notar



ELNESVÅGEN

Nedre Haukåsvegen 100

Tomannsbolig | BRA-i/BRA Total 169/195 kvm | 3 soverom

Totalpris kr. 6 169 990,-

Hjemmet du leter etter har
en gate, et nabolag
og en historie.

Vi kjenner dem alle.





Elnesvågen- Påkostet terrasseleilighet over to plan. Garasje, 2 bad, 3 soverom.

Innhold

Nøkkelinformasjon	6
Bilder	9
Ditt nye nabolag	18
Om eiendommen	21
Vedlegg	30
Budskjema	123

Åpen budrunde

Vi holder ingenting skjult. Du ser hvert bud, fra hver budgiver, i det øyeblikket det kommer inn.

På notar.no kan alle interessenter følge budrunden, helt åpent.



Nøkkelinformasjon

Adresse	Nedre Haukåsvegen 100, 6440 ELNESVÅGEN
Prisantydning	Kr 6 000 000,-
Omkostninger	Kr 169 990,-
Totalpris	Kr 6 169 990,-
Fellesutgifter	Kr 2 464,-
BRA-i/BRA Total	169/195 m²
Eierform	Eierseksjon
Boligtype	Tomannsbolig
Byggeår	2017
Soverom	3
Etasje	2

Din megler



Frank Fylling

Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF

frank@notar.no
911 49 707

Frank Fylling er daglig leder, megler og partner hos Notar Molde. Han har over 23 års erfaring fra meglerbransjen, hvor de siste 15 årene er med base i Molde. Frank har solgt over 2000 eiendommer og har kompetanser innenfor bruktboliger, nybygg, landbruk, næringseiendom og salg av aksjeselskaper, og han er en av de mest omsettende meglerne i Notar Norge. Med Frank sitt store nettverk og meget gode lokalkunnskap vil du som selger få en engasjert og kunnskapsrik megler som gir god og trygg veiledning gjennom hele prosessen.

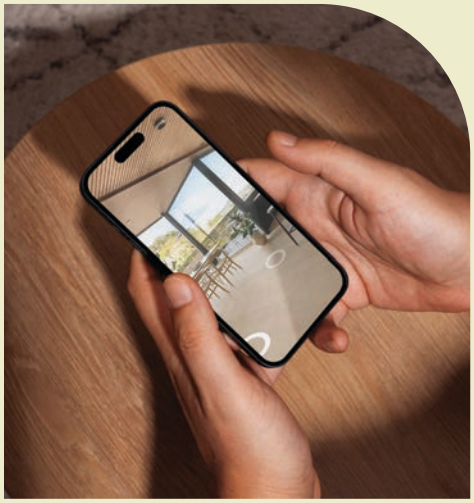
Ett hjem forlates, et nytt tas i bruk

Det er noe av det største som skjer i et menneskes liv. Ikke bare en adresseendring, men et skifte. Noe avsluttes, noe åpnes. Og i det øyeblikket fortjener du noen ved siden av deg som virkelig forstår hva det betyr.

Vi er hjemkjente meglere. Eid av eiendomsmeglere som tror at uavhengighet og lokalkunnskap gir deg det beste resultatet. Vi stiller oss ikke på siden og administrerer en prosess. Vi går den med deg – med kvalitet, ærlighet og alt vi har.

Visningen som aldri stenger

Vi sørger for at du kan gå på visning akkurat når det passer deg. Med “Visningen som aldri stenger” fra Notar kan du vise boligen til familie og venner, og digitalt være på visning igjen og igjen.

















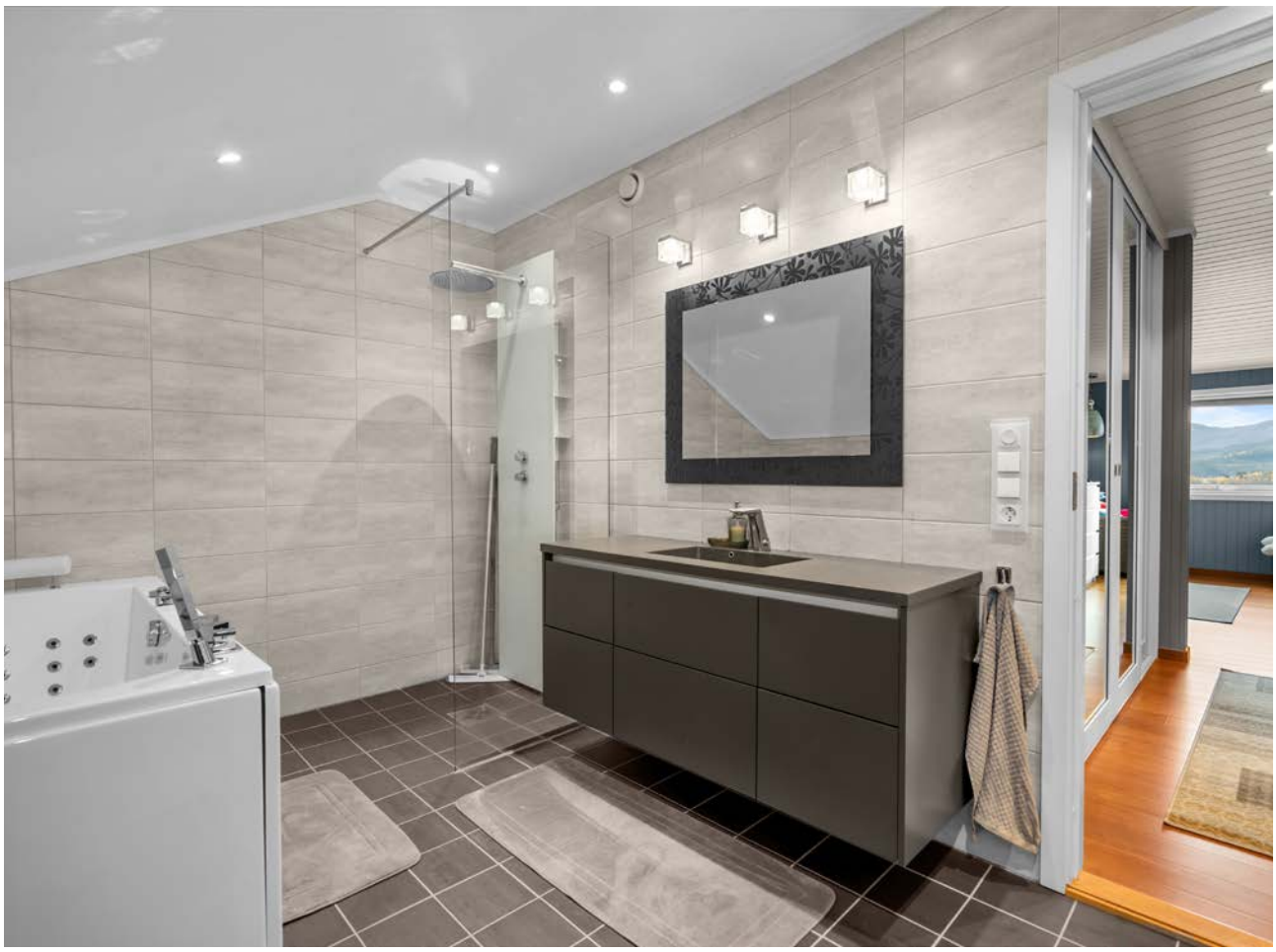






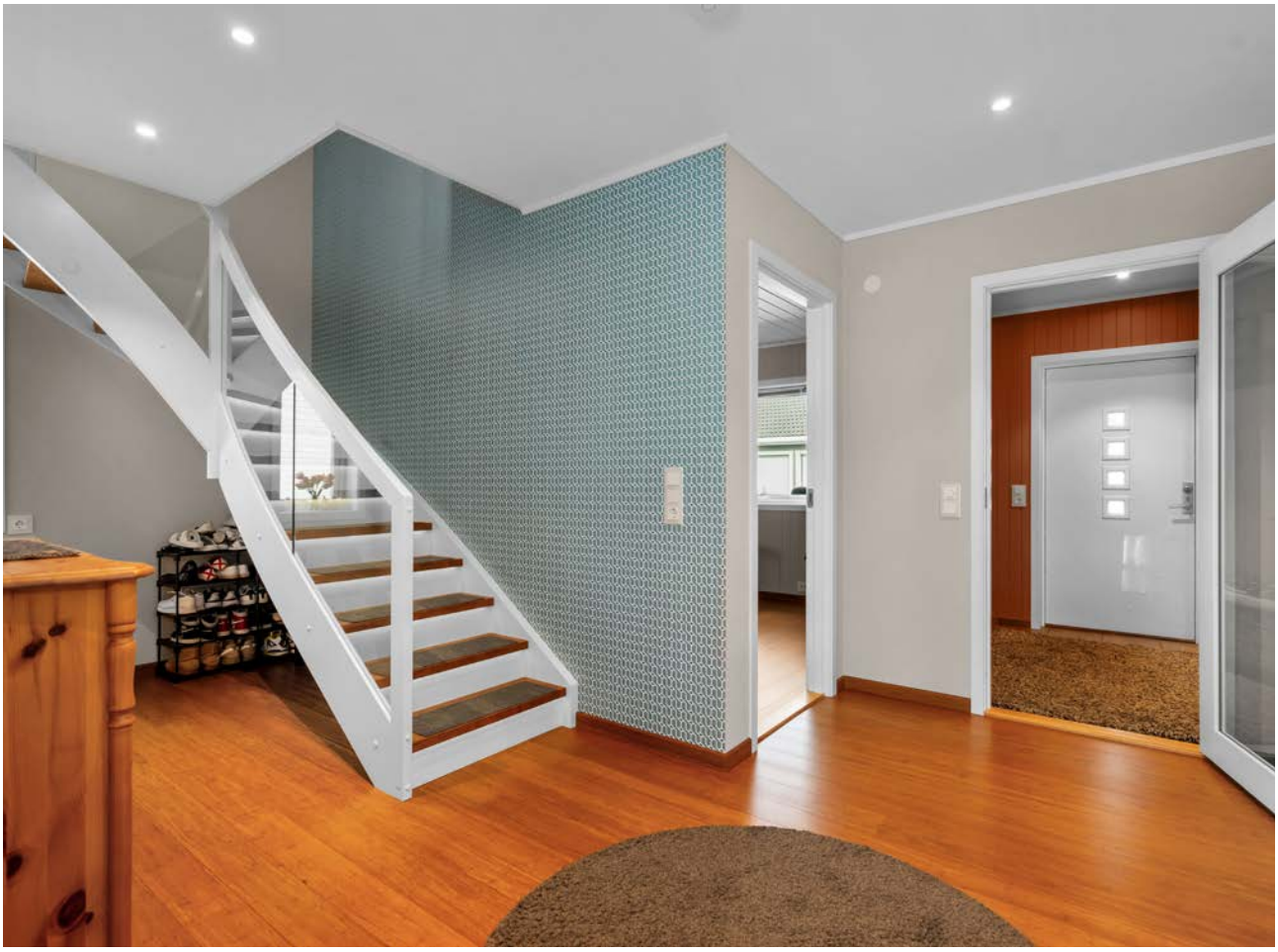












Velkommen til Nedre Haukåsvegen 100

Notar v/ Frank Fylling har nå på vegne av selger en meget velholdt, påkostet terrasseleilighet sentral i Elnesvågen for salg! Leiligheten ligger i en flermannsbolig og går over to etasjer med enkel adkomst fra oversiden av bygget. Garasje og utebod like ved inngangen. Bygget ble oppført i 2017 og er betydelig påkostet av eier. Her får du materialer, innredninger og fast elektronikk av høy kvalitet. Hovedetasjen inneholder: Gang, bod/vaskerom, stort flislagt bad, 2 soverom, stue og kjøkken. Utgang til romslig terrasse med flott utsikt. Kjøkkeninnredningen er fra HTH og Miele hvitevarer. Granitt/ kompositt benkeplate. 2. Etasje inneholder loftstue/kontor med plassbygde hyller og kontorinnredning, romslig soverom med garderobe og stor flislagt bad.
Denne bør sees! Velkommen!

Bli kjent med ditt nye nabolag

BELIGGENHET
Boligen ligger fint til i etablert byggefelt i Nedre Haukåsvegen. Fin utsikt og gangavstand til skoler, kommunehus og legesenter.

ADKOMST
Kjør til rundkjøringen ved kommunehuset og ta av ned til Nedre Haukås. Nr 100 ligger i andre rekke til høyre når du kjører nedover.





Nedre Haukåsvegen 100

Om eiendommen

Eiendommen

Adresse
Nedre Haukåsvegen 100, 6440 ELNESVÅGEN

Oppdragsnummer
15-0217/26

Selger
Jan Arild Hammerøy
Kristina-Helen Hammerøy

Matrikkel
Gårdsnummer 46, bruksnummer 265, seksjonsnummer 6, , ideell andel 1/1.
Gårdsnummer 46, bruksnummer 262, sameietype realsameie, ideell andel 1/22.
 i Sameiet Haukås Terrasse K2 med orgnr.: 918706674 i Hustadvika kommune.

Eieform
Eierseksjon

Boligtype
Tomannsbolig

Energiklasse
C

Info energiklasse
Energimerket beskriver hvor energieffektivt bygget er, og hvilke energikilder som er brukt i bygget. Energimerket består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

Tomt
Eiet tomt på 3.873 kvm.

Beskrivelse av tomt
Sameiets eide tomt er opparbeidet med asfalterte veier, plenarealer og beplanting.

Sameiebrøk
167/1608

Takst
Tilstandsrapport datert 02.10.2026. utført av Riksfjord Taksering AS v/ Hans Fredrik Riksfjord.

Byggeår
2017

Byggemåte
Kjedehuset er oppført i 2017 over to etasjer med grunnmur og fundamentering i betong. Gulv mot grunn er støpt betonggulv på kultet grunn, og etasjeskillere er utført som trebjelkelag. Ytterveggene over grunnmuren er lette bindingsverksvegger i tre med liggende trekledning fra byggeår, og kledningen fremstilles normalt vedlikeholdt og i normalt god stand alder tatt i betraktning. Boligen har saltak med takstoler i tre, takark mot nord og takopplett mot sør, og taket er tekket med betongtakstein fra byggeår. Renner og nedløp er utført i metall, og skorsteinen over tak er utført med heldekkende pipebeslag. Vinduene er fabrikkmalte trevinduer med 3-lags glass fra byggeår, og det er fabrikkmalte hovedytterdører og fabrikkmalt balkongdør i tre. Dreneringen er fra byggeår, med ukjent type og omfang. Det er sydvendt veranda oppført i tre med rekkverk av tre, og markterrasse oppført i tre ved inngangsplan.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Elektrisk anlegg:

Boligen har skjult elektrisk anlegg med automatsikringer. Sikringsskapet er plassert i bod/vaskerom og er utstyrt med automatsikringer. Det er benyttet brytere og stikkontakter med Gira Esprit-rammer. Det foreligger samsvarserklæringer og dokumentasjon for deler av det elektriske

anlegget. Fremlagt dokumentasjon viser blant annet arbeider utført av
Omya Hustadmarmor AS avd. Elnesvågen og Holm Elektro AS. Det
elektriske anlegget er påkostet, med gjennomgående moderne materiell
og dokumentasjon på utførte arbeider.

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

Selger ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring (utdrag):

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?
Svar: Ja

Tilleggskommentar:
Omgjøring fra bod til vaskerom er gjort av Block Watne. Vaskerommet har vært et våtrom med sluk hele tiden. Dette gjelder også vinduene som er endret. Vi har ikke endret på noe siden Block Watne bygde leiligheten.

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.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til område for boliger med tilhørende anlegg, kjøreveg, , parkering, renovasjonsanlegg og regulerings- og bebyggelsesplanområde.

Videre ligger eiendomen i KPHensynsone R301734 (Reguleringsplan skal fortsatt gjelde)
Utsnitt av reguleringskart med tegnforklaring følger vedlagt i salgsoppgaven.

Reguleringsbestemmelser kan ses hos meglerforetaket. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Hustadvika kommune.

Oppvarming

Boligen har elektrisk oppvarming og vedfyring.

Parkeringsforhold

Seksjonen har parkeringsmulighet i egen garasje.

Vei/Vann/Kloakk

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.
Videre er eiendommen tilknyttet offentlig vann og avløp.

Adgang til utleie

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt, jfr. eierseksjonsloven § 24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn.

Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse

Det foreligger en ferdigattest på nytt bygg - terrassehus med fire boenheter, datert 06.12.2017.
Videre foreligger det en ferdigattest på garasjen datert 28.12.2017.

Meglerforetaket opplyser om at godkjente tegninger fra Hustadvika kommune avviker fra dagens innredning/ bruk.
1.etasje:
Bod er i dag vaskerom. Det er tatt ned vegg mellom entre og gang. Videre er det satt opp men vegg mellom vaskerom og soverom i entreen.

2.etasje:
Deler av tidligere gang, er omgjort til større soverom.

Innvendig skiller man mellom boligens hoveddel (rom for varig opphold - eks stue, kjøkken, og soverom) og tilleggsdel (rom som ikke godkjent for varig opphold - eks boder, disponibelt areal, hobbyrom). Foretas det innvendige bruksendringer mellom boligens hoveddel og/eller tilleggsdel så kan dette utløse søknadsplikt. Her stiller blant annet regelverket krav til takhøyde, dagslysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring m.v. En må også søke om tillatelse dersom en skal endre på bærevegger, brannskille eller bærebjelker i boligen.

Meglerforetaket opplyser om at godkjente tegninger fra Hustadvika kommune avviker fra dagens fasade.
Flere vinduer er endret endret fra de godkjente tegningene.

Om godkjenning av fasaden og / eller bruksendring mangler, kan boligen da være i strid med gjeldende regler og bruken kan ansees som ulovlig. Reaksjoner fra

bygningsmyndighetene kan iverksettes overfor hjemmelshaver, f.eks. pålegg om retting, forelegg om plikt til å etterkomme pålegg, tvangsmulkt, overtredelsesgebyr, pålegg om riving / tilbakeføring m.v.. Dette gjelder uavhengig av om hjemmelshaver hadde kjennskap til manglende bruksendring. Kjøper overtar altså ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette. Ytterligere undersøkelser og evt. søknad blir kjøpers ansvar.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
06.12.2017.

Radonmåling
Det er ikke dokumentert radonmåling i boligen. Statens strålevern anbefaler at det blir målt radon i alle boliger. Leiligheter med bakkekontakt, eller i etasjen over dette, bør måle radon. Strålevernforskriften stiller ingen krav til boligeiere som selv bor i boligen sin, men leietaker kan kreve radonmåling hvis dette ikke foreligger.

Innhold
1. etasje
Stue/kontor, gang, bod (brukes som omkledningsrom), 2 soverom, bad, Bod ved inngangsparti med utvendig adkomst og bod på veranda med utvendig adkomst.

Veranda

2.etasje
Stue/kontor, gang, bod (brukes som omkledningsrom), soverom, bad.

Standard
Kjedehus
Standard :
Gulvene i tørre rom er i hovedsak utført med heltre bambusgulv. Bambusgulvet er en slitesterk gulvtype. I entré og våtrom er det flislagte gulv. Vegger har hovedsakelig tapet og Smartpanel, mens himlinger har Tak-ess og MDF-panel. Kjøkkenet har en påkostet HTH-innredning med fronter i heltre eik, benkeplate av stein, touch-to-open på skap og skuffer og omfattende integrerte hvitevarer fra Miele. Begge badene har høy utstyrsstandard, blant annet steamdusj, boblebadekar, vegghengte toaletter, innfelte spotlights og gulvvarme. Det elektriske anlegget er skjult og utført med automatsikringer og Gira Esprit-materiell. Boligen har balansert ventilasjon med varmegjenvinning, sentralstøvsuger og fiber. TV på kjøkken og i loftstue/kontor medfølger, sammen med møbler i loftstue/kontor. Møblene er opplyst å være plassbygd skipsinteriør.
Vedlikehold :
Boligen er fra 2017 og har i hovedsak bygningsdeler og tekniske installasjoner fra oppføringstidspunktet. Utvendig trekledning, vinduer, dører, taktekking og øvrige synlige overflater har hatt normalt vedlikehold sett i forhold til alder. Innvendige overflater og innredninger holder gjennomgående god standard. Bambusgulvene har lite synlig bruksslitasje. Balansert ventilasjonsanlegg vedlikeholdes ifølge selger med årlig filterskift.

Garasjeplass i felles rekke
Standard :
Frittstående garasjebygg oppført i rekke, med støpt betonggulv og yttervegger i trekonstruksjon. Innvendig er veggene i hovedsak åpne med synlig bindingsverk og betong. Takkonstruksjonen er utført i tre og tekket utvendig med takstein. Garasjen har leddport med elektrisk portåpner og innlagt strøm. Det er montert eget mindre sikrings-/fordelingsskap ved porten. Garasjen er klargjort for tilkobling av elbillader, med fremført elektrisk opplegg, men selve ladeboksen er ikke montert. Garasjeplassen har et innvendig areal på ca. 17,2 m², basert på måling utført ved befaring.
Vedlikehold :
Normalt.

Arealer
BRA - i: 169 m²
BRA - e: 26 m²
BRA totalt: 195 m²
TBA: 33 m²

Kjedehus
Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-i: 103 m² Vindfang, hall m/trapp, 2 soverom, stue/kjøkken, bad, bod (som brukes som vaskerom).
BRA-e: 9 m² Bod ved inngangsparti med utvendig adkomst, bod på veranda med utvendig adkomst.

2. etasje
BRA-i: 66 m² Stue/kontor, gang, bod (brukes som omkledningsrom), soverom, bad.

TBA fordelt på etasje
1. etasje
33 m² Terrasse- og balkongareal

Garasjeplass i felles rekke

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 17 m² Biloppstillingsplass

Bygningssakkyndig kommentar til arealoppmåling

KJEDEHUS
Kommentar
Bod på veranda mot sør på ca 4 kvm.
Bod ved inngangsparti på ca 5 kvm.

Lovlighet
Byggetegninger
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar:
Det er registrert enkelte endringer mellom godkjente tegninger og dagens planløsning.

I 2. etasje er boden omgjort og benyttes som walk-in-closet. Endringen vurderes ikke som søknadspliktig bruksendring. Det er også etablert skyvedør mellom kontor/stue og gangen som leder til bad, walk-in-closet og soverom. Dette vurderes som en innvendig planendring som ikke er søknadspliktig.

I 1. etasje er boden bruksendret og innredet som vaskerom. Endringen innebærer bruksendring fra bod/tilleggsdel til våtrom/hoveddel og er søknadspliktig. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at bruksendringen er omsøkt eller godkjent.

Døren til soverommet lengst sør i hovedetasjen er flyttet fra stuen til gangen ved trappen. Dette vurderes som en innvendig planendring som ikke er søknadspliktig.

Bruksendringen av bod til vaskerom i 1. etasje bør avklares med kommunen. Dersom godkjenning ikke allerede foreligger, må nødvendig søknad om bruksendring innsendes.

Økonomi

Prisantydning

Kr. 6 000 000,-

Kommunale avgifter

Kr 17 985,- pr år 2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer:

Avløp - 6 987,46 kr
Feiing - 677,00 kr
Renovasjon - 4 593,16 kr
Vann - 5 727,46 kr

Eiendomsskatt

Kr 14 840,- pr 2025

Felleskostnader

Kr. 2 464,-/mnd

Felleskostnader inkluderer

Drift og vedlikehold av eiendommen, forsikringer, konsulenthonorar, forretningsførerhonorar, andre driftskostnader: kr 1887,-
NEAS KABEL TV: kr 577,-

Formuesverdi - Primær

Kr. 719 000,- 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 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Omkostninger

kr. 6 000 000,- (Prisantydning)
---
kr. 18 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)
kr. 150 000,- (Dokumentavgift)
kr. 545,- (Tinglysing skjøte)
kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))
---
kr. 169 990,- (Omkostninger totalt)
---
kr. 6 169 990,- (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
Grunndata:
2017/114553-1/200 07.02.2017
SEKSJONERING
Opprettet seksjoner:
SNR: 6
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 167/1608

Grunnboksdato
09.10.2026

Forsikringsselskap
EIKA FORSIKRING AS

Polisenummer
5737546

Om sameiet
Sameiet Haukås Terrasse K2 (org.nr. 918 706 674) er et sameie i Hustad kommune. Forretningsfører er OBOS Eiendomsforvaltning AS. Sameiet består av 12 boligseksjoner.

Sameiet har lagt til rette for at det kan bygges 6 sykkelboder på fellesarealet tilhørende sameiet. Leilighet/seksjon i 1. etg. og underliggende leilighet/seksjon har bruksrett til felles sykkelbod. Bodene er tiltenkt plass til 2 sykler til hver av disse leilighetene. Alle bodene bygges 1 meter bak boden i uetg. Bodene føres opp etter samme tegning og størrelse med innvendige mål på 1,7 m x 1,95 m.

Pågående saker:

- 2026: Styret ønsker å kontakte kommunen for å flytte det grønne gjerdet nedenfor rundkjøringen for å bedre passasjen for møtende biler. Styret samler informasjon om sameiene i området for å forsøke å sende en felles henvendelse fra disse til fylkeskommunen.
- 2026: Styret har kontaktet kommunen for å få satt opp nummerskilt ved oppkjørsel til husnummer 90–112. Det er ikke kommet respons fra kommunen så langt.
- 2026: Styret vil kontakte kommunen for å få satt opp 30-skilt også fra det nye boligfeltet vest for oss.

Andel Formue
Kr. 52 957,- pr. 31.12.2025

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger
Sameiet har blitt fremlagt sameiets regnskap.
Sameiet hadde et årsresultat på kr 58 585,- i 2025

Vedtatte kostnadsøkninger:
- Det er vedtatt å sette opp rekkverk innen neste vinter. Estimert pris for et enkelt rekkverk er kr 20 000–30 000.

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:
- Det ble påpekt at det må følges med på eventuell mosevekst på takene, og at tiltak må settes inn raskt ved behov.

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.
Endringer i driftskostnader kan medføre endringer i felleskostnadene.

Innkalling/referat fra siste generalforsamling og regnskap/budsjett er innhentet og kan sees hos meglerforetaket.

Forretningsfører
OBOS Nordvest Utbygging AS

Forkjøpsrett
Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Sameiet praktiserer ikke styregodkjennelse av nye eiere.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige

brukerne av eiendommen.

Vedtekter/Husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt prospekt. Vi oppfordrer alle interessenter til å foreta en grundig gjennomgang av disse.

Diverse opplysninger

Diverse
Teksten i salgsoppgaven er delvis utarbeidet ved hjelp av KI og deretter kvalitetssikret av ansvarlig megler.

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 boligselger- og boligkjøperforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.
- Kolibri Forsiking tilbyr forsikringsprodukter

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

Legalpant
Det gjøres oppmerksom på at sameiet har legalpanterett i seksjonen tilsvarende 2 x folketrygdens grunnbeløp for felleskostnader samt andre krav som skriver seg fra sameieforholdet.

EIERBEGRENSNING
Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting. Den som har ervervet seksjonen i strid med forbudet vil i et slikt tilfelle, frivillig eller etter pålegg, måtte selge seksjonen videre til noen som lovlig kan erverve den.

Overtagelse
Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

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

Salgsoppgave sist oppdatert
10.10.2026

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

Meglers Vederlag
Prosentprovisjon med 1.10% av kjøpesum (inkl. mva).
Salgsgaranti kr. 5 000,- (inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse kr. 17 500,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr kr. 6 500,- (inkl. mva.)
Markedspakke leilighet kr. 19 900,- (inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.) kr. 2 500,- (inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing kr. 3 500,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

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

Viktig informasjon

Boligselgerforsikring
For denne eiendommen er det 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 bygningssakyndig 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 gjennomgås 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

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 dekningssalg 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.

Er dette ditt nye hjem?

Det er en god følelse.
La oss hjelpe deg med de neste stegene på veien.

1. **Si ifra til oss**
   Ta kontakt med megleren – så holder vi deg oppdatert gjennom hele prosessen. Vi er her, og vi svarer.

2. **Få finansieringen på plass**
   Snakk med banken din om hva du kan låne, og be om et finansieringsbevis. Det gjør deg klar til å handle når øyeblikket er der.

3. **Bli kjent med boligen**
   Les deg opp på salgsoppgaven og den tekniske rapporten. Vi anbefaler at du setter deg godt inn i alt før du byr – jo mer du vet, jo tryggere blir beslutningen.

4. **By på boligen**
   Når du er klar, legger du inn bud via Gi bud-knappen på boligens side. Du kan også fylle ut budskjema og sende det til oss. Alle bud må være skriftlige – videre bud kan gis via SMS eller e-post. Vi guider deg gjennom det hvis du lurer på noe.

Nedre Haukåsvegen 100

Vedlegg

Plantegning dagens innredning/bruk
Selgers egenerklæring
Tilstandsrapport
Hus- og plantegning
Ferdigattest
Sesksjonering
Vedtekter
Årsberetning
Protokollutskrift
Kartutsnitt m/situasjon
Utsnitt av reguleringsplan m/tegnforklaring
Reguleringsbestemmelser
Energiattest



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Plantegning dagens innredning/bruk



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Plantegning dagens innredning/bruk

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Notar Molde

Oppdragsnr.
15-0217/26

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Kristina-Helen Hammerøy	Jan Arild Hammerøy

Gateadresse
Nedre Haukåsvegen 100

Poststed	Postnr
ELNESVÅGEN	6440

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2017

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 8

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtind

Polise/avtalenr.: 38328960/38328961/38328962

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

Document reference: 15-0217/26

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar | Nei

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 | Nei

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 | Nei

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, tømrerarbeid 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 | Nei

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

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 15-0217/26

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 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

"Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris. Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden, da den følger strømmåleren og ikke eier. Les mer på Regjeringens nettsider."

☐ Nei ☑ Ja

25 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:

26 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

28 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

29 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 15-0217/26

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 forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☑ Jeg ønsker 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 nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners, og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 15-0217/26

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jan Arild Hammerøy	14a7322549b6a368c464d3d06f50a6ff5aab27b4	30.09.2026 14:03:56 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kristina Helen Hammerøy	8f4df2cea91ce7eca50cc8ce0ca6b50464ec0770	30.09.2026 14:06:52 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 15-0217/26

- 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

Kjedehus
Nedre Haukåsvegen 100 , 6440 ELNESVÅGEN
HUSTADVIKA kommune
gnr. 46, bnr. 265, snr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 195 m² BRA-i: 169 m²



Befaringsdato: 02.10.2026 **Rapportdato:** 05.10.2026 **Oppdragsnr.:** 21039-2547 **Eiendomsverdi ref nr:** CN1570

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

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

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

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

Nedre Haukåsvegen 100 , 6440 ELNESVÅGEN
Gnr 46 - Bnr 265
1579 HUSTADVIKA

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

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

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

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

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

Nedre Haukåsvegen 100 , 6440 ELNESVÅGEN
Gnr 46 - Bnr 265
1579 HUSTADVIKA

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Nedre Haukåsvegen 100 , 6440 ELNESVÅGEN
Gnr 46 - Bnr 265
1579 HUSTADVIKA

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN

Beskrivelse av eiendommen

Byggemåte
Kjedehus oppført i 2017 over to etasjer. Grunnmur og fundamentering er utført i betong. Gulv mot grunn er støpt betonggulv på kultet grunn, med isolasjon og diffusjonsperre ut fra normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Etasjeskiller er utført som trebjelkelag.
Yttervegger er oppført som lette bindingsverkskonstruksjoner i tre med liggende trekledning. Boligen har saltak med takstoler i tre, takark mot nord og takopplett mot sør. Taket er tekket med betongtakstein. Vinduer er fabrikkmalte trevinduer med 3-lags glass, og ytterdører/balkongdør er fabrikkmalte tredører.

Boligen har en særlig påkostet standard utover normal leveranse for tilsvarende bolig, spesielt når det gjelder kjøkken, våtrom, elektriske installasjoner, gulvoverflater og innredningsdetaljer.

Kjedehus - Byggeår: 2017

UTVENDIG Gå til side

Kjedehus fra 2017 med yttervegger i bindingsverk og liggende trekledning. Saltak med takstoler i tre, takark og takopplett, tekket med betongtakstein. Vinduer har 3-lags glass. Boligen har sydvendt veranda på ca. 24 m² og markterrasse ved inngangsplanet på ca. 9 m².

INNVENDIG Gå til side

Boligen har gjennomgående høy innvendig standard. Gulvene består hovedsakelig av heltre bambus, med fliser i entré og våtrom. Veggene har tapet og Smartpanel, mens himlinger har Tak-ess, MDF-panel og enkelte steder slette himlinger med innfelte spotlights. Innvendig trapp er fabrikkmalt tretrapp med belysning og glassrekkverk. Det er stålpipe og vedovn i hovedetasjen.

Boden i 1. etasje er innredet som vaskerom med flislagt gulv, våtromsplater, innredning med skyllekum og balansert ventilasjon.

VÅTROM Gå til side

Boligen har bad i begge etasjer. Badet i 2. etasje har flislagte gulv og vegger, gulvvarme, innfelte spotlights, vegghengt toalett, boblebadekar og dusj. Badet i 1. etasje har tilsvarende overflater og er utstyrt med vegghengt toalett og dobbel steamdusj. Begge bad ventileres via balansert ventilasjonsanlegg.

KJØKKEN Gå til side

Påkostet HTH-kjøkken fra byggeår med heltre eikefronter, steinbenkeplate, touch-to-open på skap og skuffer og omfattende integrerte Miele-hvitevarer. Det er blant annet flere integrerte ovner, kaffemaskin, koketopp, oppvaskmaskin samt kjøle- og fryseskap. Komfyrvakt og lekkasjesikring er montert. Kjøkkenventilator har avtrekk til det fri. TV montert på vegg på kjøkkenet medfølger.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har rør-i-rør-system og avløpsrør av plast. Varmtvannsbereder på ca. 200 liter er plassert i bod/vaskerom. Ventilasjonen er balansert med varmegjenvinning. Det elektriske anlegget er skjult med automatsikringer og påkostet Gira Esprit-materiell. Det foreligger samsvarserklæringer for elektriske arbeider.

Boligen har også fiber, sentralstøvsuger, stålpipe og vedovn.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Sameiet har eiet tomt på ca. 3 872,9 m². Tomten er opparbeidet med asfalterte veier, plenarealer og beplantning. Det er felles parkeringsarealer med 12 utendørs parkeringsplasser. Terrenget er lett skrånende. Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Grunnmur er utført i betong. Boligen disponerer i tillegg garasjeplass i felles garasjerekke. Garasjeplassen er ca. 17,2 m², har elektrisk portåpner, strøm og er klargjort for tilkobling av elbillader.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Kjedehus

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er registrert enkelte endringer mellom godkjente tegninger og dagens planløsning.

I 2. etasje er boden omgjort og benyttes som walk-in-closet. Endringen vurderes ikke som søknadspliktig bruksendring. Det er også etablert skyvedør mellom kontor/stue og gangen som leder til bad, walk-in-closet og soverom. Dette vurderes som en innvendig planendring som ikke er søknadspliktig.

I 1. etasje er boden bruksendret og innredet som vaskerom. Endringen innebærer bruksendring fra bod/tilleggsdel til våtrom/hoveddel og er søknadspliktig. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at bruksendringen er omsøkt eller godkjent.

Døren til soverommet lengst sør i hovedetasjen er flyttet fra stuen til gangen ved trappen. Dette vurderes som en innvendig planendring som ikke er søknadspliktig.

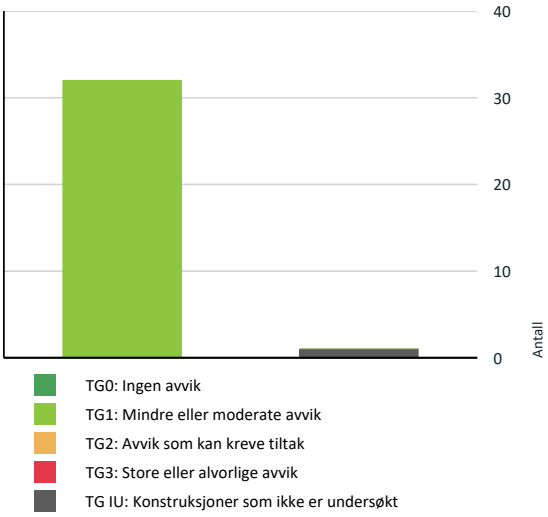
Bruksendringen av bod til vaskerom i 1. etasje bør avklares med kommunen. Dersom godkjenning ikke allerede foreligger, må nødvendig søknad om bruksendring innsendes.

Nedre Haukåsvegen 100 , 6440 ELNESVÅGEN
Gnr 46 - Bnr 265
1579 HUSTADVIKA

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Kjedehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned ikke er montert. Ifølge selger ligger denne lagret i boligen og medfølger salget. Gå til side

Nedre Haukåsvegen 100 , 6440 ELNESVÅGEN
Gnr 46 - Bnr 265
1579 HUSTADVIKA

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN

Tilstandsrapport

KJEDEHUS



Byggeår
2017

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Standard
Gulvene i tørre rom er i hovedsak utført med heltre bambusgulv. Bambusgulvet er en slitesterk gulvtype. I entré og våtrom er det flislagte gulv. Vegger har hovedsakelig tapet og Smartpanel, mens himlinger har Tak-ess og MDF-panel. Kjøkkenet har en påkostet HTH-innredning med fronter i heltre eik, benkeplate av stein, touch -to-open på skap og skuffer og omfattende integrerte hvitevarer fra Miele. Begge badene har høy utstyrsstandard, blant annet steamdusj, boblebadekar, vegghengte toaletter, innfelte spotlights og gulvvarme. Det elektriske anlegget er skjult og utført med automatsikringer og Gira Esprit-materiell. Boligen har balansert ventilasjon med varmegjenvinning, sentralstøvsuger og fiber. TV på kjøkken og i loftstue/kontor medfølger, sammen med møbler i loftstue/kontor. Møblene er opplyst å være skipsinteriør.

Vedlikehold
Boligen er fra 2017 og har i hovedsak bygningsdeler og tekniske installasjoner fra oppføringstidspunktet. Utvendig trekledning, vinduer, dører, taktekking og øvrige synlige overflater har hatt normalt vedlikehold sett i forhold til alder. Innvendige overflater og innredninger holder gjennomgående god standard. Bambusgulvene har lite synlig bruksslitasje. Balansert ventilasjonsanlegg vedlikeholdes ifølge selger med årlig filterskift.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med betongtakstein fra byggeår. Taktekking er besiktiget fra bakkenivå. Undertak og øvrig takkonstruksjon er fra samme periode.

Taktekking er ikke besiktiget pga manglende forsvarlig adkomst tilrettelagt. Bygningsdelen er fuktutsatt, og er ikke undersøkt annet en fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Renner og nedløp er utført i metall. Nedløpene er ført ned i rør i grunnen, men videre rørsystem og bortledning er ukjent. Det var ikke nedbør på befaringsdagen, og det har derfor ikke vært mulig å kontrollere funksjon eller eventuelle lekkasjer i renner og nedløp.

Skorsteinen over tak er utført med heldekkende pipebeslag som gir værbeskyttelse mot nedbør og inntrengning av fukt. Skorsteinen er ført opp over tak med en høyde som er minimum 80 cm over mønenivå. Bygningsdelen er særlig utsatt for vær- og fuktpåvirkning, og vurderingen er derfor begrenset til visuelle observasjoner fra bakkenivå. Det gjøres oppmerksom på at skjulte feil eller skader ikke kan utelukkes. Nærmere undersøkelse av skorstein over tak anbefales utført av fagkyndig under forsvarlige sikkerhetsforhold.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Boligen har saltak og takkonstruksjon er oppført med takstoler i tre. Takark mot nord og takopplett mot sør. Ingen mulighet for kontroll av takkonstruksjonen siden det er en tett konstruksjon, Ingen avvik registrert fra innside eller utside.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Yttervegger over grunnmuren er lette bindingsverksvegger i tre, komplementert med liggende trekledning fra byggeår. Kledning fremstilles normalt vedlikeholdt og i normalt god stand alder tatt i betraktning.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Boligen har fabrikkmalte trevinduer med tre-lags glass fra byggeår.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Det er fabrikkmalte hovedytterdører og fabrikkmalt balkongdør i tre. Dørener er i fra byggeår.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Sydvendt veranda oppført i tre på ca. 24 kvm med utgang fra stue. Rekkverk av tre, rekkverkshøyde målt til ca 100 cm.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Nedre Haukåsvegen 100 , 6440 ELNESVÅGEN
Gnr 46 - Bnr 265
1579 HUSTADVIKA

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Markterrasse oppført i tre ved inngangsplan på ca 9 kvm.

INNVENDIG

Overflater - gulv

Beskrivelse
Gulvene er heltre av bambus. I våtrom og entré er det flislagte gulv.

Gulvoverflatene er ikke vurdert, da dette kontrollpunktet ikke inngår som en obligatorisk del av tilstandsanalysen etter forskrift til avhendingslova. Det er ikke registrert eller opplyst om forhold som har gitt grunnlag for nærmere vurdering av installasjonen.

Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Tapet og smartpanel plater på veggene. Tak-ess plater og mdf-panel i himling.

Vegg og himlinger er ikke vurdert, da dette kontrollpunktet ikke inngår som en obligatorisk del av tilstandsanalysen etter forskrift til avhendingslova. Det er ikke registrert eller opplyst om forhold som har gitt grunnlag for nærmere vurdering av installasjonen.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Støpt betonggulv på kultet grunn med isolasjon og diffusjonsperre utifra normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Trebjelkelag som etasjeskiller.

2. Etasje:
Det er målt ca. 2 mm. høydeforskjell på gulv i stue/kontor 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. 4 mm. i stue/kontor. Målingene er utført på tilfeldige steder i to rom.

1.Etasje:
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. 4 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 målingene ligger innenfor hva som vurderes som normalt for konstruksjonstype, alder og bruk, og tilfredsstiller 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.

Radon

Beskrivelse
Bygget skal være utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger skal da gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført i henhold til gitte tillatelser og gjeldende forskrifter. Dokumentasjon er ikke fremvist takstmannen, selv om det foreligger ferdigattest kan det ikke garanteres at bygget er oppført med forskriftsmessig radonsperre. Ytterlige undersøkelser anbefales.

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse
Det er stålpipe og vedovn i stuen i hovedetasje.

⚠ Innvendige trapper

Beskrivelse
Innvendig trapp er en fabrikkmalt tretrapp med lys og glassrekkverk. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned ikke er montert. Ifølge selger ligger denne lagret i boligen og medfølger salget.

Konsekvens/tiltak
• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendige dører er malte fyllingsdører.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse
Det er ikke opplyst om forekomst av skadedyr eller fuktkrevende insekter. Ved befaring ble det ikke registrert synlige tegn eller indikasjoner på aktivitet, angrep eller skader forårsaket av skadedyr eller fuktkrevende insekter.

TG 1 Bod som er innredet som vaskerom

Beskrivelse
Rommet er byggemeldt som bod, innredet som vaskerom. Siden rommet er byggemeldt som bod er ikke rommet vurdert som et våtrom. Rommet har flislagt gulv, våtromsplater på vegger, malt slett himling med innfelte spotlights. Benkeskapinnredning med laminert benkeplate med nedfelt skyllekum. Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon og tilluft spalte under dør.

Nedre Haukåsvegen 100 , 6440 ELNESVÅGEN
Gnr 46 - Bnr 265
1579 HUSTADVIKA

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN

Tilstandsrapport

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Ingen dokumentasjon fremvist. Det skal foreligge dokumentasjon av 3. parts kontroll for våtrommet. 1.1.2013 ble det innført nye regler om obligatorisk uavhengig kontroll i byggesaker. Kravene om obligatorisk uavhengig kontroll gjelder for søknader som har kommet inn til kommunen fra og med 1. januar 2013. Ved ferdigattest skal de ansvarlige firmaene ha gitt sine samsvarserklæringer og kontrollerklæringer på at deres arbeid er utført i henhold til lov, forskrift og tillatelser.

Badet har flislagt gulv med gulvvarme, flis på vegger og slett himling med innfelte spotlights. Baderomsinnredning med servant, vegghengt toalett, boblebadekar og dusj. Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon og tilluft spalte under dør.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flis på vegger, malt slett himling med innfelte spotlights.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med gulvvarme. Det er målt ca 30 mm fall/høydeforskjell målt fra gulv terskel ved dør til topp slukrist. Ukjent om det er membran oppkant ved dørterskel.

Det er registrert avvik på lokalfallet rundt sluket ved dusjen, og målt lokalfall tilfredsstiller ikke preaksepterte ytelser i TEK 10 og 17. I henhold til NS 3600:2025+AC:2026 punkt A.2.1.2 f kan imidlertid fallforhold vurderes som tilfredsstillende dersom funksjonsprøving viser at bruksvann ledes til sluk. Ved befaring er bruksvannet i dusjen vurdert å ledes til sluket, og gulvet har fall mot sluken. Forholdet vurderes derfor ikke å medføre den funksjonssvikten som kreves for TG2 etter standardens kriterier.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak flisene og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt og utførelse. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. Sluken er av plast.



Sluk i dusj.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning med servant, vegghengt toalett, boblebadekar og dusj.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon og tilluft spalte under dør.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er utført fra tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold i veggkonstruksjon bak dusjsonen.

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Ingen dokumentasjon fremvist. Det skal foreligge dokumentasjon av 3. parts kontroll for våtrommet. 1.1.2013 ble det innført nye regler om obligatorisk uavhengig kontroll i byggesaker. Kravene om obligatorisk uavhengig kontroll gjelder for søknader som har kommet inn til kommunen fra og med 1. januar 2013. Ved ferdigattest skal de ansvarlige firmaene ha gitt sine samsvarserklæringer og kontrollerklæringer på at deres arbeid er utført i henhold til lov, forskrift og tillatelser.

Badet har flislagt gulv med gulvvarme, flis på vegger og malt slett himling med innfelte spotlights. Baderomsinnredning med servant, vegghengt toalett og dobbel steamdusj. Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon og tilluft spalte under dør.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Nedre Haukåsvegen 100 , 6440 ELNESVÅGEN
Gnr 46 - Bnr 265
1579 HUSTADVIKA

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN

Tilstandsrapport

Flis på vegger og malt slett himling med innfelte spotlights. Baderomsinnredning med servant, vegghengt toalett og dobbel steamdusj.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med gulvvarme. Det er målt ca 25 mm fall/høydeforskjell målt fra gulv terskel ved dør til topp slukrist. Jevnt fall på gulvet til sluk, ca 1:100 fallforhold. Fuget dørterskel som ligger ned mot gulvflis.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak flisene og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt og utførelse. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. Sluken er ikke mulig og besikte/kontrollere på en god måte på grunn av kabinettet, ingen tegn til lekkasjer.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning med servant, vegghengt toalett og dobbel steamdusj.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

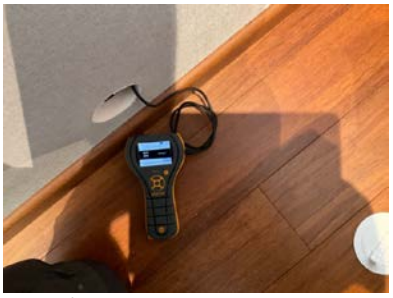
Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon og tilluft spalte under dør.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er utført fra tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold i veggkonstruksjon bak dusjsonen.



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

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Heltregulv av bambus på gulv, tapet på vegger og malt slett himling med innfelte spotlights. Kjøkkeninnredning fra HTH byggeår, påkostet utover standard leveranse. Alle skap og skuffer har touch to open, Miele mtouch på oppvaskmaskin som åpnes ved å kakke på fronten to ganger. Kjøkkeninnredningen har slette fronter i heltre eik med benkeplate av stein. 3 integrerte stekeovner, 3 av ovnene er kombinert, koketopp, kaffemaskin, oppvaskmaskin, fryseskap og kjøleskap. Alle hvitevarer er i fra Miele. Glassplate over kjøkkenbenk. Komfyrvakt og lekkasjesikring/vannstopp er montert.

Det medfølger også TV på veggen i kjøkkenet som ser ut som et bilde.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Boligen har plastrør (rør i rør). Stoppekran i fordelerskapet i bod/vaskerom.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast fra byggeår. Lufting av kloakk er ført ut og over tak. Staking kan gjøres via sluk, vannlåser, toalett etc.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Nedre Haukåsvegen 100 , 6440 ELNESVÅGEN
Gnr 46 - Bnr 265
1579 HUSTADVIKA

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN

Tilstandsrapport

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Aggregat er plassert i utvendig bod, ifølge selger er det skiftet filter en gang i året.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en varmtvannstank på ca. 200 liter fra byggeår, plassert i bod/vaskerom. 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 bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

Boligen har skjult elektrisk anlegg med automatsikringer. Sikringsskapet er plassert i bod/vaskerom og er utstyrt med automatsikringer. Det er benyttet brytere og stikkontakter med Gira Esprit-rammer. Det foreligger samsvarserklæringer og dokumentasjon for deler av det elektriske anlegget. Fremlagt dokumentasjon viser blant annet arbeider utført av Omya Hustadmarmor AS avd. Elnesvågen og Holm Elektro AS. Det elektriske anlegget er påkostet, med gjennomgående moderne materiell og dokumentasjon på utførte arbeider.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarslere. Utstyret er ikke funksjonstestet.

Brannsikringsutstyret oppfyller grunnleggende krav dersom det er funksjonsdyktig og tilfredsstiller gjeldende vedlikeholds- og kontrollkrav. Brannslukningsapparat har begrenset levetid og krever jevnlig kontroll og service.

Det anbefales å kontrollere at røykvarslerne fungerer, samt å skifte batterier ved behov. Brannslukningsapparat skal kontrolleres regelmessig i henhold til produsentens anvisninger. Pulverapparater skal ha service etter 5 og 10 år, og erstattes eller gjennomgå utvidet service etter 10 år dersom dette ikke allerede er utført.

Andre installasjoner

Beskrivelse

Det er innlagt fiber i boligen.

Det er montert sentralstøvsuger i boligen med aggregat plassert i i loft kott. Uttak i hver etasje.

Det medfølger TV på vegg i kjøkken og på vegg i loftstue/kontor, samt møbler i stue/kontor. Møblene er shipsinteriør.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn. Geotekniske undersøkelser ikke er foretatt.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Dreneringen er fra byggeår, med ukjent type og omfang. Normal byggeskikk på byggemeldingstidspunktet tilsier etablering av drensrør langs såle, grunnmursplast som fuktsikring og tilbakefylling med stedlige masser. Dreneringen kan ikke inspiseres og er derfor vurdert utelukkende basert på alder samt synlige forhold.

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har. Byggegrunnens oppbygning er ukjent. Grunnmur i betong.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i lett skrående terreng. Overflatevann, herunder regn- og smeltevann, skal i størst mulig grad ledes bort fra bygningen ved infiltrasjon i terrenget. For å hindre vanninntrengning mot grunnmur anbefales det at terrenget har fall bort fra bygningen med minimum 1:50 over en avstand på ca. 3 meter.

Det er ikke registrert forhold ved befaringstidspunktet som tyder på problemer med overvann eller avrenning mot bygningen.

Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL). Offentlig avløp og vann via private stikkledninger. Utvendige vann- og avløpsrør er ikke tilstandsvurdert i henhold til kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Vurderingen er begrenset til registrering av synlige forhold, uten nærmere teknisk analyse.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR

Nedre Haukåsvegen 100 , 6440 ELNESVÅGEN
Gnr 46 - Bnr 265
1579 HUSTADVIKA

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN

Tilstandsrapport

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned ikke er montert. Ifølge selger ligger denne lagret i boligen og medfølger salget.

Konsekvens/tiltak
• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

Nedre Haukåsvegen 100 , 6440 ELNESVÅGEN
Gnr 46 - Bnr 265
1579 HUSTADVIKA

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN

Bygninger på eiendommen

Garasjeplass i felles rekke



Anvendelse

Byggeår
2017

Kommentar
Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Standard
Frittstående garasjebygg oppført i rekke, med støpt betonggulv og yttervegger i trekonstruksjon. Innvendig er veggene i hovedsak åpne med synlig bindingsverk og betong. Takkonstruksjonen er utført i tre og tekket utvendig med takstein. Garasjen har leddport med elektrisk portåpner og innlagt strøm. Det er montert eget mindre sikrings-/fordelingsskap ved porten. Garasjen er klargjort for tilkobling av elbillader, med fremført elektrisk opplegg, men selve ladeboksen er ikke montert. Garasjeplassen har et innvendig areal på ca. 17,2 m², basert på måling utført ved befaring.

Vedlikehold
Normalt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Nedre Haukåsvegen 100 , 6440 ELNESVÅGEN
Gnr 46 - Bnr 265
1579 HUSTADVIKA

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

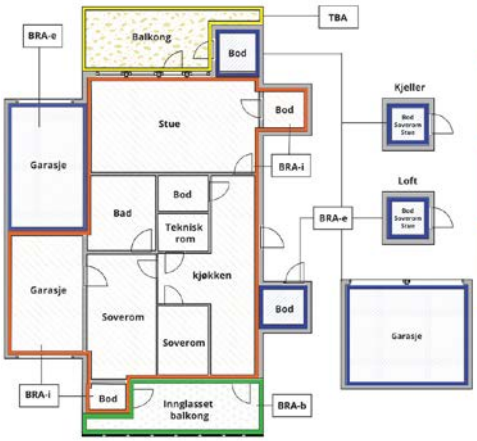
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Nedre Haukåsvegen 100 , 6440 ELNESVÅGEN
Gnr 46 - Bnr 265
1579 HUSTADVIKA

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN

Arealer

Kjedehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje	66			66	
1. etasje	103	9		112	33
SUM	**169**	**9**			**33**
SUM BRA	**178**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Stue/kontor, gang, bod (brukes som omkledningsrom), soverom, bad		
1. etasje	Vindfang, hall m/trapp, 2 soverom, stue/kjøkken, bad, bod (brukes som vaskerom)	Bod ved inngangsparti med utvendig adkomst, bod på veranda med utvendig adkomst	

Kommentar

Bod på veranda mot sør på ca 4 kvm.

Bod ved inngangsparti på ca 5 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det er registrert enkelte endringer mellom godkjente tegninger og dagens planløsning.

I 2. etasje er boden omgjort og benyttes som walk-in-closet. Endringen vurderes ikke som søknadspliktig bruksendring. Det er også etablert skyvedør mellom kontor/stue og gangen som leder til bad, walk-in-closet og soverom. Dette vurderes som en innvendig planendring som ikke er søknadspliktig.

I 1. etasje er boden bruksendret og innredet som vaskerom. Endringen innebærer bruksendring fra bod/tilleggsdel til våtrom/hoveddel og er søknadspliktig. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at bruksendringen er omsøkt eller godkjent.

Døren til soverommet lengst sør i hovedetasjen er flyttet fra stuen til gangen ved trappen. Dette vurderes som en innvendig planendring som ikke er søknadspliktig.

Bruksendringen av bod til vaskerom i 1. etasje bør avklares med kommunen. Dersom godkjenning ikke allerede foreligger, må nødvendig søknad om bruksendring innsendes.

Nyere håndverkstjenester

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

Garasjeplass i felles rekke

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		17		17	

SUM		**17**
SUM BRA	**17**	

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.10.2026	Hans Fredrik Riksfjord	Takstingeniør
	Jan Arild Hammerøy	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1579 HUSTADVIKA	46	265		6	3872.9 m²	Seeiendom.kartverket.no	Ikke relevant

Adresse
Nedre Haukåsvegen 100

Hjemmelshaver
Hammerøy Jan Arild, Hammerøy Kristina-Helen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et etablert boligområde i Elnesvågen, med kort vei til servicetilbud og turområder.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett.

Regulering

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

Om tomten

Sameiets eide tomt på 3 872,9 kvm ihht. matrikkelen. Tomten er opparbeidet med asfalterte veier, plenarealer og beplantning. Fellesarealene inkluderer 12 utendørs parkeringsplasser og et område med mulighet for oppføring av sykkelboder.

Nedre Haukåsvegen 100 , 6440 ELNESVÅGEN
Gnr 46 - Bnr 265
1579 HUSTADVIKA

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	02.10.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	02.10.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Nedre Haukåsvegen 100 , 6440 ELNESVÅGEN
Gnr 46 - Bnr 265
1579 HUSTADVIKA

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

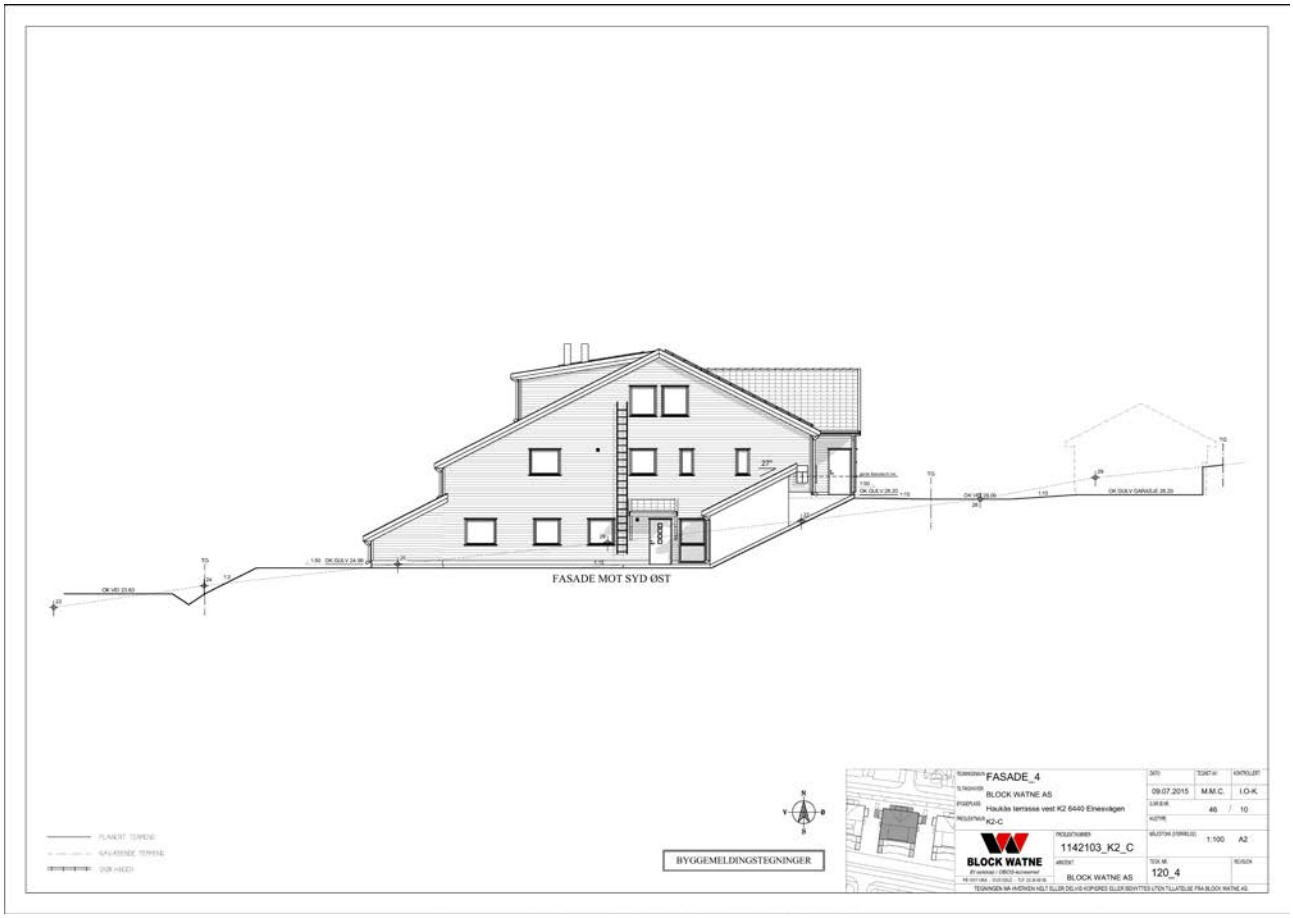
Areal

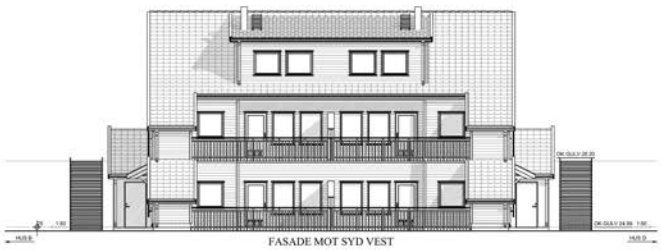
Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

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

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

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

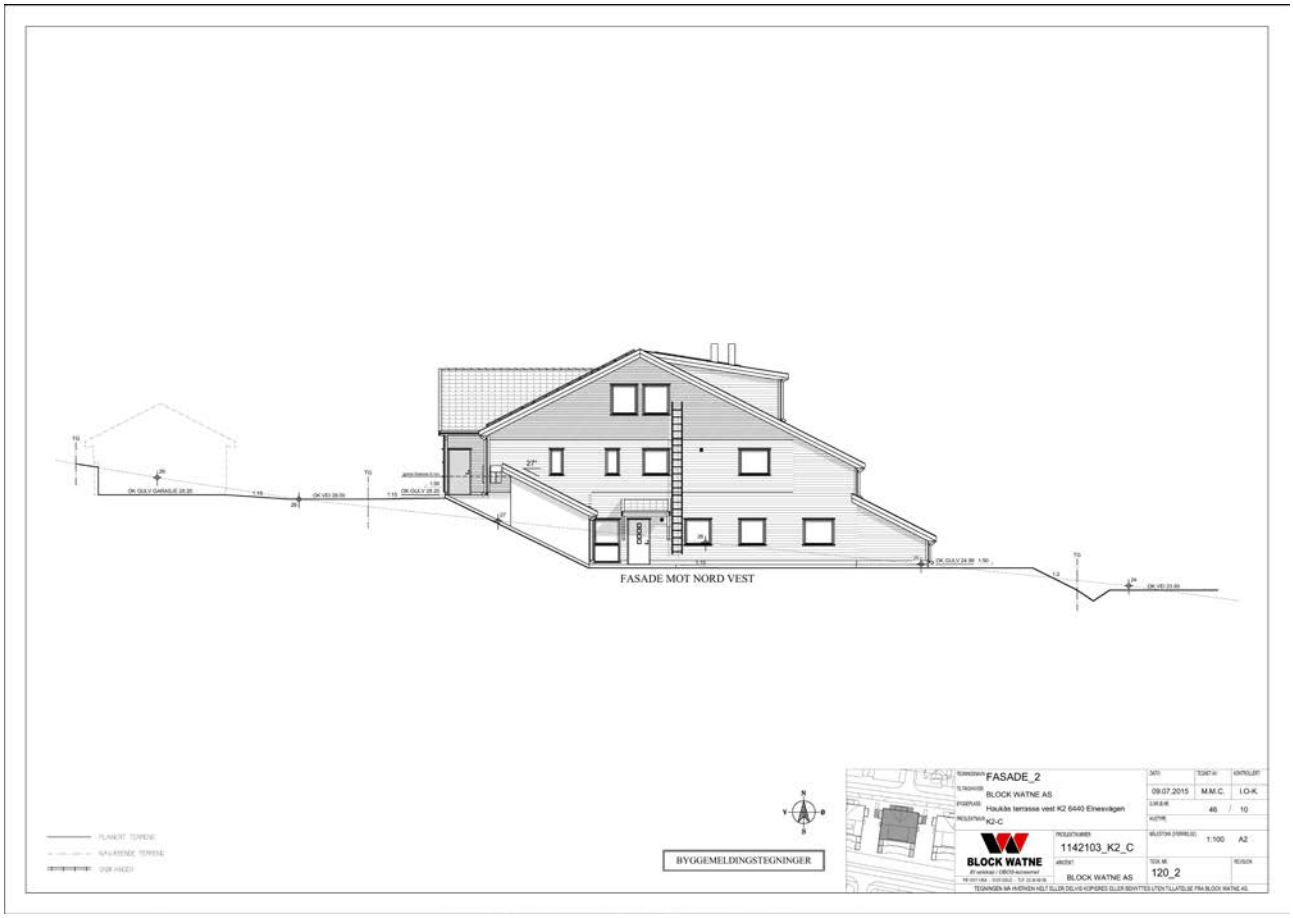

FASADE MOT SYD ØST
FASADE_4
BLOCK WATNE AS
Haukås terrasse vest K2 6440 Elnesvågen
K2-C
09.07.2015
M.M.C.
I.O-K.
1142103_K2_C
1:100
A2
120_4
BLOCK WATNE AS
BYGGEMELDINGSTEGNINGER



FASADE MOT SYD VEST

BYGGEMELDINGSTEGNINGER

FASADE_3
BLOCK WATNE AS
Haukås terrasse vest K2 6440 Elnesvågen
K2-C
1142103_K2_C
120_3
BLOCK WATNE AS
09.07.2015
M.M.C.
I.O-K.
1:100
A2


FASADE MOT NORD VEST
FASADE_2
BLOCK WATNE AS
Haukås terrasse vest K2 6440 Elnesvågen
K2-C
1142103_K2_C
120_2
09.07.2015
M.M.C.
I.O-K.
1:100
A2
BLOCK WATNE AS
BYGGEMELDINGSTEGNINGER



BYGGEMELDINGSTEGNINGER

FASADE_1

BLOCK WATNE AS

Haukås terrasse vest K2 6440 Elnesvågen

K2-C

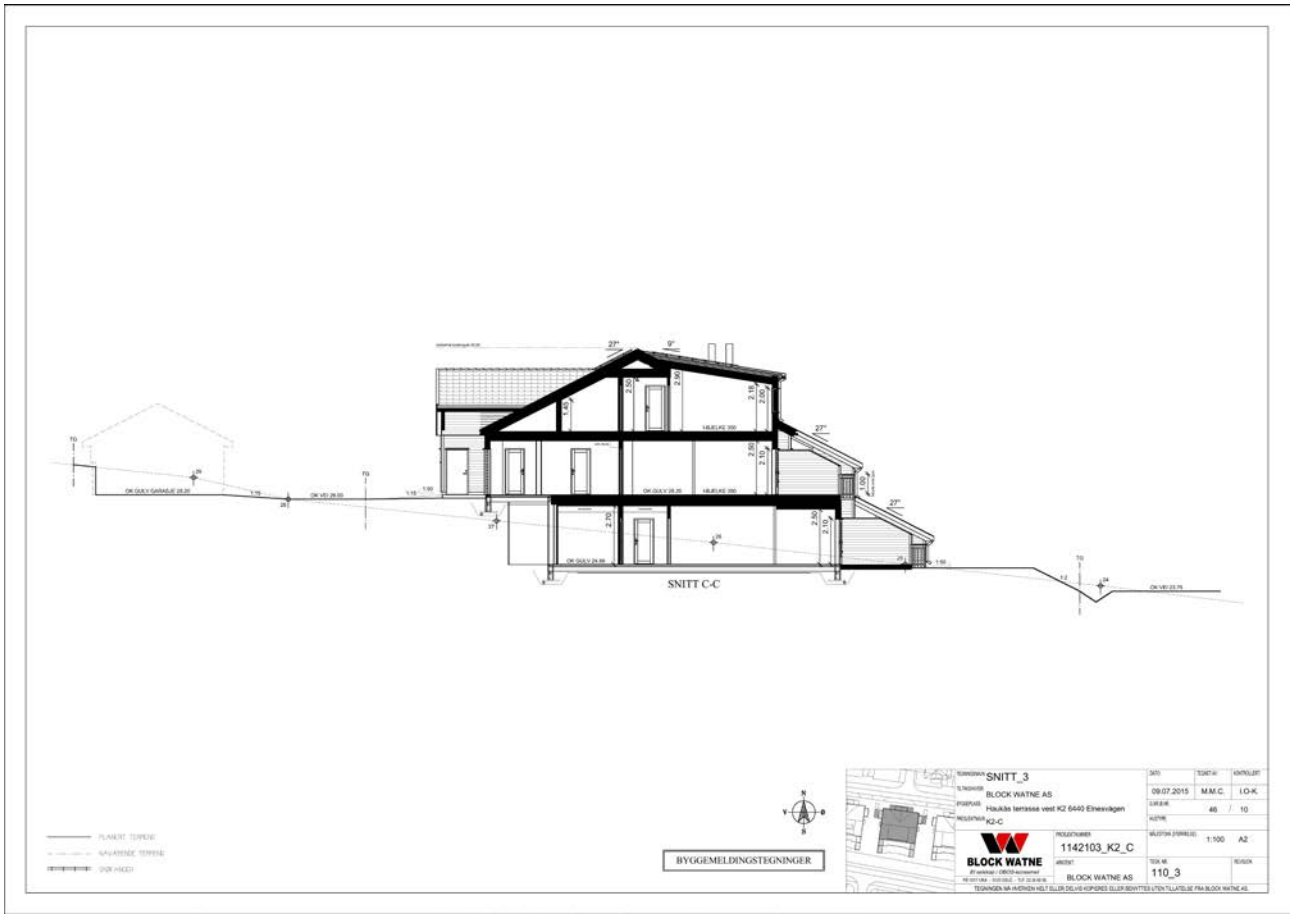
1142103_K2_C

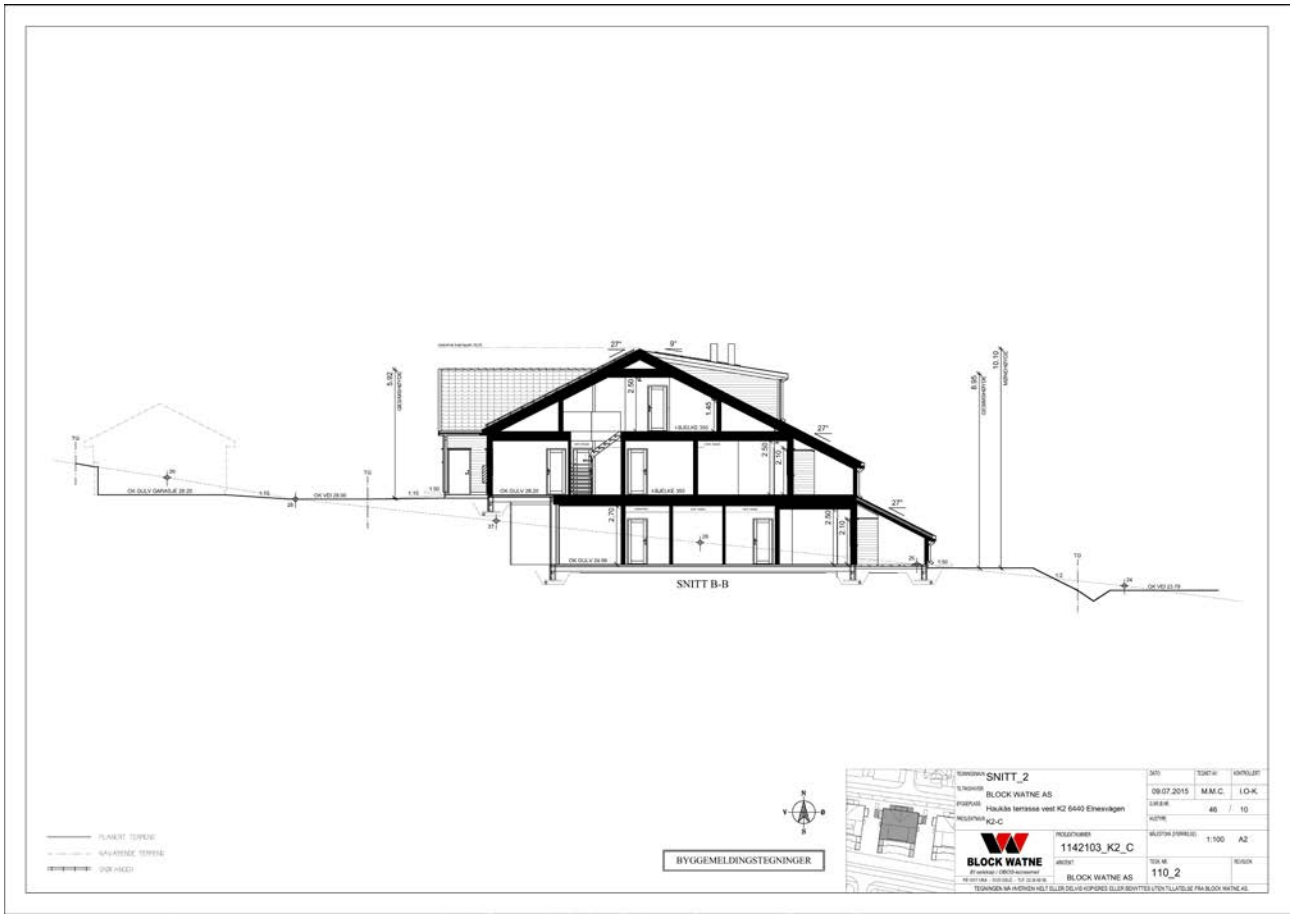
BLOCK WATNE AS

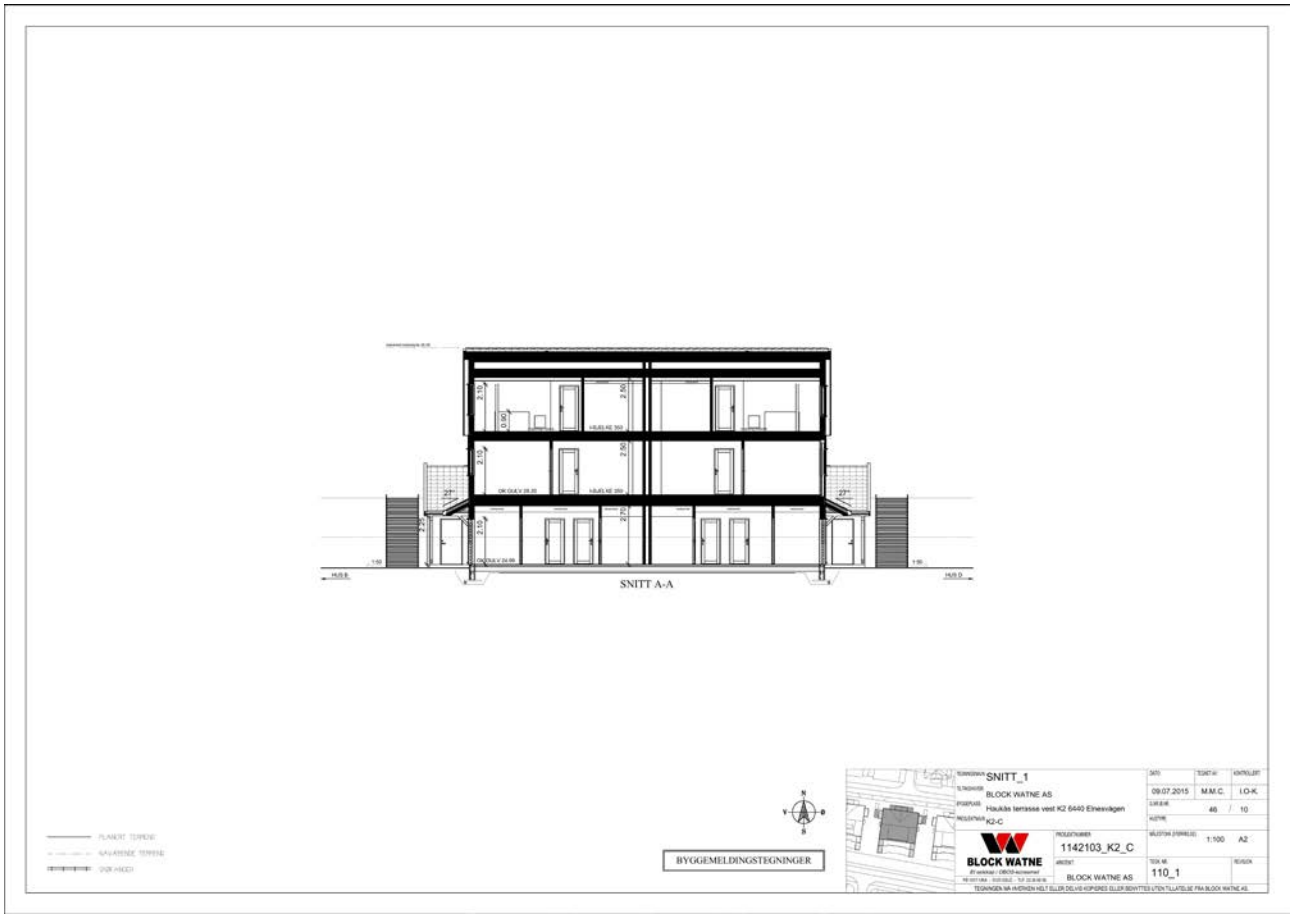
120_1

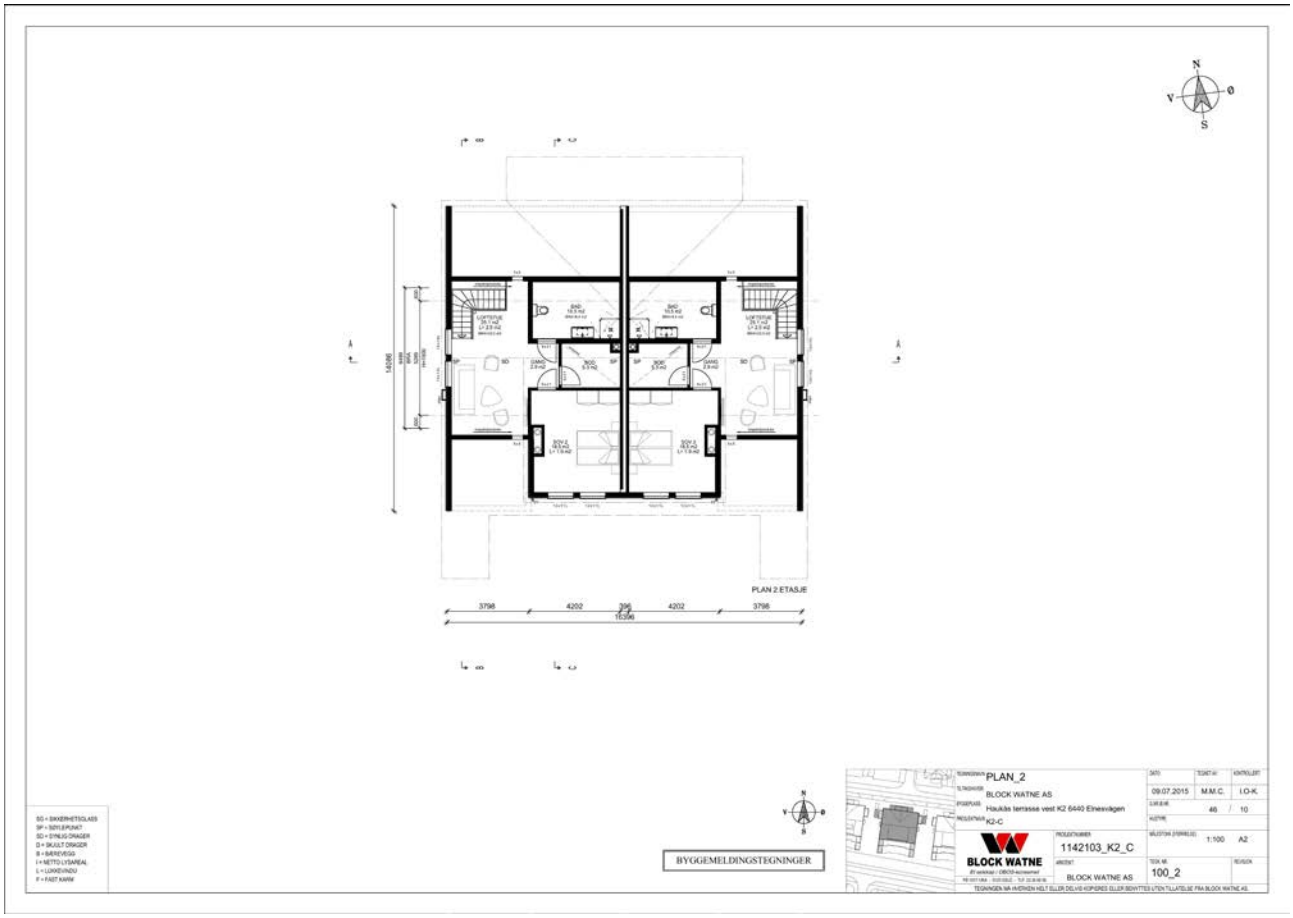
09.07.2015 M.M.C. I.O-K.

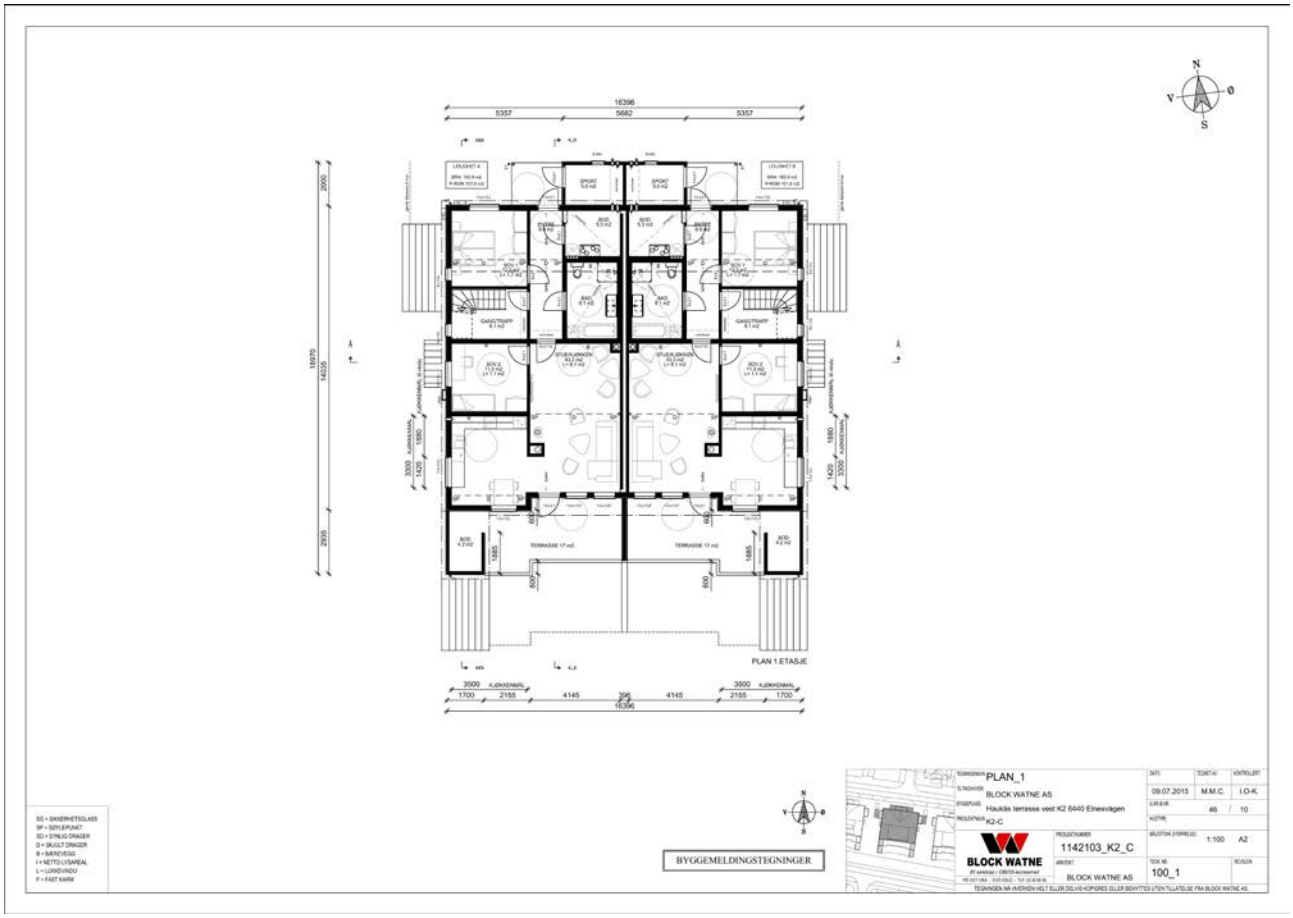
1:100 A2

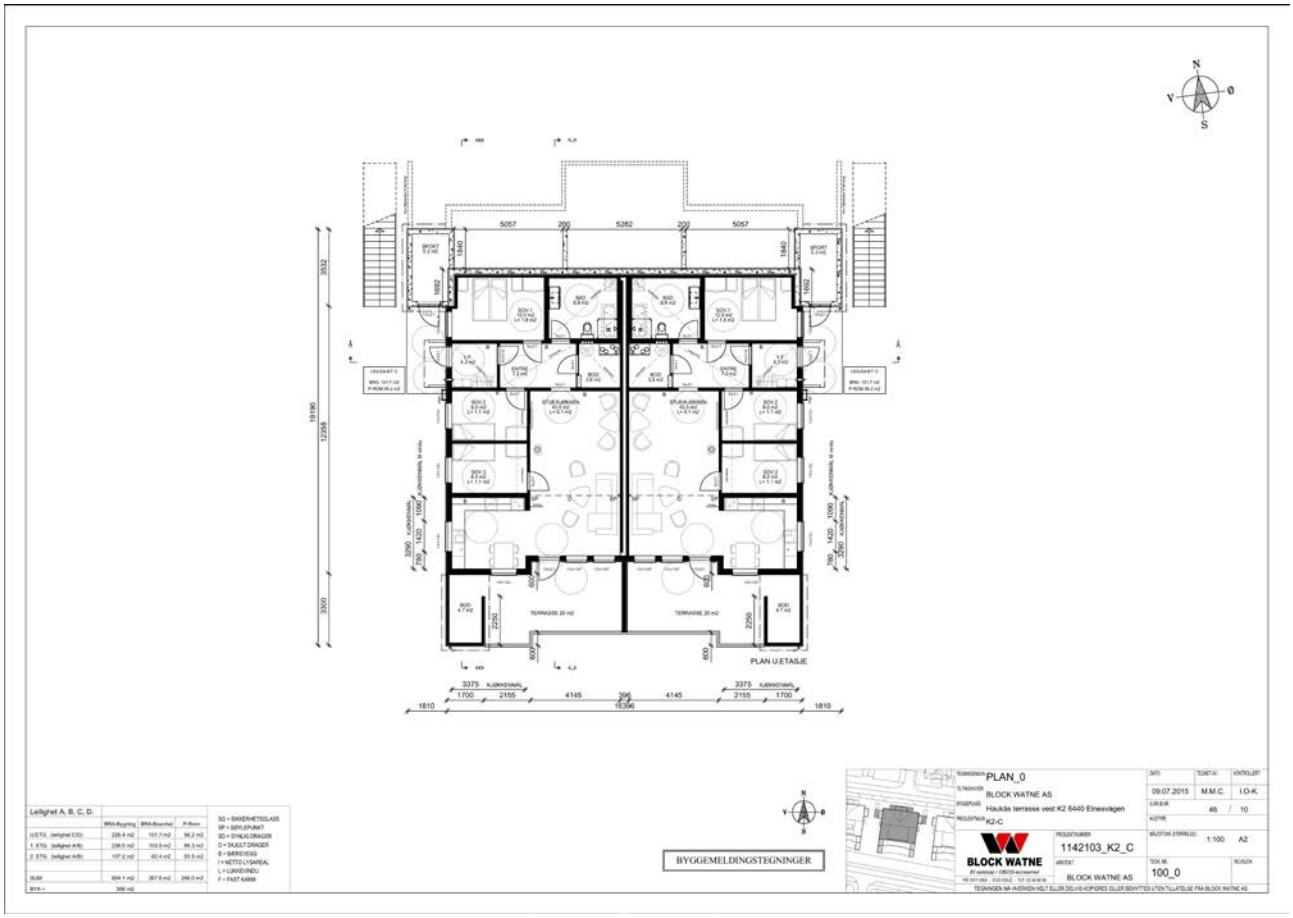

SNITT C-C
BYGGEMELDINGSTEGNINGER
SNITT_3
BLOCK WATNE AS
Haukås terrasse vest K2 6440 Elnesvågen
K2-C
09.07.2015
M.M.C.
I.O-K.
1142103_K2_C
1:100
A2
110_3
BLOCK WATNE AS

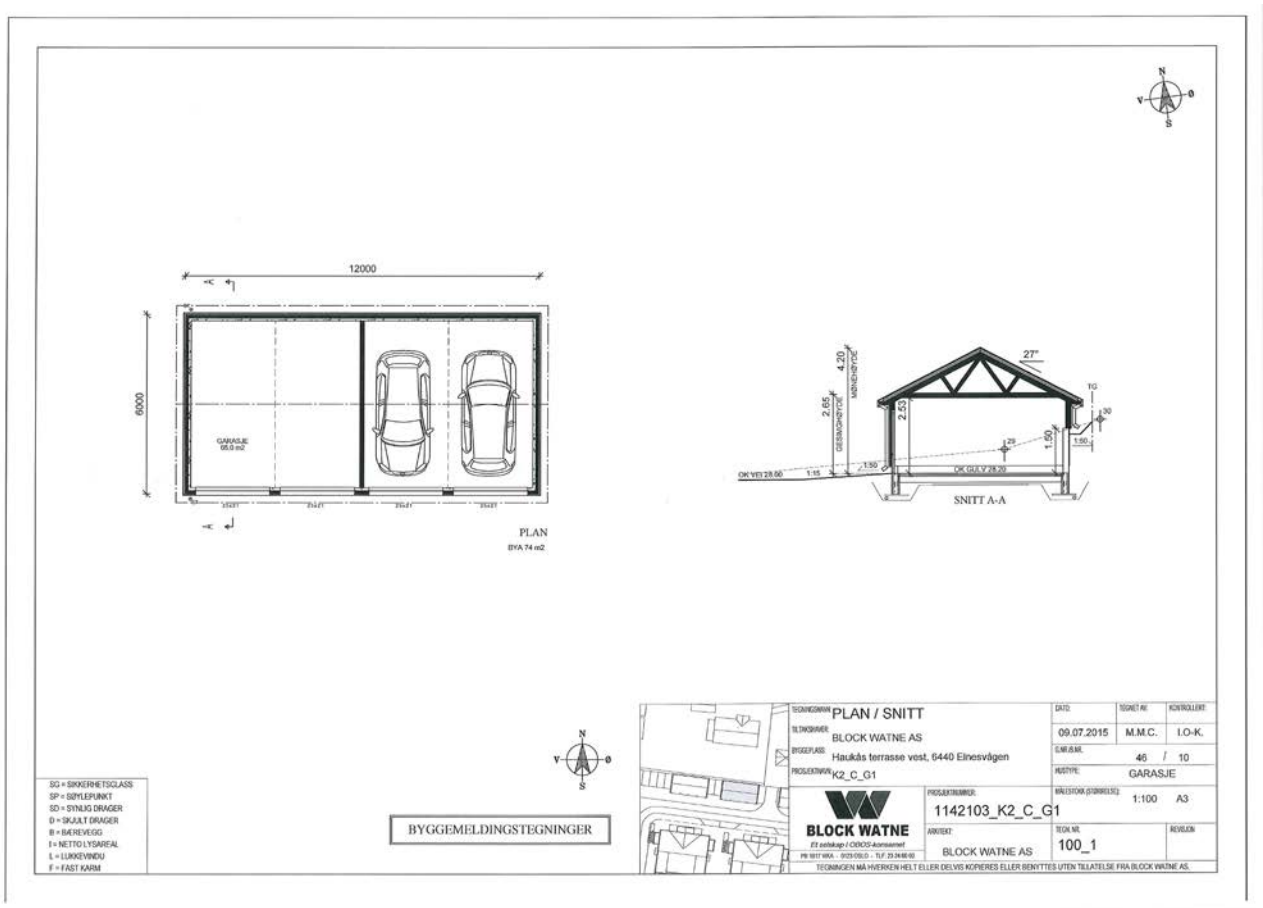

SNITT B-B
SNITT_2
BLOCK WATNE AS
Haukås terrasse vest K2 6440 Elnesvågen
K2-C
1142103_K2_C
110_2
BLOCK WATNE AS
09.07.2015
M.M.C.
I.O-K.
1:100
A2
BYGGEMELDINGSTEGNINGER

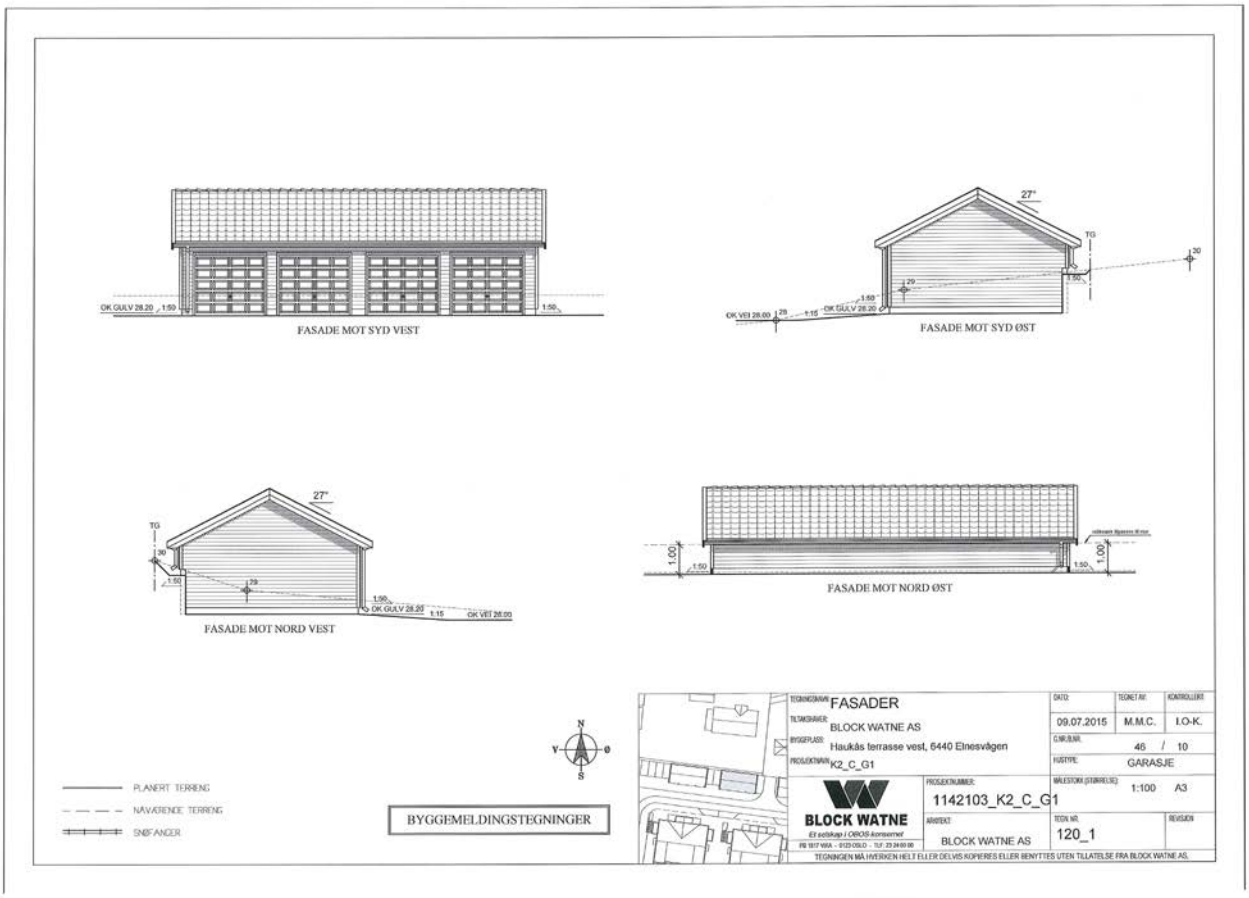

SNITT A-A
SNITT_1
BLOCK WATNE AS
Haukås terrasse vest K2 6440 Elnesvågen
K2-C
09.07.2015
M.M.C.
I.O-K.
1:100
A2
1142103_K2_C
110_1
BLOCK WATNE AS
BYGGEMELDINGSTEGNINGER


PLAN 2 ETASJE
3798
4202
396
4202
3798
16396
14086
BYGGEMELDINGSTEGNINGER
PLAN_2
BLOCK WATNE AS
Haukås terrasse vest K2 6440 Elnesvägen
K2-C
09.07.2015
M.M.C.
I.O-K.
46
10
1:100
A2
1142103_K2_C
BLOCK WATNE
BLOCK WATNE AS
100_2


PLAN 1.ETASJE
PLAN_1
BLOCK WATNE AS
Haukås terrasse vest K2 6440 Elnesvågen
K2-C
1142103_K2_C
100_1
BLOCK WATNE AS
1:100
A2
09.07.2015
M.M.C.
I.O-K.
BYGGEMELDINGSTEGNINGER


PLAN U.ETASJE
BYGGEMELDINGSTEGNINGER
PLAN_0
BLOCK WATNE AS
Haukås terrasse vest K2 6440 Elnesvågen
K2-C
1142103_K2_C
100_0
09.07.2015
M.M.C.
I.O-K.
1:100
A2
BLOCK WATNE AS


12000
6000
GARASJE
65.0 m2
PLAN
BYA 74 m2
4.20
MØNEHØYDE
2.65
GESIMSHØYDE
2.53
27°
TG
30
29
1.50
1:50
OK VEI 28.00
1:15
OK GULV 28.20
SNITT A-A
SG = SIKKERHETSGLASS
SP = SØYLEPUNKT
SD = SYNLIG DRAGER
D = SKJULT DRAGER
B = BÆREVEGG
I = NETTO LYSAREAL
L = LUKKEVINDU
F = FAST KARM
BYGGEMELDINGSTEGNINGER
TEGNINGSNAVN PLAN / SNITT
TILTAKSHAVER BLOCK WATNE AS
BYGGEPLASS Haukås terrasse vest, 6440 Elnesvågen
PROSJEKTNAVN K2_C_G1
DATO 09.07.2015
TEGNET AV M.M.C.
KONTROLLERT I.O-K.
G.NR./B.NR. 46 / 10
HUSTYPE GARASJE
MÅLESTOKK (STØRRELSE) 1:100 A3
PROSJEKTNUMMER 1142103_K2_C_G1
BLOCK WATNE
Et selskap i OBOS-konsernet
ARKITEKT BLOCK WATNE AS
TEGN. NR. 100_1
REVISJON
TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.


FASADE MOT SYD VEST
FASADE MOT SYD ØST
FASADE MOT NORD VEST
FASADE MOT NORD ØST
PLANERT TERRENG
NAVARENDE TERRENG
SNØFANGER
BYGGEMELDINGSTEGNINGER
FASADER
BLOCK WATNE AS
Haukås terrasse vest, 6440 Elnesvågen
K2_C_G1
09.07.2015
M.M.C.
I.O-K.
46 / 10
GARASJE
1:100
A3
1142103_K2_C_G1
120_1
BLOCK WATNE AS
BLOCK WATNE
TEGNINGEN MÅ IKKE HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

Fræna kommune
Teknisk forvaltning

Block Watne AS
Fannestrandvegen 85
6416 MOLDE

Att. Roy Tore Morsund

Administrativt vedtak
Delegert byggesak - nr. 483/2017

Dykkar ref:	Vår ref	Saksbehandlar	Dato
	2015/2738-48	Martine Lange Sætre	06.12.2017

FERDIGATTEST

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

Byggested:	Nedre Haukåsvegen 98, 100, 102 og 104	**Gnr/Bnr:**	46/265
Ansvarleg søker:	Block Watne AS	**Adresse:**	Fannestrandvegen 85, 6416 Molde
Tiltakets art:	Nytt bygg – Terrassehus med fire boenheter		
Løyve:	Delegert byggesak nr. 468/2015		

Ferdigattesten gis i medhold av ferdigmelding fra ansvarlig søker datert 06.12.2017.

I den innsendte sluttdokumentasjonen er det stadfestet at sluttkontrollen ikke har avdekket feil eller mangler som hindrer ferdigattest, jf. forskrift om byggesak (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. Vi 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.

Klageadgang
Vedtaket kan påklages i medhold av plan- og bygningslovens § 1-9. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da brevet kom fram til påført adressat.

Ved all kontakt med kommunen i denne saken, vennligst referer til saksnummer 2015/2738.

Rune Iversen
Einingsleiar tekniske tenester

Martine Lange Sætre
Saksbehandler/jurist

Dokumentet er elektronisk signert og har derfor ingen håndskrevet signatur

Postadresse	Besøksadresse	Telefon	Bank
Fræna kommune, 6440 Elnesvågen	Kommunehuset	712 68 100	1503.81.31858
E-post:		**Telefaks**	**Org.nr**
postmottak@frana.kommune.no	www.frana.kommune.no	712 68 198	845 241 112

Fræna kommune
Teknisk forvaltning

Block Watne AS
Fannestrandvegen 85
6416 MOLDE

Att. Roy Tore Morsund

Administrativt vedtak
Delegert byggesak - nr. 496/2017

Dykkar ref:	Vår ref	Saksbehandlar	Dato
	2015/2738-52	Martine Lange Sætre	28.12.2017

FERDIGATTEST

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

Byggested:	Nedre Haukåsvegen, 6440 ELNESVÅGEN	**Gnr/Bnr:**	46/265
Tiltakshaver:	Block Watne AS	**Adresse:**	Fannestrandvegen 85 6416 Molde
Ansvarleg søker:	Block Watne AS	**Adresse:**	Fannestrandvegen 85 6416 Molde
Tiltakets art:	Nytt bygg - garasje G2		
Løyve:	Delegert byggesak nr. 470/2015		

Ferdigattesten gis i medhold av ferdigmelding fra ansvarlig søker datert 21.12.2017.

I den innsendte sluttdokumentasjonen er det stadfestet at sluttkontrollen ikke har avdekket feil eller mangler som hindrer ferdigattest, jf. forskrift om byggesak (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. Vi 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.

Klageadgang

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

Rune Iversen
Einingsleiar tekniske tenester

Martine Lange Sætre
Saksbehandler/jurist

Dokumentet er elektronisk signert og har derfor ingen håndskrevet signatur

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

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2017/114553/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-28 17:14

Melding til tinglysing

Løpenummer for forretning: 602125103
Vedlegg: Ja

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

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
845241112	FRÆNA KOMMUNE	RÅDHUSET, 6440 ELNESVÅGEN

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
221061	HAVNES REIDUN	H0102	VOLLVEIEN 6 C, 3183 HORTEN
210555	HAVNES KOLBJØRN		GRANVEIEN 54, 1394 NESBRU
020251	HAVNES ANTON		19 BRIDGE STREET, OSNEY OXFORD, 0X2 0BA STORBRITANNIA, STORBRITANNIA

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
1548	46	265

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1548	46	265	0	1	101 / 1608	Boligseksjon	Ja	Nei
1548	46	265	0	2	167 / 1608	Boligseksjon	Ja	Nei
1548	46	265	0	3	101 / 1608	Boligseksjon	Ja	Nei
1548	46	265	0	4	167 / 1608	Boligseksjon	Ja	Nei
1548	46	265	0	5	101 / 1608	Boligseksjon	Ja	Nei
1548	46	265	0	6	167 / 1608	Boligseksjon	Ja	Nei
1548	46	265	0	7	101 / 1608	Boligseksjon	Ja	Nei
1548	46	265	0	8	167 / 1608	Boligseksjon	Ja	Nei
1548	46	265	0	9	101 / 1608	Boligseksjon	Ja	Nei
1548	46	265	0	10	167 / 1608	Boligseksjon	Ja	Nei
1548	46	265	0	11	101 / 1608	Boligseksjon	Ja	Nei
1548	46	265	0	12	167 / 1608	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 114553 Tinglyst: 07.02.2017
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

02.02.2017 13.14

Side 1 av 1

Returneres til:

Fødselsnr./Org.nr:

Ref.nr.

Begjæring[1] om:

☒ Oppdeling i eierseksjoner

☐ Reseksjonering

Opplysningene i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
1548	Fræna	46	265		1-12

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
020251[redacted]	Anton Havnes	1/3
210555[redacted]	Kolbjørn Havnes	1/3
221061[redacted]	Reidun Havnes	1/3

3. Begjæring

S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]
1	B	101	B	13				25				37				49			
2	B	167	B	14				26				38				50			
3	B	101	B	15				27				39				51			
4	B	167	B	16				28				40				52			
5	B	101	B	17				29				41				53			
6	B	167	B	18				30				42				54			
7	B	101	B	19				31				43				55			
8	B	167	B	20				32				44				56			
9	B	101	B	21				33				45				57			
10	B	167	B	22				34				46				58			
11	B	101	B	23				35				47				59			
12	B	167	B	24				36				48				60			

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

Sum tellere: 1608 = nevner: 1608

4. Supplerende tekst [7]

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

Dato	Partenes underskrift
19/10-10	Block Watne AS Org.nr. 968 757 954 Øystein-Magnus Høgholen Block Watne AS Org.nr. 968 757 954 Karl Inge Eidsvik

SF-0217-1 03.2008 SignForm AS www.signform.no

Side 1 av 3

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

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

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

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

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

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

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

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

6. Tegninger mv.

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

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

7. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/ registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
OSLO, 19/10-16	Karl Inge Eidsvik	Block Watne AS Org.nr. 968 757 954 Øystein-Magnus Høgholen Block Watne AS Org.nr. 968 757 954 Karl Inge Eidsvik

SF-0217-1 03.2008 SignForm AS www.signform.no

Side 2 av 3

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering[8)]

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

Sted og dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

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

☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☒ Tillatelsen følger vedlagt

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

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	
46	265			1548 FRÆNA **kommune**

Sted og dato	Stempel og underskrift
Elusvågen 25.01.2017	FRÆNA KOMMUNE Oppmåling Ingeniør

Noter:

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

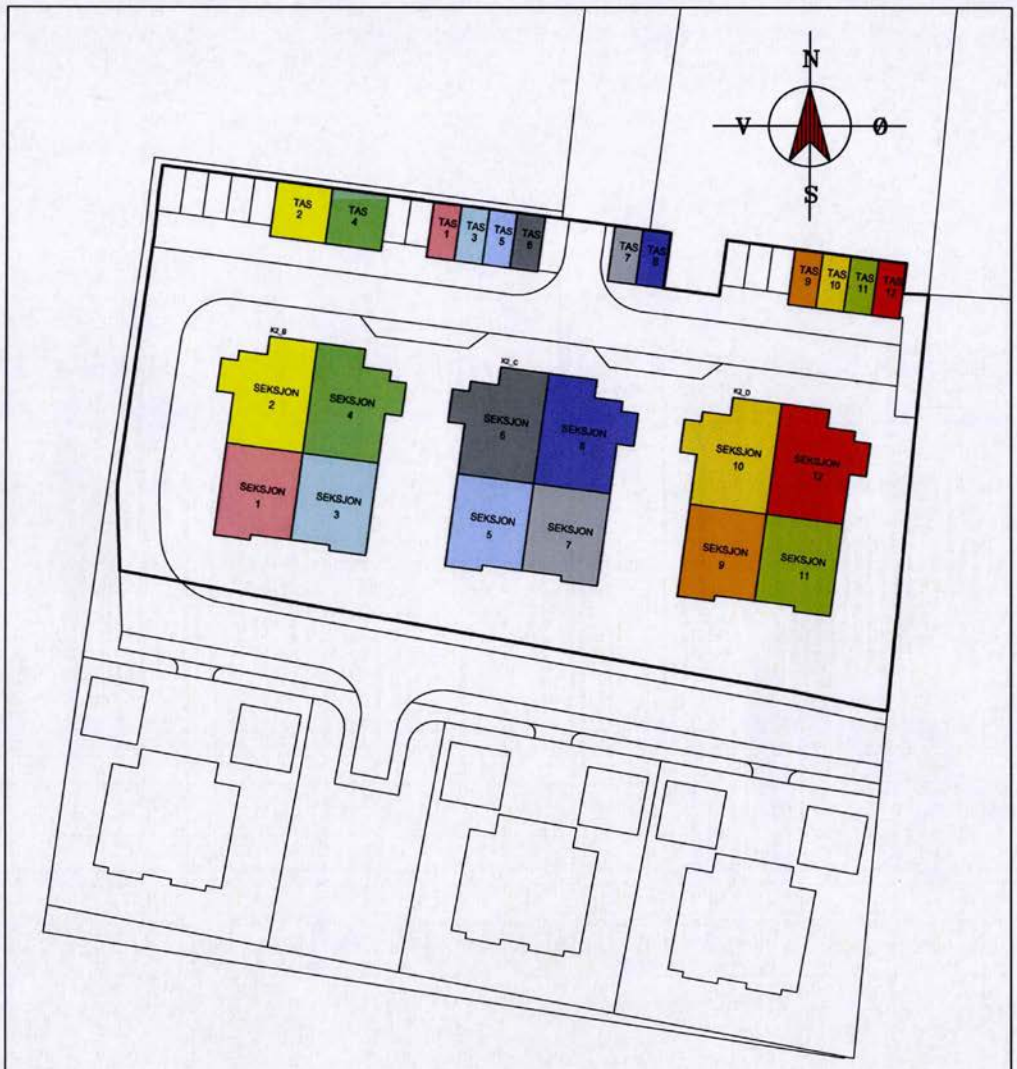
Dato	Partenes underskrift
19/10-16	Karl-Inge Eidsvik

SF-0217-1 03.2008 SignForm AS www.signform.no
Side 3 av 3

Block Watne AS
Org.nr. 968 757 954
Øystein-Magnus Høgholen

Block Watne AS
Org.nr. 968 757 954
Karl Inge Eidsvik

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2017/114553/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-28 17:14



REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO

TILTAKSHAVER : BLOCK WATNE AS
BYGGEPLASS : HAUKÅS TERRASSE, ELNESVÅGEN, FRÆNA
TEGN. TYPE : SEKSJONERINGSPLAN, K2

MÅL : 1:600 DATO. 12.01.2017
ANSVARLIG PROSJEKTERENDE : B.W.P
KONTROLLERT :

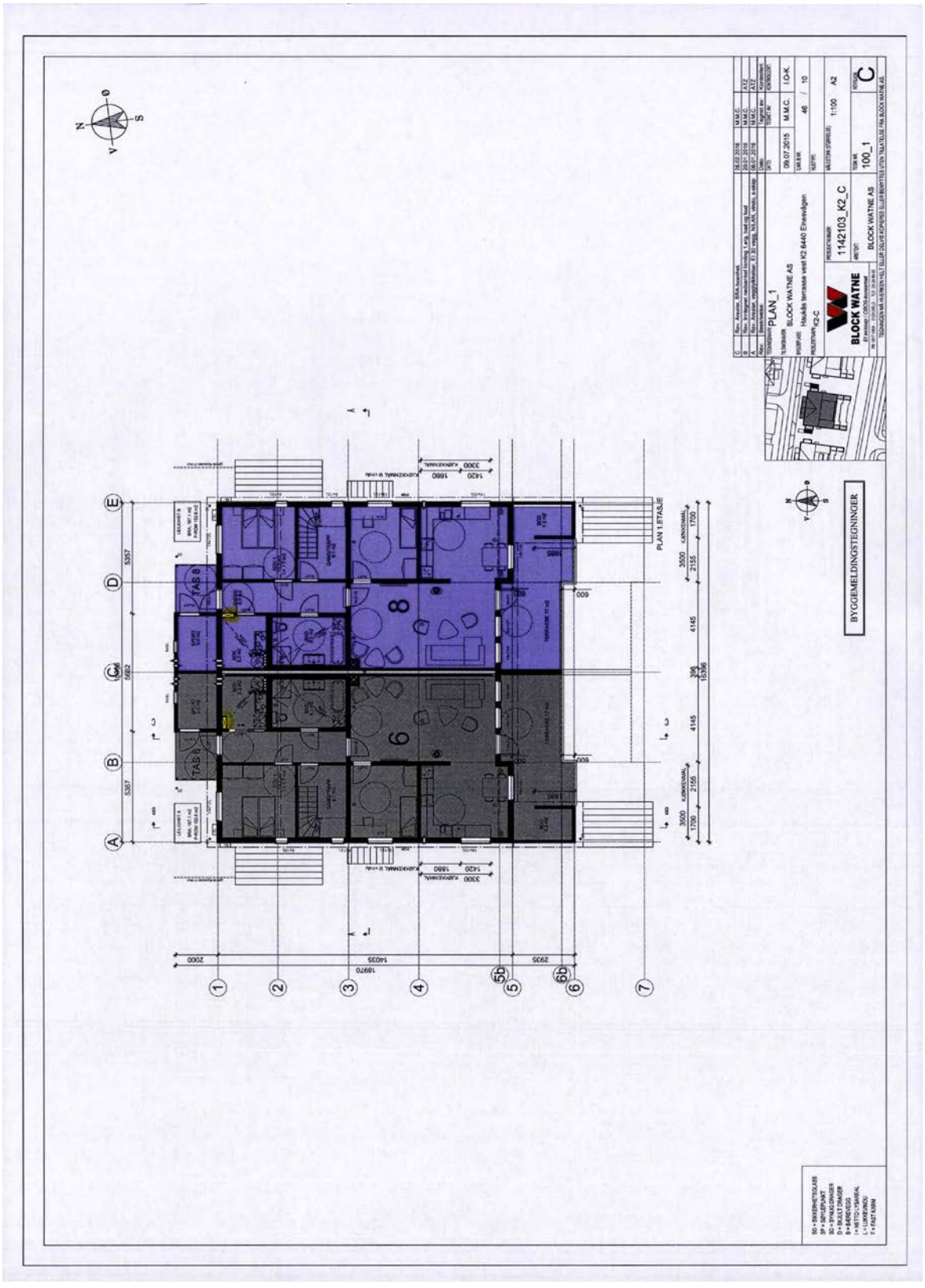
HUSTYPE :	KONSULENT :	DISKETT NR.	TEGN. NR.
	MORSUND	58304	11421-056

Block Watne
Et selskap i OBOS-konsernet

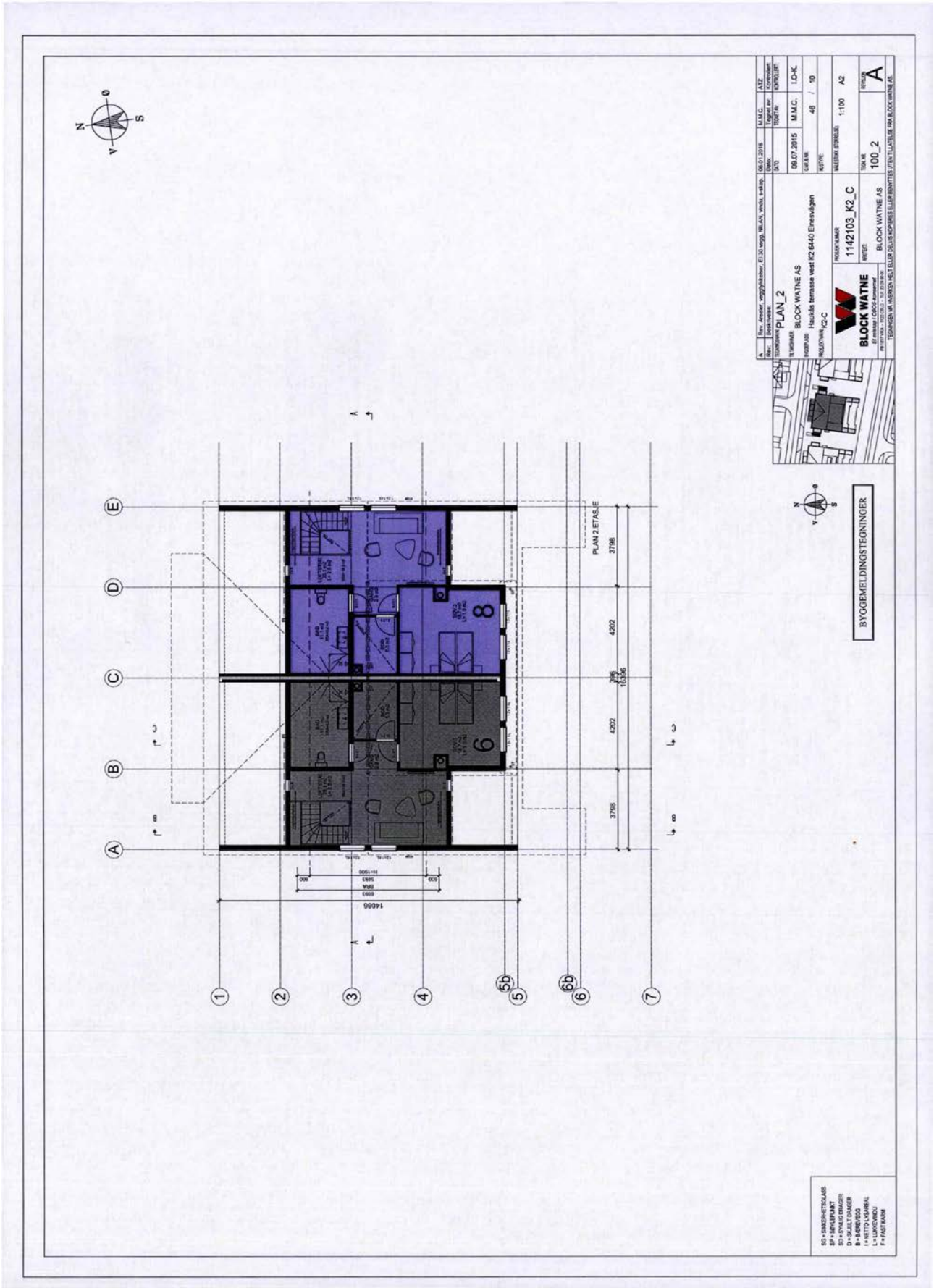
ARKITEKT : BLOCK WATNE AS

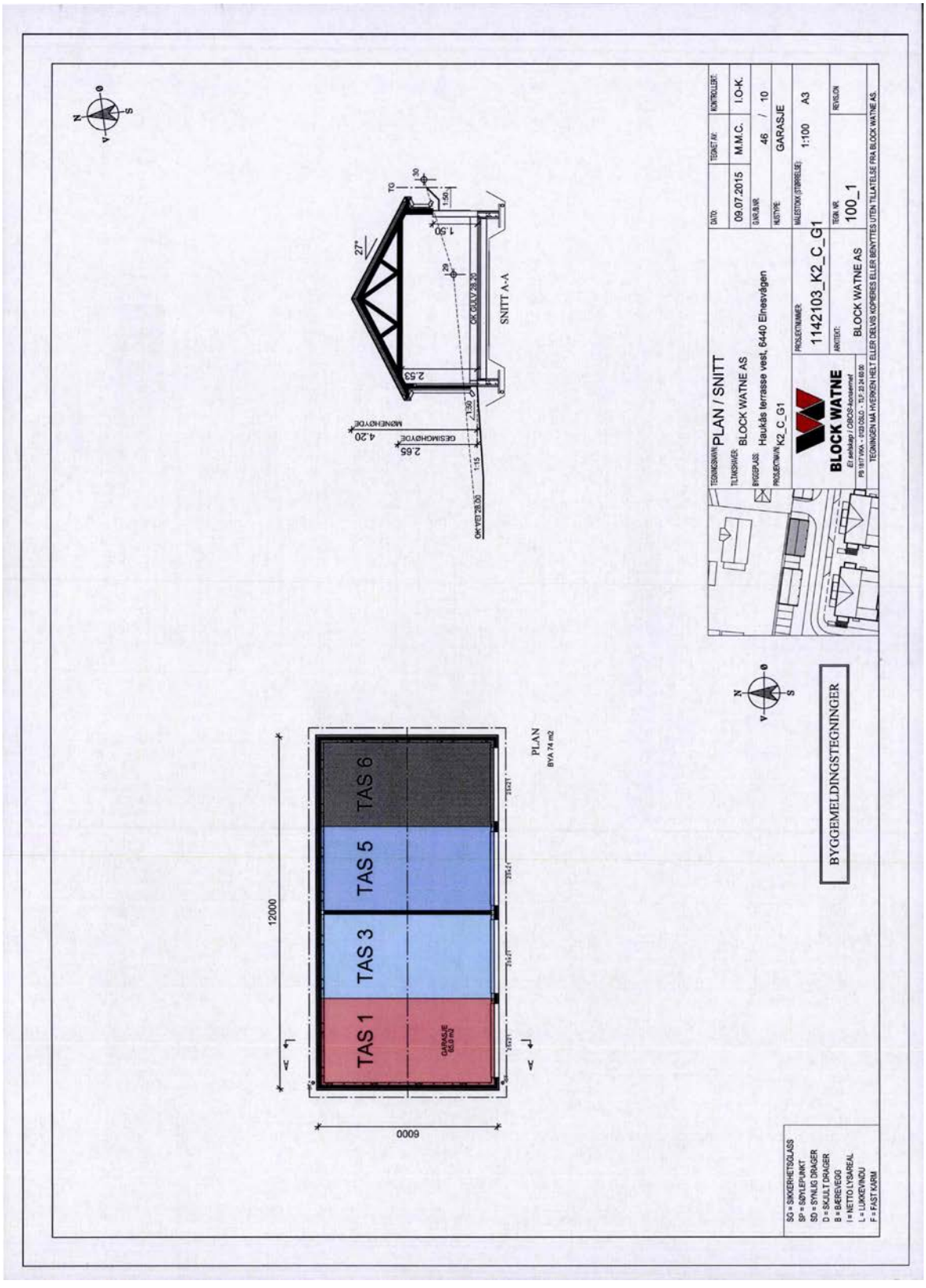
BLOCK WATNE AS
POSTBOKS 1817 VIKA 0123 OSLO
TLF. 23246000

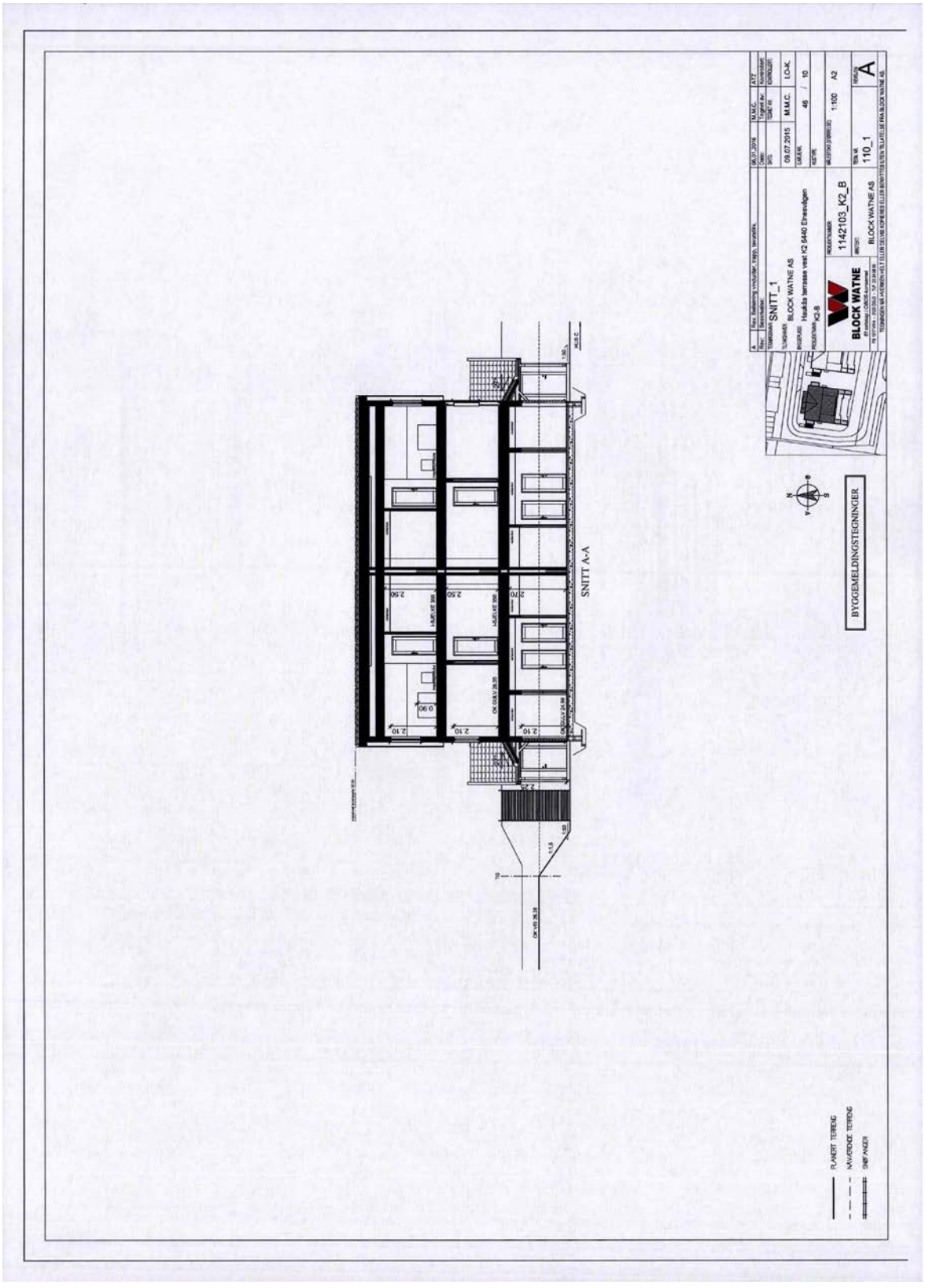
TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

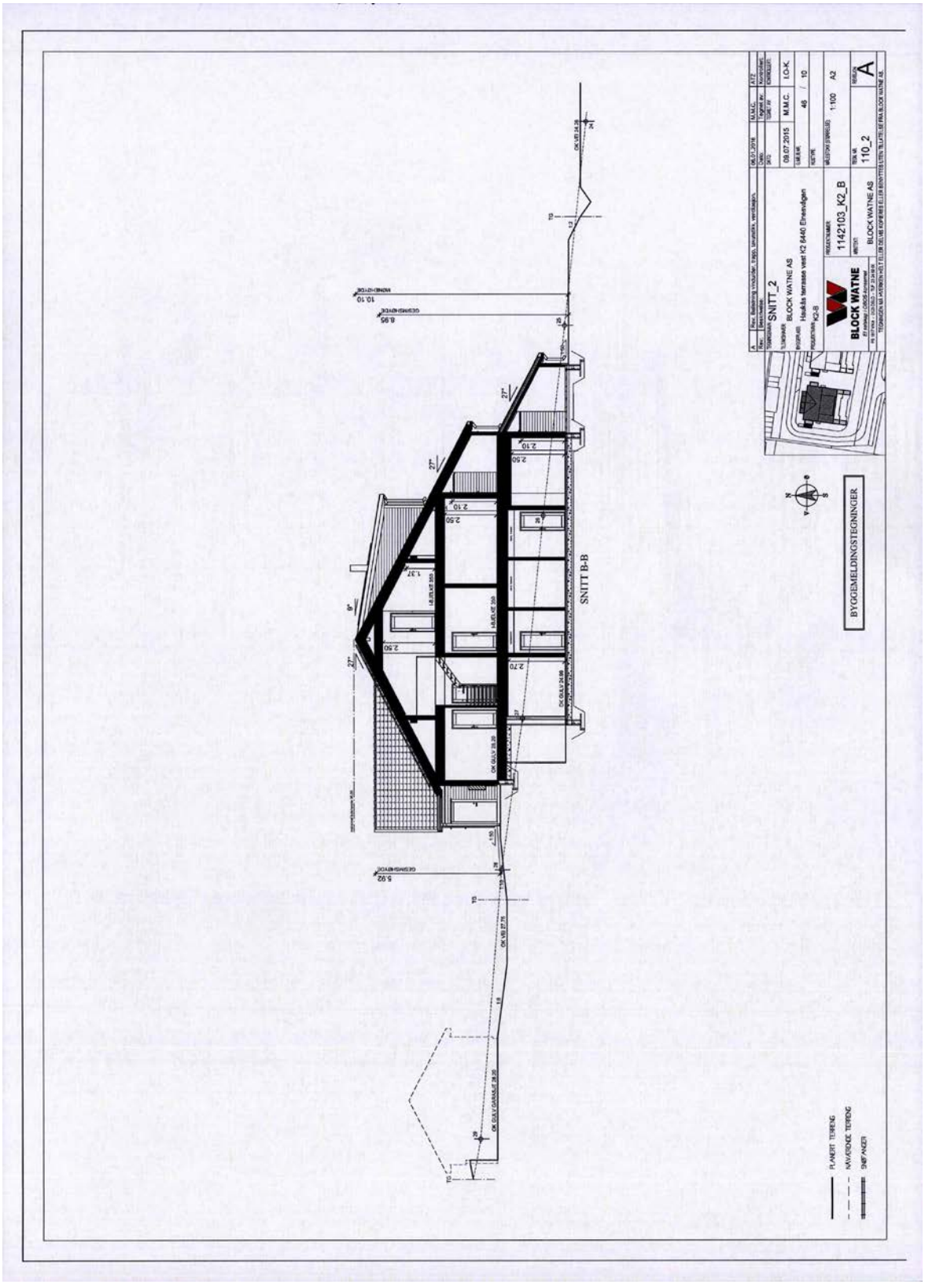

PLAN_1
BLOCK WATNE AS
Haukås terrasse vest K2 6440 Elnesvågen
1142103_K2_C
BLOCK WATNE AS
100_1
1:100
A2
BYGGEMELDINGSTEGNINGER
PLAN 1 ETASJE
TAS 8
TAS 9

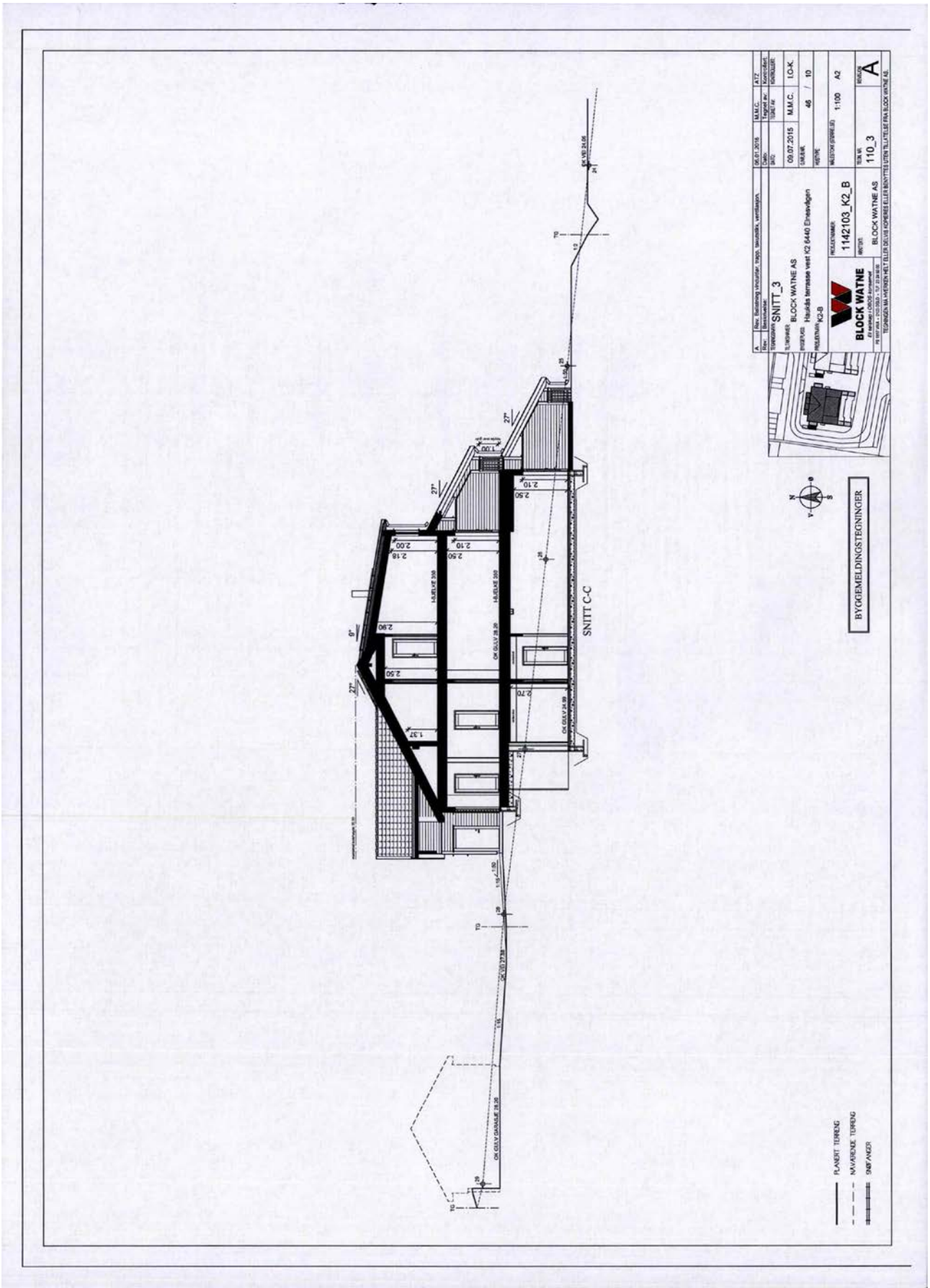
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2017/114553/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-28 17:14




PLAN / SNITT
BLOCK WATNE AS
Haukås terrasse vest, 6440 Elnesvågen
K2_C_G1
09.07.2015
M.M.C.
I.O-K.
46 / 10
GARASJE
1:100
A3
1142103_K2_C_G1
100_1
BLOCK WATNE AS
BLOCK WATNE
SNITT A-A
PLAN
BYA 74 m2
TAS 1
TAS 3
TAS 5
TAS 6
12000
6000
BYGGEMELDINGSTEGNINGER
TEGNINGEN MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS


SNITT A-A
SNITT_1
BLOCK WATNE AS
Haukås terrasse vest K2 5440 Eitrevågen
K2-B
1142103_K2_B
BLOCK WATNE AS
110_1
A
1:100
A2
BYGGEMELDINGSTEGNINGER
PLANERT TERRENG
NAVERENDE TERRENG
SNØFANGER


SNITT B-B
BYGGEMELDINGSTEGNINGER
SNITT_2
BLOCK WATNE AS
Haukås terrasse vest K2 6440 Elnesvågen
K2-B
1142103_K2_B
BLOCK WATNE AS
110_2
08.07.2015
M.M.C.
1:100
A2
A
PLANERT TERRENG
NAVÆRENDE TERRENG
SNØFANGER


SNITT C-C
BYGGEMELDINGSTEGNINGER
BLOCK WATNE
SNITT_3
BLOCK WATNE AS
Haukås terrasse vest K2 6440 Elnesvågen
K2-B
1142103_K2_B
110_3
1:100
A2
A
PLANERT TERRENG
NAVARENDE TERRENG
SNØFANGER

VEDTEKTER

for

Sameiet Haukås Terrasse K2 org. nr. 918 706 674

Vedtektene er vedtatt på ordinært årsmøte 15.05.2019 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter av 07.02.2017.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Haukås Terrasse K2. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 07.02.2017.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 12 boligseksjoner på eiendommen gnr. 46, bnr. 265 i Fræna kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel og flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdel består av

- Balkong/terrasse
- Bod
- Garasje

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på BRA areal. Balkonger/terrasser/boder og garasjer er ikke med i hoveddelens BRA.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.
Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Organisering
Sameiet/seksjonseierne disponerer 24 parkeringsplasser. Av disse ligger

- 12 som tilleggsareal (garasje)
- 12 som fellesareal (parkeringsplass)

4-2 Rettslig disposisjonsrett
(1) Garasjene er seksjonert som tilleggsdeler til de enkelte seksjoner.

(2) Garasje kan kun selges sammen med hoveddelen.

(3) Parkeringsplassene befinner seg på sameiets fellesarealer og disponeres av seksjonseierne i fellesskap.

4-3 Vedlikehold
Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjeanleggene og parkeringsplassene.

4-4 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider
(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten. Seksjonseier har også vedlikeholdsansvaret for vannledning frem til fellesledning.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.
Kostnader forbundet med kollektiv bredbånd og tv fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7. Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene og varamedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10. Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Årsmøtet kan velge revisor. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt eller beslutningen blir omgjort.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11. Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode
Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

Endring av vedtektektene iforbindelse med bygging av sykkelboder.

Endringen ble enstemmig vedtatt på ekstraordinært årsmøte 9. august 2018

Sameiet har lagt til rette til at det kan bygges 6 stk. sykkelboder på Fellesarealet tilhørende sameiet.

Leilighet/seksjon i 1.etg og underliggende leilighet/seksjon har bruksrett til felles sykkelbod. Bodene er tiltenkt plass til 2 sykler til hver av disse leilighetene.

Alle bodene bygges 1 meter bak boden i uetg. men dog på terrengnivå med inngangsparti til seksjonene i 1.etg. Bodene føres opp etter samme tegning og størrelse med innvendige mål på 1,7m x 1,95m.

Hver enkelt sykkelbod kan bygges på dugnad når det måtte passe for de 2 seksjonseierne som har bruksrett til samme sykkelbod.

I henhold til §25 i Eierseksjonsloven av 16.06.2017 fastsetter Sameiet i vedtektene at to og to seksjonseiere har enerett til å bruke de bestemte bodene i Fellesarealet i inntil 30 år. Bodene eller deler av dem kan ikke omsettes.

INNKALLING TIL ÅRSMØTE I

SAMEIET HAUKÅS TERRASSE K2

Årsmøtet i sameiet avholdes onsdag 20.mai 2026 kl. 19.00 i klubbhuset på Elnesvågen småbåthavn

Saksliste:

1. **Konstituering**

- valg av møteleder
- godkjenning av stemmeberettigede
- valg av protokollfører
- valg av stemmeberettiget til å undertegne protokollen sammen med protokollfører
- godkjenning av møteinnkallingen

2. **Årsrapport for 2025**

3. **Årsregnskap 2025 og budsjett for 2026**

4. **Justering av månedlig innbetaling av Felleskostnader**

Styret foreslår å justere felleskostnadene (eksklusiv kostnader til NEAS) med 20 % fra og med 1. juli 2026.
I dag betales det av de som bor nede kr. 953,- og de som bor oppe kr. 1572 (eksklusiv NEAS) pr. mnd.
Ny sats for beboerne vil for de nede være kr. 1.144, - og de oppe kr.1.887, - pr. mnd.

Kostnadene til Internett og TV kommer i tillegg.

Bakgrunnen for økningen er økte kostnader knyttet til drift/vedlikehold/forsikring samt behov for å sikre forsvarlig drift og tilstrekkelig likviditet i sameiet.

5. **Valg av tillitsvalgte**

Valg av 1 styremedlem for 2 år

Valg av 1 varamedlem til styret for 2 år

6. Orienteringssaker:

- Styret vil kontakte kommunen for å flytte det grønne gjerdet nedenfor rundkjøringen for å bedre passasjen for møtende biler
- Styret har kontaktet kommunen for å få satt opp nummerskilt ved oppkjørsel til husnummer 90-112.
- Styret vil kontakte kommunen for å få satt opp 30-skilt også fra det nye boligfeltet vest for oss.
- Vi har forespurt om tilbud på oppsetting av rekkverk langs gangvegen på vestsiden av sameiet. Vinterstid kan det bli glatt. Estimert pris på et enkelt rekkverk er kr 20.000-30.000. Styret ønsker innspill fra Årsmøtet på behovet for et slikt rekkverk.
- Dugnad
- Sommerfest
-

Det har ikke kommet inn forslag fra seksjonseierne som skal behandles på årsmøtet.

Som vedlegg til denne innkallingen følger årsrapport, regnskap for 2025, budsjett for 2026 og valgkomiteens forslag

Elnesvågen, 21.04.2026

Bodil Drejer Brudeset Ingjarl Skarvøy Jon Ivar Bjøringsøy

SAMEIET HAUKÅS TERRASSE K2
ORG.NR. 918 706 674, KLIENTNR. 6636

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	250 032	250 032	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**250 032**	**250 032**	**0**	**0**
DRIFTSKOSTNADER:					
Forretningsførerhonorar		-32 525	-31 275	0	0
Konsulenthonorar		-383	0	0	0
Drift og vedlikehold	3	-4 741	-2 368	0	0
Forsikringer		-50 179	-41 982	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-75 260	-75 351	0	0
Andre driftskostnader	4	-31 175	-29 374	0	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-194 262**	**-180 349**	**0**	**0**
DRIFTSRESULTAT		**55 770**	**69 683**	**0**	**0**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	5	2 900	2 062	0	0
Finanskostnader	6	-85	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**2 815**	**2 062**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**58 585**	**71 745**	**0**	**0**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		58 585	71 745		

SAMEIET HAUKÅS TERRASSE K2
ORG.NR. 918 706 674, KLIENTNR. 6636

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	7	1	1
SUM ANLEGGSMIDLER		**1**	**1**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		2 353	2 201
Forskuddsbetalte kostnader		31 857	27 424
Driftskonto OBOS-banken		103 482	400 806
Sparekonto OBOS-banken		351 359	0
SUM OMLØPSMIDLER		**489 051**	**430 431**
SUM EIENDELER		**489 052**	**430 432**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		488 982	430 397
SUM EGENKAPITAL		**488 982**	**430 397**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		35	35
Annen kortsiktig gjeld	8	35	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**70**	**35**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**489 052**	**430 432**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Hustadvika, __.__.2026
Styret i Sameiet Haukås Terrasse K2

Bodil Drejer Brudeset Ingjarl Atle Skarvøy Jon Ivar Bjøringsøy

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

ANSATTE
Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	180 792
Kabel-TV	69 240
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**250 032**

NOTE 3
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 331
Kostnader dugnader	-1 410
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-4 741**

NOTE 4
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Håndverktøy	-4 186
Snørydding	-18 038
Andre driftskostnader	-242
Andre kontorkostnader	-1 053
Bank- og kortgebyr	-2 248
Øreavrunding	0
Velferdskostnader	-5 409
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-31 175**

NOTE 5
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 400
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 359
Andre renteinntekter	141
SUM FINANSINNTEKTER	**2 900**

NOTE 6
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-85
SUM FINANSKOSTNADER	**-85**

NOTE 7
VARIGE DRIFTSMIDLER

Gressklipper nr. 1		
Tilgang 2018	19 000	
Avskrevet tidligere	-18 999	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**1**

NOTE 8
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gebyr og fakturaomkostninger	-35
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-35**

PROTOKOLL FRA ÅRSMØTE

SAMEIET HAUKÅS TERRASSE K2

Årsmøtet i sameiet ble avholdt onsdag 20.mai 2026 kl. 19.00

i klubbhuset til Elnesvågen småbåthavn

Saksliste:

1. **Konstituering**
   - Valg av møteleder
     Bodil Drejer Brudeset ble valgt som møteleder
   - Godkjenning av stemmeberettigede
     7 beboere var representert og alle var stemmeberettiget
   - Valg av protokollfører
     Ingjarl Skarvøy ble valgt som protokollfører
   - Valg av stemmeberettiget til å undertegne protokollen sammen med protokollfører
     Jon Ivar Bjøringsøy ble valgt som protokollvitne
   - Godkjenning av møteinnkallingen
     Møteinnkalling ble godkjent
2. **Årsrapport for 2025**

   Styrets årsrapport for 2025 ble gjennomgått av styreleder.

3. **Årsregnskap 2025 og budsjett for 2026.**
   Årsregnskap for 2025 og budsjett for 2026 ble gjennomgått av styreleder.
   Vedtak:
   Årsregnskap og budsjett for 2026 ble gjennomgått og godkjent

4. Justering av månedlig innbetaling av Felleskostnader

Styret foreslår å justere felleskostnadene med 20 % fra og med 1. juli 2026 (eksklusiv kostnader til internett og kabel-TV fra NEAS).
I dag betales det av de som bor i de nederste leilighetene kr. 953,- og de som bor i de øverste leilighetene kr. 1572,- pr. mnd. (eksklusiv kostnader til internett og kabel-TV fra NEAS).

Ny sats for beboerne vil for de nede være kr. 1.144, - og de oppe kr.1.887, - pr. mnd.

Kostnadene til Internett og TV kommer i tillegg.

Bakgrunnen for økningen er økte kostnader knyttet til drift/vedlikehold/forsikring samt behov for å sikre forsvarlig drift og tilstrekkelig likviditet i sameiet.
Vedtak:
Den foreslåtte økningen i felleskostnader ble enstemmig vedtatt.

5. Valg av tillitsvalgte

Valg av 1 styremedlem for 2 år

Valg av 1 varamedlem til styret for 2 år

Vedtak:
Ingjarl Skarvøy ble gjenvalgt som styremedlem for 2 nye år.
Grete Melbye Sæter på gjenvalgt som varamedlem for 2 nye år.

6. Orienteringssaker:

- Styret ønsker å kontakte kommunen for å flytte det grønne gjerdet nedenfor rundkjøringen for å bedre passasjen for møtende biler.
  Kommentar:
  Det er fylkeskommunen som er grunneier hvor gjerdet er satt opp. Geir Inge Havnes kontakter fylkeskommunen for å undersøke hvem som er kontaktperson. Styret samler informasjon om sameiene i området for å forsøke å sende en felles henvendelse fra disse til fylkeskommunen.

- Styret har kontaktet kommunen for å få satt opp nummerskilt ved oppkjørsel til husnummer 90-112
  Kommentar: Det er ikke kommet respons fra kommunen så langt.

- Styret vil kontakte kommunen for å få satt opp 30-skilt også fra det nye boligfeltet vest for oss.

- Styret har forespurt håndverkere om tilbud på oppsetting av rekkverk langs gangvegen på vestsiden av sameiet. På vinterstid kan det bli veldig glatt. Estimert pris på et enkelt rekkverk er kr 20.000-30.000. Styret ønsker innspill fra Årsmøtet på behovet for et slikt rekkverk.
  Vedtak:
  Årsmøtet er enig i behovet for å sette opp et rekkverk. Ber styret om å sørge for at det blir satt opp rekkverk til neste vinter.

- Dugnad og sommerfest
  Kommentarer:
  Tar dugnad samme dag som sommerfesten.
  Tar utgangspunkt i 19. juni, men med værforbehold.

- Det har ikke kommet inn forslag fra seksjonseierne som skal behandles på årsmøtet.

- Eventuelt:
  Geir Inge nevnte at vi må følge med om det vokser mose på takene.
  Viktig at det blir satt inn tiltak raskt.

Elnesvågen, 21.06.2026

Protokollfører:	Protokollvitne
Ingjarl Skarvøy	Jon Ivar Bjøringsøy
Ingjarl Skarvøy	Jon Ivar Bjøringsøy

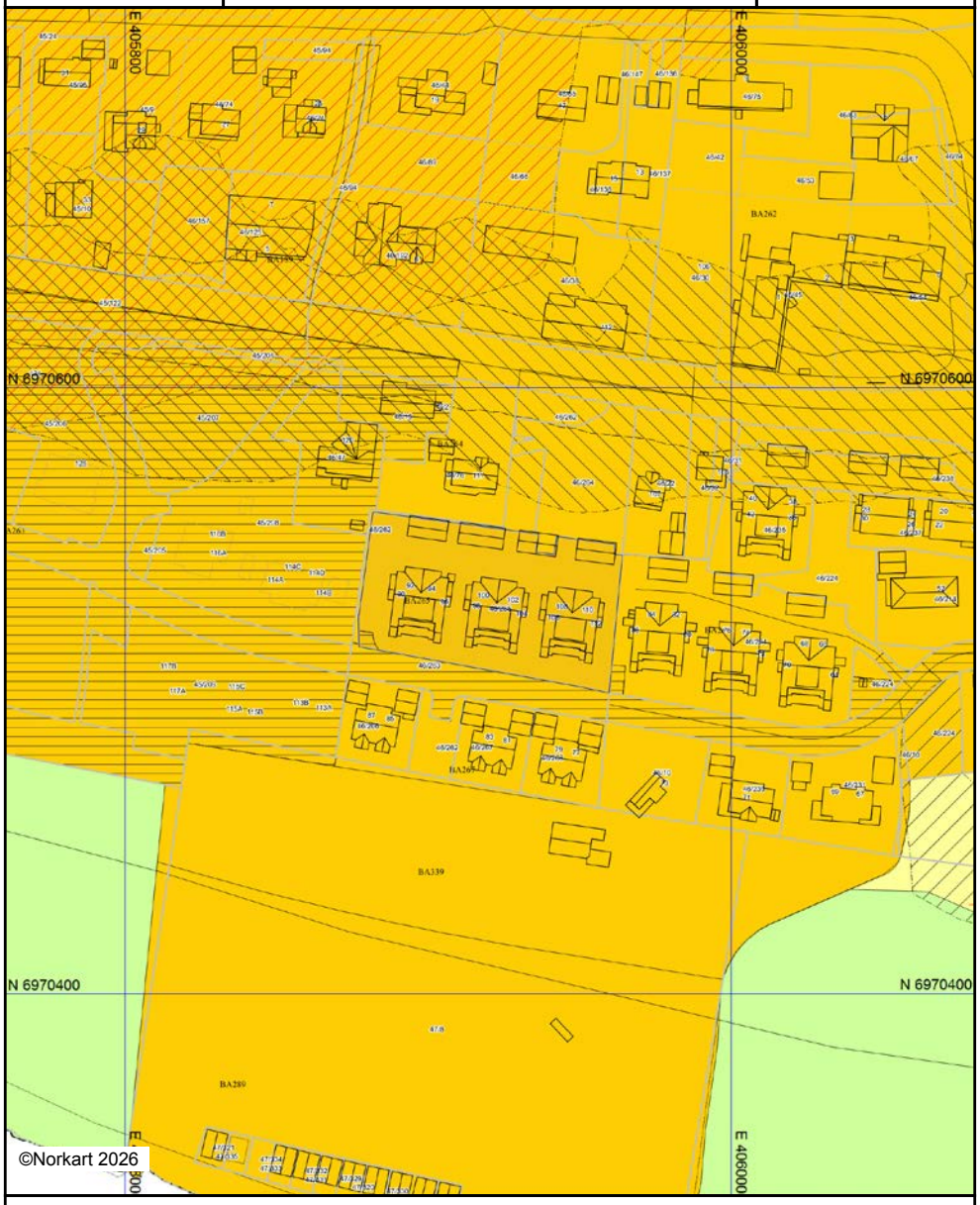
Hustadvika kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 46/265/0/6
Adresse: Nedre Haukåsvegen 100
Utskriftsdato: 28.09.2026
Målestokk: 1:2000

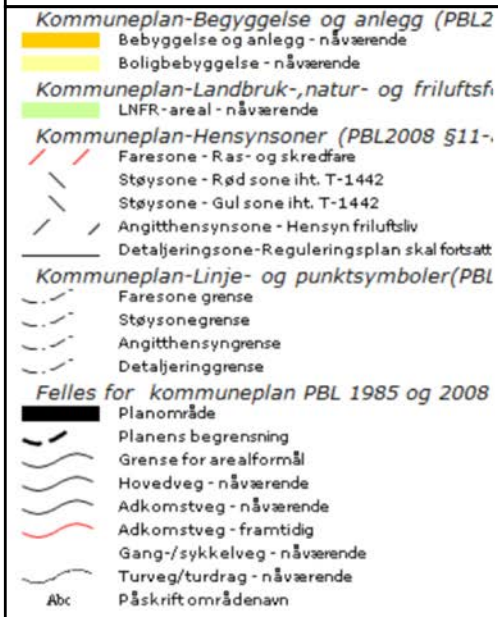
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



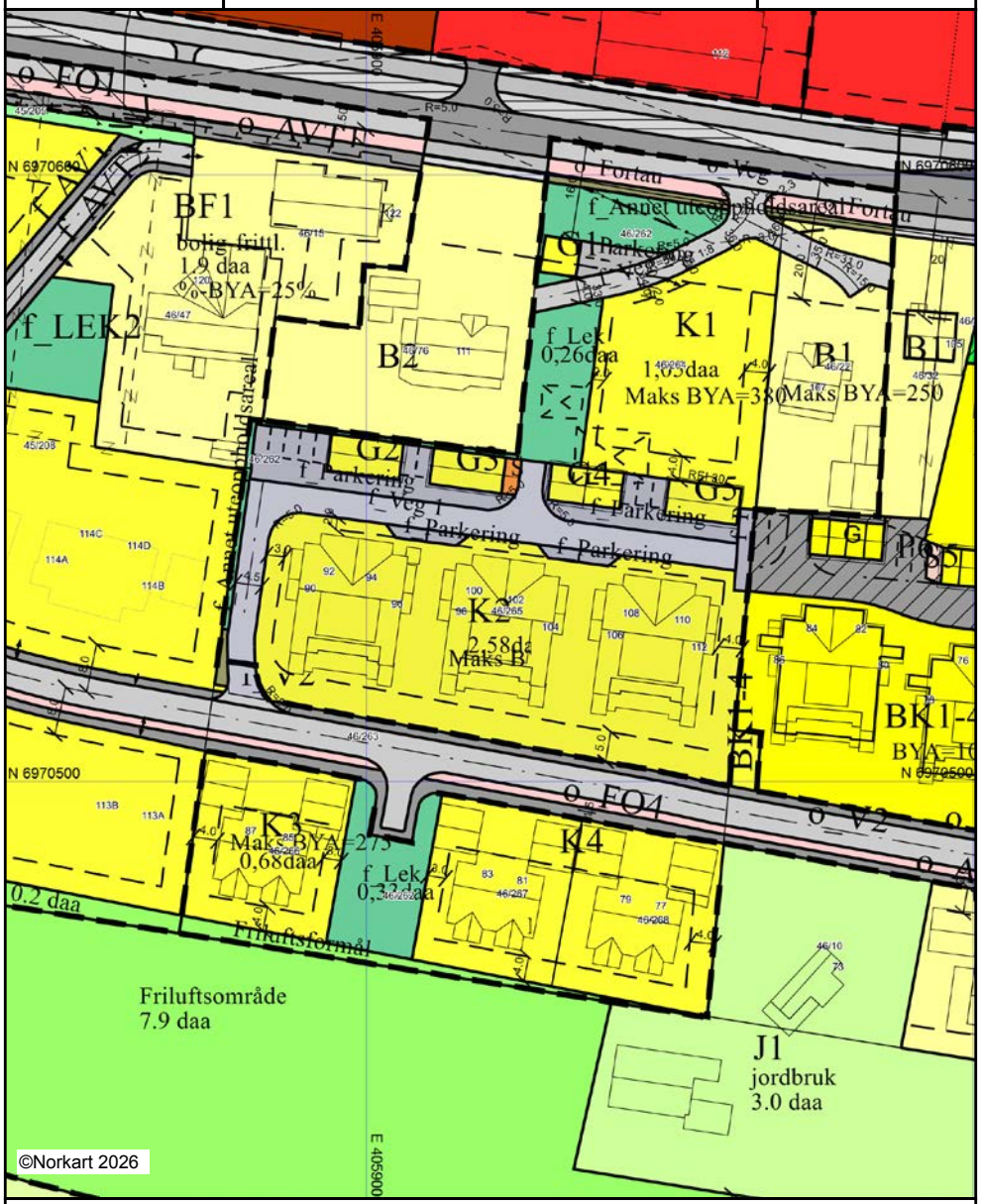
Hustadvika kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 46/265/0/6
Adresse: Nedre Haukåsvegen 100
Utskriftsdato: 28.09.2026
Målestokk: 1:1000

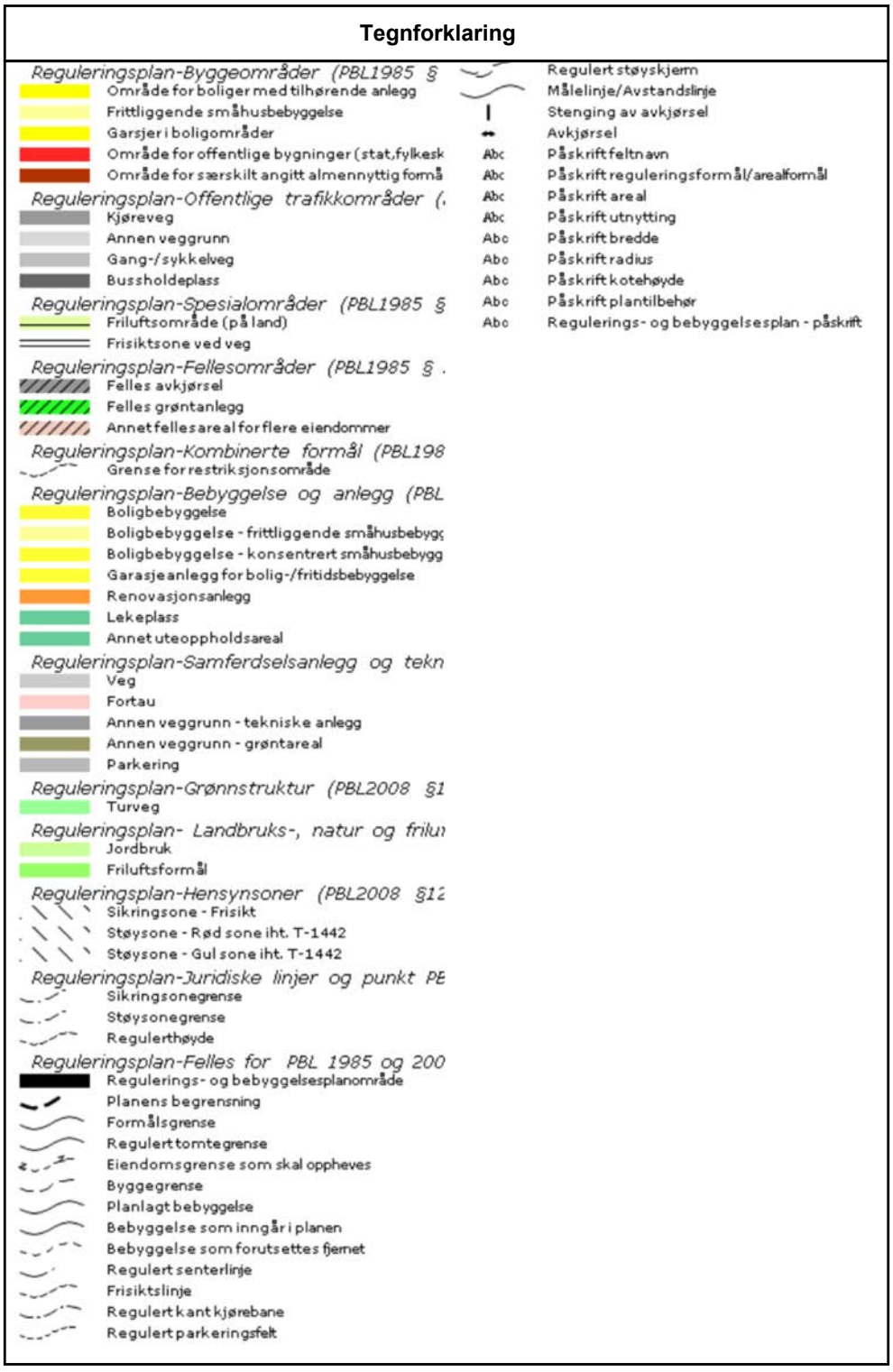
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Planident	: 11018
Datert	: 07.11.13
Sist revidert	: 31.10.14
Vedteke i kommunestyret	: 15.12.14
Endra ved mre D 4/2016	: 11.04.16

F R Æ N A K O M M U N E

R E G U L E R I N G S F Ø R E S E G N E R

D E T A L J R E G U L E R I N G F O R

H A U K Å S N E D R E V E S T

I medhald av §§ 12-5 og 12-6 i Plan- og bygningsloven gjeld desse reguleringsføresegnene for det området som på plankartet er avgrensa med reguleringsgrense.

§ 01 FORMÅL

Formålet med planen er å legge til rette for nye bustader.

§ 02 GENERELT

Innafor planområdet skal areala disponerast til desse formåla og omsynssonene, jamfør Pbl. §§ 12-5 og 12-6:

Bygningar og anlegg
- Bustader frittliggande
- Bustadar, konsentrert
- Garasjeanlegg for bustader
- Renovasjonsanlegg
- Annet uteopphaldsareal
- Leikeplass

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Køyreveg
- Fortau
- Annen veggrunn – grøntareal
- Parkering

Landbruks-, natur- og friluftsområder
- Friluftsformål

Omsynssoner
- Frisiktsone

§ 03 FELLES FØRESEGNER

3.1 Privatrettslege avtalar
Etter at desse føresegnene er vedtekne, er det i planområdet ikkje tillat å inngå privatrettslege avtalar i strid med reguleringsføresegnene.

3.2 Tiltak mot trafikkstøy
Nye bustader med tilhøyrande leike- og opphaldsareal skal tilfredsstille støykrava som er nedfelt i Norsk standard NS 8175. Dette inneber at innandørs støynivå ikkje skal overstige 30 dBA, og utandørs leike- og opphaldsareal ikkje skal ha høgare støynivå enn 55 dBA. Ved byggesøknad skal det visast løysingar som dokumenterer at krava er oppfylt, f.eks. ved fasadetiltak (vinduer).

3.3 Gjerde og hekkar
Oppsetting av gjerde og hekkar mot offentlege køyrevegar og gang/sykkelvegar skal meldast til kommunen. Kommunen kan krevje at gjerde og hekkar mot offentleg veg blir plassert i tilstrekkeleg avstand frå vegkant slik at ein ikkje hindrar snørydding.

3.4 Landskap og vegetasjon. Bevaring av tre.
I byggjesøknader skal eksisterande tre eller tregrupper som er verdifulle pga. storleik/omfang, plassering eller art, vere målt inn og vist på kartet. Søknaden skal vise kva tre som eventuelt skal bevarast, samt planlagt ny vegetasjon. Verdifulle tre som ikkje kjem i konflikt med bygg, skal ikkje fjernast frå tomta.
Ein skal i størst mogleg grad forsøke å ta vare på annan verdifull vegetasjon.

3.5 Universell utforming
Prinsipp for universell utforming skal leggast til grunn ved utforming av byggverk, trafikkanlegg, fellesareal osb. i samsvar med TEK §§ 8-2 og 12-1. Bustadene skal oppfylle krava til tilgjengelegheit i TEK10.

3.6 Byggjemelding/byggjesøknad
Ved byggjesøknad for heile området (veg, vatn, kloakk og fellesareal) skal det leggjast ved situasjonsplan i målestokk 1:500. Planen skal vise plassering av brannkummar etter samråd med brannmyndigheten i kommunen, samt lengdeprofil og tverrprofiler av veg. Det må søkjast om byggjeløyve for veg, vatn og avløp.

3.7 Byggegrenser
Bygg skal plasserast innanfor byggjegrenser som vist i planen.

3.8 Garasjar
Frittliggjande garasjar og bodar kan oppførast utafor regulert byggesone og inntil 1 meter frå nabogrense dersom branntekniske omsyn blir ivareteke. Garasjar skal ikkje plasserast nærare regulert veggrunn enn 5 meter når opning vender mot vegen og ikkje nærare enn 1 meter ved plassering parallelt med regulert veggrunn. Garasjeanlegg G1 tillates plassert i minste avstand 16 meter frå senter fylkesveg.

3.9 Terrenginngrep
Nødvendige inngrep i eksisterande vegetasjon og terreng skal utførast skånsamt og beskyttast under anleggs- og byggjearbeidet. Alle skjeringar og fyllingar skal søkjast å gi ei utforming og overflate som dempar den visuelle effekten av inngrepa.

3.10 Kulturminne

Dersom det under arbeid i området kjem fram gjenstandar eller andre leivningar som viser eldre aktivitet i område, skal arbeidet stansast og melding sendast kulturvern-mynde jf. Lov om kulturminne.

3.11 Estetikk

Kommunen skal ved behandling av byggesaker sikre at bygga får ein god form i høve seg sjølv og omgjevnadane, og at bygga får ein heilskapleg og harmonisk utføring med omsyn til takvinkel, takform, storleik, farge og materiale.

3.12 Vassforsyning/avløp

Alle nye bygg for varig opphald skal knytast til godkjent anlegg for vatn og avløp.

3.13 Detaljregulering

Er bygge- og anleggstiltak som er heimla i plan, fremma med bakgrunn i privat reguleringsforslag etter § 12-11 ikkje satt i gong seinast fem år etter vedtak av plan, kan løyvet til gjennomføring av planen ikkje gis utan nytt planvedtak.

3.14 Plankrav

Når det er aktuelt og byggje ut eit område, skal det utarbeidast ein situasjonsplan som visar heile området. Utbygginga skal skje etter denne planen slik at ein får ei heilskapleg løysing. Situasjonsplan skal visa følgjande:

- Tilkomstveg og parkeringsløysing, samt stigningsforhold på tilkomstveg og avkøyrsler.
- Plassering og høgde på bygningar.
- Utforming, bruk og behandling av ubygd areal, slik som terrengplanering og bevaring av eksisterande vegetasjon.
- Uteopphaldsareal.
- Gjerde, murar og skråningar.

§ 04 BYGNINGAR OG ANLEGG

4.0 Bustader, frittliggjande

4.0.1 Område B1 er sett av til frittliggjande bustader med tilhøyrande garasjar, i tråd med dagens bruk. Maks BYA, medrekna garasje/parkering, er 250 m^2. Det er høve til å innreie utleigebustad.

4.0.2 Største gesimshøgd er sett til 4,5 m og største mønehøgd er sett til 7,5 m, rekna frå gjennomsnittleg opphavleg terreng.

4.0.3 Garasjar skal ikkje ha større gesimshøgde enn 3,0 meter og mønehøgde ikkje over 5 m. Grunnflata skal ikkje vere større enn 50 m^2.
Det skal vere minst 2 parkeringsplassar pr. bueining på eigen grunn, inkludert garasje/ carport. For sekundærleilegheit under 40 m^2 er ein plass tilstrekkelig.
Utandørs parkeringsareal skal reknas med i BYA og alle plassar skal vere tilgjengelege til einkvar tid.

4.1 Bustadar, konsentrert

4.1.1 Områda K1-K2 er avsett til terrassehus og områda K3-K4 er avsett til vertikaldelte tomannsbustader i tråd med planen innafor ramma av BYA påført plankartet.

Byggehøgder skal ikkje overskride:
K1 Maksimal kote 40,5
K2 Maksimal kote 35,0

K3 Maksimal kote 31,0
K4 Maksimal kote 30,5

4.1.3 Piper og avtrekk for ventilasjon kan overskride desse høgdene.

4.1.4 Biloppstillingsplassar:

K1 1. etasje:	2 biloppstillingsplassar pr. bueining, der ein eller begge kan vere i garasje.
K1 underetasje:	2 biloppstillingsplassar pr. bueining, der ein kan vere i garasje. Plassane skal vere i området K2.
K2 bygg mot vest, 1. etasje:	3 biloppstillingsplassar pr. bueining, der to kan vere i garasje.
K2 bygg mot vest underetasje + dei to andre bygga:	2 biloppstillingsplassar pr. bueining, der ein kan vere i garasje.
K3 og K4:	2 biloppstillingsplassar pr. bueining på eigen grunn, inkludert plassar i garasje/carport. Utandørs parkeringsareal skal reknas med i BYA.

4.2 Garasjar
Maksimal gesimshøgde for garasjar er 3,0 meter, og maksimal mønehøgde er 5,0 meter frå gulv i portåpning. Garasjar og bustadeiningar skal ha ei god heilskapleg utforming. Garasjeanlegg for terrassehusa kan byggjast innafor ei samla utnytting på BYA= 350 m^2 i tillegg til BYA påført områda K1 og K2.

4.3 Renovasjonsanlegg
Det skal opparbeidast renovasjonsanlegg på område S for områda K1 og K2. Område K3 og K4 opparbeider oppstillingsplass for avfallsdunkar på eigne tomter.

4.4 Anna uteopphaldsareal
Areala utgjør felles restarealer.

4.5 Leikeplass
Dei to leikeplassane er felles for heile området, og skal opparbeidast som leikeplass for småbarn. Utrustning i form av leikeapparat m.m. er bebuarane sitt ansvar.

§ 05 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Køyreveg
Areala er avsett til offentlege eller felles køyreveger. Områda K1 og K2 har tilkomst frå felles vegar. Områda K3 og K4 har tilkomst frå offentleg veg.

5.2 Fortau
Areala er avsett til offentleg fortau.

5.3 Annan veggrunn – grøntareal
Dette formålet omfattar areal som naturleg høyrer til vegane, som grøft, skjering, fylling. Ytterligare behov for areal til skjering og fylling skal dekkes av tilstøytane eigedom.

5.4 Snuplass
Offentlege køyretøy skal vere sikra tilstrekkeleg areal til å kunne snu. Snuplass skal til ei kvar tid vere fri for parkerte bilar eller andre hindringar.

§ 06 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER

6.1 Friluftsområde
Området er avsett til friluftsformål.

§ 07 OMSYNSSONER

7.1 Frisiktsone
7.1.1 I området mellom frisiktlinje og køyreveg (frisiktsona) skal det vere fri sikt i ei høgd på 0,5 meter over nivået til dei tilstøytande vegane.

7.1.2 Kommunen kan krevje sikthindrane vegetasjon og gjenstandar fjerna. Høgstamma tre, trafikkskilt og lysmaster kan plasserast i frisiktsona.

§ 08 REKKJEFØLGJEKRAV

8.1 Parkeringsplassar
Alle parkeringsplassar skal vere opparbeidde innan det tilsvarande byggearealet vert teke i bruk.

8.2 Leikeplassar
Før ein kan flytte inn i bustadane skal leikeplassane vere ferdig planert.

8.3 Støykjerm på leikeplass
Støyskjerming av leikeplass f_Lek vest for K1 iht. krav i T1442/2012 skal vere ferdig opparbeida før det blir gitt byggeløyve i område K1. Støyskjermen skal vere to meter høg og 25 meter lang.

8.4 Annan veggrunn – grøntareal
Slike areal skal jordslåast og tilstellast i samband med veganlegget.

8.5 Fortau
Opparbeiding av fortau langs samleveg skal vere ferdig før utbygging av området vert sett i gong.

8.6 Fellesavkjørsel
Regulert fellesavkjørsel skal opparbeidast forskriftsmessig iht. vegnormalen N100 før område K1 kan byggast ut. Stigningsforholdet i avkjørselen må ta utgangspunkt i ytterkant av regulert fortau.

8.7 Eksisterande avkjørslar
Eksisterande avkjørslar frå GID 46/22, 31 og 32 til fylkesvegen skal stengast fysisk før K1 kan byggast ut.

enova

Energiattest



Adresse **Nedre Haukåsvegen 100, 6440 ELNESVÅGEN**	
Dato for energimerking **05.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-364433**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300540010**
Gårdsnummer **46**	Bruksnummer **265**
Seksjonsnummer **6**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

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

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

Boliginformasjon

Byggeår **2017**	Bygningstype **Kjedet enebolig**
Bruksareal **178,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **169,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **116,88**

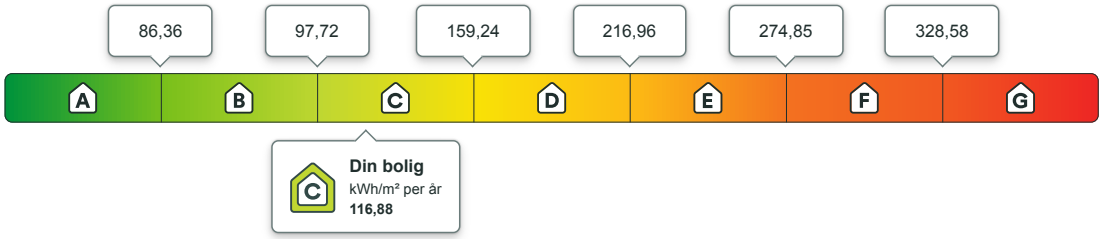
Nedre Haukåsvegen 100, 6440 ELNESVÅGEN

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år	kWh/m² per år
20 667,10	**118,95**

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

Om energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Nedre Haukåsvegen 100, 6440 ELNESVÅGEN

Detaljering

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

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

Nabolagsprofil

Nedre Haukåsvegen 100 - Nabolaget Hauglia/Dalelia - vurdert av 43 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Eldre**

Offentlig transport

Elnesvågen Hatlen Linje 532, 533, 534	5 min 0.5 km
Molde Lufthavn, Årø	18 min

Skoler

Haukås skole (1-7 kl.) 247 elever, 16 klasser	14 min 1.1 km
Fræna ungdomsskule (8-10 kl.) 312 elever, 20 klasser	9 min 0.7 km
Fræna vidaregåande skole 450 elever, 35 klasser	8 min 0.6 km

Ladepunkt for el-bil

Hustadvika kommune - Rådhuset	6 min
Rema 1000 Elnesvågen	12 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

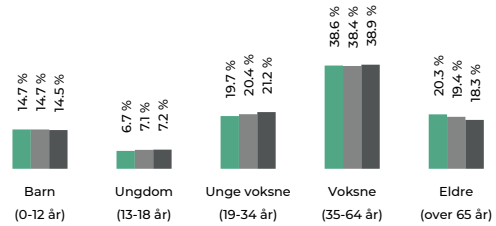
Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Kvalitet på skolene

Bra 66/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hauglia/Dalelia	2 080	1 040
Elnesvågen	2 874	1 424
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Preg barnehager Elnesvågen (1-5 år) 61 barn	15 min 1.3 km
Haugtussa barnehage (0-5 år) 60 barn	21 min 1.7 km
Haugtussa barnehage	21 min

Dagligvare

Rema 1000 Elnesvågen PostNord	12 min 1 km
Coop Extra Elnesvågen Post i butikk	16 min 1.4 km

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

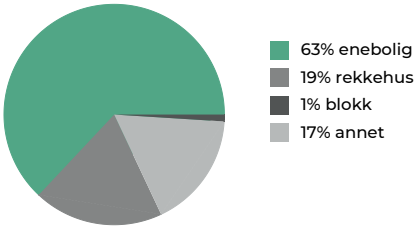
Støynivået
Lite støynivå 92/100

Gateparkering
Lett 90/100

Sport

CHECK ME:Fræna ungdomsskole Aktivitetshall	9 min 0.7 km
Frænahallen Aktivitetshall	9 min 0.7 km
Spinn Sol- og Treningssenter	4 min
Elnesvågen Treningssenter	9 min

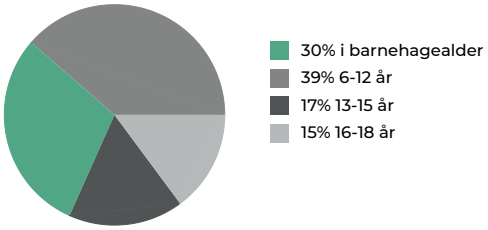
Boligmasse



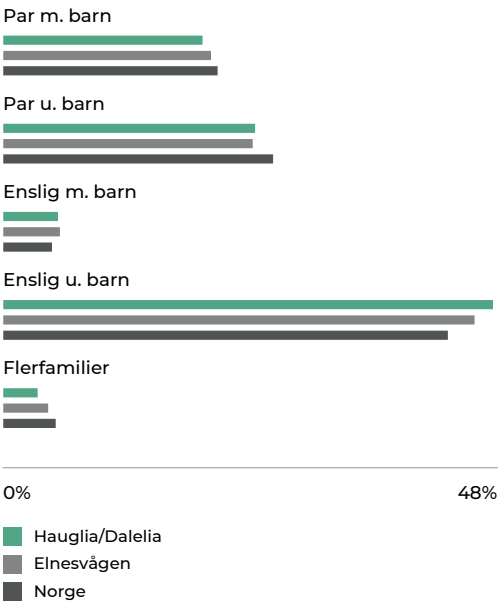
Varer/Tjenester

Bølgen Kjøpesenter	13 min
Boots apotek Fræna	10 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



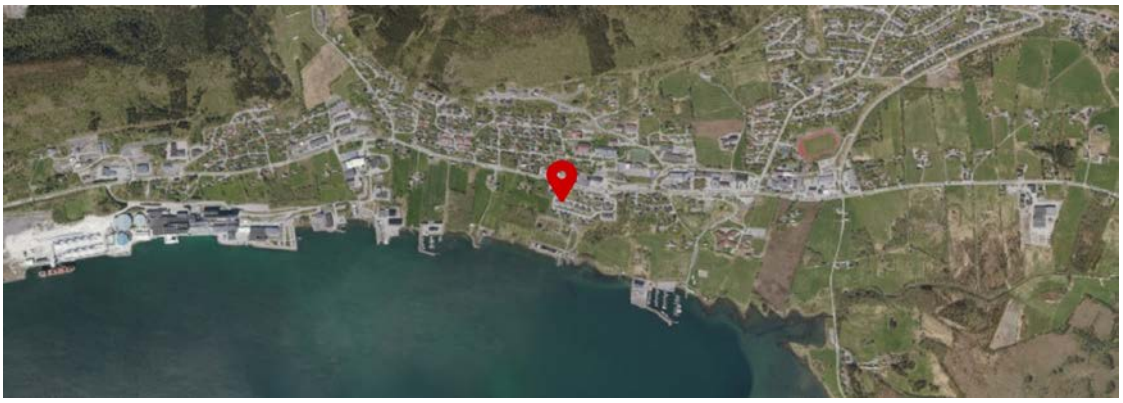
Familiesammensetning



Sivilstand

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

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





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

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

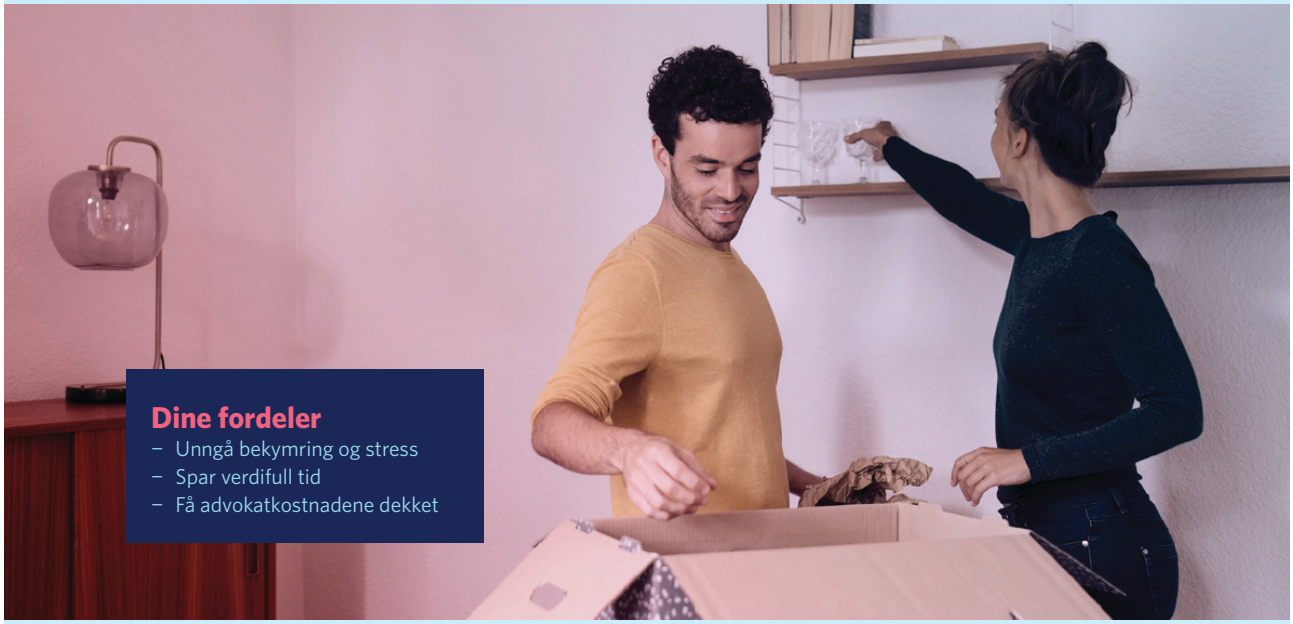
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

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



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

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

Få hjelpen du trenger!

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

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

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 11 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma.
Forsikring fikser vi.

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

Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

BUD PÅ HJEMMET

Navn på budgiver: _____
Fødselsnummer: _____
Adresse: _____
Postnummer./Sted: _____
Telefon, privat: _____
Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

Navn på budgiver: _____
Fødselsnummer: _____
Adresse: _____
Postnummer./Sted: _____
Telefon, privat: _____
Telefon, arbeid: _____

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

Fokus på det som betyr mest – deg og hjemmet ditt.

Notar er en privateid og bankuavhengig eiendomsmeglerkjede, som betyr at vårt fokus alltid er på deg og hjemmet ditt.

notar.no

notar