

# Holalia 6

ELNESVÅGEN

notar



Prisantydning Kr. 2 180 000,- Boligtype Andelsleilighet BRA-i/BRA Total 62/92 kvm  
Megler Frank Fylling Tlf 911 49 707

NOTAR.NO

notar



# Holalia 6

## Elnesvågen sentrum- Pen 2-roms andelsleilighet med garasje og innglasset balkong!

Adresse	Holalia 6 6440 ELNESVÅGEN
Prisantydning	Kr 2 180 000,-
Fellesgjeld	Kr 417 219,-
Omkostninger	Kr 9 990,-
Totalpris	Kr 2 607 209,-
Fellesutgifter	Kr 8 130,-
BRA-i/BRA Total	62/92 m <sup>2</sup>
Eierform	Andel
Boligtype	Andelsleilighet
Byggeår	2005
Soverom	1
Etasje	1

Notar v/ Frank Fylling har på vegne av kunde denne fine 2-roms andelsleiligheten for salg, meget sentralt i Elnesvågen sentrum. Boligen er oppført i 2005 og totalrenovert etter brann i 2019. Boligen har derfor alle overflater, isolasjon, innredninger og elektrisk anlegg fra 2019 og fremstår som velholdt. Innglasset balkong. Leiligheten inneholder: Gang, bad med opplegg til vaskemaskin, soverom, bod, stue og kjøkken. Pipe i boligen, ildsted er ikke installert. Utvendig romslig bod like ved inngangsdør. Garasje med plass til en bil medfølger. Eier har opparbeidet pent uteareal på borettslagets tomt som selger har fått disponert. Velkommen på visning!

### Notar Molde

Fannestrandvegen 49 B  
6415 MOLDE



### Frank Fylling

Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF  
911 49 707 / frank@notar.no



# Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	12
Nøkkelinformasjon	13
Vedlegg	26
Plantegning	27
Budgivning	110

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

#### Salgsgaranti:

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

#### Live budgivning:

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

”

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

**Salgs-  
garanti**

Ingen salg  
Ingen regning





Kjøkken



Kjøkken



Kjøkken



Kjøkken



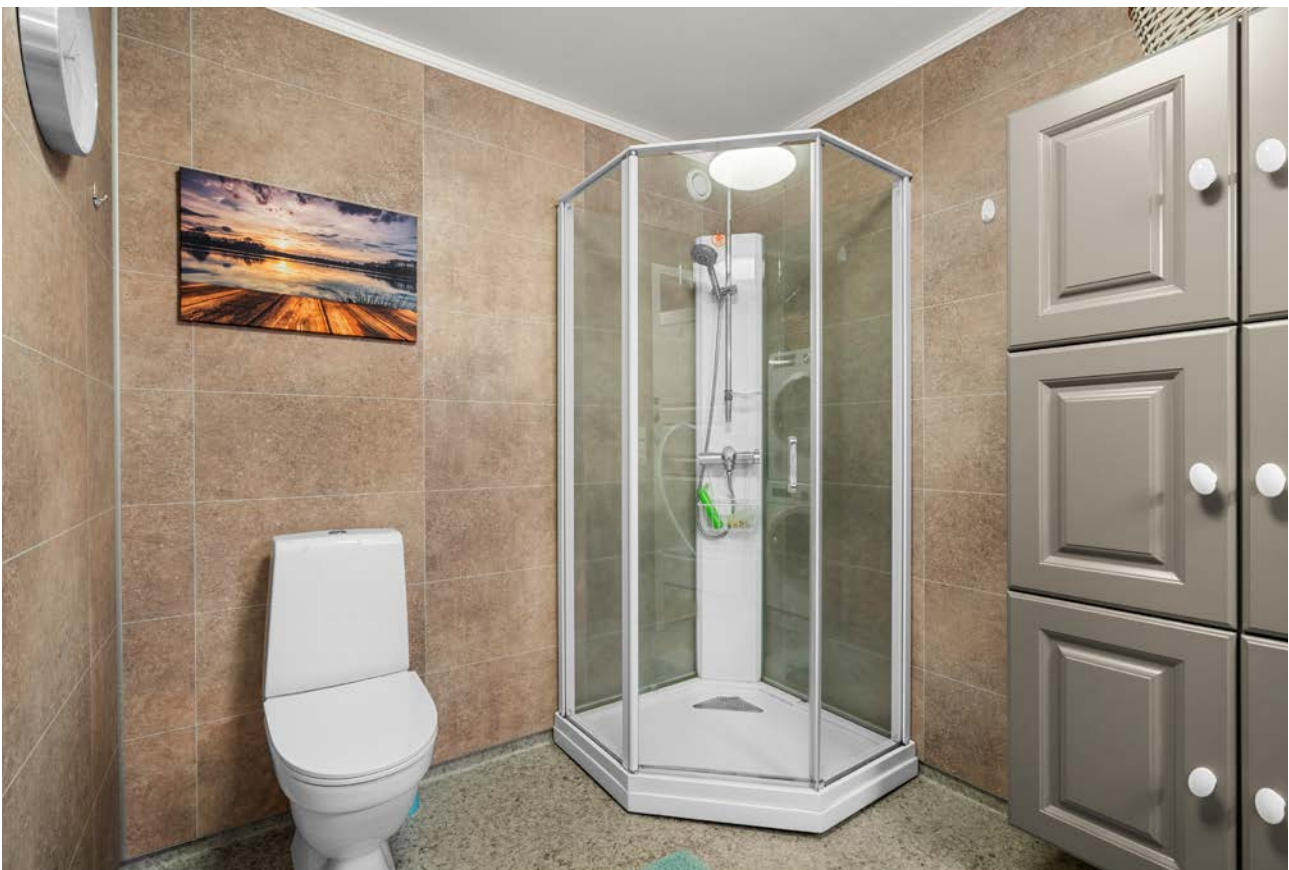
Soverom



Entre



Bad



Bad



Terrasse



Terrasse



Terrasse



Terrasse

# Ditt nye nabolag

## BELIGGENHET

Leiligheten ligger fint til sentralt i Elnesvågen sentrum. Gangavstand til dagligvarebutikker, skole og barnehage.

## ADKOMST

Kjør til Rema 1000 og ta av opp mot Hauglia, ta av til venstre inn Holalia og følg veien oppover, hold til høyre.



# Nøkkelinformasjon

## EIENDOMMEN

### ADRESSE

Holalia 6, 6440 ELNESVÅGEN

### OPPDRAGSNUMMER

15-0107/26

### SELGER

Arna Pauline Amundsen

### MATRIKSEL

Gårdsnummer 46, bruksnummer 208, , ideell andel 1/1.  
andelsnr. 11 i Holalia Borettslag med orgnr.: 877528022 i Hustadvika kommune.

### EIEFORM

Andel

### BOLIGTYPE

Andelsleilighet

### ENERGIKLASSE

D

### INFO ENERGIKLASSE

Boligen har energikarakter D.

### TOMT

Felles eiet tomt på 1.772 kvm.

### BESKRIVELSE AV TOMT

Sameiet har et flott opparbeidet fellesareal med flott grøntanlegg.

### TAKST

Tilstandsrapport datert 22.04.2026. utført av Riksfjord Taksering AS v/ Hans Fredrik Riksfjord.

### BYGGEÅR

2005

## BYGGEMÅTE

Boligen er en leilighet som opprinnelig ble oppført i 2005, men er gjenoppbygget rundt 2019/2020 etter en brann i en tilstøtende seksjon. Konstruksjonen er i hovedsak en bindingsverkskonstruksjon med moderne materialvalg.

Fundamenteringen består av et støpt betonggulv på kultet grunn, som inkluderer isolasjon og en diffusjonssperre. Deler av leilighetens yttervegger er utført, isolert og kledd.

Ytterveggene er oppført i isolert bindingsverk med utvendig liggende bordkledning fra 2019/2020.

Leiligheten har fabrikkmalte trevinduer med 3-lags glass fra 2019. Hovedytterdøren og balkongdøren er fabrikkmalte tredører med 2-lags glass fra samme år.

Etasjeskillet mellom boenhetene er et trebjelkelag som er isolert og klassifisert for brann og lyd i henhold til forskrift.

Eiendommen har en innglasert terrasse med utgang fra stue/kjøkken, samt en sydvendt markterrasse i trekonstruksjon med utgang fra hagestuen. Innglassingen er opplyst å være etablert rundt 2021.

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av takst/tilstandsrapport og eiers egenerklæring som følger vedlagt. Disse inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen. Vi oppfordrer alle interessenter til å foreta en grundig gjennomgang av boligen/eiendommen, gjerne med bistand av teknisk fagkyndig.

## SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Boligen ble kjøpt i 2005.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Elproffen

Beskrivelse: La opp flere elpunkt.

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

Ja

Tilleggs kommentar: Tastefeil under punktet "Hvor lenge har du eid boligen?". Riktig tall er 20 år.

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av eiers egenerklæring som følger vedlagt i salgsoppgaven. Denne inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen.

## MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Arbeid utført i boligen:

2020:

• Det er en varmtvannstank på ca. 200 liter, fabrikkert i 2020, plassert i innvendig bod.

2019:

• Boligen er opprinnelig oppført i bindingsverkskonstruksjon, og er gjenoppbygget etter brann i tilstøtende seksjon ca. i 2018, med ferdigstilling rundt 2019/2020.

• Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har smartpanel plater. Malt slett innvendig himling. Alle overflater nytt i 2019.

• Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Nye dører i 2019.

• Nytt bad i 2019/2020.

• Kjøkkeninnredning fra JKE Design, nytt i 2019.

- Boligen har plastrør (rør i rør) med fordelerskap plassert i innvendig bod. Avrenning fra fordelerskap til rom med sluk. Stoppekran i fordelerskapet. Alt nytt i 2019/2020.
- Avløpsrør av plast, det meste nytt i 2019/2020.
- EI-anlegg med automatsikringer, nytt i 2019/2020.

Arbeid utført i regi av Borettslag:

2021:

- Innglasset terrasse på ca. 7 m<sup>2</sup> med utgang fra stue/kjøkken. Sydvendt markterrasse oppført i trekonstruksjon på ca. 22 m<sup>2</sup> med utgang fra hagestue. Innglassingen er opplyst etablert ca. 2021, og det foreligger ferdigattest fra Hustadvika kommune datert 05.01.2024.

2019:

- Boligen har bindingsverkskonstruksjon med liggende bordkledning fra 2019/2020.
- Leiligheten har fabrikkmalte trevinduer med 3-lags glass som er fabrikkert i 2019.
- Leiligheten har fabrikkmalt hovedytterdør og fabrikkmalt balkongdør i tre med 2-lags fra 2019.

## **REGULERINGS- OG AREALPLANER**

Regulert til: Konsentrert småhusbebyggelse

Følger reguleringsplan HOLALIA - B1, B3, B4 og B6 (plan-ID 03116). Dette er en bebyggelsesplan i henhold til reguleringsplan. Eiendommen er regulert til konsentrert småhusbebyggelse, felles garasjeanlegg, privat vei, felles lekeareal, kjørevei, felles avkjørsel, felles gangareal, felles gårdsplass og felles grøntareal.. 23.01.2003

Følger Kommuneplanens arealdel 2015-2027, ikrafttredelse 15.12.2014. 1772 kvm er i kommuneplanen avsatt til Bebyggelse og anlegg, Nåværende.

Det pågår arbeid med Kommuneplanens arealdel for Hustadvika kommune 2025-2037 (plan-ID 202212). Planen har status som planforslag.

## **OPPVARMING**

Elektrisk oppvarming og vedfyring. Boligen har elektriske varmeovner og gulvvarme på bad, samt vedfyring i stuen. Fant ikke spesifikk informasjon om oppvarming i andre rom.

## **PARKERINGSFORHOLD**

Boligen har egen garasje som følger med ved salg. Garasjen er en del av en felles rekke og oppført med betonggulv, isolert leddport med elektrisk portåpner, samt strøm og lys innlagt.

Det foreligger egne vedtekter for garasjer i borettslaget. Tildeling av garasje plass skjer av styret, og eventuell utleie må godkjennes av styret. Garasjen skal oppføres etter godkjente tegninger.

## **VEI/VANN/KLOAKK**

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

## **ADGANG TIL UMLEIE**

Lov om borettslag og fastsatte vedtekter er gjeldende. Megler gjør spesielt oppmerksom på at andelseieren ikke kan overlate bruken av boligen til andre uten styrets godkjenning.

Se vedlagte vedtekter i salgsoppgaven for spesifikasjoner, eller kontakt styrets leder eller forretningsfører for ytterligere informasjon.

## FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ferdigattest for bruksendring på gbnr. 46/208, datert 21.08.2024.

Det foreligger ferdigattest for tilbygg til garasje på gbnr. 46/208, datert 10.02.2025.

Det foreligger ferdigattest for innglassing av veranda på eiend. 046/208, datert 05.01.2024.

Det foreligger ferdigattest for tiltak i samband med rehabilitering av bustadbygg etter brann på gbnr. 46/208, datert 25.05.2020.

Det foreligger ferdigattest for garasje på Holalia, gbnr. 46/208, datert 26.03.2013.

Det foreligger ferdigattest for nybygg garasje på Holalia, gbnr. 46/208, datert 05.12.2005.

Det foreligger ferdigattest for nybygg rekkehus på Holafлата 6, 8, 10 og Holalia 6, gbnr. 46/208, datert 18.11.2005.

## FERDIGATTEST/BRUKSTILLATELSE DATERT

18.11.2005.

## INNHold

Entré, stue/kjøkken, bod, soverom og bad.

Utvendig bod.

Garasje i felles rekke.

## STANDARD

### Kjøkken

Kjøkkeninnredning fra JKE Design fra 2019 med glatte fronter og laminert benkeplate. Kjøkkenet er utstyrt med kitchen board plater over kjøkkenbenk og kjøkkenventilator med avtrekk ut. Komfyrvakt og lekkasjesikring/vannstopp er montert, ikke funksjonstestet. Hvitvarer som stekeovn og koketopp er integrert, og det er frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap. Vedr. hvitvarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

### Bad

Badet i underetasjen er fra 2019/2020. Det har vinylbelegg på gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegger og matt slett innvendig tak. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med nedfelt servant, gulvstående toalett og dusjkabinett. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Ventilasjon er via mekanisk avtrekk, med tilluft fra spalte under døren.

### Innvendige overflater

Gulv: Laminat.

Vegger: Smartpanel plater.

Himling: Matt slett innvendig himling.

Alle overflater er fra 2019.

### Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Boligen har plastrør (rør i rør) fra 2019/2020. Fordelerskap med stoppekran er plassert i innvendig bod, med avrenning til rom med sluk.

- Avløpsrør: Avløpsrør av plast, det meste fra 2019/2020. Lufting av kloakk er ført ut og over tak.

- Ventilasjon: Leiligheten har mekanisk ventilasjon fra kjøkken og bad. Ellers er det naturlig ventilasjon gjennom vindusventiler/veggventiler.

- Varmtvannstank: En varmtvannstank på ca. 200 liter fra 2020 er plassert i innvendig bod med sluk.

- Elektrisk anlegg: EI-anlegg med automatsikringer fra 2019/2020. Sikringssskap er plassert i innvendig bod/tekniskrom.

- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger i boligen, og bygningen er ikke utført med radonsperre.

## VIKTIG

Du bør lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye. Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter. Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk

kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer.

#### **AREALER**

BRA - i: 62 m<sup>2</sup>

BRA - e: 23 m<sup>2</sup>

BRA - b: 7 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 92 m<sup>2</sup>

TBA: 22 m<sup>2</sup>

#### **LEILIGHET**

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 62 m<sup>2</sup> Entré, stue/kjøkken, bod, soverom og bad

BRA-e: 5 m<sup>2</sup> Bod med utvendig adkomst

BRA-b: 7 m<sup>2</sup> Innglasset balkong

TBA fordelt på etasje

1. etasje

22 m<sup>2</sup> Terrasse- og balkongareal

#### **GARASJE I FELLES REKKE**

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 18 m<sup>2</sup> Garasje

#### **FELLESAREALER OG RETTIGHETER TIL BRUK**

Sameiet har et flott opparbeidet fellesareal med grøntanlegg. Fant ikke ytterligere relevant informasjon om rettigheter til bruk av fellesarealet i dokumentene.

#### **ØKONOMI**

##### **PRISANTYDNING**

Kr. 2 180 000,-

##### **FELLESKOSTNADER**

Kr. 8 130,-/mnd

##### **FELLESKOSTNADER INKLUDERER**

- Totalbeløp felleskostnader: 8 130 kr i måneden
- Rente IN-lån: 1 463 kr i måneden
- Avdrag IN: 3 090 kr i måneden
- Driftskostnader: 3 017 kr i måneden
- Kollektiv TV-avtale: 445 kr i måneden
- Garasje nr 2: 115 kr i måneden
- Endringsvarsel felleskostnader: Selskapet kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel

##### **FORMUESVERDI - PRIMÆR**

Kr. 727 500,- som primærbolig for 2026

## INFORMASJON OM FORMUEVERDI

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

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

## OMKOSTNINGER

kr. 2 180 000,- (Prisantydning)

kr. 417 219,- (Andel av fellesgjeld)

-----  
kr. 2 597 219,- (Pris inkl. fellesgjeld)

-----  
kr. 8 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument)

kr. 545,- (Tinglysning skjøte)

-----  
kr. 9 990,- (Omkostninger totalt)

-----  
kr. 2 607 209,- (Totalpris inkl. omkostninger)

-----  
NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer. Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

## BETALINGSBETINGELSER

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

## SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

1579/46/208:

26.05.2003 - Dokumentnr: 4254 - Bestemmelse iflg. skjøte

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Elektriske kraftlinjer/ledninger/kabelgrøfter

Rettighetshaver: Telenor

Best. om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter/telesentral

Bestemmelse om spillvann/drensvann/overvann/stikkrenner m.m.

Med flere bestemmelser

18.03.2003 - Dokumentnr: 2270 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1579 Gnr:46 Bnr:3

01.01.2020 - Dokumentnr: 916989 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1548 Gnr:46 Bnr:208

#### GRUNNBOKSDATO

24.04.2026

#### FORSIKRINGSSLSKAP

If Skadeforsikring

#### POLISENUMMER

SP0003245455

#### OM BORETTSLAGET

Holalia Borettslag (org.nr. 877528022) ligger i Hustadvika kommune og består av 16 boenheter. Forretningsfører for selskapet er Møre og Romsdal Boligbyggelag.

#### Vedtatte saker:

- Generalforsamlingen vedtok å oppnevne KPMG Carve-out AS (org.nr. 835 496 252) som revisor.
- Årsmelding fra styret for 2025 ble tatt til orientering.
- Som styremedlemmer for 2 år ble enstemmig valgt: Harald Lothe.
- Som varamedlemmer for 1 år ble enstemmig valgt: Eirik Stub Sandblåst og Inger Annfrid L. Tveraas.
- Som utsending til MOBOs generalforsamling ble enstemmig valgt: Bjarne Fredrik Vatne. Varadelegat utpekes av styret.
- Som medlemmer til valgkomitéen ble enstemmig valgt: styret.

#### Pågående saker:

- Styret har sørget for forsvarlig utbedring av uteområder og bygninger. Det er blant annet foretatt, beskjæring av busker, hekker og trær.
- Det er montert brøytestikker, og sørget for forsvarlig vinterlagring av robotklipperen og tatt service på den. Det er foretatt små reparasjoner på den manuelle klipperen.
- Det er bygd ny garasje som tilbygg på eksisterende garasjebygning i privat regi, men den forsikres av borettslaget. Det er nå 6 garasjer i borettslaget.
- Styret har leid inn styremedlem Harald Lothe til å utføre diverse vaktmesteroppgaver mot betaling pr. time.
- Styret har leid inn firma Erik Jenssen til brøyting av parkeringsplassene og til strøing ved behov.
- Det er kjøpt inn strøsand som kan benyttes av beboerne til strøing ved eget inngangsparti med mere.
- Det er kjøpt inn sikkerhetsposen Basic med blant annet batteri til røykvarsler og delt ut til andelseierne før 'batteriskiftedagen' 1. desember.
- Styret har også dette året sørget for å redusere antall avfallsdunker i borettslaget.
- Det er kjøpt inn Multiverktøy til bruk av vaktmester. Det er kjøpt beis og koster til bruk av beboerne og vaktmester.
- Det er gjennomført HMS-befaring og tilstandsbefaring av uteområdet og bygningene utvendig. Det er foretatt nødvendige utbedringer som følge av befaringen, men noe gjenstår.
- Det er gått til innkjøp av et web-basert og brukervennlig HMS-system gjennom MOBO. HMS-systemet ble tatt i bruk i desember 2025.
- Styret har behandlet og godkjent budsjettet for 2026.
- Styret har gjennomført ekstraordinær generalforsamling (digital) vedrørende bytte av revisor.
- Styret har behandlet årsregnskapet for 2025.
- Styret har løpende kontakt med forretningsfører MOBO.

#### ANDEL FELLESGJELD

Kr. 417 219,- pr. 15.04.2026

## LÅNEBETINGELSER FELLESGJELD

Selskapets totale lån og vilkår:

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 14627279 4, Husbanken

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 15.04.2026: 4.07% pa.

Antall terminer til innfrielse: 18

Saldo per 15.04.2026: 4 940 257

Andel av saldo: 417 219

Første termin: 30.06.2005 Første avdrag: 01.01.2012 ( siste termin 31.12.2034 )

Annuitetslån+serielån, lånet er oppdelt i 2 dellån, siste avdrag 30.06.2035 og 31.12.2036

IN-avregning ved flytting.

## ANDEL FORMUE

Kr. 33 835,- pr. 31.12.2025

## REGNSKAP/BUDSJETT/KOSTNADSØKNINGER

Megler har kopi av budsjett for år 2026 og årsregnskap for år 2025. Dette kan interessenter få oversendt.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2026: overskudd (536 200,-)

Årsresultat for 2025: overskudd (532 667,-)

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

## SIKRINGSFOND

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

## FORRETNINGSFØRER

Møre og Romsdal Boligbyggelag

## FORKJØPSRETT

Det foreligger forkjøpsrett for medlemmer i borettslaget/ boligbyggelaget.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet, vil kjøper bli løst fra den inngåtte kontrakten.

## STYREGODKJENNELSE

Borettslaget praktiserer styregodkjenning av ny andelseier. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk.

## DYREHOLD

Husdyrhold er ikke tillatt.

## **BEBOERNES FORPLIKTELSER OG DUGNADER**

### Forpliktelser

Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereeder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereeder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.
- (4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

## **DIVERSE OPPLYSNINGER**

### **DIVERSE**

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

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

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

### **LEGALPANT**

Borettslaget har legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav som følger av borettslagsforholdet iht. borettslagsloven § 5-20. Pantet er begrenset oppad til 2x folketrygdens grunnbeløp.

### **OVERTAGELSE**

Etter avtale. Dog tidligst etter at forkjøpsretten for øvrige andelseiere i borettslaget og eventuelt medlemmer av boligbyggelaget er avklart, samt at styrets godkjenning er gitt. I h.t. lov om borettslag tar dette 20 dager fra melding om salget gis. Angi ønsket overtakelse ved budgivningen.

### **BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN**

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

### **SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT**

30.04.2026

### **ANSVARLIG MEGLERFORETAK**

Romsdal Eiendomsmegling AS

Fannestrandvegen 49 B, 6415 MOLDE. TLF. 71 20 04 00

## MEGLER

Frank Fylling, Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF

Epost: frank@notar.no

Mobil: 911 49 707

## MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag	kr.	50 000,-	(inkl. mva.)
Salgsgaranti	kr.	5 000,-	(inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse	kr.	15 000,-	(inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr.	6 500,-	(inkl. mva.)
arkedspakke	kr.	15 000,-	(inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.)	kr.	2 500,-	(inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing	kr.	2 900,-	(inkl. mva.)
Gebyr - Utlegg foto/takst	kr.	1 000,-	(inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

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

## VIKTIG INFORMASJON

### BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

### BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser.

Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

### SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

mer og minimum 1 kvm.

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

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

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

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

#### **PERSONOPPLYSNINGSLOVEN**

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

#### **HVITVASKINGSREGLENE**

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

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

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

## BUDGIVNING

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

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

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

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

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lengre være lovlig å legge inn hemmelige bud. Megler kan dermed ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

# Denne boligen vil jeg gjerne ha!

## Hva nå?

### 1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

### 2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

### 3 - UNDERSØK BOLIGEN

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med alle vedlegg.

### 4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



# Vedlegg

HOLALIA 6

Plantegning dagens innredning/bruk

Selgers egenerklæring

Tilstandsrapport

Bygningstegninger

Midlertig brukstillatelse / Ferdigattest

Vedtekter

Innkalling til generalforsamling

Protokoll

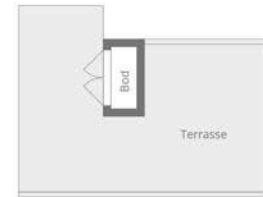
Kartutsnitt m/situasjon

Utsnitt av reguleringsplan m/tegnforklaring

Reguleringsbestemmelser

Energiattest

# Plantegning dagens innredning/bruk



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Molde	
Oppdragsnr.	
15-0107/26	
Selger 1 navn	
Arna Pauline Amundsen	
Gateadresse	
Holalia 6	
Poststed	Postnr
ELNESVÅGEN	6440
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2005
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	10
Antall måneder	9
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalenr.	

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: APA

1

Document reference: 15-0107/26

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar   
Beskrivelse   
Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?  
 Nei  Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja

Initialer selger: APA

2

- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja

**Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:**

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?  
 Nei  Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?  
 Nei  Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?  
 Nei  Ja

## Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Arna Pauline Amundsen	a8c50e8fad1c0a9441809 44c97d11714c0e8cb14	16.04.2026 10:39:01 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 15-0107/26

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

# Tilstandsrapport

 Leilighet

 Holalia 6 , 6440 ELNESVÅGEN

 HUSTADVIKA kommune

 gnr. 46, bnr. 208

 Andelsnummer 11

Sum areal alle bygg: BRA: 92 m<sup>2</sup> BRA-i: 62 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 22.04.2026

Rapportdato: 24.04.2026

Oppdragsnr.: 21039-2367

Eiendomsverdi ref nr: TF9534

Autorisert foretak: Riksfjord Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Hans Fredrik Riksfjord



 **RIKSFJORD  
TAKSERING AS**

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

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



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

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

## RIKSFJORD TAKSERING

Riksfjord Taksering AS er medlem av Norsk Takst og følger forbundets krav til autorisasjon, etterutdanning og etiske retningslinjer. Selskapet er også tilknyttet NITO – Norges Ingeniør- og Teknologorganisasjon – som stiller krav til faglig kvalitet og profesjonell yrkesutøvelse. Foretaket drives av takstingeniør Hans Fredrik Riksfjord, som har over 15 års erfaring fra byggebransjen. Han har fagbrev som tømrer, mesterbrev og utdanning som byggingeniør fra teknisk fagskole i Førde, samt sertifisering som takstingeniør gjennom Norsk Takst. Kombinasjonen av solid håndverksbakgrunn og teknisk utdanning gir et godt fundament for grundige, objektive og faglig forankrede vurderinger. Riksfjord Taksering har utarbeidet et betydelig antall tilstandsrapporter og gjennomfører oppdrag med høy faglig kvalitet, nøyaktighet og integritet. Målet er å være en foretrukket aktør innen taksering og byggfaglige tjenester, med tydelig fokus på kvalitet, tilgjengelighet og god dialog.



Rapportansvarlig

Hans Fredrik Riksfjord

Uavhengig Takstingeniør

post@riksfjordtaksering.no

934 48 883



# 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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løpsøre 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Byggemåte:

Boligen er opprinnelig oppført i bindingsverkskonstruksjon, og er gjenoppbygget etter brann i tilstøtende seksjon ca. i 2018, med ferdigstilling rundt 2019/2020. Konstruksjonen fremstår i hovedsak med oppbygning tilsvarende byggeperioden for gjenoppføringen, med moderne materialvalg og løsninger i henhold til gjeldende byggeskikk på oppføringstidspunktet. Yttervegger er oppført i isolert bindingsverk med utvendig kledning, og det er benyttet nyere vinduer, dører og tekniske installasjoner fra samme periode. Innvendig er det støpt plate på grunn og trebjelkelag som etasjeskille, jf. normal byggeskikk.

## Leilighet - Byggeår: 2005

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

#### Veggkonstruksjon og fasade:

Boligen har bindingsverkskonstruksjon med liggende bordkledning fra 2019/2020.

#### Vinduer:

Leiligheten har fabrikkmalte trevinduer med 3-lags glass som er fabrikkert i 2019.

#### Ytterdører:

Leiligheten har fabrikkmalt hovedytterdør og fabrikkmalt balkongdør i tre med 2-lags fra 2019.

#### Hagestue og terrasse:

Innglasset terrasse på ca. 7 m<sup>2</sup> med utgang fra stue/kjøkken. Sydvendt markterasse oppført i trekonstruksjon på ca. 22 m<sup>2</sup> med utgang fra hagestue. Innglassingen er opplyst etablert ca. 2021, og det foreligger ferdigattest fra Hustadvika kommune datert 05.01.2024.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

#### Innvendige overflater:

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har smartpanel plater. Malt slett innvendig himling. Alle overflater nytt i 2019.

#### Gulv på grunn og etasjeskiller:

Støpt betonggulv på kultet grunn med isolasjon og diffusjonssperre utifra normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Trebjelkelag som etasjeskiller. Trebjelkelaget mellom boenhetene er isolert, brann og lydklassifisert om det er bygd i henhold til forskrift.

#### Pipe og ildsted:

Pipe er bygd av Leca eller tilsvarende lettklinkerprodukt. Ildsted er montert i stue. Takstmannen kontrollerer ikke piper og ildsted og krav vedrørende det. Kontroll av pipe og ildsted er underlagt av brann og feievesen.

#### Rom under terreng:

Deler av leiligheten har en riskonstruksjon ved at yttervegger er utforet, isolert og kledd. Det er målt etter fukt i nedre del av vegg i innvendig bod mot nordøst. Ikke utslag på fukt i bunnsvill. TG1 gis basert på målinger under 17%, ingen fukt eller andre avvik registrert i borehull.

#### Innvendige dører:

Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Nye dører i 2019.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad:

Nytt bad i 2019/2020. Ingen dokumentasjon er forelagt takstmannen. Badet har vinylbelegg på gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegger og mat slett innvendig tak. Det er baderomsinnredning med nedfelt servant, gulvstående toalett og dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Rommet har avtrekk via mekanisk avtrekk, tilluft spalte under døren.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

#### Kjøkken:

Laminat på gulv, smartpanel plater på vegger og malt glatt innvendig tak. Kjøkkeninnredning fra JKE Design, nytt i 2019. Kjøkkeninnredningen har glatte fronter med laminert benkeplate. Integrert stekeovn og koketopp. Frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap. Kitchen board plater over kjøkkenbenk. Komfyrvakt og lekkasjesikring/vannstopp er montert, ikke funksjonstestet. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

#### Innvendige vann og avløpsledninger:

Boligen har plastrør (rør i rør) med fordelerskap plassert i innvendig bod. Avrenning fra fordelerskap til rom med sluk. Stoppekran i fordelerskapet. Alt nytt i 2019/2020. Avløpsrør av plast, det meste nytt i 2019/2020. Lufting av kloakk er ført ut og over tak. Staking kan gjøres via sluk, vannlåser, toalett etc.

#### Ventilasjon:

Leiligheten har mekanisk ventilasjon fra kjøkken og bad. Ellers er det naturlig ventilasjon gjennom vindusventiler/veggventiler.

#### Varmtvannstank:

Det er en varmtvannstank på ca. 200 liter, fabrikkert i 2020, plassert i innvendig bod. Rommet har sluk.

#### El-anlegg:

El-anlegg med automatsikringer, nytt i 2019/2020. Sikringsskap plassert i innvendig bod/tekniskrom. Samsvarserklæring er ikke forelagt takstmannen.

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

[Gå til side](#)

Det er ikke foretatt radonmålinger i boligen, og bygningen er ikke utført med radonsperre. Manglende radonmålinger og radonsperre medfører usikkerhet knyttet til innendørs radonnivå. Det anbefales å gjennomføre radonmålinger. Ved forhøyede verdier må nødvendige tiltak påregnes.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

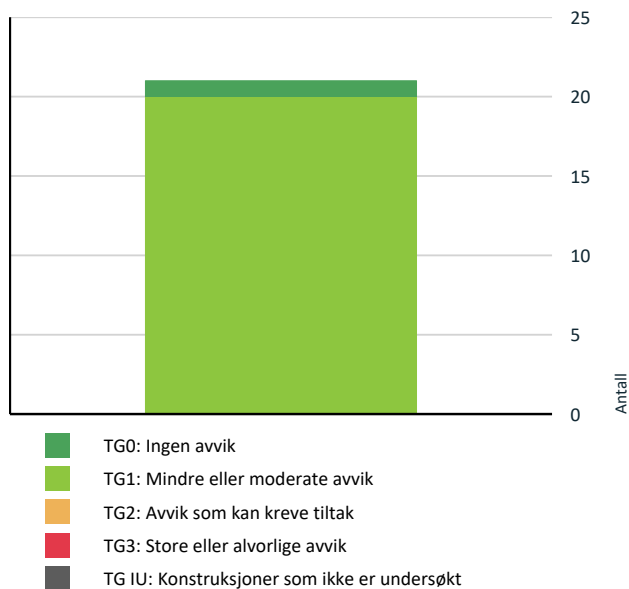
[Gå til side](#)

## Leilighet

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

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Objektet er endel av et borettslag, og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig og vindu, dører, balkong, terrasse og konstruksjoner som har særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen.

## Oppsummering av avvik

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

## Leilighet

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## LEILIGHET



**Byggeår**  
2005

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

### Anvendelse

### Standard

Boligen holder gjennomgående god standard, i hovedsak som følge av gjenoppbyggingen rundt 2019/2020. Overflater, kjøkken, bad og tekniske installasjoner er moderne og tidsmessige for byggeperioden. Det er installert nyere røropplegg (rør-i-rør), elektrisk anlegg og ventilasjonsløsninger, samt nyere innredninger og overflater. Standard vurderes som oppgradert sammenlignet med opprinnelig byggeår, og reflekterer nivået for nyere boligmasse.

### Vedlikehold

Boligen fremstår med normalt vedlikeholdsbehov, hvor de fleste bygningsdeler og installasjoner er fra gjenoppbyggingstidspunktet og dermed har begrenset alder og slitasje. Det må likevel påregnes jevnlig vedlikehold i takt med normal elde og bruk.

## UTVENDIG

### TG 1 Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Boligen har bindingsverkskonstruksjon med liggende bordkledning fra 2019/2020.

### TG 1 Vinduer

#### Beskrivelse

Leiligheten har fabrikkmalte trevinduer med 3-lags glass som er fabrikkert i 2019.

### TG 1 Dører

#### Beskrivelse

Leiligheten har fabrikkmalt hovedytterdør og fabrikkmalt balkongdør i tre med 2-lags fra 2019.

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

Innglasset terrasse på ca. 7 m<sup>2</sup> med utgang fra stue/kjøkken. Sydvendt markterrasse oppført i trekonstruksjon på ca. 22 m<sup>2</sup> med utgang fra hagestue. Innglassingen er opplyst etablert ca. 2021, og det foreligger ferdiggattest fra Hustadvika kommune datert 05.01.2024.

### Andre utvendige forhold

#### Beskrivelse

Det er ikke fremlagt vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Ukjent om det foreligger i det hele tatt, det anbefales ytterligere undersøkelser.

Manglende vedlikeholdsplan kan medføre at nødvendige tiltak på felles bygningsdeler ikke blir utført i tide, noe som kan gi økt risiko for skader, forkortet levetid på konstruksjoner og uforutsette kostnader. Om det ikke foreligger en vedlikeholdsplan anbefales det at en vedlikeholdsplan utarbeides for fellesdeler, herunder tak, fasader, vinduer, ytterdører, trapperom, tekniske anlegg og uteområder. En slik plan vil bidra til forutsigbarhet, bedre økonomistyring og sikrere forvaltning av bygningsmassen.

## INNENDIG

### TG 1 Overflater

#### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har smartpanel plater. Malt slett innvendig himling. Alle overflater nytt i 2019.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Støpt betonggulv på kultet grunn med isolasjon og diffusjonssperre utifra normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Trebjelkelag som etasjeskiller. Trebjelkelaget mellom boenhetene er isolert, brann og lydklassifisert om det er bygd i henhold til forskrift.

Det er målt ca. 2 mm. høydeforskjell på gulv i stuen over en lengde på ca 2 m. Det er målt ca. 2 mm. høydeforskjell på gulv i soverom over en lengde på ca 2 m. Gjennom hele rommet i soverommet er det målt ca. 3 mm. avvik. 3 mm. i stuen. Målingene er utført på tilfeldige steder i to rom.

Målingene er utført på tilfeldige steder og anses som representative stikkprøver. De registrerte avvikene ligger innenfor hva som vurderes som normalt for konstruksjonstype, alder og bruk, og tilfredsstillende kravene i NS 3600 for å kunne gi TG1. Det bemerkes at planhet kan overstige toleransekrav i enkelte leggeanvisninger for nyere gulvtyper, hvor krav ofte ligger i størrelsesorden 2–3 mm per 2 meter. Eventuelt behov for avretting ved legging av nye gulv må derfor påregnes, men dette anses som et forhold utenfor tilstandsanalysens mandat.

### TG 1 Pipe og ildsted

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Pipe er bygd av Leca eller tilsvarende lettklinkerprodukt. Ildsted er montert i stue.

## MERK:

Takstmannen kontrollerer ikke piper og ildsted og krav vedrørende det. Kontroll av pipe og ildsted er underlagt av brann og feievesen.

Ikke tilstandsvurdert da pipe og ildsted ikke inngår i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

## 📍 TG 1 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

Deler av leiligheten har en riskokonstruksjon ved at yttervegger er utforet, isolert og kledd, man er da avhengig av tett grunnmur samt tett kjellergulv. I nyere hus fungerer dette som regel tilfredstillende der grunnmursplast og isolasjon er montert utvendig og det er lagt plastfolie under gulvstøp. Vil samtidig minne om at drenerasje på utside har begrenset levetid, slik at konsekvens ved feil på dreneringen kan bli råte- eller muggskader i utforede vegger. Slike skader kan oppstå før fukten kan oppdages på innsiden av vegger.

Det er målt etter fukt i nedre del av vegg i innvendig bod mot nordøst. Ikke utslag på fukt i bunnsvill. TG1 gis basert på målinger under 17%, ingen fukt eller andre avvik registrert i borehull.



Hulltaking og fuksøk i rom under terreng. Ikke utslag på fukt.

## 📍 TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Nye dører i 2019.

## VÅTROM

### UNDERETASJE > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Nytt bad i 2019/2020. Ingen dokumentasjon er forelagt takstmannen. Badet har vinylbelegg på gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegger og malt slett innvendig tak. Det er baderomsinnredning med nedfelt servant, gulvstående toalett og dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Rommet har avtrekk via mekanisk avtrekk, tilluft spalte under døren.

### UNDERETASJE > BAD

## 📍 TG 1 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Våtromsplater på vegger, malt slett innvendig tak.

## MERK:

Det er ikke fuget med egnet fugemasse mellom bunnlist og våtromsplater i områder definert som våtsone, ingen skader registrert i følge av dette, kan enkelt fuges nå i etterkant.

### UNDERETASJE > BAD

## 📍 TG 1 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Rommet har vinylbelegg på gulv med gulvvarme. Vinylbelegg har opprett langs vegger. Det er målt ca 25 mm høydeforskjell fra topp membran ved dørterskel til topp slukrist. Vinylbelegg har opprett ved dørterskelen, fall/høydeforskjell i henhold til krav.

### UNDERETASJE > BAD

## 📍 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

Rommet har plastsluk med vinylbelegg på gulv som tettesjikt/membran. Vinylbelegg er ført ned i sluk og klemt bak klemring.



Sluk under dusjkabinett.

### UNDERETASJE > BAD

## 📍 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

### Beskrivelse

Det er baderomsinnredning med nedfelt servant, gulvstående toalett og dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

### UNDERETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Rommet har avtrekk via mekanisk avtrekk, tilluft spalte under døren.

## UNDERETASJE > BAD

## TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom uten å påvise unormale forhold i våtsone. Hele gulvet er betegnet som våtsone og hulltaking skal gjennomføres, ref forskrift til avhendingsloven. Stedet hullet ble tatt er ikke fuktpåkjent og vil i utgangspunktet ikke være en fullverdig fuktmåling i ett våtrom. Våtrommet er også fuktkontrollert med egnet fuktmålevertøy og det er ikke påvist unormale forhold ved fuktsøk i relevante våtsoner i gulv og vegger.



Hulltaking og fuktmåling, ingen fukt eller andre avvik registrert i borehull. Hull blir blendet forsvarlig.

## KJØKKEN

## UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

## TG 1 Overflater og innredning

### Beskrivelse

Laminat på gulv, smartpanel plater på vegger og malt glatt innvendig tak. Kjøkkeninnredning fra JKE Design, nytt i 2019. Kjøkkeninnredningen har glatte fronter med laminert benkeplate. Integrert stekeovn og koketopp. Frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap. Kitchen board plater over kjøkkenbenk. Komfyrvakt og lekkasjesikring/vannstopp er montert, ikke funksjonstestet.

## UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

## TG 1 Avtrekk

### Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

## TG 1 Vannledninger

### Beskrivelse

Boligen har plastrør (rør i rør) med fordelerskap plassert i innvendig bod. Avrenning fra fordelerskap til rom med sluk. Stoppekran i fordelerskapet. Alt nytt i 2019/2020.

## TG 1 Avløpsrør

### Beskrivelse

Avløpsrør av plast, det meste nytt i 2019/2020.. Lufting av kloakk er ført ut og over tak. Staking kan gjøres via sluk, vannlåser, toalett etc.

## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Leiligheten har mekanisk ventilasjon fra kjøkken og bad. Ellers er det naturlig ventilasjon gjennom vindusventiler/veggventiler.

## TG 1 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Det er en varmtvannstank på ca. 200 liter, fabrikkert i 2020, plassert i innvendig bod. Rommet har sluk.

## 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

### Beskrivelse

El-anlegg med automatsikringer, nytt i 2019/2020. Sikringskap plassert i innvendig bod/tekniskrom. Samsvarserklæring er ikke forelagt takstmannen.

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

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**Alt nytt i 2019/2020.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider

# Tilstandsrapport

på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ukjent**

**Samsvarserklæringer er etterspurt og ikke fremvist.**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

**Nei**

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

**Nei**

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

**Nei**

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

**Nei**

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

**Ja**

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

**Ja** Det anbefales å gjennomføre en utvidet elkontroll utført av autorisert elektro faglig personell for å avklare anleggets tilstand og sikkerhet. Uten en kontroll er det usikkerhet knyttet til om anlegget oppfyller dagens krav til elsikkerhet. Skjulte feil eller mangler kan medføre risiko for varmgang, brann eller personskader. En elkontroll vil kunne avdekke eventuelle avvik og gi grunnlag for nødvendige utbedringer.

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsakkyndige 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 byggtknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*



## Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

Det er ikke foretatt radonmålinger i boligen, og bygningen er ikke utført med radonsperre. Manglende radonmålinger og radonsperre medfører usikkerhet knyttet til innendørs radonnivå. Det anbefales å gjennomføre radonmålinger. Ved forhøyede verdier må nødvendige tiltak påregnes.

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

# Bygninger på eiendommen

## Garasje i felles rekke



### Anvendelse

### Byggeår

### Kommentar

Bygningen har ukjent byggeår.

### Standard

Tilleggsbygg er ikke tilstandsvurdert, kun enkelt beskrevet etter visuell gjennomgang. Garasje er oppført med betonggulv på grunn og støpt betong som grunnmur. Betongdekke som etasjeskiller med overliggende garasje. Isolert leddport med el. portåpner. Strøm og lys innlagt.

Det foreligger egne vedtekter for garasjer i borettslaget. Det er avsatt plass til garasje for hver andel, og tildeling skjer av styret. Garasje følger boligen ved salg, og eventuell utleie må godkjennes av styret. Det er fastsatt regler for bruk og oppføring av garasjer, herunder at disse skal oppføres etter godkjente tegninger.

### Vedlikehold

Normalt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

# 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

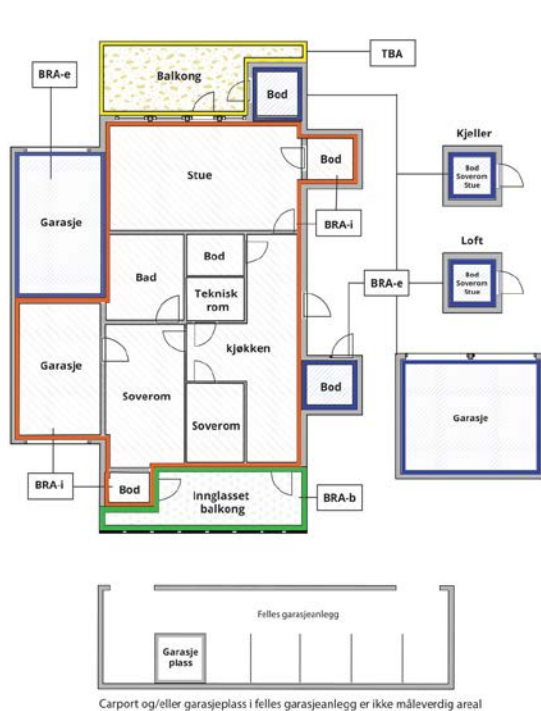
## Hva er måleverdig areal?

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.



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 boden
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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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

## Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	62	5	7	74	22
<b>SUM</b>	<b>62</b>	<b>5</b>	<b>7</b>		<b>22</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>74</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Entré, stue/kjøkken, bod, soverom, bad	Bod me utvendig adkomst	Innglasset balkong

## 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

## Garasje i felles rekke

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		18		18	
<b>SUM</b>		<b>18</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>18</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.4.2026	Hans Fredrik Riksfjord	Takstingeniør
	Arna Pauline Amundsen	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1579 HUSTADVIKA	46	208		0	1772 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Holalia 6

### Hjemmelshaver

Holalia Borettslag

## Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
877528022			Amundsen Arna Pauline

## Innskudd, pålydende mm

### Andelsnummer

11

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Sentrumsnær beliggenhet i Elnesvågen med korte avstander til både barnehage, skole, Elnesvågen stadion, treningssenter og butikker.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via kommunal veg.

### Tilknytning vann

Offentlig.

### Tilknytning avløp

Offentlig.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse. Oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med reguleringsplaner m/bestemmelser etc.

### Om tomten

Sameiet har et flott opparbeidet fellesareal med flott grøntanlegg.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	22.04.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	22.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	16.04.2026		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGIU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdige, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdige areal.
- ~~Aralet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet.~~

Oppdragsnr.: 21039-2367

Befaringsdato: 22.04.2026

Side: 18 av 19

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:

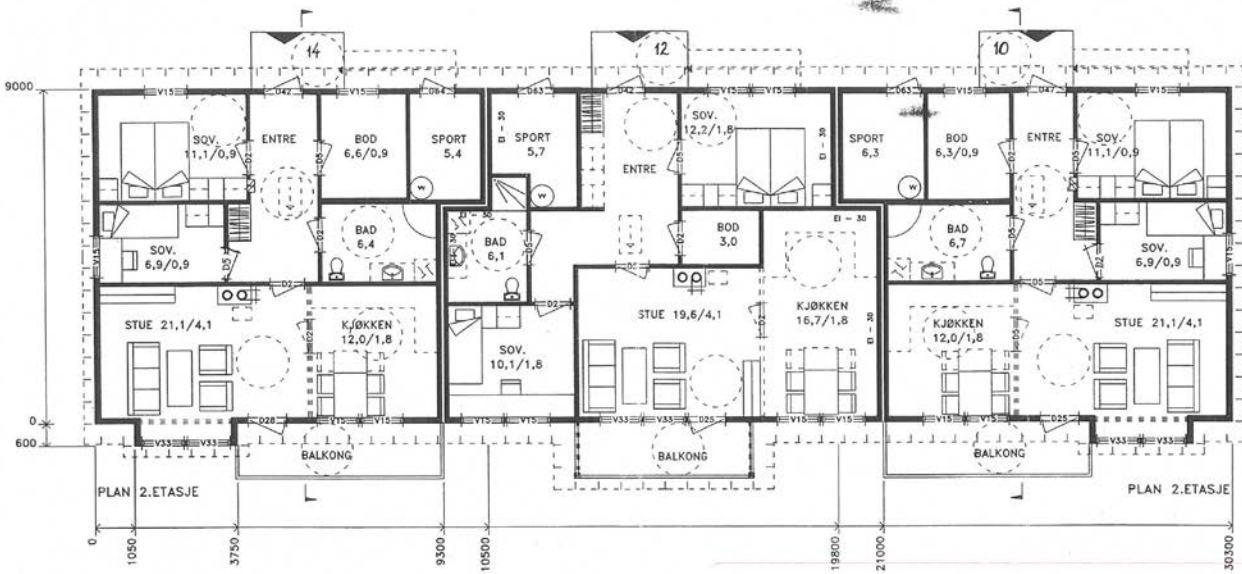
<https://samtykke.vendu.no/TF9534>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

# Tilstandsrapportens avgrensninger

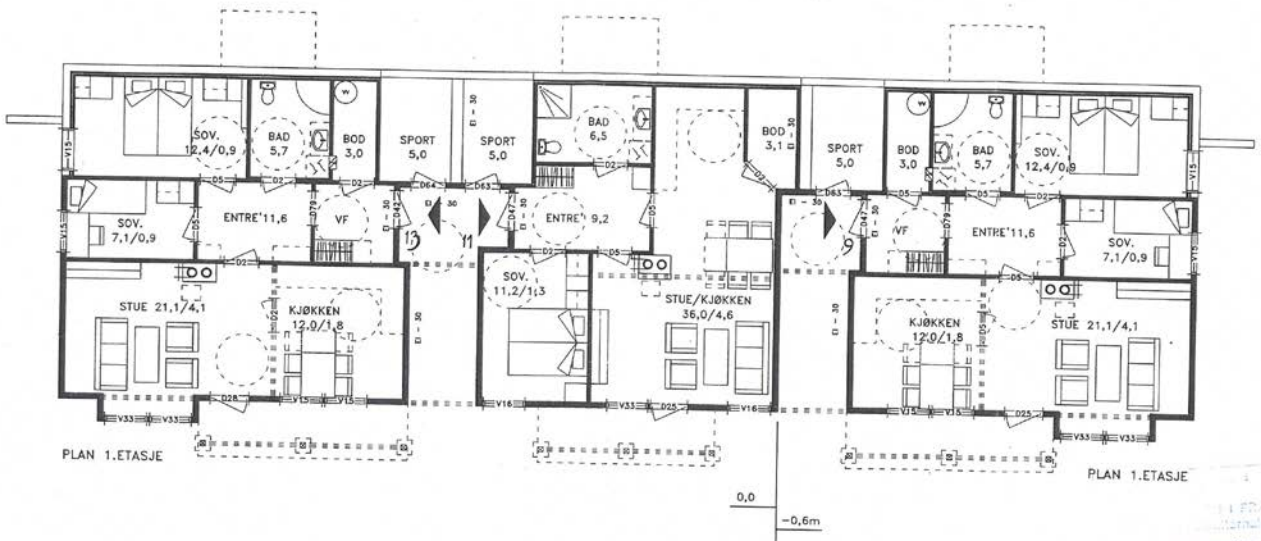
opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se  
[www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon



MOTTATT UD ORT 2004  
 2004/10/07  
*[Signature]*

<b>OBLINK HUS</b> 17/9-04 Rev. 6H			
Byggherre : DALE BRUK.BOLIGERMOBO			
Bygadresse : FRÆNA KOMMUNE, HOLALIA FELY B6			
MÅL 1:100	Type : 6 MANNSBOLIG	Firma:	Blad
Utg.p	Sign: K.S/R.N	Dato: 03.09.2002	H50-11248-B6 2
<small>Tegningen er beskyttet i.e.s. i henhold til lov.</small>			

**DaleBruk**  
 BOLIGE  
 TELEON 71 26 63 00 - TELEFAX 71 26 6  
 6440 ELSNESVÅGEN



100% FORTSATT  
 (Kommune)  
 4/0 1/4  
 2004

**BLINK HUS** 17/9-04 Rev. 04

Byggherre : DALE BRUK BOLIGER/MOBO

Byggadresse : FRÆNA KOMMUNE, HOLALIA FELT B6

MÅL 1:100	Type : 6 MANNSBOLIG	Tegnr.:	Blad
Utg p	Sign. K.S/R.N	Date 03.09.2002	H50-11248-B6 1

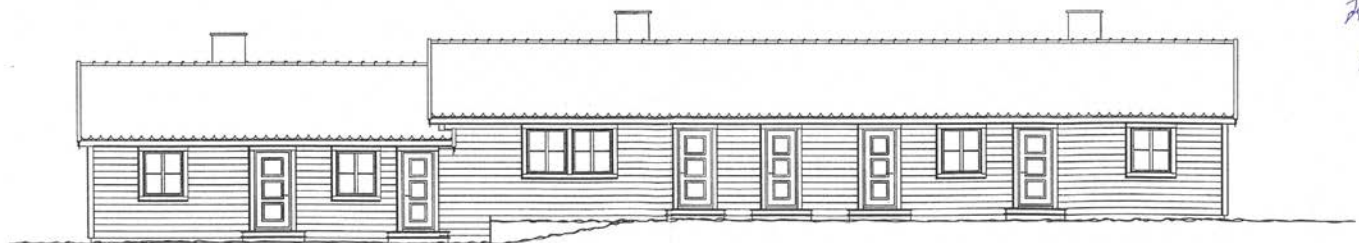
**DaleBruk** BOLIGE!  
 TELEFON 71 26 63 00 - TELEFAX 71 26 63 00  
 8440 ELSNESVÅGEN



FASADE MOT: SYD

TELEFON 71 26 83 00  
TELEFAX 71 26 83 01  
8440 ELNESVÅGEN

*F. 17*



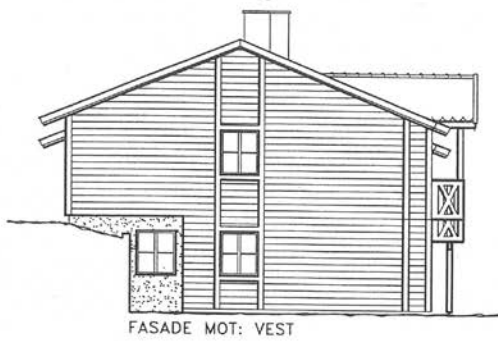
FASADE MOT: NORD

BYGGT 2007

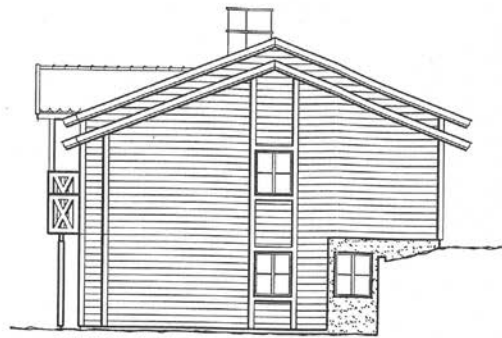
<b>BLINK HUS</b> 17/9-04 Rev. 04			
Byggherre : DALE BRUK BOLIGER/MOBO			
Byggadresse : FRÆNA KOMMUNE, HOLALIA FELT B6			
MÅL 1:100	Type: 6 MANNSBOLIG	Teign.nr.	Blad
Ung.p	Sign: K.S/R.N	Dato: 03.09.2002	H50-11248-B6 4
<small>Tapetser og innrettinger i tillegg til grunnkonstruksjonen.</small>			

## DaleBruk

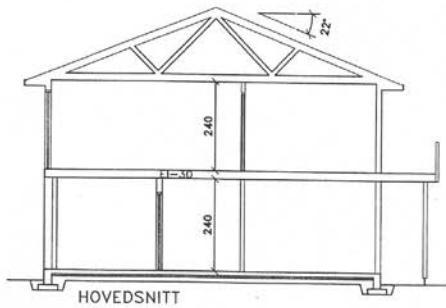
**BOLIGER**  
 TELEFON 71 26 83 00 - TELEFAX 71 26 83 01  
 8440 ELNESVÅGEN



FASADE MOT: VEST



FASADE MOT: ØST



HOVEDSNITT

Vinduer (alle etasjer)			Dører (alle etasjer)		
Nr	Stk	Beskrivelse	Nr	Stk	Beskrivelse
V15	24	11x12	D2	16	9x21 H spalte
V16	2	11x16	D5	15	9x21 V spalte
V33	11	11x16 F	D25	4	10x21 H BH. 55
			D28	2	10x21 V BH. 55
			D42	3	10x21 H
			D47	3	10x21 V
			D63	4	9x21 H
			D84	2	9x21 V

LEILIGHET 9-14  
 2004  
 4/10 07  
 MOTTATT 03.09.2004

GRUNNFLATE 275,9 m2  
 BYA 298,5 m2

LEILIGHET 9-14 BRA  
 Leilighet nr. 13 79,5 m2 Inkl. Sport  
 Leilighet nr. 11 77,6 m2 Inkl. Sport  
 Leilighet nr. 9 79,5 m2 Inkl. Sport  
 Leilighet nr. 14 82,4 m2 Inkl. Sport  
 Leilighet nr. 12 90,8 m2 Inkl. Sport  
 Leilighet nr. 10 82,4 m2 Inkl. Sport

**BLINK HUS** 17/9-04 Rev G4

Byggherre : DALE BRUK BOLIGER/MOBO  
 Bygghedre : FRÆNA KOMMUNE, HOLALIA FELT B6

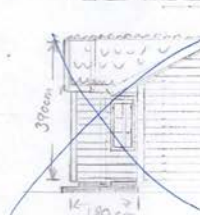
MÅL 1:100	Type: 6 MANNSBOLIG	Tegn.nr.	Blad
Utg.p	Sign: K.S/R.N	Dato: 03.09.2002	H50-11248-B6 3

Forbeholdt for utarbeidelse av tegningene.

**DaleBruk**  
**BOLIGER**  
 TELEON 71 26 63 00 - TELEFAX 71 26 63 01  
 6440 ELSNESVÅGEN



FASADE MOT: SYD



FRÆNA KOMMUNE		TEKNISK ETAT	
20 APR. 2007			
EMNINGSKODE:	L42	OSJEKT:	46/208
APBEVISAAC:	07/00419-003	DOK.NR.:	SAK.BEHL.
			JF



FASADE MOT: NORD

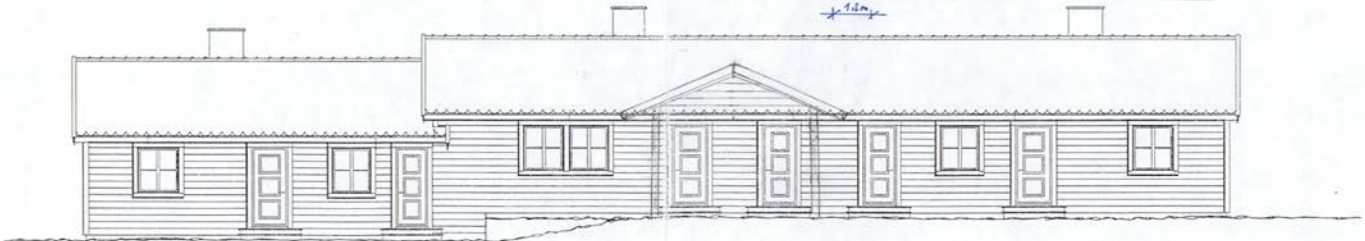
<b>BLINK HUS</b> 1718-04 Rev 011 Byggherre: DALE BRUK BOLIGSAMORD Bygadresse: FRÆNA KOMMUNE, HOLALIA FELT B6				<b>DaleBruk</b> BOLIGER TELEFON 71 26 63 00 - TELEFAX 71 26 63 01 6440 ELNESVÅGEN
MÅL 1:100	TYPE: 6 MÅNNSBOLAV	Prosj.nr.	Blad	
Utg.p.	Sign: K.S/S/N	Dato: 03.08.2002	H50-11248-B6 4	



FASADE MOT: SYD



MOTTAKET 17 FEB 2007



FASADE MOT: NORD

<b>BLINK</b> 1979-04 Rev. 04 <b>HUS</b>			
Byggherre : DALE BRUK BOLIGER/MOBO			
Bygghedse : FRÆNA KOMMUNE, HOLALIA FELT B6			
MÅL 1:100	Type : 6 MANNSBOLIG	Fegn.nr.	Blad
Utg.p	Sign. K.S/R.N	Dato 03.09.2002	H50-11248-B6 4
<b>DaleBruk</b> BOLIGER TELEFON 71 26 63 00 - TELEFAX 71 26 63 01 6440 ELSNESVÅGEN			

KOPI


**FRÆNA**  
KOMMUNE

**Ferdigattest**  
etter plan- og bygningslova av 14 juni 1985,  
§ 99 nr 1

Ansvarleg søker (namn, adresse)

 Dale Bruk Boliger as  
6440 Elnesvågen

Tiltakshavar (namn og adresse)

 Dale Bruk Boliger as  
6440 Elnesvågen

Ferdigattest er gjeve for:

Eigedom/byggjestad Holafлата 6,8,10, Holalia 6	Gnr. *46	Bnr. *208	Festenr.	seksjonsnr.
---	-------------	--------------	----------	-------------

**Spesifikasjon**

Dato for søknad *06.10.04	Kva slag tiltak Nybygg	Kva slag bygg/anlegg Rekkehus
------------------------------	---------------------------	----------------------------------

Vedtak fatta av Plan- og bygningssjefen	Vedtak dato *11.11.04	Saksnr. *ds410/05
--	--------------------------	----------------------

Den kontrollansvarlige for utføringa har sørga for sluttkontroll og avsluttande gjennomgang av kontroll-dokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige stadfesta for kommunen at kontroll er utført med tilfredstillande resultat, i samsvar med løyvet og krav gitt i eller medhald av plan- og bygningsloven.

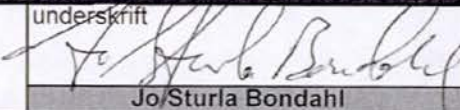
Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn byggjeløyvet gjeld for.  
Bruksendring krev særskilt løyve (jf pbl. § 93)

Avgjørelse om utferdigelse av ferdigattest er et enkeltvedtak som kan påklages (jfr. forvaltningslovens § 28)

Ingen

Merknad

**Underskrift**

Stad Elnesvågen	FRÆNA Kommune	underskrift 
Dato *18.11.05		Jo Sturla Bondahl

**Kopi sendt til**

Funksjon	Namn	Fræna Brannvesen	Adresse	6440 Elnesvågen
Funksjon	Namn	Romsdal likningskontor	Adresse	Pb.338, 6401 Molde
Funksjon	Namn		Adresse	
Funksjon	Namn		Adresse	
Funksjon	Namn		Adresse	
Funksjon	Namn		Adresse	



**FRÆNA**  
KOMMUNE

**Ferdigattest**  
etter plan- og bygningslova av 14 juni 1985,  
§ 99 nr 1

Ansvarleg søker (namn, adresse)

Dale Bruk Boliger  
6440 Elnesvågen

Tiltakshavar (namn og adresse)

Holalia Borettslag v/ MOBO  
Strandgt. 5, 6402 Molde

Ferdigattest er gjeve for:

Eigedom/byggjestad Holalia	Gnr. * 46	Bnr. *208	Festenr.	seksjonsnr.
-------------------------------	--------------	--------------	----------	-------------

Spesifikasjon

Dato for søknad *24.11.05	Kva slag tiltak Nybygg	Kva slag bygg/anlegg garasje
------------------------------	---------------------------	---------------------------------

Vedtatt fatta av Plan- og bygningssjefen	Vedtatt dato *05.12.05	Saksnr. *0566/05
---	---------------------------	---------------------

Den kontrollansvarlige for utføringa har sørga for sluttkontroll og avsluttande gjennomgang av kontroll-dokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige stadfesta for kommunen at kontroll er utført med tilfredstillande resultat, i samsvar med løyvet og krav gitt i eller medhald av plan- og bygningsloven.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn byggjeløyvet gjeld for.

Bruksendring krev særskilt løyve (jf pbl. § 93)

Avgjørelse om utferdigelse av ferdigattest er et enkeltvedtak som kan påklages (jfr. forvaltningslovens § 28)

Merknad



Underskrift

Stad Elnesvågen	<b>FRÆNA</b> Kommune	underskrift <i>J S Bondahl</i>
Dato *27.09.2005		J S Bondahl Teknisk forvaltning

Kopi sendt til

Funksjon	Namn	Fræna Brannvesen	Adresse	6440 Elnesvågen
Funksjon	Namn	Romsdal likningskontor	Adresse	Pb.338, 6401 Molde
Funksjon	Namn		Adresse	
Funksjon	Namn		Adresse	
Funksjon	Namn		Adresse	
Funksjon	Namn		Adresse	



Hustadvika kommune  
Plan og byggesak

ARKOCONSULT AS  
Postboks 103  
5291 VALESTRANDSFOSSEN

<b>Deres ref:</b>	<b>Vår ref</b>	<b>Saksbehandler</b>	<b>Dato</b>
	2020/5085-2	Ane Skorpen-Trøen	25.05.2020

### FERDIGATTEST

Hustadvika kommune gjev med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 ferdigattest for tiltak gjennomført i samband med rehabilitering av bustadbygg etter brann, herunder oppføring av Holafлата 8 i sin heilskap, oppføring av yttervegg på sør-fasaden på Holalia 6 og oppføring av tak på Holafлата 6, på gbnr. 46/208.

Tiltakshavar:	Holalia Borettslag
Ansvarleg søkar:	Arkoconsult AS
Vedtak:	Fræna kommune sitt vedtak gitt i delegert byggesak nr. 87/2019 av 22.02.19 (rammeløyve)

Ferdigattesten blir gjeve på grunnlag av søknad om ferdigattest dagsett 12.05.20.

I den innsendte sluttdokumentasjonen er det stadfesta at sluttkontrollen ikkje har avdekt feil eller manglar som hindrar ferdigattest, jf. byggesaksforskrifta (SAK 10) §§ 8-1 og 8-2.

Ferdigattesten er ikkje ei stadfesting på byggets tekniske kvalitet, men ei stadfesting på at saka er avslutta hos bygningsmyndigheta. Kommunen minner om at ansvarleg føretak skal oppbevare dokumentasjonen for oppfylling av ansvarsretten i 5 år etter at ferdigattest er gjeve, jf. SAK 10 § 12-6.

#### Klageadgang

Vedtaket kan klagast på i medhald av plan- og bygningslova § 1-9. Klagefristen er 3 veker rekna frå den dagen vedtaket kom fram til påført adressat.

<b>Postadresse</b> Elnesvågen	<b>Besøksadresse</b> Tingplassen 1	<b>Telefon</b> 712 68 100	<b>Bank</b>
<b>E-post:</b> postmottak@hustadvika.kommune.no	www.hustadvika.kommune.no		<b>Org.nr</b>

Martine Lange Sætre  
Byggesakssjef  
*Dokumentet er elektronisk signert og har derfor ingen håndskrevet signatur*

Ane Skorpen-Trøen  
Jurist byggesak



**Fræna kommune**  
**Teknisk forvaltning**

DALE BRUK BOLIGER AS  
Dale  
6440 ELNESVÅGEN

Att. Kato Dale

**Administrativt vedtak**

**Dykkar ref:**

**Vår ref**  
2012/3035-7

**Saksbehandlar**  
Torbjørg Lillebø

**Dato**  
26.03.2013

**FERDIGATTEST**

Svar på søknad om ferdigattest, jf plb § 21-10

<b>Byggestad:</b>	Holalia	<b>Gnr/Bnr:</b>	46/208
<b>Tiltakshavar:</b>	Borettslag v/Møre og Romsdal Boligbyggelag	<b>Adresse:</b>	Postboks 2036 6402 Molde
<b>Ansvarleg søker:</b>	Dale Bruk Boliger AS	<b>Adresse:</b>	Dale, 6440 Elnesvågen
<b>Tiltakets art:</b>	Garasje		

Ferdigattesten gis i medhald av ferdigmelding frå ansvarleg søker datert 20.03.2013.

I den innsendte sluttdokumentasjonen er det stadfesta at sluttkontrollen ikkje har avdekka feil eller manglar som hindrar ferdigattest, jf forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker §§ 33 og 34.

Ferdigattesten er ikkje ein stadfesting på byggets tekniske kvalitet, men ein stadfesting på at saka er avslutta hos bygningsmyndigheita. Ein minner om at ansvarleg foretak skal oppbevare dokumentasjonen for oppfylling av ansvarsretten i 5 år etter at ferdigattest er gitt, jf. SAK §12-6.

Torbjørg Lillebø  
Jurist saksbehandler byggesak

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



Harald Lothe  
Holalia 4  
6440 Elnesvågen

---

<b>Deres ref:</b>	<b>Vår ref</b>	<b>Saksbehandler</b>	<b>Dato</b>
	2024/2041-4	John Olav Gautvik	10.02.2025

## Ferdigattest for tilbygg til garasje på gbnr. 46/208

Hustadvika kommune gir med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10 ferdigattest for tilbygg til garasje på gnr/bnr 46/208.

---

Tiltakshaver:	Harald Lothe
Ansvarlig søker:	Harald Lothe
Vedtak:	2024/2041-2

Ferdigattesten blir gitt på grunnlag av søknad om ferdigattest datert 07.02.2025.

I den innsendte sluttdokumentasjonen er det stadfestet at sluttkontrollen ikke har avdekket feil eller mangler som hindrer ferdigattest, jf. byggesaksforskriften (SAK 10) §§ 8-1 og 8-2.

Ferdigattesten er ikke en stadfesting på byggets tekniske kvalitet, men en stadfesting på at saken er avsluttet hos bygningsmyndighetene. Kommunen minner om at ansvarlig foretak skal oppbevare dokumentasjonen for oppfylling av ansvarsretten i 5 år etter at ferdigattest er gitt, jf. SAK 10 § 12-6.

---

Postadresse	Besøksadresse	Telefon	Org.nr
Tingplassen 1, 6440 Elnesvågen <a href="#">Sikker digital post med eDialog</a>	Tingplassen 1 <a href="mailto:postmottak@hustadvika.kommune.no">postmottak@hustadvika.kommune.no</a>	71268100 <a href="http://www.hustadvika.kommune.no">www.hustadvika.kommune.no</a>	921133642

## Klageadgang

Vedtaket kan påklages i henhold til plan- og bygningslovens § 1-9. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen vedtaket kom fram til påført adressat.

Sølvi Egge  
Fagleder byggesak

John Olav Gautvik  
seniorrådgiver

*Dokumentet er elektronisk signert og har derfor ingen håndskrevet signatur.*

*Vennligst oppgi «vår ref. 2024/2041-2» eller saksbehandler ved all henvendelse i denne saken.*

### Vedlegg:

- 1 Tegninger
- 2 Søknad om ferdigattest

# Vedtekter

for **Holalia borettslag** org nr 877 528 022

tilknyttet

Møre og Romsdal boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 23. april 1997, endret den 31. august 2005, sist endret 26. mai 2020.

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

Holalia borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Hustadvika kommune og har forretningskontor i Molde kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Møre og Romsdal boligbyggelag som er forretningsfører.

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har arbeidsgiver som skal leie ut til sine ansatte rett til å eie inntil 20%.

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

### 2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

### 2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

### **3. Forkjøpsrett**

#### **3-1 Hovedregel for forkjøpsrett**

(1) Dersom andel skifter eier, har leietaker ansatt hos arbeidsgiver i samsvar med punkt 2-1 (4) forkjøpsrett til den leilighet de leier. Deretter har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

#### **3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende**

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

#### **3-3 Nærmere om forkjøpsretten**

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

## **4. Borett og bruksoverlating**

### **4-1 Boretten**

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

### **4-2 Bruksoverlating**

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukeren forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

## **5. Vedlikehold**

### **5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

#### **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

## **6. Pålegg om salg og fravikelse**

### **6-1 Mislighold**

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

### **6-2 Pålegg om salg**

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

### **6-3 Fravikelse**

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens

oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

## **7. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **7-1 Felleskostnader**

(1) Felleskostnadene betales innen den 10. hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

### **7-2 Borettslagets pantesikkerhet**

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret**

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer like mange varamedlemmer, slik at begge kjønn er representert med minst 1 medlem og 1 varamedlem.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder og sekretær blant sine medlemmer.

### **8-2 Styrets oppgaver**

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

### **8-3 Styrets vedtak**

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,

5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

#### **8-4 Representasjon og fullmakt**

Styreleder (evt nestleder) og et styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

### **9. Generalforsamlingen**

#### **9-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

#### **9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

- (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- (2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

#### **9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.
- (3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

#### **9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegerte til boligbyggelagets generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

#### **9-5 Møteledelse og protokoll**

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

#### **9-6 Stemmerett og fullmakt**

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

#### **9-7 Vedtak på generalforsamlingen**

- (1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
- (2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de

avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

## **10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

### **10-1 Inhabilitet**

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

### **10-2 Taushetsplikt**

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

### **10-3 Mindretallsvern**

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

## **11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

### **11-1 Vedtektsendringer**

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

### **11-2 Forholdet til borettslovene**

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

# **Innkalling til ordinær generalforsamling i Holalia Borettslag**

**Tid: Mandag 23.03.2026, kl 18:30**

**Sted: Holalia 32**

## **SAKSLISTE**

### **1. Konstituering**

- 1.1 Valg av møteleder**
- 1.2 Opptak av navnefortegnelse**
- 1.3 Godkjenning av innkalling og dagsorden**
- 1.4 Valg av møtesekretær**
- 1.5 Valg av andelseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder**

### **2. Styrets årsmelding**

### **3. Årsregnskap og revisors beretning**

### **4. Godtgjørelse til styret**

Det foreslås følgende godtgjørelse for periode 28.04.2025-23.03.2026:

Styreleder/sekretær: kr. 27000,- (Vedtatt på generalforsamlingen 28.04.2025)

Styremedlemmer: kr. 4180,- (Økning kr. 180 i henhold til SSB sin indeks for lønn)

Totalt honorar: kr. 35360,-

Godtgjørelse til ekstern styreleder/sekretær for styreåret 2026-2027: kr 28200,- (Økning kr. 1200 i henhold til SSB sin indeks for lønn) Beløpet blir utbetalt etter generalforsamlingen i 2027.

## 5. Valg

### 5.1 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Harald Lothe er forespurt som styremedlem for 2 år og har sagt ja.

**Forslag til vedtak:** Som styremedlem for 2 år velges Harald Lothe.

### 5.2 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Eirik Stub Sandblåst og Inger Annfrid L. Tveraas innstilles som varamedlemmer for 1 år.

**Forslag til vedtak:** Som varamedlemmer for 1 år velges:

1. varamedlem Eirik Stub Sandblåst
2. varamedlem Inger Annfrid L. Tveraas

### 5.3 Valg av 1 delegat med vara til MOBOs generalforsamling 11.06.2026

Som delegat til MOBOs generalforsamling 11.06.2026 foreslås styreleder.

Varadelegat utpekes av styret.

**Forslag til vedtak:** Som delegat til MOBOs generalforsamling 11.06.2026 velges styreleder.

Varadelegat utpekes av styret.

### 5.4 Valg av valgkomité

Det foreslås at styret skal fungere som valgkomite.

**Forslag til vedtak:** Generalforsamlingen mener at det ikke er behov for egen valgkomite. Styret vil derfor fungere som valgkomite.

Saksdokumenter følger vedlagt.

# Holalia Borettslag

## Årsmelding fra styret 2025

### 1. TILLITSVALGTE:

Siden forrige ordinære generalforsamling har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

#### STYRET:

Styreleder, Bjarne Fredrik Vatne  
Styremedlem, Harald Lothe  
Styremedlem, Sonja Iren Vestad  
Varamedlem, Eirik Stub Sandblåst  
Varamedlem, Inger Annfrid Lindviksmoen Tveraas

### 2. GENERELLE OPPLYSNINGER OM BOLIGSELSKAPET

#### FORRETNINGSFØRSEL

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Møre og Romsdal Boligbyggelag.

#### HMS

Internkontroll innebærer at boligselskapet er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har boligselskapet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

#### FORSIKRING

Boligselskapets eiendommer er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring.

Polise nr. SP0003245455. Egenandel ved skade er kr. 12 000,-.

Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr. Den enkelte eier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes omgående til styreleder i boligselskapet.

#### EIENDOMMEN

Holalia Borettslag består av 16 boenheter og ligger i Hustadvika kommune

Boligselskapet er registrert i Brønnøysund med organisasjonsnummer 877528022.

### 3. STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har det vært avholdt 3 styremøter, hvor 13 protokollerte saker har vært behandlet.

Vi har også gjennomført ekstraordinær generalforsamling vedrørende valg av revisor.

Styret har blant annet arbeidet med følgende saker:

Vi har sørget for forsvarlig utbedring av uteområder og bygninger. Det er blant annet foretatt, beskjæring av busker, hekker og trær. Vi har montert brøytestikker, og vi har sørget for forsvarlig vinterlagring av robotklipperen og tatt service på den. Det er foretatt små reparasjoner på den manuelle klipperen.

Det er bygd ny garasje som tilbygg på eksisterende garasjebygning i privat regi, men den forsikres av borettslaget. Det er nå 6 garasjer i borettslaget.

Vi har leid inn styremedlem Harald Lothe til å utføre diverse vaktmesteroppgaver mot betaling pr. time.

Vi har leid inn firma Erik Jenssen til brøyting av parkeringsplassene og til strøing ved behov. Vi har kjøpt inn strøsand som kan benyttes av beboerne til strøing ved eget inngangsparti med mere.

Vi har kjøpt inn sikkerhetsposen Basic med blant annet batteri til røykvarsler og delt ut til andelseierne før "batteriskiftedagen" 1. desember. Vi har også delt ut sikkerhetsbrosjyrer til andelseierne.

Vi har også dette året sørget for å redusere antall avfallsdunker i borettslaget.

Vi har kjøpt inn Multiverktøy til bruk av vaktmester. Vi har kjøpt beis og koster til bruk av beboerne og vaktmester.

Vi har gjennomført HMS-befaring og tilstandsbeifaring av uteområdet og bygningene utvendig. Vi har foretatt nødvendige utbedringer som følge av beifaringen, men noe gjenstår.

Tydelige rutiner for HMS (Helse, Miljø og Sikkerhet) og et velfungerende internkontrollsystem er lovpålagt for borettslag i henhold til internkontrollforskriften. Vi har derfor gått til innkjøp av et web-basert og brukervennlig HMS-system gjennom MOBO. Styreleder og HMS-ansvarlig Harald Lothe har gjennomgått nødvendig kursing. HMS-systemet ble tatt i bruk i desember 2025.

Vi har behandlet og godkjent budsjettet for 2026.

Vi har gjennomført ekstraordinær generalforsamling (digital) vedrørende bytte av revisor.

Vi har behandlet årsregnskapet for 2025.

Vi har løpende kontakt med vår forretningsfører MOBO.

### 4. ØKONOMI

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av boligselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat

Årsmeldingen er godkjent av styret 23.02.2026

## Resultatregnskap 2025 Holalia Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader		1 297 189	1 280 491	1 302 500	1 316 500
Kabel TV avgift		85 440	85 440	85 400	85 400
Andre driftsinntekter		91 335	87 515	89 400	93 700
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 473 964</b>	<b>1 453 446</b>	<b>1 477 300</b>	<b>1 495 600</b>
<b>Kostnader</b>					
Personalkostnader	2	57 776	25 063	27 800	39 200
Styrehonorar		33 000	33 000	35 000	35 000
Energi og strøm		4 036	4 311	5 000	5 000
Vedlikehold	3	42 718	10 635	50 000	50 000
Avskrivninger	8	4 203	10 087	4 200	0
Revisjonshonorar		8 128	7 668	8 000	8 300
Forretningsførerhonorar		73 600	73 590	72 800	76 400
Andre konsulenttenester		372	0	0	0
Kabel-TV		81 600	81 600	85 400	85 400
Kontigent boligbyggelag		4 800	4 800	6 400	6 400
Forsikringer		63 251	54 567	63 100	66 300
Kommunale avgifter	4	331 165	332 411	335 000	346 500
Snøbrøyting		21 625	29 938	40 000	40 000
Andre driftskostnader	5	7 923	9 459	13 000	13 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>734 196</b>	<b>677 128</b>	<b>745 700</b>	<b>771 500</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>739 768</b>	<b>776 318</b>	<b>731 600</b>	<b>724 100</b>
<b>Finansinntekter og kostnader</b>					
Renteinntekt		32 378	30 852	20 000	20 000
Rentekostnad	10	239 478	218 357	247 600	207 900
<b>Resultat av finansinnt. og -kostnader</b>		<b>-207 100</b>	<b>-187 505</b>	<b>-227 600</b>	<b>-187 900</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>1</b>	<b>532 667</b>	<b>588 814</b>	<b>504 000</b>	<b>536 200</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>					
Overført annen egenkapital	9	532 667	588 814	504 000	536 200
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>532 667</b>	<b>588 814</b>	<b>504 000</b>	<b>536 200</b>

## Balanse pr. 31.12.25 Holalia Borettslag

	Note	2025	2024
<b>EIENDELER</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter	6, 10	1 936 000	1 936 000
Bygninger	7, 10	18 149 207	18 149 207
Andre driftsmidler	8	0	4 203
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>20 085 207</b>	<b>20 089 411</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanser felleskostnader		1 867	0
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående på driftskonto		668 432	646 256
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>670 300</b>	<b>646 256</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>20 755 507</b>	<b>20 735 667</b>

## Balanse pr. 31.12.25 Holalia Borettslag

	Note	2025	2024
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital		1 600	1 600
Opptjent egenkapital		7 354 125	6 821 457
<b>Sum egenkapital</b>	<b>9</b>	<b>7 355 725</b>	<b>6 823 057</b>
<b>GJELD</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantegjeld	10, 11	4 940 257	5 367 353
Borettsinnskudd	12	7 005 000	7 005 000
Garasje innskudd		470 150	470 150
Annen langsiktig gjeld	10, 11	976 673	1 061 108
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>13 392 080</b>	<b>13 903 611</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		0	5 969
Leverandørgjeld		1 012	761
Skyldig til off. myndigheter		1 517	280
Annen kortsiktig gjeld		5 173	1 988
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>7 702</b>	<b>8 998</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>13 399 782</b>	<b>13 912 610</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>20 755 507</b>	<b>20 735 667</b>

Molde 31.12.25

Årsregnskap m/balanse og noter for 2025 er signert elektronisk.

\_\_\_\_\_  
Bjarne Fredrik Vatne  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Sonja Iren Vestad  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Harald Lothe  
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap samt god regnskapsskikk for små foretak.

Årsregnskapet er basert på de grunnleggende prinsipper om historisk kost, sammenlignbarhet, fortsatt drift, kongruens og forsiktighet. Transaksjoner regnskapsføres til verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet. Inntekter resultatføres når de er opptjent og kostnader sammenstilles med opptjente inntekter.

Tomt og boligeiendommer avskrives ikke. Andre varige driftsmidler føres i balansen til anskaffelseskost, fratrukket akkumulerte av- og nedskrivninger. Ordinære avskrivninger er beregnet lineært over driftsmidlenes levetid.

## Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
<b>A. Disponible midler pr. 01.01</b>	<b>637 258</b>	<b>535 105</b>
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	532 667	588 814
Avskrivninger	4 203	10 087
Opptak /avdrag langsiktig gjeld	-427 096	-414 753
Endringer i andre langsiktige poster	-84 435	-81 995
<b>B. Årets endring disponible midler</b>	<b>25 339</b>	<b>102 153</b>
<b>C. Disponible midler 31.12</b>	<b>662 597</b>	<b>637 258</b>

Det regnskapsmessige resultatet tar ikke hensyn til en del viktige forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak av og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler.

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og er definert som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

## Note 2 - Personalkostnader

	2025	2024
5102 Lønn vikarer	41 385	15 900
5150 Opptjente feriepengar	4 221	1 622
5151 Avtalefestede feriepengar	952	366
5400 Arbeidsgiveravgift	10 488	6 895
5405 Arbeidsgiveravgift feriepengar	729	280
<b>Sum</b>	<b>57 776</b>	<b>25 063</b>

Borettslaget har ingen ansatte.

### Note 3 - Vedlikehold

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
6601 Vedlikehold bygg	35 465	1 649
6603 Vedlikehold elektro	747	0
6604 Vedlikehold utvendig anlegg	278	1 366
6620 Rep. og vedlikehold utstyr	6 227	4 620
6630 Egenandel forsikringskader	0	3 000
<b>Sum</b>	<b>42 718</b>	<b>10 635</b>

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene. Det er ikke nødvendig med vedlikeholdsavsetning.

### Note 4 - Kommunale avgifter

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
7760 Kommunale avgifter	228 638	226 135
7761 Eiendomsskatt	102 527	106 276
<b>Sum</b>	<b>331 165</b>	<b>332 411</b>

### Note 5 - Andre driftkostnader

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
6500 Verktøy og redskaper	1 684	2 928
6550 Driftsmaterialer	1 093	1 043
6825 Kopiering	316	58
6940 Porto	1 046	980
7000 Drivstoff	0	299
7420 Gaver kunder, fradragsberettiget	544	1 070
7720 Generalforsamling	1 140	1 133
7770 Bank og kortgebyr, betalingsgebyr	2 001	1 949
7799 Diverse kostnader	100	0
<b>Sum</b>	<b>7 923</b>	<b>9 459</b>

### Note 6 - Tomt

Tomten er kjøpt i 2004 for kr 1 936 000.

### Note 7 - Bygninger

	Garasjer	Bod	Bygninger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	653 219	39 906	17 456 082
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	653 219	39 906	17 456 082
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	653 219	39 906	17 456 082
Anskaffelsesår :	2006	2015	2004
Antatt levetid i år :			

Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført. Jmfør note om vedlikehold.

### Note 8 - Anleggsmidler

	Robotklipper
Anskaffelseskost pr.01.01 :	50 438
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	50 438
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	50 438
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	0
Årets avskrivninger :	4 203
Anskaffelsesår :	2020
Antatt levetid i år :	5

## Note 9 - Egenkapital

Forskjellen mellom eiendeler og gjeld blir egenkapital, hvor andelskapital føres opp som innskutt egenkapital og resterende del av egenkapitalen føres opp som opptjent egenkapital.

Spesifikasjon innskutt egenkapital	Antall	Pr.andel	2025 Sum
Andeler i borettslaget	16	100	1 600
<b>Spesifikasjon opptjent egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital pr. 01.01</b>			<b>6 821 457</b>
+/- Årets resultat			532 667
<b>Opptjent egenkapital pr. 31.12</b>			<b>7 354 125</b>
<b>Sum egenkapital pr. 31.12</b>			<b>7 355 725</b>

## Note 10 - Pantegjeld og pantestillelser

<b>Kreditor:</b>	<b>Husbanken</b>
Formål:	Finansiere boliger
<b>Lånenummer:</b>	<b>14627279 4</b>
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2005
Rentesats:	4.304 %
Beregnet innfridd:	31.12.2034
Opprinnelig lånebeløp:	12 480 000
Lånesaldo 01.01:	5 367 353
Avdrag i perioden:	427 096
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>4 940 257</b>
Saldo 5 år frem i tid:	2 422 423
Andelssaldo 01.01:	1 061 108
Innbetalt IN i perioden:	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	84 435
<b>Andelssaldo 31.12:</b>	<b>976 673</b>
<b>Sum pantegjeld for lån:</b>	<b>5 916 930</b>

Av borettslagets bokførte gjeld er kr 12 921 930 sikret ved pant.  
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr 31.12 en bokført verdi på kr 20 085 207.

### Note 11 - Ulik prosentvis fordeling av fellesgjeld

For borettslag som har ulik prosentvis fordeling av fellesgjeld skal det gis en oversikt over hvordan fellesgjelden er fordelt på de ulike borettslagsandelene.

Enhet	Opprinnelig fellesgjeld	Boretts-innskudd	Total kostnad	Prosentvis gjeld	Prosentvis innskudd
1	680 000	445 000	1 125 000	60	40
2, 4	680 000	620 000	1 300 000	52	48
3	680 000	420 000	1 100 000	62	38
5, 7	680 000	425 000	1 105 000	62	38
6	680 000	530 000	1 210 000	56	44
8	680 000	555 000	1 235 000	55	45
9	880 000	230 000	1 110 000	79	21
10	880 000	430 000	1 310 000	67	33
11	880 000	115 000	995 000	88	12
12	880 000	400 000	1 280 000	69	31
13	880 000	280 000	1 160 000	76	24
14	880 000	480 000	1 360 000	65	35
15	880 000	415 000	1 295 000	68	32
16	880 000	615 000	1 495 000	59	41
<b>Sum</b>	<b>12 480 000</b>	<b>7 005 000</b>	<b>19 485 000</b>		

### Note 12 - Borettsinnskudd

2250 Borettsinnskudd	7 005 000
<b>Sum</b>	<b>7 005 000</b>

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

## Resultat og balanse med noter for Holalia Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Holalia Borettslag**

Styreleder	Bjarne Fredrik Vatne (sign.)	23.02.2026
Styremedlem	Harald Lothe (sign.)	16.02.2026
Styremedlem	Sonja Iren Vestad (sign.)	16.02.2026

Til generalforsamlingen i Holalia Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for i Holalia Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Molde, 24. februar 2026  
Cedra Norge Rago AS

**Else Berit Hamar**

Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

## Securely signed with Brevio

This document is electronically signed and sealed with Brevio under **eIDAS**, valid in all EU states. Signatures comply with **eIDAS** and **PADES** standards.

The identities of the signers are listed below:

2026-02-24 09:57:12 UTC+01:00

Statsautorisert revisor

**Else Berit Grønbech Hamar**

 **bankID**

NO BankID - 410916f2-f376-4fd9-affa-79e9259e96f1

-  **This document package contains:**
- The original document
  - Closing page (this page)

 Electronic signatures are not visible but digitally integrated.

# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Holalia Borettslag mandag 23.03.2026 kl. 18:30 - Holalia 32.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Som møteleder ble valgt: Merete Nerland Stavik.

### 1.2 Opptak av navnefortegnelse

**Vedtak:**

9 fremmøtte hvorav 8 stemmeberettigede.

### 1.3 Godkjenning av innkalling og dagsorden

**Vedtak:**

Det fremkom ingen merknader til innkallingen, og ordinær generalforsamling ble erklært lovlig satt.

### 1.4 Valg av møtesekretær

**Vedtak:**

Som møtesekretær ble valgt: Merete Nerland Stavik.

### 1.5 Valg av andelseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

**Vedtak:**

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble valgt: Harald Lothe.

## 2. Styrets årsmelding

**Vedtak:**

Årsmelding fra styret for 2025 ble tatt til orientering.

## 3. Årsregnskap og revisors beretning

**Vedtak:**

Årsregnskapet for 2025 ble enstemmig godkjent. Årets resultat føres mot annen egenkapital.

Revisors beretning ble referert.

## 4. Godtgjørelse til styret

### Vedtak:

Foreslått godtgjørelse for periode 28.04.2025-23.03.2026 ble enstemmig vedtatt:

Styreleder/sekretær: kr. 27000,- (Vedtatt på generalforsamlingen 28.04.2025)

Styremedlemmer: kr. 4180,- (Økning kr. 180 i henhold til SSB sin indeks for lønn)

Totalt honorar: kr. 35360,-

Godtgjørelse til ekstern styreleder/sekretær for styreåret 2026-2027: kr 28200,- (Økning kr. 1200 i henhold til SSB sin indeks for lønn) Beløpet blir utbetalt etter generalforsamlingen i 2027.

## 5. Valg

### 5.1 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Harald Lothe er forespurt som styremedlem for 2 år og har sagt ja.

### Vedtak:

Som styremedlemmer for 2 år ble enstemmig valgt: Harald Lothe.

### 5.2 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Eirik Stub Sandblåst og Inger Annfrid L. Tveraas innstilles som varamedlemmer for 1 år.

### Vedtak:

Som varamedlemmer for 1 år ble enstemmig valgt:

Eirik Stub Sandblåst og Inger Annfrid L. Tveraas.

### 5.3 Valg av 1 delegat med vara til MOBOs generalforsamling 11.06.2026

Som delegat til MOBOs generalforsamling 11.06.2026 foreslås styreleder.

Varadelegat utpekes av styret.

### Vedtak:

Som utsending til MOBOs generalforsamling ble enstemmig valgt: Bjarne Fredrik Vatne.

Varadelegat utpekes av styret.

### 5.4 Valg av valgkomité

Det foreslås at styret skal fungere som valgkomite.

### Vedtak:

Som medlemmer til valgkomitéen ble enstemmig valgt: styret.

Møtet ble avsluttet kl 19.00.

## Protokoll for Holalia Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Merete Nerland Stavik (sign.)	25.03.2026
Sekretær	Merete Nerland Stavik (sign.)	25.03.2026
Protokollvitne	Harald Lothe (sign.)	24.03.2026



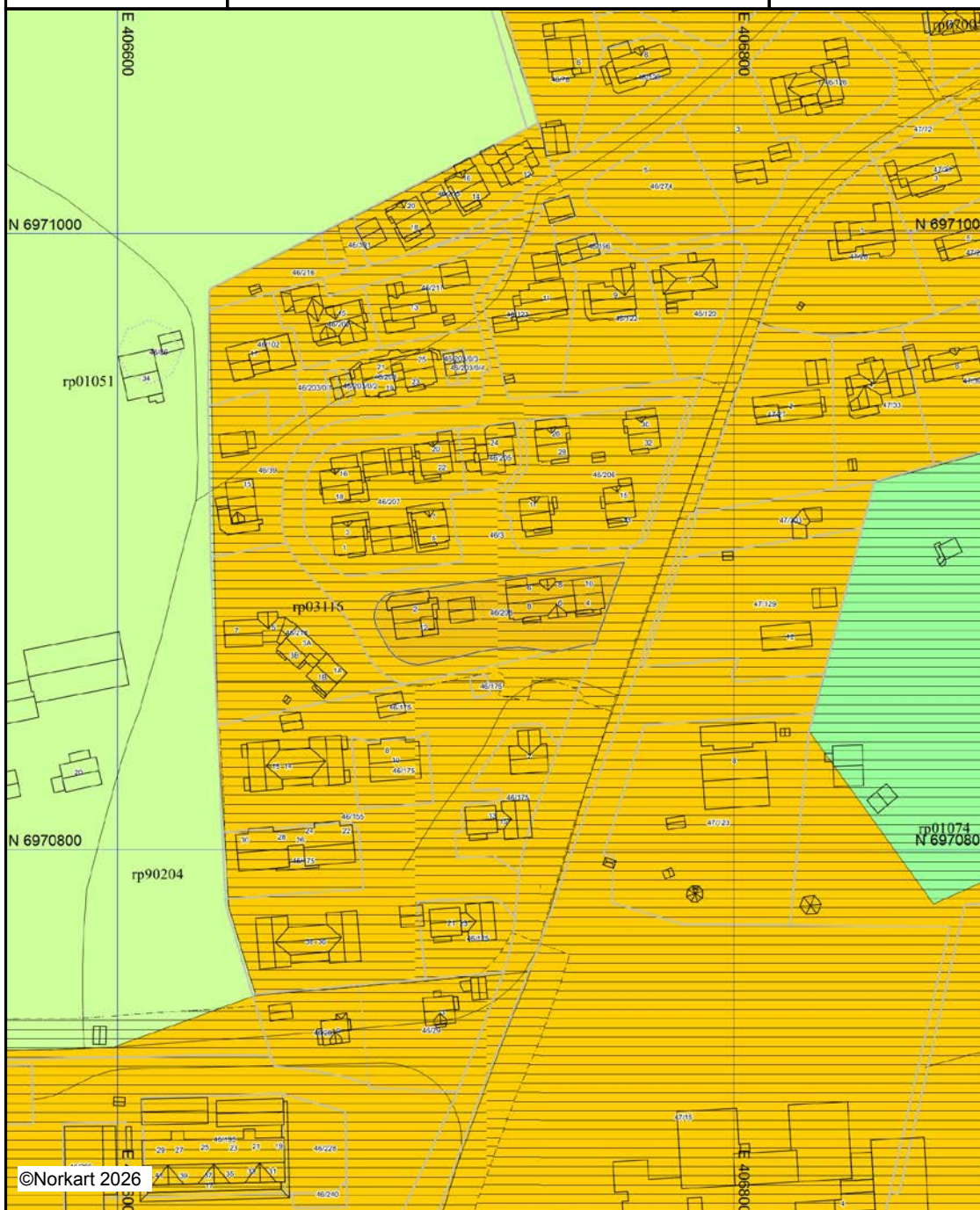
Hustadvika kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 46/208  
Adresse: Holalia 6  
Utskriftsdato: 15.04.2026  
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2026

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

	<i>Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11)</i> Bebyggelse og anlegg - nåværende
	Tjenesteyting - nåværende
	<i>Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)</i> Grønnstruktur - nåværende
	<i>Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsf</i> Landbruks-, natur- og friluftsføremål samt reir
	<i>Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-i)</i> Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt
	<i>Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL2008 §11-i)</i> Detaljeringsgrense
	<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i> Planområde
	Grense for arealformål
	Hovedveg - nåværende
	Adkomstveg - nåværende
	Gang-/sykkelveg - nåværende
	Turveg/turdrag - nåværende
	Kommune(del)plan - påskrift







## Tegnforklaring


### Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

-  Regulerings- og bebyggelsesplan - arealbruks
-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Konsentrert småhusbebyggelse
-  Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)
-  Område for særskilt angitt almenntilleggsformål
-  Almennyttig barnehage




### Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.

-  Offentlige trafikkområder
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Gangveg
-  Parkeringsplass

### Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

-  Park


### Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

-  Privat veg
-  Område for anlegg og drift av kommunaltekn
-  Frisiktsone ved veg


### Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

-  Felles avkjørsel
-  Felles gangareal
-  Felles parkeringsplass
-  Felles lekeareal for barn
-  Felles gårds plass
-  Fellesareal for garasjer
-  Felles grøntanlegg


### Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198



-  Grense for restriksjonsområde

### Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

-  Annen veggrunn - tekniske anlegg

### Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde

-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtgrense
-  Eiendomsgrense som skal oppheves
-  Byggegrense
-  Planlagt bebyggelse
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kant kjørebane
-  Regulert kjørefelt
-  Regulert parkeringsfelt
-  Målelinje/Avstandslinje

-  Avkjørsel

- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift plantilbehør
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



Planident	: 03116
Datert	: 09.09.02
Vedteke i Teknisk styre	: 23.01.03
Endra ved mvre. DS 315/04	: 14.09.04
Endra ved mvre DS 338/07	: 28.08.07
Endra ved mre D 21/2009	: 10.12.09

# FRÆNA KOMMUNE

## REGULERINGSFØRESEGNER

### UTBYGGINGSPLAN FOR

### HOLALIA - B1, B3, B4 OG B6

#### § 01 FORMÅL

Formålet med planene er å vise detaljer m.h.t. husplassering, garasjer, avkjørsler, fellesareal med mer innenfor områdene B1, B3, B4 og B6. Dette i følge reguleringsbestemmelser for reguleringsplan for Holalia vedtatt av kommunestyret den 17.06.02.

#### § 02 GENERELT

**2.1** Disse bestemmelsene kommer i tillegg til reguleringsbestemmelser for reguleringsplan for Holalia, og gjelder for B1, B3, B4 B6a og B6b. Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på planen.

**2.2** Innenfor planområdet skal arealene disponeres til følgende formål i henhold til Plan- og bygningslovens § 25:

##### **Byggeområder**

1. Konsentrert småhusbebyggelse. Område B1, B3, B4, B6a og B6b på planen.

##### **Trafikkområder**

1. Gang- og sykkelveg
2. Kjøreveg/parkering
3. Annen veggrunn – grøft

##### **Spesialområde**

1. Privat veg – avkjørsel.

##### **Fellesområder**

2. Felles lekeområder for barn, F2, F11, F20 og F34
3. Felles gangareal, F9, F12, F18, F22, F28, F33 og F35
4. Felles avkjørsel, F4, F6, F7, F15, F16, F25, F26 og F31
5. Felles garasjer, F3, F5, F8, F10, F13, F17, F19, F23, F27, F29,
6. Felles gårds plass F24, F30

- 2.3** Innenfor rammen av plan- og bygningsloven og kommunens vedtak til denne, kan bygningsrådet gjøre unntak fra disse reguleringsbestemmelsene når særlige grunner tilsier det.

## **§ 03 OMRÅDER FOR KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE**

### **3.1 Generelt**

- 3.1.1 Område B1, B3, B4, og B6 skal benyttes til boliger i rekke/konsentrert bebyggelse, som skal bygges i maks 2 etasjer. Bebygd areal medregnet eventuelt garasjer/boder må ikke overstige 30% av det opprinnelige tomtearealet vist i reguleringsplan for Holalia.

- 3.1.2 Det må legges stor vekt på bebyggelsens utforming og plassering slik at bygningene får en god landskapsmessig tilpasning.

### **3.2 Plassering**

Bygningenes plassering er vist på plankartet og høydeplassering er påskrevet som ferdig gulv på hver bygning.

### **3.3 Form og fasader**

Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger, ha for øye at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme gruppe får en harmonisk utforming.

### **3.4 Parkering**

Det skal være plass til minimum 1,5 garasje-/ biloppstillingsplass for hver boenhet i områdene.

## **§ 04 TRAFIKKOMRÅDER**

Trafikkområdene reguleres av reguleringsplan for Holalia og er ikke endret i denne bebyggelsesplanen.

## **§ 05 SPESIALOMRÅDER**

### **5.1 Privat veg**

Avkjørsler som ikke er felles for flere boenheter er på plankartet vist som privat veg.

## **§ 06 FELLESOMRÅDER**

### **6.1 Lekeområder**

- 6.1.1 **Område B1** skal benytte seg av område F1 i reguleringsplan for Holalia, jfr. bestemmelser for reguleringsplan for Holalia.

- 6.1.2 **Område B3** skal benytte seg av område F11 i B3 samt område F2 i reguleringsplan for Holalia, det siste jfr. bestemmelser for reguleringsplan for Holalia.

- 6.1.3 **Område B4** skal benytte seg av område F20 i B4 samt område F2 i reguleringsplan for Holalia, det siste jfr. bestemmelser for reguleringsplan for Holalia.

- 6.1.4 **Område B6a og B6b** skal benytte seg av område F34 i B6.

## **6.2 Gangareal**

Felles gangareal er vist på planen der adkomst til boliger fra garasjer/gårdsplass er felles for flere boenheter. Disse skal benyttes av de boenheter som naturlig hører til/har gangadkomst via disse.

## **6.3 Garasjer**

### **6.3.1 Område B1**

Fellesgarasje F3 er felles for de 2 boenhetene lengst vest i område B1.

Fellesgarasje F5 er felles for de 2 boenhetene i midten i område B1.

Enebolig lengst øst i planområdet har ikke tilgang til fellesgarasjer, denne har egen garasje sammenbygd med boligen.

### **6.3.2 Område B3**

Fellesgarasje F8 og F10 er felles for de 4 nordligste boenhetene. Fellesgarasje F13 er felles for de 4 sydligste boenhetene. Enebolig lengst øst i B3 har ikke tilgang til fellesgarasje, men det er tegnet egen garasje på tomten.

### **6.3.3 Område B4**

Fellesgarasje F17 og F19 er felles for de 4 nordligste boenhetene. Fellesgarasjen F23 er felles for de 4 sydligste boenhetene.

### **6.3.4 Område B6a og B6b**

Fellesgarasje F27 og F29 er felles for boligene i B6a og B6b.

## **6.4 Gårdsplass**

Felles gårdsplass er felles for alle boenhetene i hvert enkelt område.

## **6.5 Avkjørsel**

Felles avkjørsel er felles for alle boenhetene i hvert enkelt område.

## **6.6 Felles grøntanlegg**

F32 er felles grøntanlegg for beboerne i B6a og B6b og kan brukes til beplantning.

# Nabolagsprofil

Holalia 6 - Nabolaget Hauglia/Dalelia - vurdert av 43 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

## Offentlig transport

🚏	Haukåslia	3 min 🚶
	Linje 532, 542	0.2 km
✈️	Molde Lufthavn, Årø	18 min 🚗

## Skoler

Haukås skole (1-7 kl.)	2 min 🚶
247 elever, 16 klasser	0.2 km
Fræna ungdomsskule (8-10 kl.)	9 min 🚶
312 elever, 20 klasser	0.8 km
Fræna vidaregåande skole	11 min 🚶
450 elever, 35 klasser	0.9 km

## Ladepunkt for el-bil

🚗	Rema 1000 Elnesvågen	4 min 🚶
🚗	Hustadvika kommune - Rådhuset	11 min 🚶

## Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

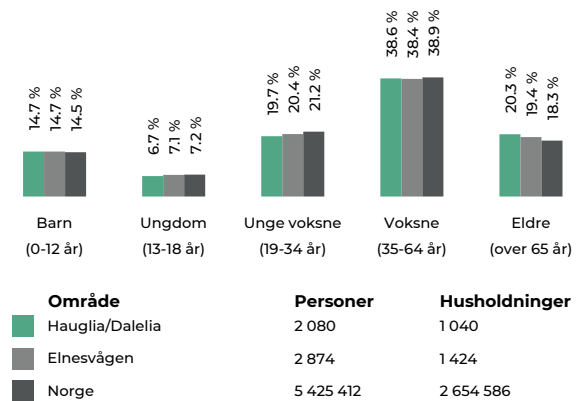
## Naboskapet

Godt vennskap 69/100

## Kvalitet på skolene

Bra 66/100

## Aldersfordeling



## Barnehager

Preg barnehager Elnesvågen (0-5 år)	2 min 🚶
55 barn	0.1 km
Haugtussa barnehage (0-5 år)	6 min 🚶
59 barn	0.5 km
Mobarn Hauglia barnehage (0-5 år)	7 min 🚶
36 barn	0.5 km

## Dagligvare

Rema 1000 Elnesvågen	4 min 🚶
PostNord	0.3 km
Coop Extra Elnesvågen	7 min 🚶
Post i butikk	0.7 km



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 97/100

## Støynivået

Lite støynivå 92/100

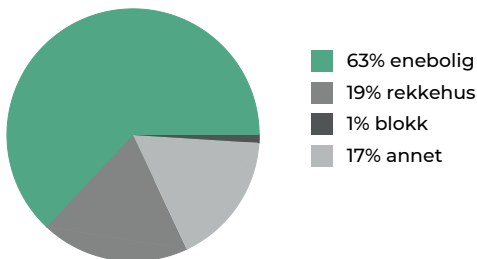
## Gateparkering

Lett 90/100

## Sport

📍	Haukås skole	2 min 🚶
	Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	0.2 km
📍	Elnesvågen stadion	4 min 🚶
	Fotball, friidrett	0.3 km
🏊	Pro Gym Elnesvågen	4 min 🚶
🏊	Elnesvågen Treningssenter	7 min 🚶

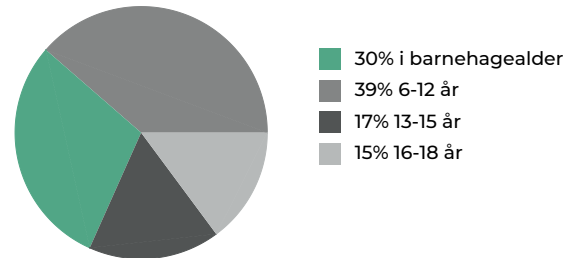
## Boligmasse



## Varer/Tjenester

📍	Bølgen Kjøpesenter	5 min 🚶
📍	Boots apotek Fræna	6 min 🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

48%

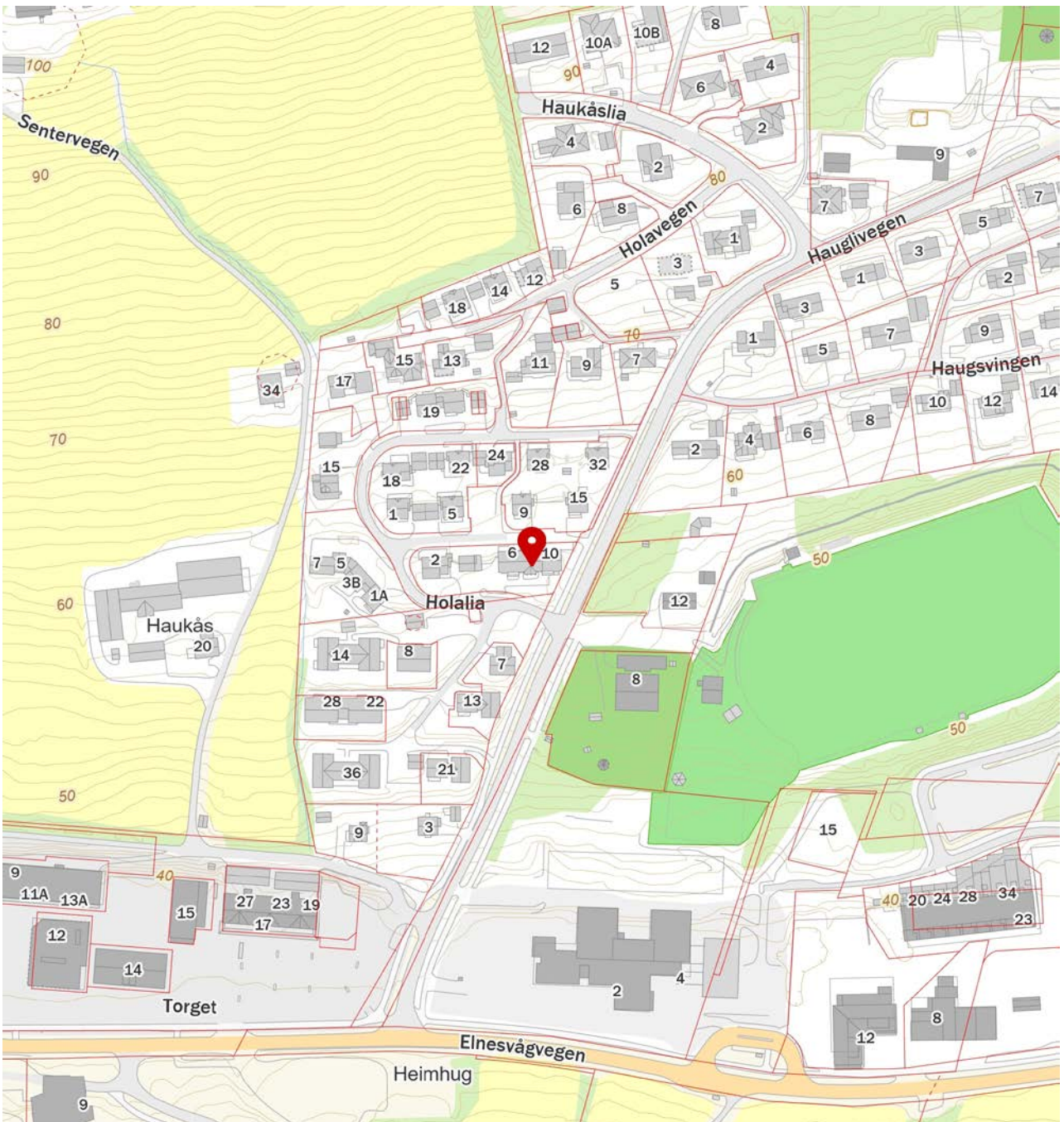
📍	Hauglia/Dalelia
📍	Elnesvågen
📍	Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



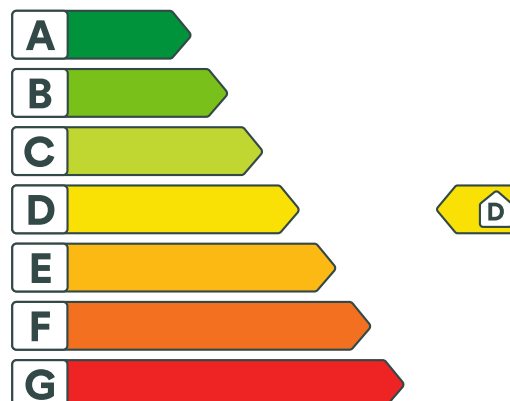
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



 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



Adresse <b>Holalia 6, 6440 ELNESVÅGEN</b>	
Dato for energimerking <b>24.04.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-286190</b>
Bygningskategori <b>Småhus</b>	Bygningsnummer <b>15648821</b>
Gårdsnummer <b>46</b>	Bruksnummer <b>208</b>
Seksjonsnummer <b>—</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0101</b>



## Energikarakteren

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



## Boliginformasjon

Byggeår <b>2005</b>	Bygningstype <b>Annet småhus</b>
Bruksareal <b>62,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>62,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>1</b>	Bygningsmateriale <b>Tre</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet, Ved</b>	
Ventilasjon <b>Mekanisk avtrekk</b>	



## Energi

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

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**201,91 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år <b>207,32 kWh/m<sup>2</sup></b>	Totalt levert pr. år <b>13 538 kWh</b>
---	---



## Holalia 6, 6440 ELNESVÅGEN



### Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Holalia 6, 6440 ELNESVÅGEN



### Tiltak

#### Tiltak utendørs

##### Tiltak 1: 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 2: 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 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

##### Tiltak 4: 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 på luftbehandlingsanlegg

##### Tiltak 5: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

##### Tiltak 6: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnsvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m<sup>2</sup>.

#### Brukertiltak

##### Tiltak 7: 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. Monter 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 8: 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 9: 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. Kjøøl- 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 varmelementer 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 på elektriske anlegg

### Tiltak 17: 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 18: 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.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 19: Montering tetningslister

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



### Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



### Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

**22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

# Boligkjøperforsikring

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

## Dine fordeler

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

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

## Få hjelpen du trenger!

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

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

\*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

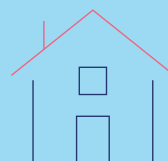
## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/  
aksjebolig: kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



[soderbergpartners.no/eiendom](https://soderbergpartners.no/eiendom)



# Nøklene i lomma. Forsikring **fikser vi.**

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

 **Kolibri**

Les mer om oss på  
→[kolibriforsikring.no](https://kolibriforsikring.no)

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

# BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 15-0107/26

Adresse: Holalia 6, 6440 ELNESVÅGEN, gnr. 46, bnr. 208,  
andelsnr. 11 i Holalia Borettslag med orgnr.  
877528022 i Hustadvika kommune.

Kontaktperson: Frank Fylling

Tlf: 911 49 707

Epost: frank@notar.no

Salgsoppgavedato: 30.04.2026

Navn på budgiver: \_\_\_\_\_

Fødselsnummer: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnummer./Sted: \_\_\_\_\_

Telefon, privat: \_\_\_\_\_

Telefon, arbeid: \_\_\_\_\_

Navn på budgiver: \_\_\_\_\_

Fødselsnummer: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnummer./Sted: \_\_\_\_\_

Telefon, privat: \_\_\_\_\_

Telefon, arbeid: \_\_\_\_\_

E-mail: \_\_\_\_\_

E-mail: \_\_\_\_\_

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: \_\_\_\_\_ kroner: \_\_\_\_\_

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg

(Med blokkbokstaver)

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

Ønsket overtakelsestidspunkt: \_\_\_\_\_

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

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

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

## FINANSIERING

Långiver: \_\_\_\_\_

Bank: \_\_\_\_\_

Egenkapital kr: \_\_\_\_\_

Kontaktperson: \_\_\_\_\_

Tlf: \_\_\_\_\_

Salg av eiendom, adr.: \_\_\_\_\_

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

Sted/dato: \_\_\_\_\_

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

Sted/dato: \_\_\_\_\_

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

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



## Følg budrunden live!

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

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