ber om å få oversendt følgende vedlegg dersom disse forefinnes:

Vedtekter	
Husordensregler	
Regler vedr. husdyrhold	
Siste års regnskap med årsberetning	
Referat fra siste årsmøte	
Budsjett for inneværende år	
Kopi av styrevedtak som har interesse for ny eier	
Skattemelding	
Nedbetalingsplan	

øyting, husforsikkring

og 4

Årsmøte i Sameiet Granvegen 284.
Malme Skule 8. juni 2026 kl. 18[00].

Oppmøte: Hans, Sonja, Marianne, Birgit & hiv Anne.

1. Godkjenning av innkallelse
2. Valg av møteleder: Birgit
   Referent: hiv Anne
   Skrive under protokoll. Sonja & Hans.
3. Økonomi: God økonomi.
4. Elbilladere til carporter. Diskusjon og alle var enige om at vi tek opp saken ved ein anna anledning.
5. Valg av styre. Marianne, hiv Anne, Arb. for å få inn en person fra Granvegen 4.
   Kasserer oppgave.

Innkomne saker
Gressklipper. selge den til Nås for 200 kr.

* Vedlikehold: Sage tujahekken i 4. Marianne sjekker opp nokon som kan gjere det. Sonja høyr med Flatmo.

* Få i plan på å skifte "vervegger" på 284. Tek opp dette på neste årsmøte.

* Gitt beskjed til forsikringsselskap med inn meldelse av nye carporter.

Sonja Helen Hasath Hans Andreas Nås

SIGNICAT

Sameievedtekter.pdf

Signers:

Name	*Method*	*Date*
Male, Marianne	BANKID_MOBILE	2023-02-16 16:16

This document package contains:

- Front page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.

This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

THE SIGNED DOCUMENT FOLLOWS ON THE NEXT PAGE >

Sameievedtekter for Granvegen 2 og 4

§1. Boligsameiet
Sameiet granvegen 2 og 4 består av eiendommen gnr. 63 bnr.183 i Fræna som er overdratt fra Arto eiendom AS etter at eiendommen er seksjoner i henhold til opprettingsbegjæring av 23.10.2004

§2. Formål
Formål er med dannelsen:
1. Ivareta driften av sameiet.
2. Administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal.
3. Ivareta alle andre saker av felles interesse for sameierne.

I tilfelle tvil om en sak er av felles interesse, avgjøres spørsmålet med alminnelig flertall på sameiermøtet, jfr. § 5.

§3 Seksjonene.
Seksjonene, angitt ved gnr. 63 bnr. 183 og et seksjonsnummer, spesielt for den enkelte seksjon, omfatter en særskilt angitt bolig med tilsluttende arealer og ideell eierandel av felles areal og felles anlegg i henhold til sameierbrøk fastfast i den § 1 omhandlede oppdelingsbegjæring.

§4 Rettslig råderett over seksjonen.
Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, i herunder rett til salg, utleie og pantsettelse med den begrensning som gis i det etterfølgende. Gyldig salg forutsetter at kjøper ved sin underskrift på sameievedtektene har vedtatt de forpliktelser som følger av disse.

Salg skal meddeles styret eller den i styret utpeker til registrering med minst 14 dagers varsel før innflytting/overtakelse av leiligheten.

Utleie av leiligheten kan bare skje med styrets skriftlige godkjennelse som må foreligge før leietaker kan flytte inn i leiligheten. Samtykke til utleie kan ikke nektes uten saklig grunn.

Ved overdragelse av seksjoner blir kjøper og selger solidarisk ansvarlig for sameiets krav mot selger.

§5. Sameiermøte
Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet. Ordinært sameiermøte (årsmøte) avholdes hvert år innen utgangen av april måned. Hver seksjonseier har en stemme pr. seksjon vedkommende eier i sameiermøte. Foruten eieren har et husstandsmedlem møte og talerett. Sameierne har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.

§6. Saksbehandling i sameiermøtet.
Sameiermøtet kan bare treffe vedtak i saker som er særskilt angitt i innkallelsen. På ordinært sameiermøte skal behandles:
1. Årsberetning fra styret.
2. Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår og eventuelt godkjenne dette.
3. Budsjett.
4. Valg av styremedlemmer / varamedlemmer og fastsette deres godtgjørelse.

Dokumentet er elektronisk signert av:
Male, Marianne

Sameiermøtet ledes av styreleder eller den sameiermøtet velger. Det skal under møtelederes ansvar føres en protokoll over alle saker som behandles, og alle vedtak som treffes på sameiermøtet. Protokollen skal leses opp før møtets avslutning, og underskrives av møteleder og to av dem tilstedeværende sameiere, valgt på sameiermøtet. Protokollen skal være tilgjengelig for sameierne.

Med mindre annet særskilt er bestemt, treffes beslutninger av seksjonseierne med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet er styrelederes stemme avgjørende.

Det kreves 2/3 av de avgitte stemmer til vedtak om:

A. Nyanskaffelser samt forbedring og utbedring som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må ansees som vesentlige.
B. Endring av vedtektene.
C. Salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen når vedtak ikke i nevneverdig grad endrer utnyttingen av den enkelte bruksenhet, eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte sameier.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eiendommen eller vesentlige deler av eiendommens fellesarealer krever enstemmighet bland de avgitte stemmer.

§7. Styre
Til å forstå driften av sameiet, velger sameierne på sameiermøtet et styre bestående av 3 medlemmer, hvorav styreleder og 2 medlemmer. Styremedlemmenes funksjonstid er 2 år. Styremedlemmene kan gjenvelges etter endt funksjonstid.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Styret kan ikke uten fullmakt fra sameiermøte treffe beslutning om å rive, selge eller bygge om de bygg sameiet eier.

Styret ansetter og sier opp forretningsfører og fastsetter godtgjørelse.

Vedtak i styremøte treffes med alminnelig flertall. De som stemmer for et vedtak må likevel utgjøre mer enn 1/3 del av alle styremedlemmene. I fellesanliggender og ved salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen, representere styret sameieren og forplikter dem med underskrift av styreleder og ett styremedlem i felleskap. Ved salg eller bortfeste som nevnt kan slik representasjon bare skre ved forutgående gyldig vedtak i sameiermøtet.

Styremøte avholdes når leder eller to styremedlemmer finner det nødvendig.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandling eller avgjørelse av noe spørsmål som vedkommende her en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§8. Regnskapsførsel
Styret skal gjennom kvalifisert forretningsførsel sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§9. Fellesutgifter.
Hver seksjonseier plikter å innbetale til sameiet den på vedkommende seksjon fallende forholdsmessige del av sameiets utgifter i samsvar med det som til en hver tid er fastsatt herom sameiermøtet.

Dokumentet er elektronisk signert av:
Male, Marianne

Ved utarbeidelsen av sameiets budsjett skal det foretas rommelig avsetning til uforutsette utgifter og fremtidig vedlikehold etter sameiermøtets nærmere beslutning.

§10. Mislighold.
Advarsel: Hvis en sameier misligholder sine forpliktelser skal styret gi vedkommende en advarsel. Advarselen skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir sameiet rett til å kreve seksjonens solgt, jfr. eierseksjonsloven §26, 1.ledd
Pålegg om salg: Hvis en sameier vesentlig misligholder etter at advarsel er gitt. Kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen 6 måneder fra pålegget er mottatt, jfr. eierseksjonsloven §26, 1.ledd.
Tvangssalg: Etterkommes ikke pålegg om salg, jfr. foregående avsnitt, kan seksjonen kreves solgt ved tvangssalg etter reglene i eierseksjonsloven §26, 2.ledd

§11. Husorden.
Styret fastsetter husordensregler. Beboerne plikter å følge de husordensreglene som til en hver tid er fastsatt, og er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

§12. Tvister
Eventuelle tvister i forbindelse med sameieforholdet avgjøres ved de alminnelige domstoler, ved Romsdals tingrett som verneting.

§13. Gjeldene lovverk
Lov om eierseksjon kommer til anvendelse i den utstrekning annet ikke er bestemt i nærværende vedtekter.

Dokumentet er elektronisk signert av:
Male, Marianne

Terrasse utenfor leilighet 2 D

På vegne av styret og sameiet Granvegen 2 og 4, bekrefter jeg at terrassen bygget i retning hus 4 er godkjent av styret. Selv om grunnen og tomteareal tilhører felleskapet har det blitt praktisert at område i umiddelbar nærhet av leiligheten, tilhører leiligheten og at det ikke blir brukt av felleskapet.

Med vennlig hilsen
Linn Kristin Holten, Styreleder

Utskriftsdato: 28.08.2026

Hustadvika kommune

Adresse: Tingplassen 1, 6440 ELNESVÅGEN
Telefon: 90164175

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Hustadvika kommune

Kommunenr.	1579	**Gårdsnr.**	63	**Bruksnr.**	183	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	7
Adresse	Granvegen 2D, 6445 MALMEFJORDEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Eiendomsskatt	6 387,00 kr
Sum	**6 387,00 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt - boliger	0%	1716600 prom	4.00	1/1	0 %	6 866,00 kr	5 149,50 kr
					Sum	**6 866,00 kr**	**5 149,50 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 63, Bruksnr 183, Seksjonsnr 7	**Kommune:**	1579	Hustadvika
Adresse:				
Veiadresse:	Granvegen 2 D, gatenr 1709	**Grunnkrets:**	402	Kolberg
(fra bruksenhet)	6445 Malmefjorden	**Valgkrets:**	4	Sylte/Malme
Oppdatert:	28.09.2019	**Kirkesogn:**	8010305	Vågøy og Myrbostad
		Tettsted:	6248	Malme

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	27.10.2004	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	93/744
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	1 979,3 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	1579/63/183	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	1579/63/183/0/1	0,0
			Mottaker	1579/63/183/0/2	0,0
			Mottaker	1579/63/183/0/3	0,0
			Mottaker	1579/63/183/0/4	0,0
			Mottaker	1579/63/183/0/5	0,0
			Mottaker	1579/63/183/0/6	0,0
			Mottaker	1579/63/183/0/7	0,0
			Mottaker	1579/63/183/0/8	0,0
Seksjonering	Forretning:	27.10.2004	Avgiver	1579/63/183	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1579/63/183/0/7	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Andre småhus m/3 boliger el fl

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Granvegen 2 D	Bolig	93,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	07.09.2004
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	422,0	Igangset.till.:	07.09.2004
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	422,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	18.03.2005
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	4
Bygningsnr:	15648201			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	2		186,0		186,0				
H02	2		186,0		186,0				
L01			50,0		50,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 1 979,30m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 966 512,27	410 410,05	23,61m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 966 534,41	410 401,85	28,27m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 966 561,90	410 395,25	20,60m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 966 568,02	410 414,92	12,25m	Terrengmålt	13	8,00	Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 966 563,06	410 424,84	14,24m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 966 549,64	410 429,59	22,06m	Terrengmålt	13	-80,00	Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 966 530,08	410 439,65	2,47m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 966 528,06	410 441,07	42,37m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
9	6 966 490,18	410 422,09	8,94m	GNSS: Kodemåling, relative målinger	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
10	6 966 496,44	410 415,71	15,66m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
11	6 966 511,19	410 410,46	1,16m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

(¹) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Utskriftsdato: 28.08.2026

Hustadvika kommune

Adresse: Tingplassen 1, 6440 ELNESVÅGEN
Telefon: 90164175

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Hustadvika kommune

Kommunenr.	1579	**Gårdsnr.**	63	**Bruksnr.**	183	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	7
Adresse	Granvegen 2D, 6445 MALMEFJORDEN								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- Kommunedelplaner
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner bunn
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201320
Navn	Kommuneplanens arealdel 2015-2027
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.12.2014
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1579/dokumenter/3039/Bestemmelser%20kommuneplan.pdf
Delarealer	**Delareal** 37 m^2 **KPHensynsonenavn** rp06004 **KPDetaljering** Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
	Delareal 1 942 m^2 **KPHensynsonenavn** rp99040 **KPDetaljering** Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
	Delareal 1 979 m^2 **Arealbruk** Bebyggelse og anlegg,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202212
Navn	Kommuneplanens arealdel Hustadvika kommune 2025-2037
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	99040
Navn	Reguleringsplan Malmefjorden III, felt B5 og B6
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	30.04.2001
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1579/dokumenter/958/99040.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 942 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** B6-b

Id	202105
Navn	Detaljregulering Holamyra - rundkjøring fv. 64
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	25.05.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1579/dokumenter/3531/202105.pdf
Delarealer	**Delareal** 4 m^2 **Formål** Annen veggrunn - grøntareal **Feltnavn** o_SVG17

Id	05-2021
Navn	
Plantype	
Status	
Ikrafttredelse	
Delarealer	**Delareal** 33 m^2 **Formål** Annen veggrunn - grøntareal **Feltnavn** o_SVG17

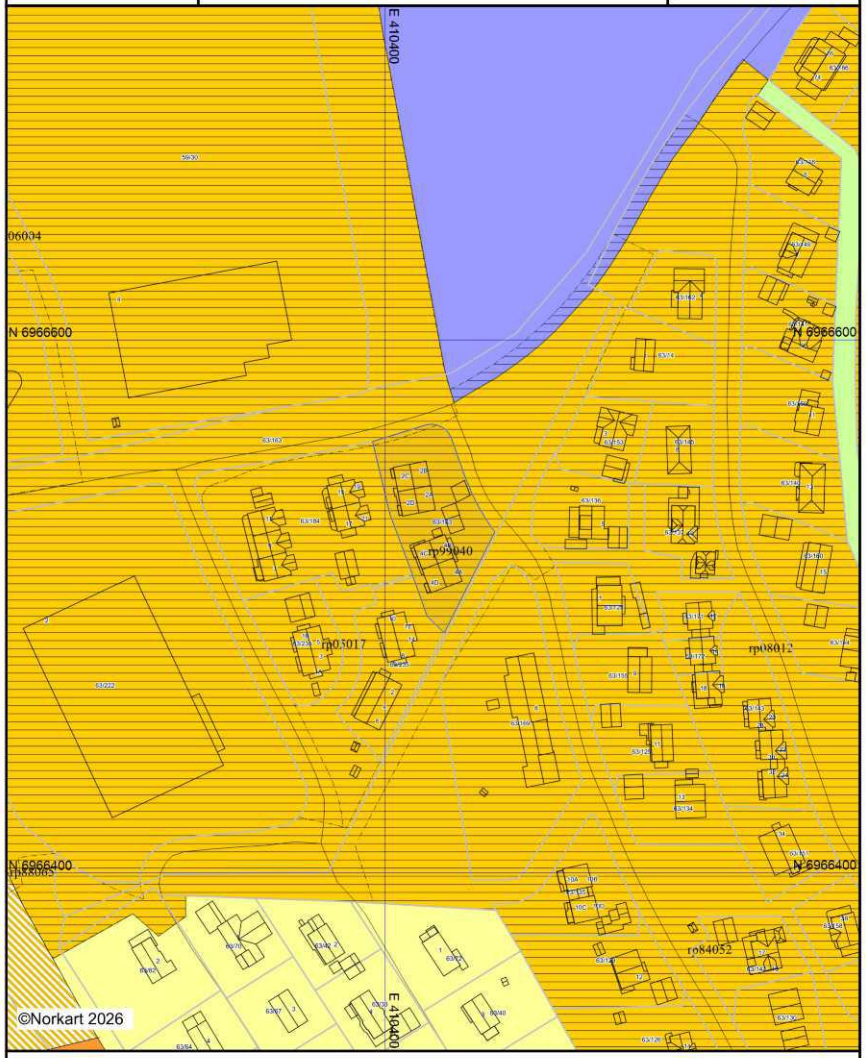
Hustadvika kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 63/183/0/7
Adresse: Granvegen 2D
Utskriftsdato: 28.08.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2
- Bebyggelse og anlegg - nåværende
- Boligbebyggelse - nåværende
- Forretninger- fremtidig
- Andre typer bebyggelse - nåværende
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - fre

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf
- Landbruks-,natur- og friluftsformål samt reir

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
- Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
- Detaljeringgrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
- Planområde
- Grense for arealformål
- Hovedveg - nåværende
- Samleveg - nåværende
- Adkomstveg - nåværende
- Gang-/sykkelveg - nåværende
- Gang-/sykkelveg - framtidig
- Abc Kommune(del)plan - påskrift

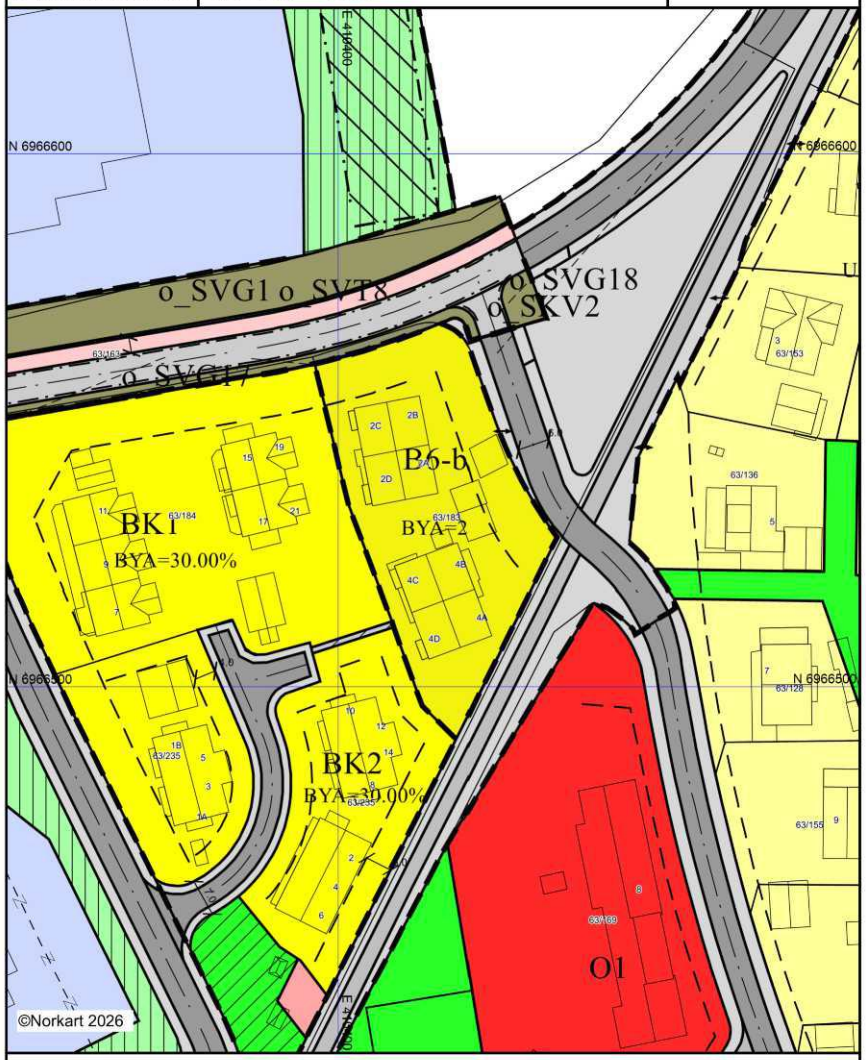
Hustadvika kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 63/183/0/7
Adresse: Granvegen 2D
Utskriftsdato: 28.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Område for forretning
- Område for offentlige bygninger (stat,fylkesk

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gangveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
- Anlegg for lek
- Anlegg for idrett og sport

Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2
- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
- Parkbelte i industristrøk
- Område for anlegg og drift av kommunaltekr

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .
- Felles gangareal
- Felles lekeareal for barn

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
- Kjøreveg
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Faresonegrense
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde

Planident	: 99040
Datert	: 18.09.00
Vedteke i kommunestyret	: 30.04.01
Endra ved mvre D 0613/06	: 01.12.06
Endra ved mvre D 15/2011	: 30.11.11

FRÆNA KOMMUNE

REGULERINGSFØRESEGNER

REGULERINGSPLAN FOR

MALMEFJORDEN III, FELT B5 OG B6

§ 01

Dei regulerte områda er på plankartet vist med reguleringsgrense. Planområda vert regulert til følgjande formål:

1. Byggeområde
- frittliggjande småhusbebyggelse
- konsentrert småhusbebyggelse

2. Offentlege trafikkområde
- køyreveg

2. Fellesområde
- stiar
- leikeplassar

§ 02

Etter at reguleringsføresegnene er sette i kraft er det ikkje tillate ved private avtalar å etablere forhold som står i strid med desse føresegnene.

§ 03 FELLESFØRESEGNER

3.1 Byggesøknad

For byggeområda skal det leverast byggesøknad. Saman med byggesøknad skal det leverast plan for ubebygd del av tomta (utomhusplan) i målestokk 1:500.

3.2 Byggegrenser

For byggeområda der byggegrense er vist, skal desse nyttast. Desse er målt som 12,5 meter frå senterlinja av hovudtilkomsten og 7,5 meter frå senterlinja på dei interne vegane i felta. Elles skal gjeldande byggegrenser nyttast. Ingen bygg skal plasserast nærare kant på offentleg veg enn 2,5 meter.

§ 04 BYGGEOMRÅDE FOR FRITTLIGGJANDE SMÅHUSBEBYGGELSE.

4.1 I områda er det lov å setje opp frittliggjande einebustader. Bygga skal plasserast innanfor gjeldande byggegrenser. Bustadene skal ha saltak.

Det skal vere minst to biloppstillingsplassar til kvar tomt i områda for frittliggjande småhusbebyggelse. Det er tillate å setje opp garasje, men garasjen saman med bustadhuset må ikkje overstige 25 % BYA.

Mønehøgda skal målast frå gjennomsnittleg planert terreng.

4.2 Område for frittliggjande småhusbebyggelse, B5

Mønehøgda skal ikkje overstige 9 meter målt frå gjennomsnittleg planert terreng.
%- BYA innanfor enkelttomtene skal ikkje overstige 25 %.

4.3 Tomannsbustad

På tomta GID 63/186 er det tillate å sette opp ein tomannsbustad.
Mønehøgde skal ikkje overstige 9 meter målt frå gjennomsnittleg planert terreng.
%- BYA for tomta skal ikkje overstige 25%. Det skal vere to biloppstillingsplassar til kvar bueining.

§ 05 OMRÅDE FOR KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE, B6 – B.

I området er det lov å setje opp konsentrert småhusbebyggelse. Bygga skal plasserast innanfor viste byggegrenser. Bustadene skal ha saltak. Mønehøgda skal ikkje overstige 9 meter frå opprinneleg terreng. Mønehøgda på bustadhuset skal målast frå det punktet på fasaden som treff det lågaste punktet på eksisterande terreng.
Det skal vere minst 1,5 biloppstillingsplassar til kvar bueining. Det er tillate å sette opp garasjar.
%- BYA innanfor området skal ikkje overstige 25 %.

§ 06 OFFENTLEGE TRAFIKKOMRÅDE

Innanfor område regulert til offentleg trafikkområde skal det byggjast kjørevegar og skråningar som vist på planen.

§ 07 FELLESOMRÅDER

Fellesområder er område for leik og gangstiar. Areal til stiar og sandleikeplassar skal tildelast bustadene med ein ideell eigarlut. Stiane skal opparbeidast med grusdekke i 1,5 meters breidde. Stien til leikeplassen i nordaust skal vere 3 meter og kjørbar. Tomt nr 36 (nærast leikeplassen) har rett til tilkomst over stien slik pila på kartet viser.
Sandleikeplassane skal opparbeidast etter plan som vert framlagt for kommunen til godkjenning. Eksisterande vegetasjon og terreng skal i størst mogleg grad takast vare på.
Dei regulerte fellesareala til leik og gangvegar skal vere ferdig opparbeida seinast eitt år etter at 2/3 av bustadene innanfor delområdet er tekne i bruk.

Hustadvika kommune
Plan og byggesak

Datert: 09.03.2022
Sist revidert: 18.10.2022
Vedtatt dato: 08.12.2022
Dato for mindre endring: 15.07.2024

Reguleringsplan for Holamyra – rundkjøring fv.64

PlanID 202105

Saksnummer 2020/2005

I medhold av §§ 12-5, 12-6 og 12-7 i plan- og bygningsloven (PBL) gjelder disse reguleringsbestemmelsene for det området som på plankartet er avgrenset med reguleringsgrense.

Planen erstatter helt eller delvis Detaljregulering for Holamyra Næringspark – del av F2, vedtatt 15.10.2012 (PlanID 201202), reguleringsplan for Holamyra næringspark, vedtatt 23.10.2006 (PlanID 06004) og reguleringsplan for Malmefjorden senterområde, vedtatt 29.02.1988 (PlanID 88065).

1. Planens hensikt

Formålet med reguleringen er ombygging av dagens T-kryss ved fv.64 og Tømmervegen til rundkjøring, slik at nye byggetiltak kan godkjennes både på vest- og østsiden av fylkesvegen. Bakgrunnen for utarbeidelsen av reguleringsplanen er vegeier (Møre og Romsdal fylkeskommune) sitt forbud mot å etablere nye tiltak i området som vil generere mer trafikk i dagens T-kryss.

Det reguleres inn et forbedret og sammenhengende fortaus- og GS-vegnett som vil gjøre det betydelig tryggere for myke trafikanter å ferdes i planområdet.

2. Generelt

Innenfor planområdet skal arealene disponeres til disse formålene og hensynssonene, jf. §§ 12-5 og 12-6:

§ 12-5. Nr.1 - Bebyggelse og anlegg

Forretninger (BF)

Industri (BI1)

Avløpsanlegg (BAV)

§ 12-5. Nr.2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Veg (o_SV)

Kjøreveg (o_SKV)

Fortau (o_SF)

Gang-/sykkelveg (o_SGS)

Annen veggrunn-tekniske anlegg (o_SVT)

Annen veggrunn-grøntareal (o_SVG, SVG)

Kollektivholdeplass (SKH)

Parkering (SPA)

§ 12-5. Nr. 5 – Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift

Landbruksformål (LL)

§ 12-6 – Hensynssoner

Frisikt (H140)

Faresone flom (H320)

§ 12-7 Bestemmelsesområder

Anlegg- og riggområde (#1)

3. Fellesbestemmelser for hele planområdet

3.1 Krav om situasjonsplan

3.1.1. Hele planområdet

Ved byggesøknad for hele planområdet (***veg, vann, kloakk og fellesområde, dvs. kommunaltekniske anlegg***) skal det legges ved situasjonsplan i egnet målestokk. Planen skal vise lengdeprofil og tverrsnitt på veg (terrengprofil).

Plassering av brannkummer skal gjøres i samråd med brannvernmyndigheten.

3.1.2 Enkelt tomter

Ved ***byggesøknad for den enkelte tomt*** skal det legges ved en situasjonsplan i målestokk 1:500. Vedlagt søknad om oppføring av nye bygg skal tegninger vise et typisk tverrsnitt av tomta i to retninger, plassering av bygninger med kotehøyde fra ferdig gulv, møneretning, parkeringsplasser og framtidig garasje (garasjeplassering skal være vist), eventuelle støttemurer, uteoppholdsareal, avkjøring (med lengde- og tverrprofil) samt verdifulle tre. Konsekvenser for naboeiendommer der det er fare for økt støy skal vurderes spesielt. Profilen skal gå minst fire meter utenfor eiendomsgrensen og høyde på nabohus skal vises.

3.2 Skilting

Reklameskilt og lignende innretninger må ikke, uten spesiell tillatelse, plasseres nærmere offentlig veg enn 50 m fra senterlinja, målt vannrett. Skilt m.m. som viser navn og/eller type virksomhet, eller på annen måte reklamerer for virksomheten, kan likevel plasseres på bygg som tilhører virksomheten (jmf. Vegloven § 33). Reklamen må ikke fremstå dominerende. Reklameskilt skal byggemeldes i samsvar med PBL.

3.3 Byggegrenser

Bygg skal plasseres innenfor byggegrensene som vist i planen. Dersom ikke annet er vist, skal plan- og bygningsloven og vegloven gjelde. Evt. mur og gjerde mot veg kan plasseres 3,0 meter fra regulert kjørebanekant atkomstveger og 5,0 meter fra regulert kjørebanekant samleveg. Veggrøft skal ikke fylles igjen.

3.4 Terrenginngrep

Nødvendige inngrep i eksisterende vegetasjon og terreng skal utføres skånsomt og beskyttes under anleggs- og byggearbeidet. Alle skjæringer og fyllinger skal forsøkes gis en utforming og overflate som demper den visuelle effekten av inngrepene. Dette kan skje ved at overganger mellom forskjellige flater legges i jevne og myke linjer. Maks stigning på fyllinger er 1:2. Ved brattere fyllinger skal

det bygges opp med natursteinmur eller støpt mur/murblokker i nødvendig høyde for at fyllingen skal få skråning 1:2.

Verdifulle tre som ikke kommer i konflikt med bygg skal ikke fjernes fra tomten.

3.5 Kulturminner

Dersom det under arbeidet i tiltaksområdet påtreffes kulturminner under jordoverflaten som kan være fredet eller vernet i medhold av kulturminneloven § 4, skal arbeidet straks stanses i den utstrekning som det påvirker kulturminnet med en sikringssone på 5 meter. Det er viktig at de som arbeider i marka bli gjort kjent med denne bestemmelsen. Funn skal straks meldes til vedkommende kulturmyndighet (Kulturavdelinga i Møre og Romsdal fylkeskommune).

3.6 Estetikk

Kommunen skal ved behandling av byggesaker sikre at byggene får en god arkitektonisk og estetisk utforming i forhold til seg selv og omgivelsene, og at byggene får en helhetlig og harmonisk utføring med tanke på takvinkel, takform, størrelse, farge og materiale.

3.7 Vannforsyning, avløpsløsning

Alle nye bygninger for varig opphold skal knyttes til godkjent anlegg for vann og avløp.

3.8 Overvannshåndtering

Det skal i forbindelse med byggesøknad ligge ved en skisse for hvordan overvannshåndteringen er tenkt.

3.9 Private avtaler

Etter at reguleringsbestemmelsene har tredd i kraft er det ikke tillatt å etablere forhold ved private avtaler som står i strid med disse bestemmelsene.

3.10 Støy

Det kreves ikke støyberegninger som konsekvens av tiltakene i planen, jf. støynotat utarbeidet av Norconsult.

3.11 Eiendomsgrenser

Det må påregnes justering av eiendomsgrenser i forbindelse med realisering av planen. Justering av grenser vil bli gjort når anlegget er ferdigstilt.

4. Bestemmelser til arealformål

4.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

4.1.2. Forretninger (BF1)

Innenfor området kan det føres opp forretningsbygg knyttet til detalj- og storvarehandel, samt bensinstasjon/verksted. Areal til detaljhandel skal ikke overstige 1000 m² BRA. Bruksareal omfattar salgsareal, lagerlokale, spiserom/kantine, kontorareal og fellesareal.

Bygninger kan oppføres med maksimal mønehøyde 8,0 m over planert terreng. Tillatt bebygd areal: %BYA = maks. 60 % (regnes av hele tomtearealet til 59/25).

Det er ikke tillatt å etablere leiligheter eller andre bygg for varig opphold i området. Før bygg blir tatt i bruk skal parkering og grøntareal opparbeidast. Det er krav om minimum 1 parkeringsplass pr. 30 m² med forretning og 1 parkeringsplass pr.100 m² for produksjon/lager/serviceareal. I forbindelse med søknad om tiltak skal det synliggjøres at parkeringskravene er ivaretatt.

4.1.3. Industri (BI1)

Innenfor området kan det føres opp industribygninger. Bygningsmyndighetene kan, der forholdene ligger til rette for det med hensyn til tilkomst og parkering, tillate salg av kapitalvarer/lagersalg, slik som for eks. bil- eller møbelforretning. Bygningene kan føres opp i inntil 2 etasjer eller maksimum 9 m høyde.

%BYA= 50%

4.1.4. Avløpsanlegg (o_BAV1)

På området kan det føres opp anlegg for avløpshåndtering med maks %BYA=60. Tilkomst til anlegget er vist med avkjørselsymbol, eventuelt kan det etableres tilkomst via BI1.

4.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

Fellesbestemmelser

Samtidig med ferdigstilling av veganlegget (rundkjøringen) skal alle sideområder ferdigstilles, og arealer «annen veggrunn grøntareal» skal tilsåes.

4.2.1 Veg (o_SV)

Offentlige adkomstveger og avkjørsler. Skal opparbeides iht. til geometri i plankart.

4.2.2 Kjøreveg (o_SKV)

Offentlig kjøreveg. Skal opparbeides iht. plankart.

4.2.3 Fortau (o_SF)

Offentlig fortau. Opparbeides iht. plankart. o_SF1 skal ha rekkverk mot nord, monteres i formålet SVT8.

4.2.4 Gang-/sykkelveg (o_SGS)

Offentlig gang- og sykkelveg. Opparbeides iht. plankart.

4.2.5 Annen veggrunn-tekniske anlegg (o_SVT) og grøntareal (o_SVG, SVG)

Annen veggrunn kan benyttes til rabatter, skjæring/fylling, rekkverk, teknisk infrastruktur, m.m.

Areal for grøntområder skal planeres og tilsås.

Ytterligere behov for skjæring og fylling skal dekkes av tilstøtende tomtegrunn.

4.2.6 Kollektivholdeplass (SKH)

Kollektivholdeplass. Skal opparbeides iht. kartet.

4.2.7 Parkering (SPA)

Parkeringsanlegg for forretninger på BF1. Skal opparbeides iht. plankart.

4.4 Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift (§ 12-5 nr. 5)

4.4.1 Landbruksformål (LL)

Arealet skal benyttes til tradisjonell landbruksdrift. Deler av arealet skal midlertidig benyttes til bygge- og anleggsområde i forbindelse med bygging av rundkjøring med tilhørende anlegg. Se punkt 6.1.

5. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

5.1 Sikringssone Frisikt (H140)

Innenfor frisiktsonene skal det være fri sikt på minimum 0,5 m i planet over tilgrensende vegers nivå. Busker, trær, gjerde eller andre konstruksjoner som kan hindre sikten er ikke tillatt. Høystammede trær, trafikkskilt og lysmaster kan plasseres i frisiktsonen, dersom de ikke hindrer fri sikt. Parkeringsplasser kan ikke etableres i frisiktsonene. Kommunen kan kreve at sikthindrende vegetasjon og gjenstander blir fjernet.

5.2 Faresone flom (H320)

I områder med flomfare kan det ikke føres opp bygninger i sikkerhetsklasse F2 eller F3 uten at det dokumenteres tilstrekkelige sikringstiltak mot flom.

Sikringstiltak som skal benyttes:

- Økning av kapasitet på overvannsnettet
- Redusere etablering av tette flater, beholde flest mulig drenerende/magasinerende overflater
- Nye bygninger innenfor hensynssonen skal etableres min. 30 cm over flomvannstand. Flomvannstand BF1=51,40 moh., BI1= 49,80 moh.

Se «Flomvurdering Holamyra» datert 21.02.2022.

6. Bestemmelser til bestemmelsesområder

6.1 Bestemmelser til bestemmelsesområde (område #1)

Midlertidig bygge- og anleggsområde (#1) skal senest ett (1) år etter ferdigstilling av rundkjøringen på Fv. 64 tilbakeføres til sin opprinnelige tilstand, evt. etableres i tråd med detaljreguleringsplan. Bestemmelsesområdet skal samtidig tas ut av plankartet.

7. Rekkefølgebestemmelser

7.1

7.1.1 Det skal foreligge en godkjent utbyggingsavtale før man starter opparbeidelse av kommunaltekniske anlegg som kommunen skal overta driften på.

7.1.2 Godkjent anlegg for veg, vann, avløp og fellesanlegg må være utbygd før det kan gis tillatelse til tiltak for bygg for varig opphold.

7.1.3 Annen veggrunn som grøft, skjæring og fylling skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med veganlegget.

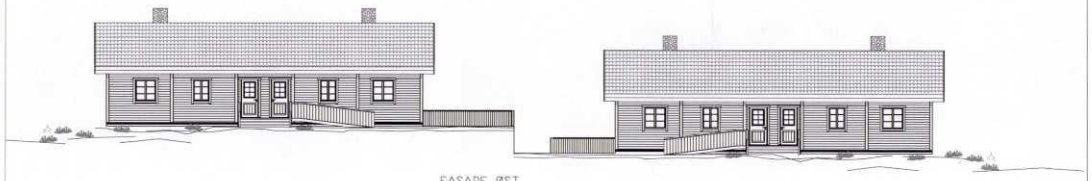
7.1.4 Opparbeidelse av kollektivholdeplass, gang- og sykkelveger/fortau og rekkverk i o_SVT8 skal g jennomføres samtidig med øvrig veganlegg (rundkjøringen).

Terrenget mellom gang- og sykkelveg og fylkesveg 64 må utformes på en slik måte at det blir nødvendig å følge gang- og sykkelvegen helt fram til eksisterende undergang i sør og slik hindre myke trafikanter i å krysse fylkesvegen. Prosjekteringen av gang- og sykkelvegene skal godkjennes av Møre og Romsdal fylkeskommune.

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

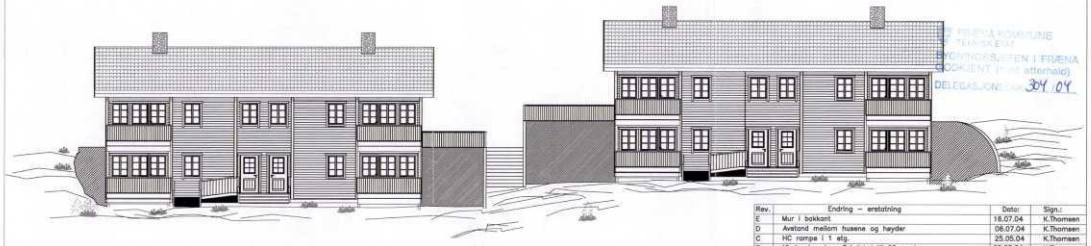
Rapport «Flomvurdering Holamyra», Norconsult 21.02.2022.

Vedlegg E 1



FASADE ØST

MOTTATT 31 AUG 2004



FASADE VEST

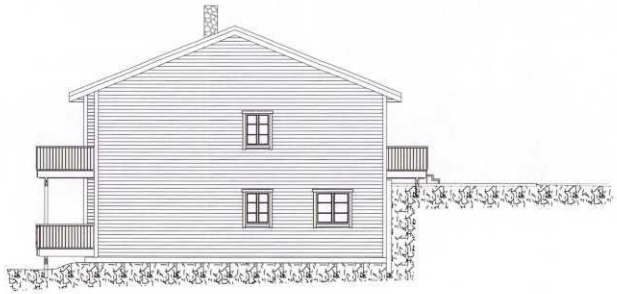
FR FRÆNA KOMMUNE
TEKNISK ETAT
BYGNINGSSJEFEN I FRÆNA
GODKJENT (med atterhold)
DELEGASJONSSAK 304/04

Rev.	Endring – erstatning	Dato:	Sign.:
E	Mur i bakkant	16.07.04	K.Thomsen
D	Avstand mellom husene og høyder	06.07.04	K.Thomsen
C	HC rampe i 1 etg.	25.05.04	K.Thomsen
B	Vindusatrrelser. Takvinkel til 22 grader.	25.05.04	K.Thomsen
A	Senket toket med 200 mm	05.03.04	K.Thomsen

Tiltakshaver: ARTO EIENDOM	Tegnet: 02.02.04	K.Thonsen
	Kontrollert: . .04	.
Byggeadresse: Gnr: 63 Bnr: 183 Malmefjorden	Målestokk: 1:150	
Tiltak: Boliger	Prosjekt.: 22.2004	Tegningsnr.: 01
PLAN PROSJEKT EIENDOM AS	Tegning: FASADER	

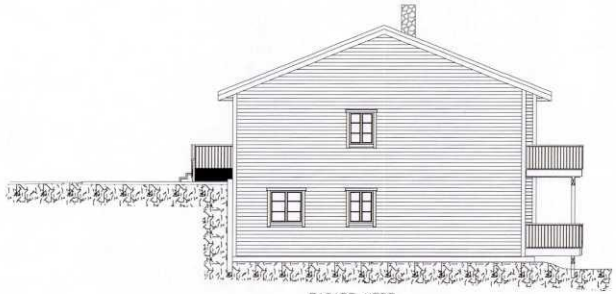
Tegningen må kunnen helt eller delvis kopieres eller benyttes uten tillatelse fra Plan Prosjekt Eiendom A/S

Vedlegg E 2



FASADE SØR

MOTTATT 31 AUG 2004



FASADE NORD

FR FRÆNA KOMMUNE
TEKNISK ETAT
BYGNINGSSJEFEN I FRÆNA
GODKJENT (med atterhold)
DELEGASJONSSAK 304/04

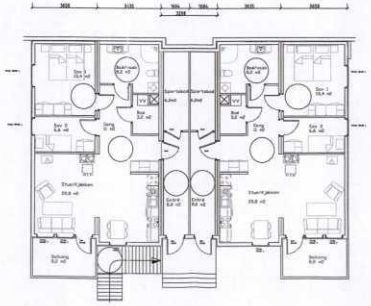
Rev.	Endring – erstatning	Dato:	Sign.:
D	Fjernet mur i bakkant, og på siden av husene	30.08.04	K.Thomsen
C	Mur i bakkant, og på siden av husene	16.07.04	K.Thomsen
B	Avstand mellom husene og høyder	06.07.04	K.Thomsen
A	Vindusatrrelser. Takvinkel. Trapp.	25.05.04	K.Thomsen

Tiltakshaver: ARTO EIENDOM	Tegnet: 02.02.04	K.Thonsen
	Kontrollert: . .04	.
Byggeadresse: Gnr: 63 Bnr: 183 Malmefjorden	Målestokk: 1:100	
Tiltak: Boliger	Prosjekt.: 22.2004	Tegningsnr.: 02
PLAN PROSJEKT EIENDOM AS	Tegning: FASADER	

Tegningen må kunnen helt eller delvis kopieres eller benyttes uten tillatelse fra Plan Prosjekt Eiendom A/S

Vedlegg E 3





FRÆNA KOMMUNE
TEKNISK ETAT
BYGNINGSSJEFEN I FRÆNA
GODKJENT (med atterhold)
DELEGASJONSSAK 309/04

MOTTATT 01. mai 2004

Hus nr 1:
1 etg:
2 stk leiligheter à 92,6 m2.
2 etg:
2 stk leiligheter à 92,6 m2 + loft på 25 m2 = 117,6 m2

Hus nr 2:
1 etg:
2 stk leiligheter à 92,6 m2.
2 etg:
2 stk leiligheter à 92,6 m2 + loft på 25 m2 = 117,6 m2

Totalt BRA:
8 stk leiligheter à 92,6 = 740,8 m2 + 4 loft à 25 m2
TOTALT = 840,8 m2 BRA

BYA = 429 m2

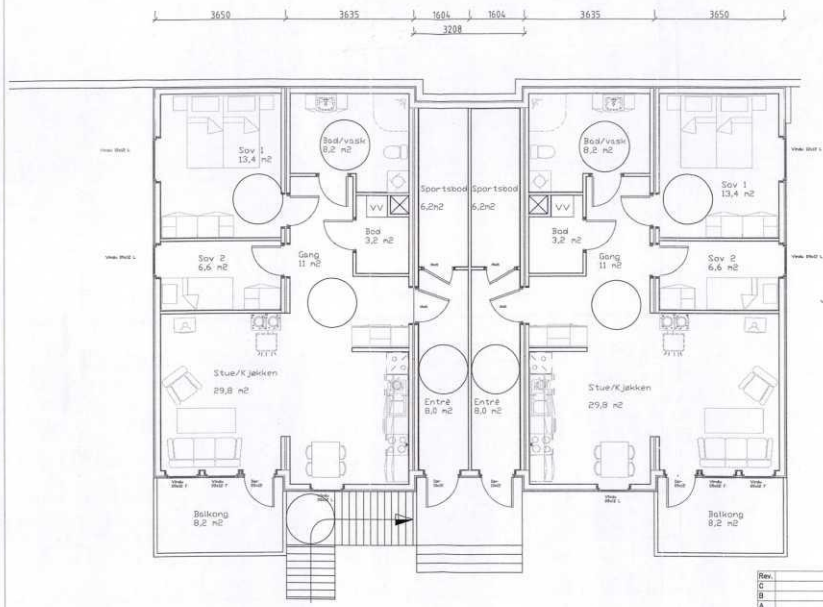
FRÆNA KOMMUNE
TEKNISK ETAT
BYGNINGSSJEFEN I FRÆNA
GODKJENT (med atterhold)
DELEGASJONSSAK 309/04

Rev.	Endring – erstatning	Dato:	Sign.:
D	Brannmur	30.08.04	K.Thomsen
C	Endret kjøkken	26.08.04	K.Thomsen
B	Muren i bakkant og på siden av husene	18.07.04	K.Thomsen
A	Vindusstørrelser. Sjakt. Inngangsparti.	25.05.04	K.Thomsen

Tiltakshaver: ARTO EIENDOM	Tegnet: 02.02.04	Kontrollert: . 04	
Byggeadresse: Gnr: 63 Bnr: 183 Malmefjorden	Målestokk: 1:150		
Tiltak: Boliger	Prosjekt: 22.2004	Tegningsnr.: 03	
PLAN PROSJEKT EIENDOM AS	Tegning: Plan 1 og 2 etg		

Tegningen må kvernken helt eller delvis kopieres eller benyttes uten tillatelse fra Plan Prosjekt Eiendom A/S

Vedlegg E 4



BRA: 92,6 m2
Ink sportsbod pr lelighet.

FRÆNA KOMMUNE
TEKNISK ETAT
BYGNINGSSJEFEN I FRÆNA
GODKJENT (med atterhold)
DELEGASJONSSAK 309/04

MOTTATT 01. mai 2004

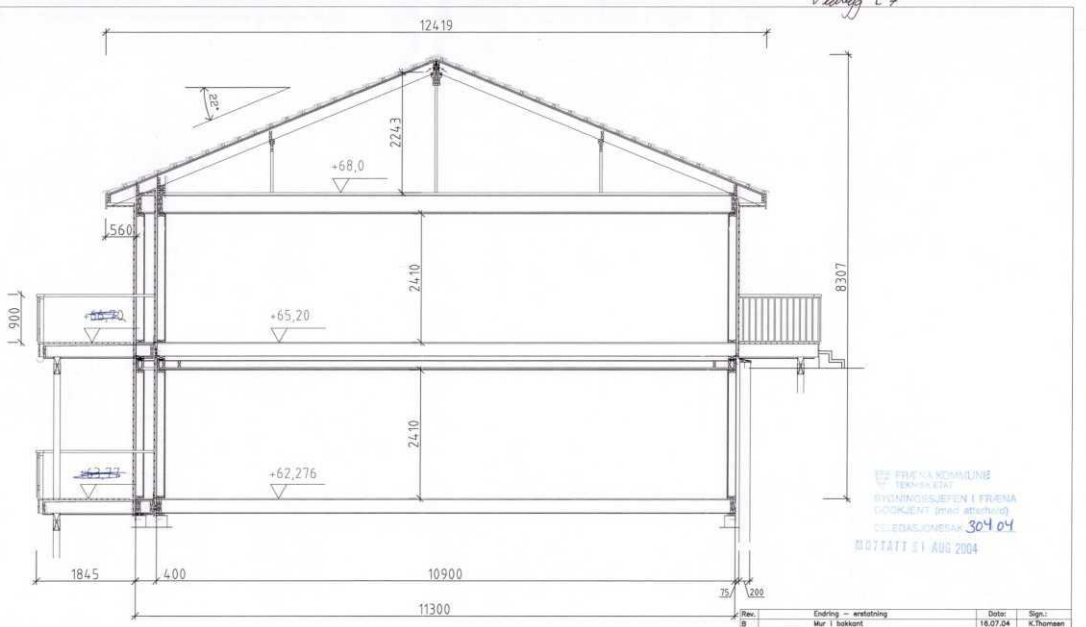
FRÆNA KOMMUNE
TEKNISK ETAT
BYGNINGSSJEFEN I FRÆNA
GODKJENT (med atterhold)
DELEGASJONSSAK 309/04

Rev.	Endring – erstatning	Dato:	Sign.:
C	Endret kjøkken	26.08.04	K.Thomsen
B	Mur i bakkant og på siden av huset	16.07.04	K.Thomsen
A	Endret vindusstørrelser. Inngangsparti.	25.05.04	K.Thomsen

Tiltakshaver: ARTO EIENDOM	Tegnet: 02.02.04	Kontrollert: . 04	
Byggeadresse: Gnr: 63 Bnr: 183 Malmefjorden	Målestokk: 1:75		
Tiltak: Boliger	Prosjekt: 22.2004	Tegningsnr.: 04	
PLAN PROSJEKT EIENDOM AS	Tegning: Plan 1 etg		

Tegningen må kvernken helt eller delvis kopieres eller benyttes uten tillatelse fra Plan Prosjekt Eiendom A/S

Vedlegg E7



FRÆNA KOMMUNE
TEKNISK ETAT
BYGNINGSSJEFEN I FRÆNA
GODKJENT (med atterhold)
DELEGASJONSAK 304/04
MOTTATT 31 AUG 2004

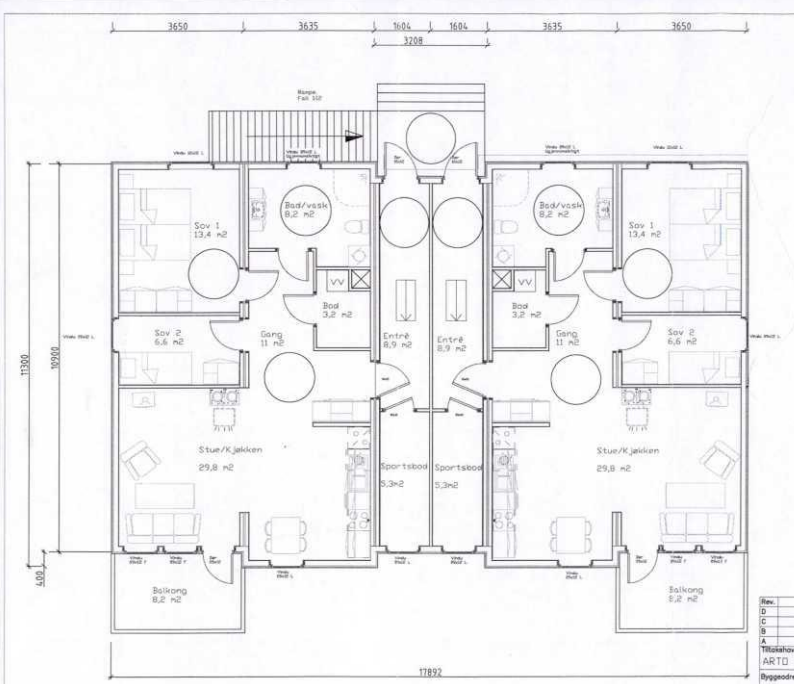
Rev.	Endring – erstatning	Dato:	Sign.:
B	Mur i bakkant	16.07.04	K.Thomsen
A	Takvinkel til 22 grader	25.05.04	K.Thomsen

Tiltakshaver: ARTO EIENDOM
Tegnet: 02.02.04 K.Thomsen
Kontrollert: .04
Byggeadresse: Gnr: 63 Bnr: 183 Malmefjorden
Målestokk: 1:50
Tiltak: Boliger
Prosjekt.: 22.2004
Tegningsnr.: 06-B
Tegning: SNITT Hus nr 2.

PLAN PROSJEKT EIENDOM AS

Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes uten tillatelse fra Plan Prosjekt Eiendom A/S

Vedlegg E5



BRA: 92,6 m2
Ink sportsbod pr leilighet.
+ 25m2 med loft.

FRÆNA KOMMUNE
TEKNISK ETAT
BYGNINGSSJEFEN I FRÆNA
GODKJENT (med atterhold)
DELEGASJONSAK 304/04

Rev.	Endring – erstatning	Dato:	Sign.:
D	Brannmur	30.08.04	K.Thomsen
C	Endret kjøkken	25.08.04	K.Thomsen
B	Mur i bakkant	16.07.04	K.Thomsen
A	Vindusterrelser, inngangsparti	25.05.04	K.Thomsen

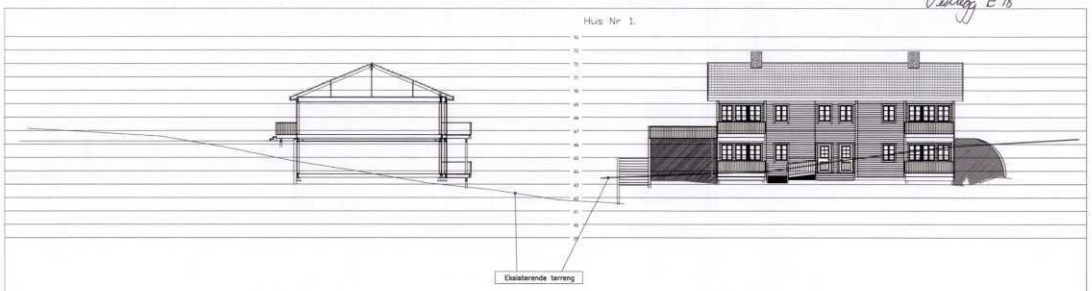
Tiltakshaver: ARTO EIENDOM
Tegnet: 02.02.04 K.Thomsen
Kontrollert: .04
Byggeadresse: Gnr: 63 Bnr: 183 Malmefjorden
Målestokk: 1:75
Tiltak: Boliger
Prosjekt.: 22.2004
Tegningsnr.: 05
Tegning: Plan 2 etg

PLAN PROSJEKT EIENDOM AS

Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes uten tillatelse fra Plan Prosjekt Eiendom A/S

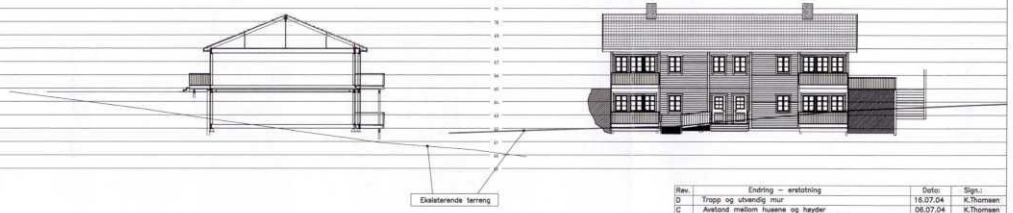
Vedlegg E 18

Hus Nr 1.



MOTTATT 31 AUG 2004
FRÆNA KOMMUNE
TEKNISK ETAT
BYGNINGSSJEFEN I FRÆNA
GODKJENT (med atterhold)
DATO/SIGN/STAMPE 30.4.04

Hus Nr 2.



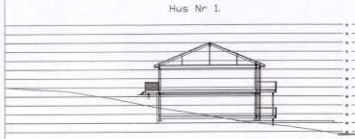
Rev.	Endring – erstatning	Dato:	Sign.:
D	Trapp og utvendig mur	16.07.04	K.Thomsen
C	Avstand mellom husene og høyder	06.07.04	K.Thomsen
B	Vindusterrasser. Takvinkel til 22 grader.	25.05.04	K.Thomsen
A	Senket taket med 200 mm	05.03.04	K.Thomsen

Tiltakshaver: ARTO EIENDOM	Tegnet: 02.02.04 K.Thomsen Kontrollert: . 04 .	
Byggeadresse: Gnr: 63 Bnr: 183 Malmefjorden	Målestokk: 1:200	
Tiltak: Boliger	Prosjekt: 22.2004	Tegningsnr.: 14
PLAN PROSJEKT EIENDOM AS	Tegning: Profiler	

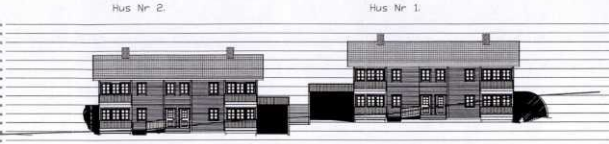
Tegningen må kvitteres helt eller delvis kopieres eller benyttes uten tillatelse fra Plan Prosjekt Eiendom A/S

Vedlegg E 19

Hus Nr 1.

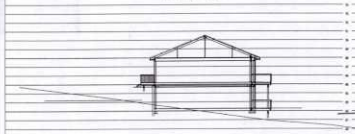


Hus Nr 2.

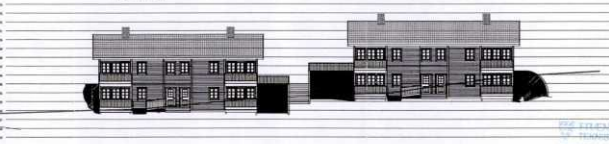


Hus Nr 1.

Hus Nr 2.



Hus Nr 2.



Hus Nr 1.

MOTTATT 31 AUG 2004
FRÆNA KOMMUNE
TEKNISK ETAT
BYGNINGSSJEFEN I FRÆNA
GODKJENT (med atterhold)
DATO/SIGN/STAMPE 30.4.04

Rev.	Endring – erstatning	Dato:	Sign.:
D	Mur og utvendig trapp	16.07.04	K.Thomsen
C	Avstand mellom husene og høyder	06.07.04	K.Thomsen
B	Vindusterrasser. Takvinkel til 22 grader.	25.05.04	K.Thomsen
A	Senket taket med 200 mm	05.03.04	K.Thomsen

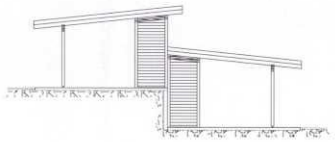
Tiltakshaver: ARTO EIENDOM	Tegnet: 02.02.04 K.Thomsen Kontrollert: . 04 .	
Byggeadresse: Gnr: 63 Bnr: 183 Malmefjorden	Målestokk: 1:200	
Tiltak: Boliger	Prosjekt: 22.2004	Tegningsnr.: 15
PLAN PROSJEKT EIENDOM AS	Tegning: Profiler	

Tegningen må kvitteres helt eller delvis kopieres eller benyttes uten tillatelse fra Plan Prosjekt Eiendom A/S

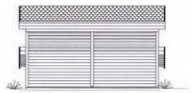
Vedlegg E20



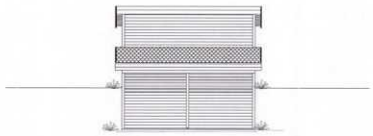
FASADE ØST



FASADE VEST



FASADE SØR



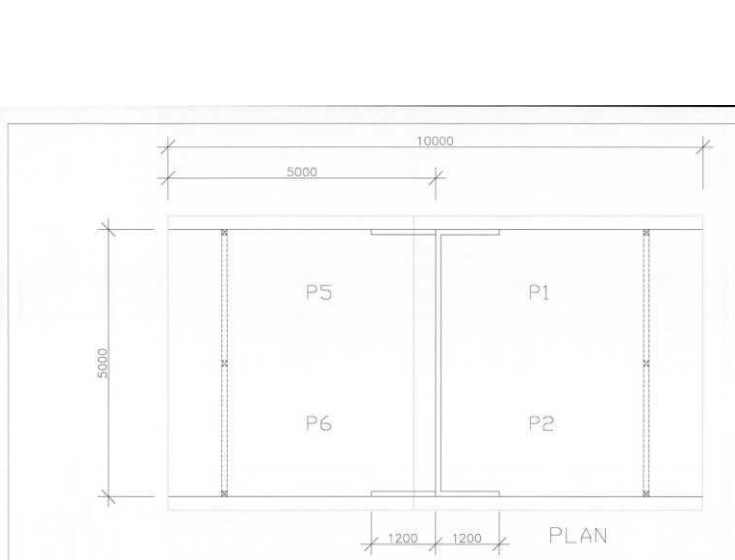
FASADE NORD

MOTTATT 31 AUG 2004

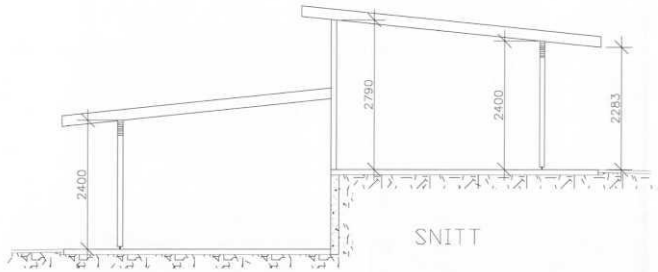
FRÆNA KOMMUNE
TEKNISK ETAT
BYGNINGSSJEFEN I FRÆNA
GODKJENT (med atterhold)
DELEGASJONSSAK 305/04

Rev.	Endring – erstatning	Dato:	Sign.:
Tiltakshaver: ARTO EIENDOM		Tegnet: 24.08.04	K.Thonsen
		Kontrollert: .04	.
Byggeadresse: Gnr: 63 Bnr: 183 Malmefjorden		Målestokk: 1:100	
Tiltak: Carporter		Prosjekt: 22.2004	Tegningsnr.: 16
PLAN PROSJEKT EIENDOM AS		Tegning: FASADER	

Tegningen må kunnen hett eller delvis kopieres eller benyttes uten tillatelse fra Plan Prosjekt Eiendom A/S



PLAN



SNITT

Vedlegg E21

BEBYGD AREAL: 50 m2

MOTTATT 31 AUG 2004

FRÆNA KOMMUNE
TEKNISK ETAT
BYGNINGSSJEFEN I FRÆNA
GODKJENT (med atterhold)
DELEGASJONSSAK 305/04

Rev.	Endring – erstatning	Dato:	Sign.:
Tiltakshaver: ARTO EIENDOM		Tegnet: 24.08.04	K.Thonsen
		Kontrollert: .04	.
Byggeadresse: Gnr: 63 Bnr: 183 Malmefjorden		Målestokk: 1:50	
Tiltak: Carporter		Prosjekt: 22.2004	Tegningsnr.: 17
PLAN PROSJEKT EIENDOM AS		Tegning: PLAN OG SNITT	

Tegningen må kunnen hett eller delvis kopieres eller benyttes uten tillatelse fra Plan Prosjekt Eiendom A/S

FRÆNA
KOMMUNE

Mellombels bruksløyve
etter plan- og bygningslova av 14 juni 1985, § 99 nr 2 og 3.

Ansvarleg søkjar:
PLAN PROSJEKT EIENDOM AS
6444 FARSTAD

Tiltakshavar:
ARTO EIENDOM AS
6445 MALMEFJORDEN

Mellombels bruksløyve er gitt for

Eigedom/adresse:	Gnr.:	Bnr.:	Fnr.:	Snr.:
GRANVEGEN 2a, 2b, 2c, 2d	63	183		

Spesifikasjon

Søknad motteke:	Kva slag tiltak:	Kva slag bygg/anlegg: BUSTADHUS MED FIRE LEILIGHEITER OG CARPORTAR
21.07.04	NYBYGG	

Vedtak fatta av:	Vedtak dato:	Saksnr.: DS
PLAN- OG BYGNINGSSJEFEN	07.09.04 og 08.09.04	304/04, 305/04

Med visning til kontroll utført av kontrollansvarlege og etter plan- og bygningslovens § 99 gis det med dette mellombels bruksløyve for:

- [ ] heile tiltaket
- [x] følgande del av tiltaket: HEILE TILTAKET UNNTATT UTOMHUSANLEGG

DETTE BRUKSLØYVET ER MELLOMBELS OG BLIR OPPHEVA DEN: 30.10.05

Innan utløpet av ovannemnte frist må det ha vore halde sluttkontroll og gjeve ferdigattest, i medhald av plan- og bygningslovens § 99 nr. 1.

I følgje førespurnad om mellombels bruksløyve motteke 24.11.04, står følgjande arbeid att:

Permanent rekkverk på støttemur mangler.
NB! Området må sikrast med eit midlertidig rekkverk inntil permanent rekkverk er montert!

Bygningane må innmålast, jf. byggeløyve !

KOPI

Underskrift

Stad		
ELNESVÅGEN	*FRÆNA Kommune*	FRÆNA KOMMUNE TEKNISK ETAT 6449 ELNESVÅGEN
Dato 18.03.05		Stempel

Kopi sendt til

	Funksjon	Namn	Adresse
		Romsdal folkeregister	Pb. 338, 6401 MOLDE
		Brannmesteren	6440 ELNESVÅGEN

Ferdigmelding

Kommunens saksnr.: 301/04 | Side: 1 av 1

Gjelder

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.
	63	183				

Adresse	Postnr.	Poststed
Malmefjorden	6445	Malmefjorden

Det anmodes om

- [x] **MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE** (søknadspliktig arbeid)
- [ ] **FERDIGATTEST** (søknadspliktig arbeid)
- [ ] **ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING** (meldepliktig arbeid)

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

- [ ] Hele tiltaket — Planlagt dato for anmodning om ferdigattest: 15.05.2005
- [x] Deler av tiltaket

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for
Hus nr 2 og carporter.

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse
Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:		

FRÆNA KOMMUNE TEKNISK ETAT
15 MARS 2005
EMNEKODE: L42 OBJEKT: 63/183
ARKIVSAK: 04/01303-017 DOK.NR. SAKSBEH.: AC

Energiforsyning

Oppvarming	Energikilde			
[x] Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)	[x] Elektrisitet	[ ] Varmepumpe	[ ] Ikke relevant	
[ ] Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.)	[ ] Olje, parafin eller annen flytende brensel	[ ] Gass		
[x] Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	[x] Biobrensel (ved, fliser o.l.)	[ ] Fjernvarme		
	[ ] Solenergi	[ ] Annen		

Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	-	
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	-	
Kontrollerklæringer	G	1 - 2	
Bekreftelser fra andre myndigheter	I	-	
Andre vedlegg	J	-	

Underskrift
Ansvarlig søker for tiltaket/tiltakshaver

Foretak/tiltakshaver	
Plan Prosjekt Eiendom AS	
Dato	Underskrift
14.03.2005	Kennet Thomsen
Gjentas med blokkbokstaver	
KENNET THOMSEN	

Copyright NBR nr. 5167 Juli 2003 Nr. 705167e Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 7-2003 JF

Kontrollerklæring

Det fylles ut en kontrollerklæring for hvert ansvarlig kontrollerende foretak.

Vedlegg nr. G-1 | Kommunens saksnr. 301/04

Til kommune
Fræna Kommune
Teknisk Etat
6640 Elnesvågen

- Kontrollerklæring for *PROSJEKTERING* sendes inn som et vedlegg til søknad i ett trinn og ved søknad om igangsettingstillatelse.
- Kontrollerklæring for *UTFØRELSE* sendes inn som et vedlegg til anmodning om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Erklæringen gjelder

Eiendom/byggested: Gnr. 63 | Bnr. 183 | Festenr. | Seksjonsnr. | Bygningsnr. | Bolignr.
Adresse: Malmefjorden | Postnr. 6445 | Poststed Malmefjorden

Foretak

Foretak: Plan Prosjekt Eiendom AS | Organisasjonsnr. 982 548 241
Adresse: Farstad | Postnr. 6444 | Poststed Farstad
Telefon 71 26 13 30 | Telefaks 71 26 13 31 | Kontaktperson Kennet Thomsen | Mobiltelefon 98 26 67 63

Ansvarlig kontrollerende ansvarsområder knyttet til tiltaket

PRO/KPR/UTF/KUT Bygningsmessige tiltak, tiltaksklasse 1

Bekreftelser

Det bekreftes at kontrollen er utført iht søknad om ansvarsrett og kontrollplan | av dato 16.07.04 | og kontrollplan for viktige og kritiske områder | av dato

Det bekreftes at det foreligger kontrolldokumenter.

Angi hvilke kontrolldokumenter som foreligger
Sjekklister

MOTTATT 15 MAR 2005

Ansvarlig kontrollerende for prosjektering

☐ Fagområdet er ferdig prosjektert for igangsettingstillatelse (omfatter også ett-trinns søknadsbehandling)

Ansvarlig kontrollerende for utførelse

X Sluttkontrollen har ikke avdekket vesentlige feil og mangler som hindrer midlertidig brukstillatelse

Følgende mangler av mindre vesentlig betydning gjenstår
Permanent rekkverk på støttemurer er ikke montert, men området rundt de aktuelle støttemurene blir avsperret til permanent rekkverk er montert. (om ca 14 dager)

☐ Sluttkontrollen har ikke avdekket feil og mangler som hindrer ferdigattest

Erklæring og underskrift

Foretaket er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kap. XVIII og XIX, og at det kan medføre reaksjoner dersom vi har gitt uriktige opplysninger.

Dato	Foretakets underskrift	Gjentas med blokkbokstaver
14.03.2005	Kennet Thomsen	KENNET THOMSEN

Copyright NBR nr. 5149 Juli 2003 Nr. 705149e Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 7-2003 JF

Vedlegg nr. G-2 | Kommunens saksnr.

Kontrollerklæring

Det fylles ut en kontrollerklæring for hvert ansvarlig kontrollerende foretak

Til kommune
Fræna Kommune
Teknisk Etat
6440 Elnesvågen

- Kontrollerklæring for PROSJEKTERING sendes inn som et vedlegg til søknad i ett trinn og ved søknad om igangsettingstillatelse
- Kontrollerklæring for UTFØRELSE sendes inn som et vedlegg til anmodning om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest

Erklæringen gjelder

Eiendom/byggested: Gnr. 63 | Bnr. 183 | Festenr. | Seksjonsnr. | Bygningsnr. | Bolignr.
Adresse | Postnr. 6445 | Poststed Malmefjorden

Foretak

Foretak: Elementhus AS | Organisasjonsnr. 985 586 063
Adresse: Postboks 241 | Postnr. 6447 | Poststed Elnesvågen
Telefon 71 26 76 10 | Telefaks 71 26 76 11 | Kontaktperson Steinar Øyen | Mobiltelefon 916 57 112

Ansvarlig kontrollerendes ansvarsområder knyttet til tiltaket

KUT.181.2

MOTTATT 15 MAR 2005

Bekreftelser

Det bekreftes at kontrollen er utført i henhold til søknad om ansvarsrett og kontrollplan | av dato 30.08.2004 | og kontrollplan for viktige og kritiske områder | av dato

Det bekreftes at det foreligger kontrolldokumenter.

Angi hvilke kontrolldokumenter som foreligger
Sjekklister.

Ansvarlig kontrollerende for prosjektering

☐ Fagområdet er ferdig prosjektert for igangsettingstillatelse (omfatter også ett-trinns søknadsbehandling)

Ansvarlig kontrollerende for utførelse

☒ Sluttkontrollen har ikke avdekket vesentlige feil og mangler som hindrer midlertidig brukstillatelse

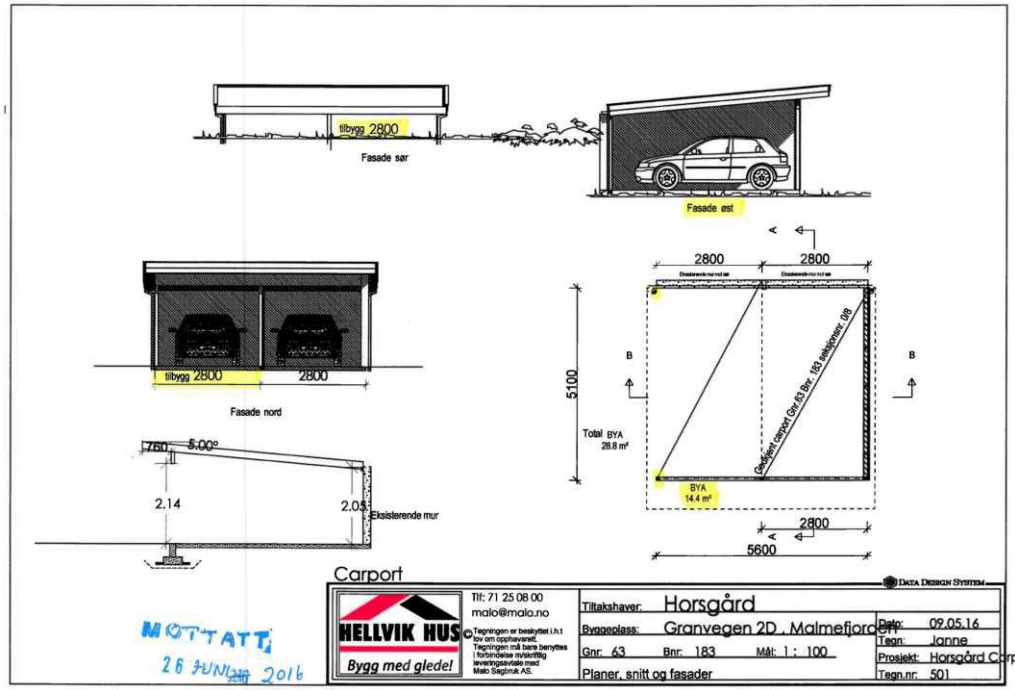
Følgende mangler av mindre vesentlig betydning gjenstår
Kontrollplanen gjelder for betongarbeider som er utført på hus byggetrinn nr. 2 samt carporter.

☐ Sluttkontrollen har ikke avdekket feil og mangler som hindrer ferdigattest

Erklæring og underskrift

Foretaket er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kap. XVIII og XIX, og at det kan medføre reaksjoner dersom vi har gitt uriktige opplysninger.

Dato	Foretakets underskrift	Gjentas med blokkbokstaver
14.03.2005	Steinar Øyen	STEINAR ØYEN



Fræna kommune
Teknisk forvaltning

Jan Tore og Ingrid Horsgård
Småskara 11
6409 MOLDE

Administrativt vedtak
Delegert byggesak - nr. 457/2016

Dykkar ref:	Vår ref	Saksbehandlar	Dato
	2016/1601-6	Martine Lange Sætre	12.12.2016

Søknad om dispensasjon innvilges på vilkår, se nederst.

SAKSOPPLYSNINGER

Gnr/bnr: 63/183	Byggested: Granvegen 2, 6445 Malmefjorden
Bruk/formål: Plassering av carport	Tiltakets art: Dispensasjon fra reguleringsplan
Ansvarlig søker: Jan Tore og Ingrid Horsgård	Tiltakshaver: Jan Tore og Ingrid Horsgård
Hjemmelshaver: Seksjonert eiendom	Grad av utnytting: 25% BYA
Tiltakets BYA : 28,8 m²	

I reguleringsplan nr. 99040 Malmefjorden III er eiendommen avsatt til: konsentrert småhusbebyggelse	

Tiltakets art
Det er i søknad mottatt 26.05.2016, søkt om dispensasjon fra reguleringsplanen for oppføring av carport på gnr/bnr 63/183. Søknaden var komplett til behandling etter godkjennelse fra kommunal vegmyndighet 07.12.2016.

Det er søkt om dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelser om byggegrense, samt tomtens utnyttelsesgrad. Selve carporten har en størrelse og utforming som medfører at den etter godkjent dispensasjon for plassering er unntatt byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven § 20-5 og SAK 10 § 4-1

Innkomne uttalelser og merknader:
Teknisk anlegg og drift har som kommunal vegmyndighet gitt følgende uttale til dispensasjonssøknad, datert 07.12.2016:

«Viser til sak 2016/1601 vedrørende bygging av carport nærmere kommunal vannledning enn 4 meter. Carport kan bygges som omsøkt under forutsetning av at stolpefundament dimensjoneres og bygges kraftig nok til å kunne tåle graving på vannledning dersom det skulle bli nødvendig. Fræna kommune er ikke ansvarlig for skader som eventuelt skulle oppstå i forbindelse med drift og vedlikehold av kommunal vannledning.»

Postadresse	Besøksadresse	Telefon	Bank
Fræna kommune, 6440 Elnesvågen	Kommunehuset	712 68 100	8601.42.36300
E-post:		**Telefaks**	**Org.nr**
postmottak@frana.kommune.no	www.frana.kommune.no	712 68 198	845 241 112

Det foreligger samtykke til plassering av carport på fellesareal fra Hans Andreas Nås på vegne av styret i sameiet, datert 12.12.2016.

KOMMUNENS VURDERING

Avklaring i forhold til plangrunnlaget
Omsøkt plassering er utenfor reguleringsplanens byggegrense, samt at tomtens maksimale utnyttelsesgrad på 25% BYA er oppnådd. Det er således søkt om dispensasjon fra dette. Ut over dette er tiltaket innenfor rammene i gjeldende regulering.

Dispensasjon
Plan- og bygningslovens § 19-2 gir anledning til å dispensere fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av loven på nærmere vilkår.

Det følger av § 19-2, 2. ledd at det ikke kan dispenseres dersom hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. Videre fremgår det at det skal foretas en avveining av hensynene som taler for og imot en dispensasjon. Det kan bare dispenseres dersom det foreligger en klar overvekt av hensyn som taler for en dispensasjon. I § 19-2, 3. og 4. ledd er det fremhevet ulike hensyn som skal tillegges særlig vekt i vurderingen.

Hensynet bak avstandsreglene, byggegrense mot veg, er i første rekke å hindre oppføring av tiltak som vil være til vesentlig ulempe for trafikk, trafikksikkerhet, vegvedlikehold og miljøet på eiendommen. I denne saken ligger det i tillegg kommunalteknisk anlegg i form av vannledning. Det er her dokumentert forsvarlig avstand til vannledninger. Kommunen finner derfor at hensynet bak bestemmelsene ikke blir vesentlig tilsidesatt og at fordelene for tiltaket er større enn ulempene.

Eiendommen har i tillegg oppnådd maksimal utnyttelsesgrad i BYA og det er således søkt om dispensasjon fra denne. Bebygd areal vil så vidt overstige 25%, og er således ikke en stor overskridelse. Plasseringen er heller ikke til hinder for andre, da plassen allerede benyttes som parkeringsplass. Ved oppføring av carport vil alle i Granvegen 2 ha parkering under tak, og plasseringen inntil eksisterende carport vil gi best utnyttelse av eiendommen.

Kommunen finner etter ovennevnte at vilkårene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt, og søknaden om dispensasjon for plassering av carport godkjennes som omsøkt.

Forholdet til naboer og andre myndigheter
Kommunal vegmyndighet har gitt uttale til omsøkt plassering da carporten ønskes plassert utenfor byggegrense. Det ligger en vannledning i buffersonen. Teknisk anlegg og drift har bekreftet at vannledningen ligger nærmere veg enn det som er vist i ledningskartet, og at det således er tilstrekkelig avstand fra ledning til omsøkt plassering av carport.

VEDTAK
Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2 gis det dispensasjon fra reguleringsplanens byggegrenseavstand og utnyttelsesgrad for omsøkt plassering av carport. Det settes følgende vilkår:

Det settes følgende vilkår:
1. Tiltaket skal utføres i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

2. Situasjonskart, datert 11.04.2016 og tegninger datert 09.05.16 blir lagt til grunn for dispensasjonen er vedlagt.

3. Fræna kommune er ikke ansvarlig for skader som eventuelt skulle oppstå i forbindelse med drift og vedlikehold av kommunal vannledning.

4. Stolpefundamentet mot Granvegen må dimensjoneres og bygges kraftig nok til å tåle graving i nærheten av vannledning dersom det skulle bli nødvendig. Helst 1x1 meter.

Tiltakshaver er selv ansvarlig for at tiltaket blir plassert i henhold til dette vedtaket. Hvis tiltakshaver ikke har nødvendig kompetanse, må utstikkingen utføres av fagkyndige.

Denne tillatelsen og de kart og tegninger den henviser til, skal alltid være tilgjengelig på byggeplassen.

KLAGEADGANG

Vedtaket kan påklages i medhold av plan- og bygningslovens § 1-9 til fylkesmannen i Møre og Romsdal. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristen er utgått.

Klagen skal sendes skriftlig til Fræna kommune. Vis til vedtaket det blir klaget over, grunngi klagen og gjør greie for den eller de endringer som man ønsker. Dersom det blir klaget så sent at det kan være uklart for oss om det er klaget i rett tid, må det opplyses om når dette vedtaket kom fram. Det er også anledning til å kreve at gjennomføring av vedtak blir utsatt inntil klagefristen er utgått og klagen er behandlet.

VIDERE SAKSGANG

Før arbeidet igangsettes
Det må undersøkes om det ligger ledninger, kabler o.l. der det skal graves, eller om tekniske innretninger på/ved tomten kommer i konflikt med tiltaket, før eventuell utgraving påbegynnes. Eventuell omlegging/flytting av disse må skje etter nærmere avtale med Kommunen v/Anlegg og Drift, Istad Nett AS eller den etaten de hører under.

Gebyr
Det ilegges ingen saksbehandlingsgebyr grunnet medgått tid.

Endring av tillatelse
Du må bygge i tråd med den tillatelsen som er gitt. Dersom du ønsker å endre på det du skal bygge må du søke om endring av gitt tillatelse og endringen må være godkjent før den gjennomføres.

Ferdigmelding
Når du er ferdig med å bygge må du skriftlig søke kommunen om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse før tiltakets tas i bruk (pbl § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1).

Ved all kontakt med kommunen i denne saken, vennligst referer til saksnummer 2016/1601.

Rune Iversen
Einingsleiar tekniske tenester

Martine Lange Sætre
Saksbehandler/jurist

Dokumentet er elektronisk signert og har derfor ingen håndskrevet signatur

Vedlegg
1 Kart
2 Tegning

enova

Energiattest



Adresse	
Granvegen 2D, 6445 MALMEFJORDEN	
Dato for energimerking **07.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-346412**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **15648201**
Gårdsnummer **63**	Bruksnummer **183**
Seksjonsnummer **7**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

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

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

Boliginformasjon

Byggeår **2005**	Bygningstype **Annet småhus**
Bruksareal **94,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **94,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
190,39

Granvegen 2D, 6445 MALMEFJORDEN

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år	kWh/m² per år
19 356,50	**195,50**

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

Om energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Granvegen 2D, 6445 MALMEFJORDEN

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis "nei" betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**



Granvegen 2D, 6445 MALMEFJORDEN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 4: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 12: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Doknr: 6666 Tinglyst: 18.08.2004 Emb. 060
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TINGLYST
18 AUG. 2004
ROMSDAL TINGRETT
DAGBOKNR.: 6666

Skøyte[1)]

Opplysningane i felta 1–6 vert registrerte i grunnboka.

1. Eigedomen(ane) [2)]

Kommunenr.	Kommunenamn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell part
1548	Fræna	63	183			1/1

Overdraginga gjeld bygg på festa grunn: [X] Nei [ ] Ja
Overdraginga omfattar transport av festeretten: [ ] Nei [ ] Ja
Godkjenning frå bortfestaren er ikkje naudsynt i medhald av tomtefestelova § 32 fyrste leden nr. 5 eller avtale: [ ] Nei [ ] Ja
Bortfestaren har godkjent overdraginga og skrive under i felt for underskrifter og stadfestingar: [ ] Nei [ ] Ja
Slag: [ ] Med 1. bygningar [X] Utan 2. bygningar
Bruk av grunn: [ ] B Bustad-eigedom [ ] F Fritids-eigedom [ ] V Forretning/kontor [ ] I Industri [ ] L Landbruk [ ] K Off. veg [ ] A Anna
Type bustad: [ ] FB Frittliggj. einebustad [ ] TB Tomanns-bustad [ ] RK Rekkjehus/kjede [ ] BL Blokk-leilegheit [ ] AN Anna

2. Kjøpesum

Kr 290 700,-
Lyst ut til sal på den frie marknaden: [X] Ja [ ] Nei
Omsetningstype: [X] 1 Fritt sal [ ] 2 Gåve (heilt eller delvis) [ ] 3 Ekspropriasjon [ ] 4 Tvangsauksjon [ ] 5 Uskifte [ ] 6 Skifteoppgjer [ ] 8 Anna

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salsverdi/avgiftsgrunnlag [3)]

Kr

4. Blir overdregen/overdregne frå

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [4)]	Namn	Ideell part
00 84 52 41 112	Fræna kommune	1/1

5. Til

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [4)]	Namn	Fast busett i Noreg	Ideell part
98 30 24 130	Arto Eiendom AS	[X] Ja [ ] Nei	1/1
		[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	

6. Særskilde avtalar

OBS! Her fører ein berre opp opplysningar som skal og kan tinglysast

1. Tomta vert overteken slik ho er ved heimeloverføringa med skjæring, fylling og naudsynte tekniske anlegg (både i, på og over jorda).
2. Kommunen, el-verket og televerket har rett til å kome fram over tomta for å reparere, eventuelt leggje nye kablar, røyrleidningar og kummar, mot å betale for dei ulempane ein valdar.
3. Tomteeigaren skal ha det framtidige ansvar for vedlikehald og drift av stikkleidningar for vatn og avlaupsleidningar fram til det offentlege nettet. Jfr. pkt. 6.

Nr. 700048-N På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 12-2001

Andre avtalar (som ikkje skal tinglysast)

Tomteeigar skal sørge for at stikkrenne gjennom avkøyrsel min er 200 mm innvendig diameter, samt at den til einkvar tid er open.

7. Kjøparen/tileignaren si fråsegn ved overføring av bustadseksjon [5]

Eg/vi sannar at mi/vår tileigning av seksjonen ikkje er i strid med føresegna i eigarseksjonslova § 22, 3. leddet.

Stad, dato

Kjøparen/tileignaren si underskrift | Her med maskin eller blokkbokstavar

8. Fråsegn om sivilstand mm. [6]

1. Er utferdaren(ane) gift(e) eller registrert(e) partnar(ar)?

☐ Ja ☐ Nei Dersom ja, må ein òg svara på spørsmål **2.**

2. Er utferdarane gifte eller registrerte partnarar med kvarandre og båe skriv under som utferdar?

☐ Ja ☐ Nei Dersom nei, må ein òg svara på spørsmål **3.**

3. Gjeld overdraginga bustad som utferdaren(ane) og ektemaken(ane) eller den(dei) reg. partnaren(ane) til vedkomande bruker som felles bustad?

☐ Ja ☐ Nei Dersom ja, må ektemaken(ane)/den(dei) registrert(e) partnaren(ane) samtykkje i overdraginga.

9. Underskrifter og stadfestingar

Stad, dato
Elnesvågen 01.06.04

Utferdaren si underskrift [7] | Her med maskin eller blokkbokstavar
Arve Hans Otterlei

FRØNNES KOMMUNE Ordføreren

Som ektemake/registrert partnar samtykkjer eg i overføringa

Dato | **Ektemaken/registrert partnar si underskrift** | Her med maskin eller blokkbokstavar

[8] Eg/vi stadfester at utferdaren(ane) er over 18 år, og har skrive under eller vedkjent seg underskrifta si på dette dokument i mitt/vårt nærvære. Eg/vi er myndige og busette i Noreg.

1. vitneunderskrift | Her med maskin eller blokkbokstavar
Merete Rødal
Merete Rødal

Adresse
6440 Elnesvågen
6440 Elnesvågen

2. vitneunderskrift | Her med maskin eller blokkbokstavar
Bjørg Marit V. Ramstad
Bjørg Marit Vågen Ramstad

Adresse
6430 Bud
6430 Bud

Bortfestaren si underskrift | Her med maskin eller blokkbokstavar

10. Fråsegn om sivilstand mm. for heimelshavar [7]

1. Er heimelshavar(ane) gift(e) eller registrert(e) partnar(ar)?

☐ Ja ☐ Nei Dersom ja, må ein òg svara på spørsmål **2.**

2. Er heimelshavarane gifte eller registrerte partnarar med kvarandre og båe skriv under som utferdar?

☐ Ja ☐ Nei Dersom nei, må ein òg svara på spørsmål **3.**

3. Gjeld overdraginga bustad som heimelshavar(ane) og ektemaken(ane) eller den(dei) reg. partnaren(ane) til vedkomande bruker som felles bustad?

☐ Ja ☐ Nei Dersom ja, må ektemaken(ane)/den(dei) registrert(e) partnaren(ane) samtykkje i overdraginga.

11. Underskrifter og stadfestingar

Som eigar/festar (heimelshavar) samtykkjer eg i overføringa

Stad, dato

Heimelshavaren si underskrift | Her med maskin eller blokkbokstavar

Fødselsnr. (11 siffer)/Organisasjonsnr. (9 siffer)

Som heimelshavaren sin ektemake/registrert partnar samtykkjer eg i overføringa

Dato | **Ektemaken/registrert partnar si underskrift** | Her med maskin eller blokkbokstavar

[8] Eg/vi stadfester at utferdaren(ane) er over 18 år, og har skrive under eller vedkjent seg underskrifta si på dette dokument i mitt/vårt nærvære. Eg/vi er myndige og busette i Noreg.

1. vitneunderskrift | Her med maskin eller blokkbokstavar

Adresse

2. vitneunderskrift | Her med maskin eller blokkbokstavar

Adresse

Notar:

1) Med dokumentet til tinglysing skal det følgje ein gjenpart skriven på tinglysingspapir. Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må vere betalt før dokumentet kan tinglysast.
2) Dersom eigedomen har underfestenummer (ufnr.) kan felt for seksjonsnummer (snr.) nyttast.
3) Dokumentavgifta er knytt til salsverdien på eigedomen. Dersom kjøpesummen tilsvarar salsverdien, er det nok å fylle ut dette beløpsfeltet. Feltet salsverdi/avgiftsgrunnlag skal fyllast ut dersom kjøpesummen er lågare enn salsverdien. Dersom ein fyller ut båe felta, skal salsverdi/avgiftsgrunnlag alltid vera høgast, unnateke tilfelle etter § 1, 2. leddet og § 3 i dokumentavgiftvedtaket.
4) Det er Enhetsregisteret sitt organisasjonsnummer som skal nyttast.
5) Feltet kan sløyfas om dokumentet ikkje gjeld overdraging av bustadseksjon.
6) Separerte vert rekna som gifte/registrerte partnarar, og bustaden må vanlegvis framleis reknast som felles. Sambuarar vert rekna som ugifte/uregistrerte, og samtykkjepåteikning er vanlegvis berre naudsynt dersom begge er heimelshavare.
7) Dersom utferdaren ikkje er heimelshavar, må heimelshavaren godkjenne overdraginga ved særskild påteikning med vitnestadfesting, og om naudsynt med tilsvarande fråsegn om sivilstand eller med samtykkje frå ektemake.
8) Dersom utferdaren ikkje er ein offentleg person, må utferdaren si underskrift stadfestast. Dette kan m.a. gjerast av to vitne som er myndige og bur i Noreg, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eigedomsmeklar.
Utferdaren, tileignaren, tileignaren sin ektemake/registrerte partnar, foreldra, barn eller sysken kan ikkje stadfeste utferdaren si underskrift.

Returneres etter tinglysing til

EIENDOMSMEGLER MAGNE
STORGT 17B
6413 MOLDE

Begjæring[1] om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

TINGLYST
05 NOV. 2004
ROMSDAL TINGRETT

Opplysninger i feltene **1-4** registreres i grunnboken. DAGBOKNR.: 8942

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
1548	FRÆNA	63	183		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
983 024 130	ARTO EIENDOM A/S	1/1

3. Begjæring

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

S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal[6]
1	B	93	B	13				25				37				49			
2	B	93	B	14				26				38				50			
3	B	93	B	15				27				39				51			
4	B	93	B	16				28				40				52			
5	B	93		17				29				41				53			
6	B	93		18				30				42				54			
7	B	93		19				31				43				55			
8	B	93		20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Sum tellere: 744 = nevner: 744

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.

Doknr: 8942 Tinglyst: 05.11.2004 Emb. 060
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Nr 703035 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-98

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

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

b) [x] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [x] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

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

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

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

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

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

i) [x] det er fastsatt vedtekter (§ 28).

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

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

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

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Fræna 23/10-04 Arild Finckbeiner		

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]

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

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

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

Gnr	Bnr	Fnr	Snr
63	183		

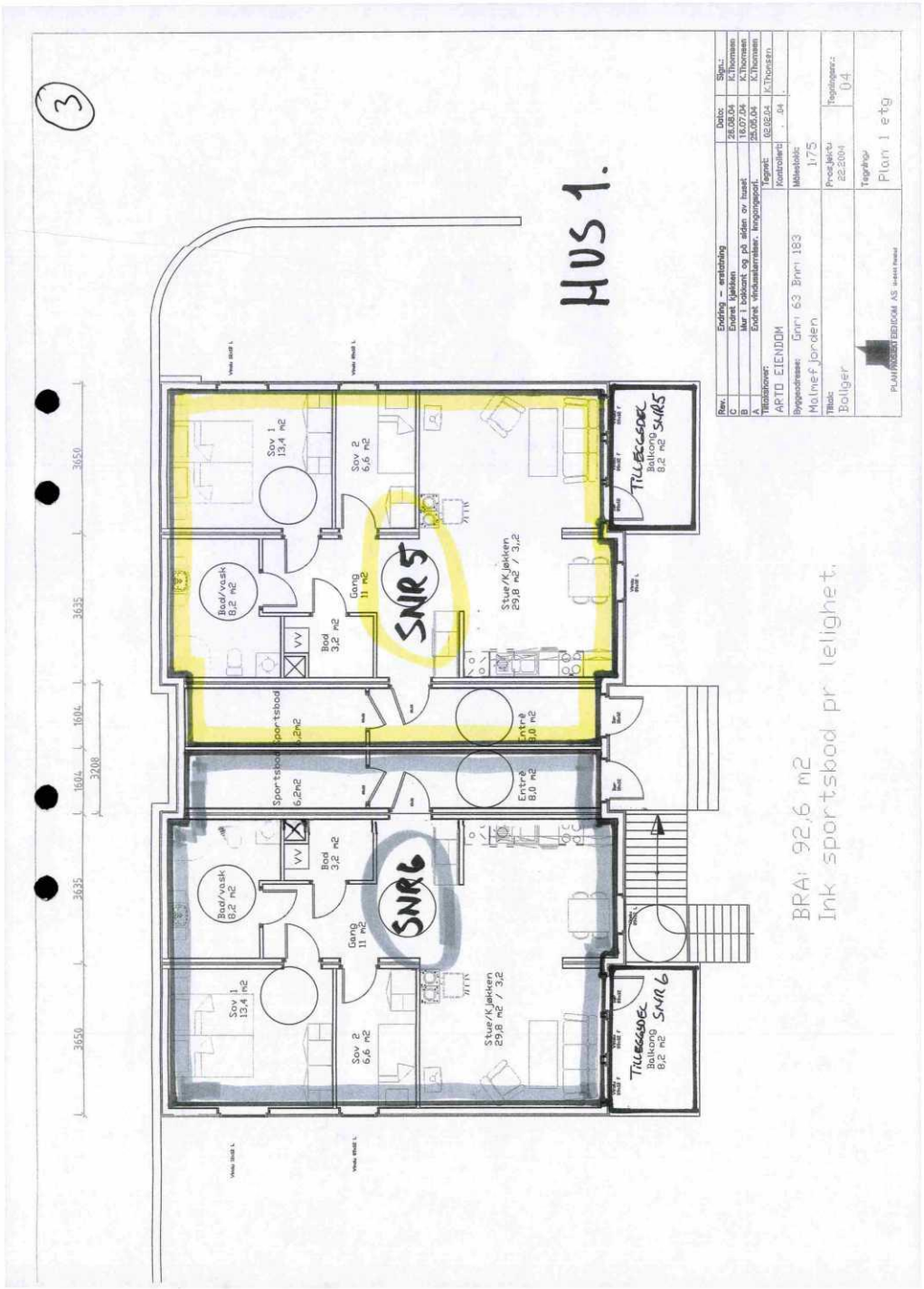
kommune

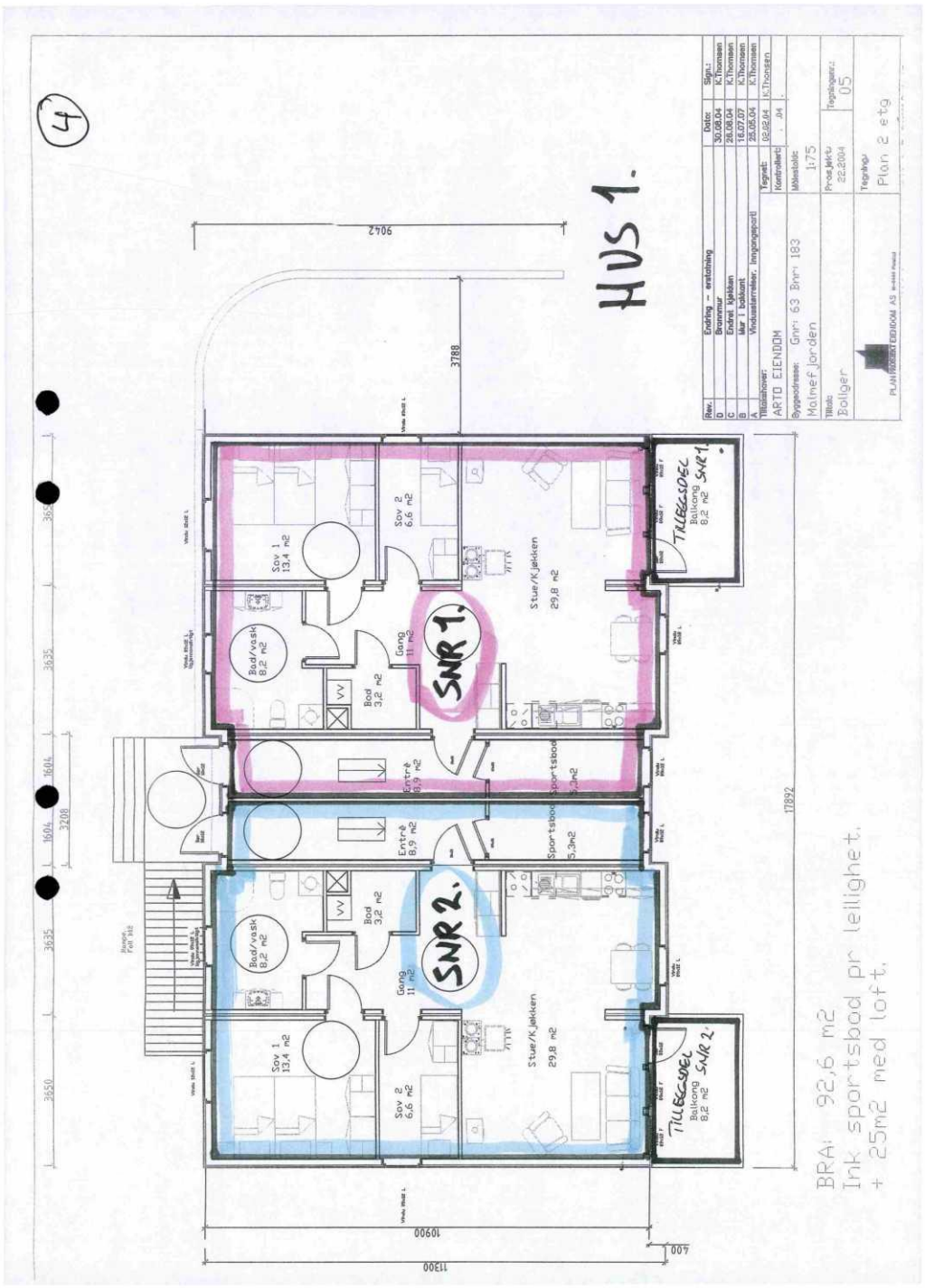
Dato	Stempel og underskrift
29.10.04	FRÆNA KOMMUNE Oppmeld...

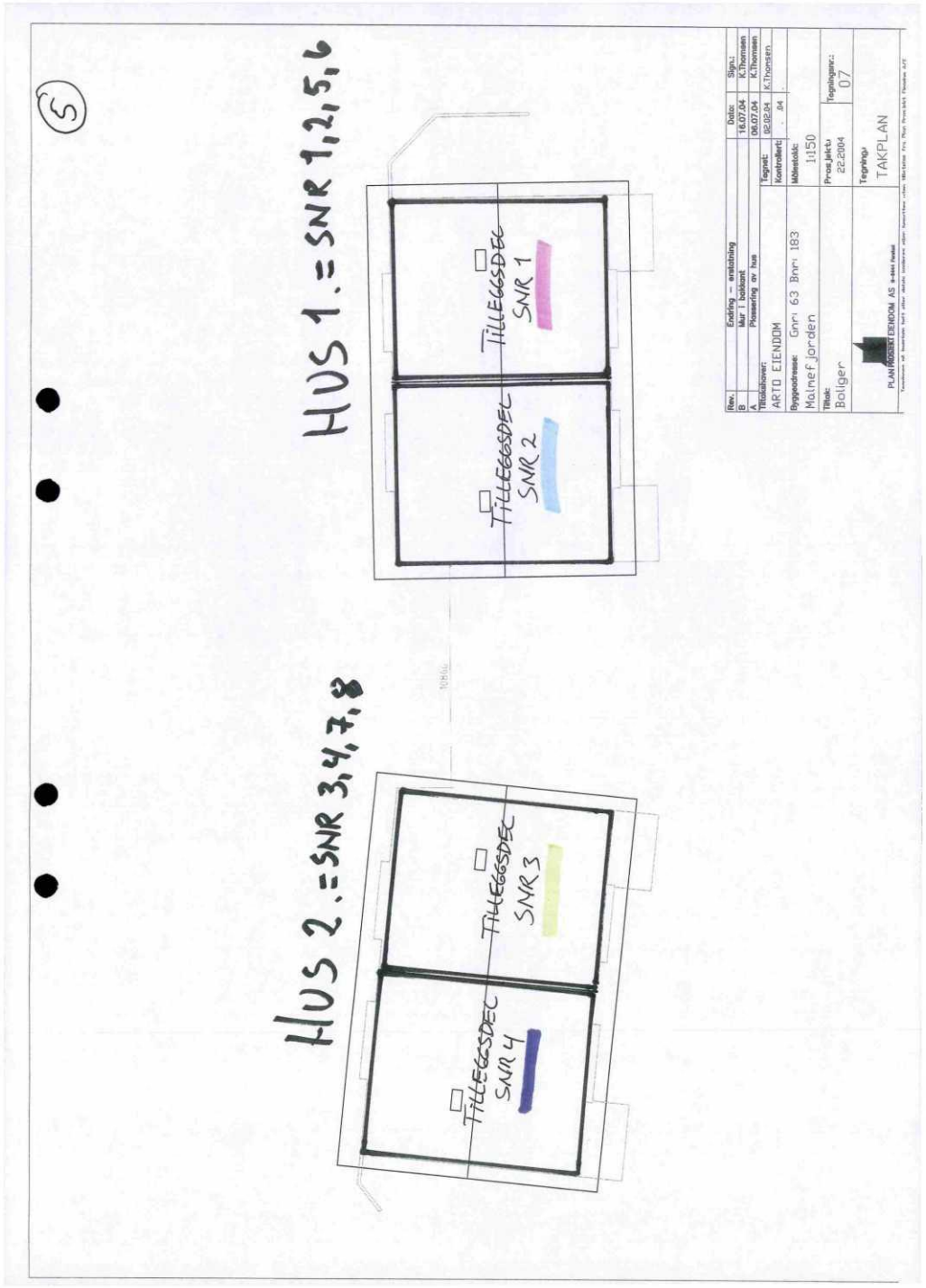
Noter:

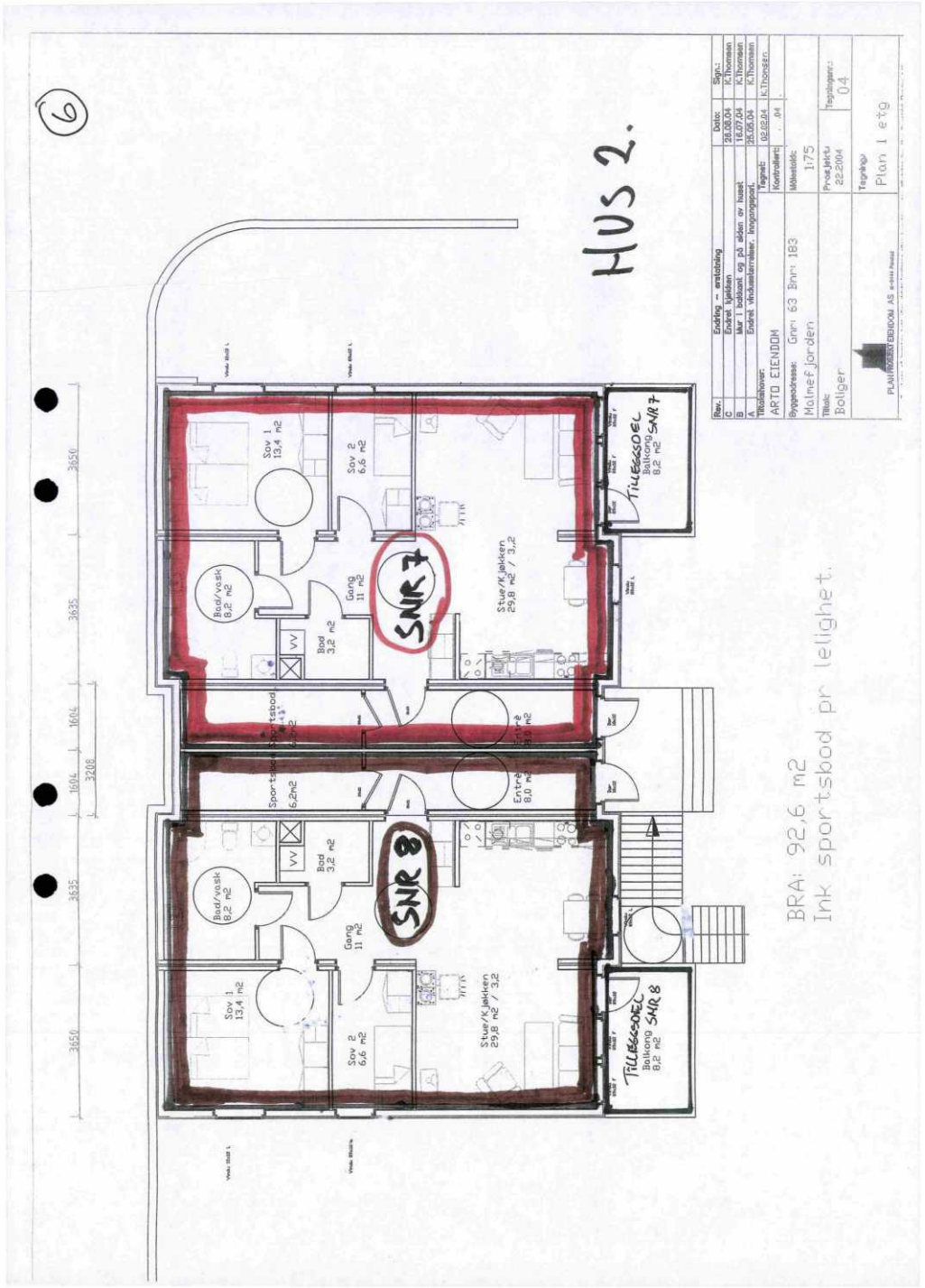
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, siuasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet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



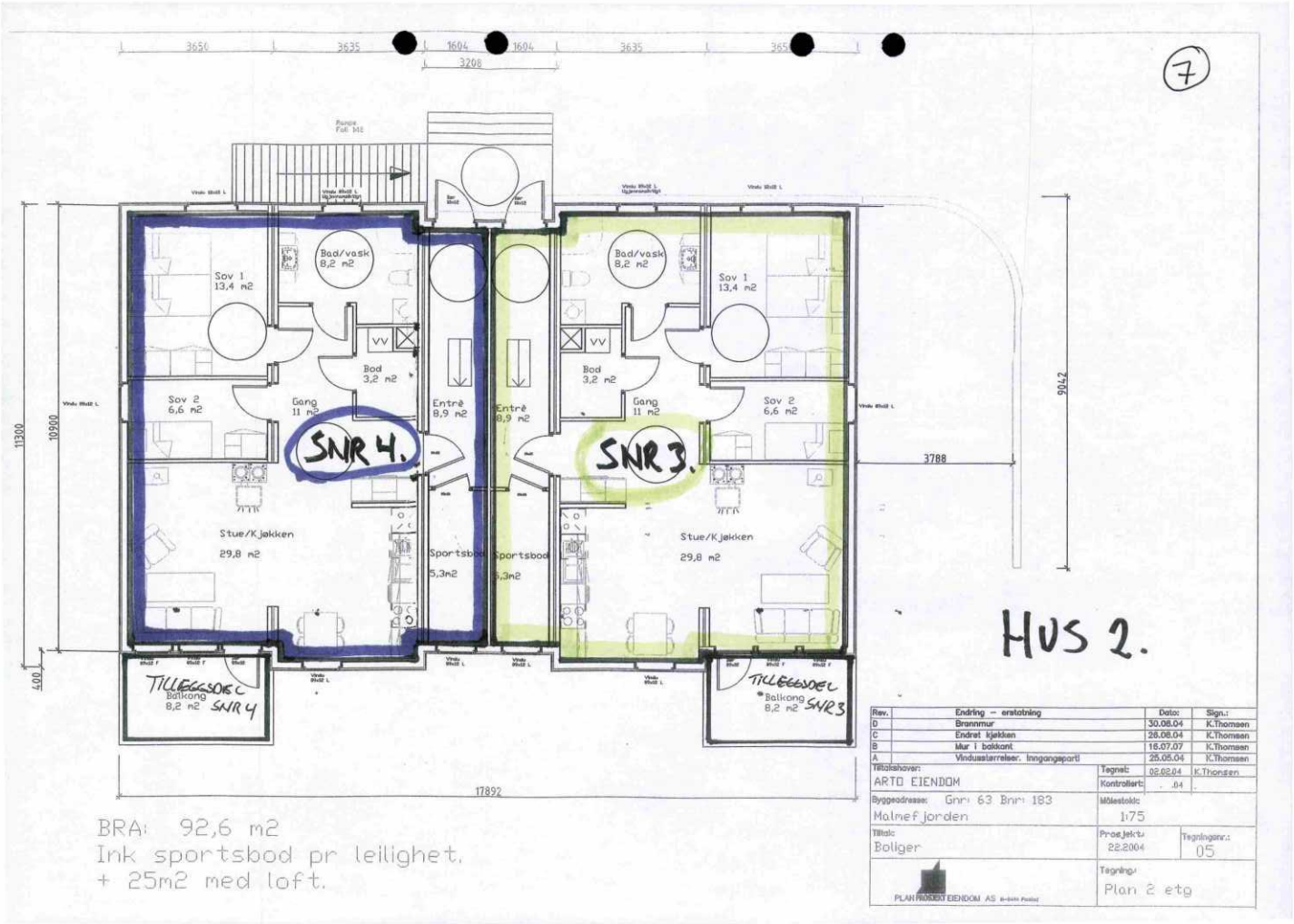

3
HUS 1.
SNR 5
SNR 6
Sov 1 13,4 m2
Sov 2 6,6 m2
Bad/vask 8,2 m2
Gang 11 m2
Bod 3,2 m2
Sportsbod 6,2m2
Entrè 8,0 m2
Stue/Kjøkken 29,8 m2 / 3,2
Tilbygg/del Balkong 8,2 m2 SNR5
Tilbygg/del Balkong 8,2 m2 SNR6
BRA: 92,6 m2
Ink sportsbod pr leilighet.
Endring - ombygning
Endret kjøkken
Mur i boblokk og på siden av huset
Endret vindusalternativer, inngangsparti
Tiltakshaver: ARTO EIENDOM
Byggeadresse: Gnr 63 Bnr 183
Malmefjorden
Tiltak: Boliger
Tegningsnr.: 04
Tegninger: Plan 1 etg


4
HUS 1.
SNR 1
SNR 2
Sov 1 13,4 m2
Sov 2 6,6 m2
Bad/vask 8,2 m2
Gang 11 m2
Bod 3,2 m2
Entrè 8,9 m2
Sportsbod 5,3m2
Stue/Kjøkken 29,8 m2
Tilbygg/del Balkong 8,2 m2 SNR1
Tilbygg/del Balkong 8,2 m2 SNR2
BRA: 92,6 m2
Ink sportsbod pr leilighet.
+ 25m2 med loft.
Endring - ombygning
Brannmur
Endret kjøkken
Mur i boblokk
Vindusalternativer, inngangsparti
Tiltakshaver: ARTO EIENDOM
Byggeadresse: Gnr 63 Bnr 183
Malmefjorden
Tiltak: Boliger
Tegningsnr.: 05
Tegninger: Plan 2 etg


5
HUS 1. = SNR 1,2,5,6
TILLEGGSDEL SNR 1
TILLEGGSDEL SNR 2
HUS 2. = SNR 3,4,7,8
TILLEGGSDEL SNR 3
TILLEGGSDEL SNR 4
Rev.
Endring — erstatning
Dato:
Sign:
B
Mur i bobsont
16.07.04
K.Thomsen
A
Plassering av hus
06.07.04
K.Thomsen
Tiltakshaver:
Tegnet:
08.02.04
K.Thomsen
ARTO EIENDOM
Kontrollert:
. 04 .
Byggeadresse:
Gnr 63 Bnr 183
Målestokk:
1:150
Malmefjorden
Tittel:
Prosjektnr.
Tegningsnr.:
Boliger
22.2004
07
Tegning:
TAKPLAN
PLAN


6
HUS 2.
SNR 7
SNR 8
TILLEGGSDEL Bukong SNR 7 8,2 m2
TILLEGGSDEL Bukong SNR 8 8,2 m2
Sov 1 13,4 m2
Sov 2 6,6 m2
Bad/vask 8,2 m2
Gang 11 m2
Bod 3,2 m2
VV
Stue/Kjøkken 29,8 m2 / 3,2
Entré 8,0 m2
Sportsbod 6,2m2
3650
3635
1604
3208
BRA: 92,6 m2
Ink sportsbod pr leilighet.
Rev.
Endring — erstatning
Dato:
Sign:
C
Endret kjøkken
28.08.04
K.Thomsen
B
Mur i bobsont og på alden av huset
16.07.04
K.Thomsen
A
Endret vindusstørrelser. Innsynsspørsl.
05.05.04
K.Thomsen
Tiltakshaver:
Tegnet:
02.02.04
K.Thomsen
ARTO EIENDOM
Kontrollert:
. 04 .
Byggeadresse:
Gnr 63 Bnr 183
Målestokk:
1:75
Malmefjorden
Tittel:
Prosjektnr.
Tegningsnr.:
Boliger
22.2004
04
Tegning:
Plan 1 etg
PLAN

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2004/8942/60
Attesteringstidspunkt 2026-08-28 11:50



Notater

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen
Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

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 elbil** 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.

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

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:

- 1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig
- Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger
- Advokathjelp innen Plan- og byningsrett
- Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg
- Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se vår informasjonsside ved å skanne QR-koden, eller besøke https://help.no/midt-norge/.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 500 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

Vi er opptatt av at våre kunder skal ha økonomisk trygghet. Derfor tilbyr vi mellomfinansiering til en lav rente, i tillegg til mulighet for avdragsfrihet på lån til ny bolig.

Mellomfinansiering vil si at du får lån til å kjøpe ny bolig før den gamle er solgt, eller før du har mottatt oppgjøret fra din gamle bolig. På den måten blir utgiftene dine i perioden du eier to boliger ikke stort høyere enn det du vil ha etter at din gamle bolig er solgt.

Snakk med oss i banken før du starter boligjakten, så hjelper vi deg.

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



Priseksempel: Nom. rente 5,64 %. Eff. rente 5,87 %. 2 mill o/25 år. Kostnad kr 1.758.207. Totalt kr 3.758.207.

SpareBank 1 SMN

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg kort tid etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Velkommen til visning - husk å meld deg på

Vi gleder oss til å se deg på visning, men først må du huske å melde deg på. Dette gjør vi for å sikre gode og trygge visninger, til glede for både boligselger - og kjøpere.

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Meld deg på ved å klikke på knappen “visningspåmelding”, som du finner under kontaktinfo til megler inne på finn.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgiving
Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport

Gjennomføring av budgiving

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold
Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 13260311 / Jeanette Stenersen, tlf. 908 52 095
Granvegen 2 D, 6445 Malmefjorden.
Gnr. 63, Bnr. 183, Snr. 7, Hustadvika kommune.

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

HELP Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler våre kjøpere å tegne Boligkjøperforsikring. Forsikringen er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.
Ønsker du å tegne Boligkjøperforsikring for kr 11 500,- dersom du blir kjøper av bolig? ◯ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.
Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ◯ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Oppdragsnr: 13260311
Salgsoppgaven er sist oppdatert 07.09.2026

EiendomsMegler 1

Jeanette Stenersen
Eiendomsmegler

908 52 095
jeanette.stenersen@em1.no

EiendomsMegler 1 Molde
Hamnegata 37, 6413 Molde

eiendomsmegler1.no