

Hjellhaugen 28

ELNESVÅGEN

notar



Prisantydning Kr. 3 250 000,- Boligtype Andelsleilighet BRA-i/BRA Total 86/91 kvm
Megler Frank Fylling Tlf 911 49 707

NOTAR.NO

notar



Hjellhaugen 28

Elnesvågen sentrum- Attraktiv 3-roms andelsleilighet med carport og stor balkong!

Adresse	Hjellhaugen 28 6440 ELNESVÅGEN
Prisantydning	Kr 3 250 000,-
Omkostninger	Kr 18 203,-
Totalpris	Kr 3 268 203,-
Fellesutgifter	Kr 4 420,-
BRA-i/BRA Total	86/91 m ²
Eierform	Andel
Boligtype	Andelsleilighet
Byggeår	2005
Soverom	2
Etasje	1

Notar v/Frank Fylling har på vegne av selger en fin 3-roms med attraktiv beliggenhet midt i Elnesvågen sentrum. Her går du til alt, dagligvarebutikk en etasje ned, skole og barnehage i umiddelbar nærhet. Leiigheten er oppført i 2008 og er en del av et borettslag. Denne andelen har innfridd fellesgjelden, som gir lave felleskostnader! Inneholder: Gang med skyvedørgarderobe, bad, eget vaskerom, 2 soverom, romslig stue og kjøkken, utgang til romslig balkong med gode solforhold. Utebod ved inngang og carport med mulighet for lading av bil like ved leiligheten. Mulighet for installering av ildsted på stue. Velkommen!

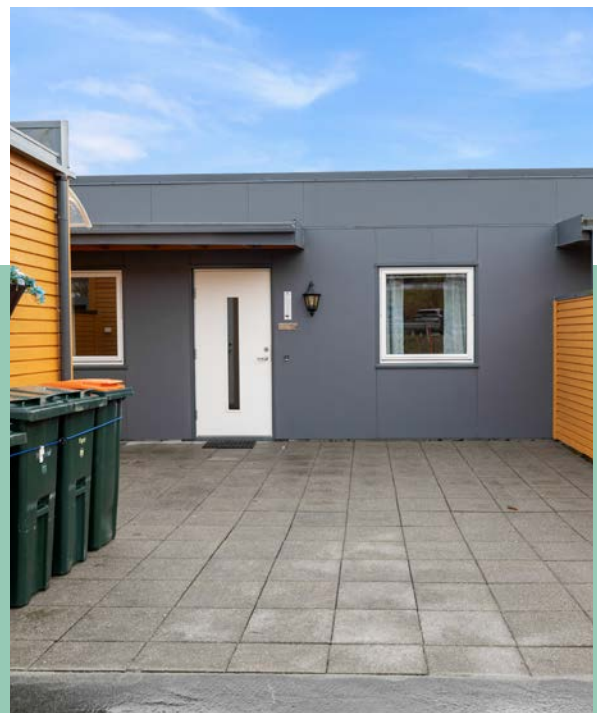
Notar Molde

Fannestrandvegen 49 B
6415 MOLDE



Frank Fylling

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



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	12
Nøkkelinformasjon	13
Vedlegg	25
Plantegning	26
Budgivning	111

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

Salgsgaranti:

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

Live budgivning:

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

"Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning





Stue



Direkte utgang til veranda fra spiseplassen gir enkel tilgang til uteområdet.



Spiseplassen har direkte utgang til veranda, noe som gir enkel tilgang til friluft.



Store vindusflater gir utsyn mot fjellene fra spiseplassen.



Kjøkkeninnredning fra Sigdal med profilerte fronter og laminert benkeplate gir et klassisk preg.



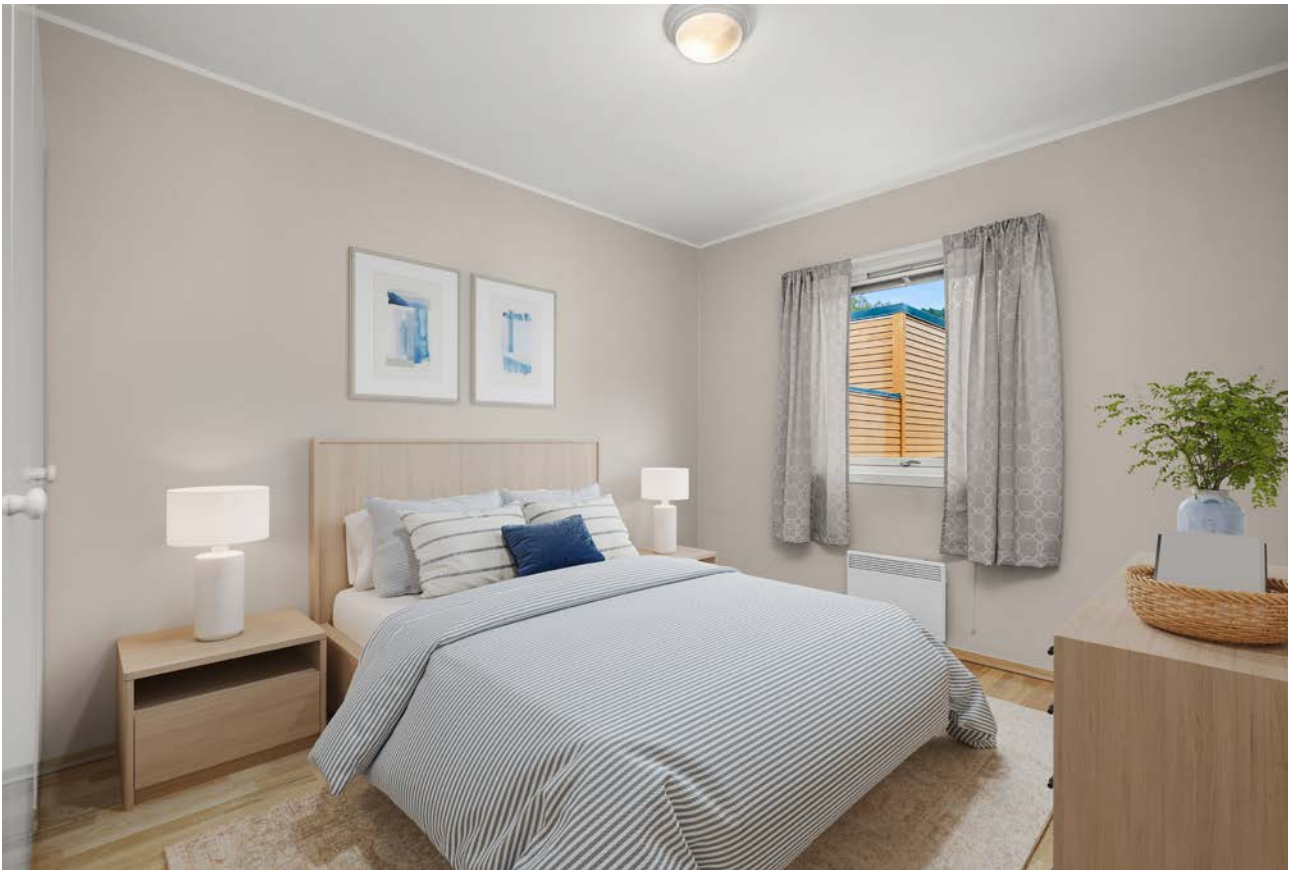
Flislagt veggfelt over kjøkkenbenken gir en praktisk arbeidsflate.



Flislagte overflater og elektriske gulvvarme gir robust våtromsløsning.



Baderomsinnredning med nedfelt servant og speilskap gir praktisk oppbevaring.



Soverom



Frittstående garderobeskap med hvite glatte fronter gir god oppbevaringsplass.



Plass til enkeltseng og oppbevaring i rommet med parkettgulv.



Direkte forbindelse til stue/kjøkken gir en åpen og praktisk planløsning.

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Leiligheten ligger meget sentralt til i Elnesvågen, å "taket" til Exstrabutikken i sentrum.

ADKOMST

Kjør til Elnesvågen. Inngang og parkering bak Extra-bygget.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Hjellhaugen 28, 6440 ELNESVÅGEN

OPPDRAKSNUMMER

15-0153/25

SELGER

Lena Nerland

Aage Nerland

Roger Nerland

MATRIKKE

Gårdsnummer 47, bruksnummer 316, seksjonsnummer 2, , ideell andel 1/1.

andelsnr. 5 i Vågen Terrasse Borettslag med orgnr.: 992655593 i Hustadvika kommune.

EIEFORM

Andel

BOLIGTYPE

Andelsleilighet

ENERGIKLASSE

Energifarge oransje og bokstav D.

INFO ENERGIKLASSE

Boligen har energikarakter D.

Oppvarmingskarakteren indikerer en høy andel av elektrisitet og fossilt brensel.

TOMT

Felles eiet tomt på 902 kvm.

BYGGEÅR

2005

BYGGEMÅTE

Leiligheten er oppført i 2005 og har en bindingsverkskonstruksjon med liggende trekledning og fasadeplater.

Boligen er fundamentert med støpt betonggulv på kultet grunn.

Veggkonstruksjonen består av bindingsverk med liggende bordkledning og glatte fasadeplater.

Takkonstruksjonen er et kompakttak tekket med PVC-duk og har innvendig taknedløp.

Etasjeskilleren er konstruert av betong eller hulldekke.

Leiligheten har fabrikkmalte trevinduer med 2-lags glass. Hovedytterdøren og skyvebalkongdøren er også fabrikkmalte i tre med 2-lags glass.

Eiendommen har en sydvendt veranda belagt med steinheller og et rekkverk av tre. Ved inngangspartiet er det også lagt steinheller.

En tilhørende bod er oppført med betonggulv på grunn, bindingsverkskonstruksjon med liggende bordkledning, og et pulttak tekket med papp/folie. Carporten er en del av et fellesanlegg og er oppført i en trekonstruksjon med pulttak tekket med papp/folie. Ytterveggen mot nord har liggende trekledning på reisverk, og konstruksjonen bæres av trestolper på støpte fundamenter.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: Stedvis kort avstand fra underkant av kledningen til terrassedekke.

Forholdet gir forkortet levetid på nedre del av ytterkledningen.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Dagens krav er 100 cm, ikke krav til utbedring opp mot dagens forskriftskrav.

- Innvendig - Radon

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

- Våtrom - 2. etasje > Bad - Overflater Gulv

Avvik: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Sluket er isolert inne i dusjsone, bunnlisten rundt dusj er målt til ca 60 mm. Vannsøl eller lekkasjevann utenfor denne sonen har ingen mulighet til å nå sluket. Ved eventuell lekkasje i rommet utenfor sluken, for eksempel i fra vask eller toalett, vil dette vannet renne ut i tilstøtende rom.

- Våtrom - 2. etasje > Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Membran er en skjult konstruksjon og kan ikke inspiseres. Forventet levetid for smøremembran er satt til ca 20 - 30 år men kan vare noe lengre og enkelte tilfeller forkortet levetid. Når membran har nådd forventet levetid er faren for at membran sprekker opp og blir porøs og dermed øker faren for fukt i konstruksjoner.

- Våtrom - 2. etasje > Bad - Sanitærutstyr og innredning

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Kravet om løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner ble innført i TEK97. Det er ikke anordning (spalte under toalett) slik at eventuelt lekkasjevann fra innebygget klosett kan oppdages tidlig. Kassett eller hulrom må ha overløp inn i rommet slik at lekkasjevann kan synliggjøres.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: Det mangler tettemuffer mellom PEX-rør og varerør i kjøkkenskap.

- Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg

Avvik: Uten en kontroll er det usikkerhet knyttet til om anlegget oppfyller dagens krav til elsikkerhet. Skjulte feil eller mangler kan medføre risiko for varmgang, brann eller personskader.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig - Tak over inngangsparti

Avvik: Det er registrert råteskader i kantbjelke og en takbjelke under takutstikket ved inngangspartiet. Skadene

skyldes sannsynligvis vanninntrenging via utettheter i beslag. Rust på bjelkebeslag og fuktmerker i treverket tyder på at konstruksjonen har vært utsatt for fuktpåkjenning over lang tid.

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Arbeid utført i boligen:

2025:

- Nytt brannslukningsapparat på 6 kg etter befaringen ifølge selger.

Arbeid utført i regi av Borettslag:

2024:

- Det er lagt opp strømuttak og elbilladere på flere plasser

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Regulert til: Bolig/Forretning

Følger eldre reguleringsplan ELNESVÅGEN SENTRUM AUST (plan-ID 01074). Et delareal på 4 419 kvm av eiendommen er regulert til bolig/forretning.. 16.12.2002

Følger Kommuneplanens arealdel 2015-2027, ikrafttredelse 15.12.2014. Et delareal på 4 420 kvm er i kommuneplanen avsatt til Bebyggelse og anlegg, Nåværende. Det er angitt at reguleringsplan skal fortsatt gjelde.

Eiendommen er berørt av planforslaget til Kommuneplanens arealdel Hustadvika kommune 2025-2037.

I henhold til reguleringsplanen er eiendommen berørt av et fareområde for en høyspentlinje, hvor det ikke er tillatt å oppføre bygninger.

OPPVARMING

Oppvarming skjer med elektrisk gulvvarme og panelovner.

PARKERINGSFORHOLD

Boligen har egen carport til parkering.

VEI/VANN/KLOAKK

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

ADGANG TIL Utleie

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

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

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for leiligheter i 2. etasje på Gnr/Bnr: 047/316, datert 07.10.2008.

Det foreligger ferdigattest for "garasje/carport" på Dalelia 2, Gnr/Bnr: 047/316, datert 27.02.2014.

RADONMÅLING

Det er ikke opplyst at det er foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det var ikke krav til radonsperre på oppføringstidspunktet, det er heller ikke krav til å utføre radonmåling. Ved utleie av bolig er det krav til å utføre radonmåling. NS 3600 krever ikke bedre en TG2 på forholdet.

INNHold

Entré, bad, 2 soverom, stue/kjøkken og bod m/oplegg for vaskemaskin.
Bod.

STANDARD

Kjøkken:

Sigdal kjøkkeninnredning fra byggeår med profilerte fronter og laminert benkeplate. Det er flis over kjøkkenbenken. Kjøkkenet er utstyrt med kjøkkenventilator med avtrekk ut. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad:

Originalt bad fra byggeår med flislagt gulv med gulvvarme, flis på vegger og malt glatt innvendig tak. Rommet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett og dusjvegger. Badet har avtrekk via fuktstyrt vifte og tilluft via spalte under dør.

Innvendige overflater:

Gulv: 3-stavs parkett. I boden er det vinylbelegg, og i deler av entré er det flislagt gulv med gulvvarme.

Vegger: Malte glatte veggflater.

Himling: Malte glatte innvendige tak. I stuen er det innfelte spotlights i taket. Det er listefritt i innvendig tak.

Normal bruksslitasje på overflater alder tatt i betraktning.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Boligen har plastrør (rør i rør) med fordelerskap plassert i innvendig bod. Det er avrenning fra fordelerskap til rom med sluk. Stoppekran er i fordelerskapet.
- Avløpsrør: Avløpsrør av plast fra byggeår. Lufting av kloakk er ført ut og over tak. Staking kan gjøres via sluk, vannlåser og toalett.
- Ventilasjon: Avtrekk fra kjøkken og våtrom. For øvrig har boligen naturlig ventilasjon gjennom vindusventiler.
- Varmtvannstank: Varmtvannstank på ca. 200 liter fra byggeår, plassert i innvendig bod med sluk.
- Elektrisk anlegg: Skjult anlegg med automatsikringer. Sikringsskap er plassert i entré.
- Branntekniske forhold: Boligen har brannslukningsapparat og røykvarslere.

AREALER

BRA - i: 86 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 91 m²

TBA: 66 m²

LEILIGHET

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 86 m² Entré, bad, 2 soverom, stue/kjøkken og bod m/oplegg for vaskemaskin

TBA fordelt på etasje

2. etasje

66 m² Terrasse- og balkongareal

BOD

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 5 m² Bod

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Leilighet

Oppmåling av arealer er ikke kontrollert opp mot byggemeldte tegninger. Eiendomsmeglerfirma legger ved byggemeldte tegninger i salgsoppgave om det foreligger.

Carport i felles rekke

Carport er ikke måleverdig areal i henhold til takstbransjens retningslinjer ved arealmåling og er dermed ikke tatt med i oppsummering BRA.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 3 250 000,-

FELLESKOSTNADER

Kr. 4 420,-/mnd

FELLESKOSTNADER INKLUDERER

- Totalbeløp felleskostnader: 4 420 kr i måneden- hvorav :

- Felleskostnad driftsdel: 3 974 kr i måneden

- Tillegg elektroniske fellesavtaler: 446 kr i måneden

SUM kr. 4.420,- pr mnd

- Boligselskapet er med i sikringsordning. Kollektiv avtale med NEAS. Dersom det er inngått kollektiv avtale (elektroniske fellesavtaler) kan dette gjelde kabel-tv og internett eller én av delene.

- Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 757 457,- som primærbolig for 2023

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 3 029 826,- som sekundærbolig for 2023

OMKOSTNINGER

kr. 3 250 000,- (Prisantydning)

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

kr. 8 213,- (Gebyr forhåndsprøving forkjøpsrett)

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument)

kr. 545,- (Tinglysning skjøte)

kr. 18 203,- (Omkostninger totalt)

kr. 3 268 203,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

BETALINGSBETINGELSER

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

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

GRUNNBOKSDATO

07.11.2025

FORSIKRINGSSKAP

Fremtind Forsikring AS

POLISENUMMER

35159514

OM BORETTSLAGET

Vågen Terrasse Borettslag er et borettslag med 9 andeler. Selskapets organisasjonsnummer er 992 655 593.

Forretningsfører er TOBB.

Vedtatte saker:

- Valgt som styreleder for 2 år ble: Harald Olav Ørjavik
- Valgt som styremedlem for 2 år ble: Per Ove Dyb
- Valgt som styremedlem for 1 år ble: Knut Arne Kristengård
- Valgt som varamedlem for 1 år ble: Marit Brudeset

LÅNEBETINGELSER FELLESgjELD

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenummer: 020122, Nordea Bank Norge ASA

Serielån, 4 terminer per år.

Rentesats per 27-10-2025: 5.94% pa.

Antall terminer til innfrielse: 72

Saldo per 27-10-2025: kr 1425600

Andel av saldo: kr 0

(siste termin 30-09-2043)

Flytende rente

IN-Ordning: Ja

ANDEL FORMUE

Kr. 84 982,-

REGNSKAP/BUDSJETT/KOSTNADSØKNINGER

Megler har kopi av budsjett for år 2025 og årsregnskap for år 2024. Dette kan interessenter få oversendt.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2025: overskudd (239 350,-)

Årsresultat for 2024: overskudd (303 921,-)

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 f.eks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

SIKRINGSFOND

Borettslaget har tegnet sikring, i henhold til borettslagsloven, mot denne type tap. Leverandør av sikring: Klare Finans AS.

FORRETNINGSFØRER

Boligbyggelaget TOBB

FORKJØPSRETT

Det foreligger forkjøpsrett for medlemmer i borettslaget/ boligbyggelaget.

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

GEBYR FORKJØPSRETT

8213

FORKJØPSFRIST

2024-12-30T23:00:00Z

STYREGODKJENNELSE

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

DYREHOLD

Husdyrhold: Se husordensregler

BEBOERNES FORPLIKTELSE OG DUGNADER

Forpliktelser

Andelseiers vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, kraner, sikringsskap fra og med første hovedsikring/ inntakssikring, elektriske ledninger med tilbehør, varmekabler, låser, nøkler, inventar, innvendige flater (tak, vegger og gulv), overflatevedlikehold av balkonger/terrasser, sanitærutstyr inklusive vannklosett, varmtvannsberedere, vasker, installasjoner (slik som oppvaskmaskiner/ vaskemaskiner), brannslukningsutstyr. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, kraner, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, elektriske ledninger med tilbehør, varmekabler, låser, nøkler, inventar, sanitærutstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsberedere, vasker, installasjoner (slik som oppvaskmaskiner /vaskemaskiner), brannslukningsutstyr, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseier har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles- /hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

(4) Andelseier er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseier skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseier straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

(8) Oppdager andelseier skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseier straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

DIVERSE OPPLYSNINGER

LEGALPANT

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

OVERTAGELSE

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

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

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

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

20.11.2025

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Romsdal Eiendomsmegling AS

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

MEGLER

Frank Fylling, Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF

Epost: frank@notar.no

Mobil: 911 49 707

MEGLERS VEDERLAG

Prosentprovisjon med 1.8% av kjøpesum		(inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse	kr.	17 500,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr.	6 250,- (inkl. mva.)
Markedspakke	kr.	19 900,- (inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.)	kr.	2 500,- (inkl. mva.)
Grunnbok/e-tinglysing	kr.	2 000,- (inkl. mva.)
Gebyr - utlegg takst/foto	kr.	1 000,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg - ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg. Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt 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 bygningssakkyndig 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.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

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

HVITVASKINGSREGLENE

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

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

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

BUDGIVNING

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

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

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 vil det ikke lengre være lovlig å legge inn hemmelige bud.

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

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

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

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

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

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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

4 - BUDGIVNING

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



Vedlegg

HJELLHAUGEN 28

Plantegning dagens innredning/bruk
Selgers egenerklæring
Tilstandsrapport
Bygningstegninger
Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse
Seksjonering
Innkalling til årsmøte
Protokoll
Vedtekter
Husholdningsregler
Utsnitt av kommuneplan m/tegnforklaring
Utsnitt av reguleringsplan m/tegnforklaring
Reguleringsbestemmelser
Energiattest

Plantegning dagens innredning/bruk



Plantegningen er en ikke målbart illustrasjon og avvik kan forekomme.



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Molde	
Oppdragsnr.	
15-0153/25	

Selger 1 navn
Lena Nerland

Gateadresse	
Hjellhaugen 28	

Poststed	Postnr
ELNESVÅGEN	6440

Er det dødsbo?

☐ Nei ☒ Ja

Avdødes navn

Levi Nerland

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☒ Ja

Hjemmelshavers navn

Lena Nerland

Har du kjennskap til eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 15-0153/25

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

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 nedstigende 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 avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

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

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. 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.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lena Nerland	c68641c416243cb0d830f 0ece86513eed7396fa4	31.10.2025 11:40:56 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 15-0153/25

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

Tilstandsrapport



Leilighet



Hjellhaugen 28 , 6440 ELNESVÅGEN



HUSTADVIKA kommune



gnr. 47, bnr. 316, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 91 m² BRA-i: 86 m²



Befaringsdato: 31.10.2025

Rapportdato: 05.11.2025

Oppdragsnr.: 21039-2224

Referansenummer: CN1931

Autorisert foretak: Riksfjord Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Hans Fredrik Riksfjord



RIKSFJORD
TAKSERING AS

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

Norsk takst

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



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

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

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

RIKSFJORD TAKSERING

Riksfjord Taksering AS er medlem av Norsk takst og er autorisert i henhold til forbundets regler, krav til skoling og etterutdanning. Vi betjener Molde og omegn med alt av behov for taksering innen bolig og eiendom. Selskapet er er godkjent som våtromsbedrift med Modul C - Takst.

Selskapet drives av takstingeniør Hans F. Riksfjord som har over 15 års erfaring innen byggebransjen. Hans Fredrik har fagbrev innen tømrerfaget, har mesterbrev og er videre utdannet bygningstekniker ved teknisk fagskole i Førde, samt sertifisert takstingeniør og medlem av Norsk Takst. Riksfjord Taksering AS utfører oppdrag med høy yrkesstolthet og høy integritet – som gir gode forutsetninger for at kundens trygghet blir ivaretatt i alle sammenhenger.

Tjenester:

Tilstandsrapporter, verditakster, reklamasjonstakster, trykktesting av boliger, uavhengig kontroll av lufttetthet og våtrom, byggelånsoppfølging, bistand på overtakelsesforretning, ettårsbefaringer med mer.



Rapportansvarlig

Hans Fredrik Riksfjord

Uavhengig Takstingeniør

post@riksfjordtaksering.no

934 48 883



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere 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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må 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

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

BYGGEMÅTE:

Leiligheten er oppført i 2005 og har bindingsverkskonstruksjon med liggende trekledning og fasadeplater. Takkonstruksjonen er et kompaktak tekket med PVC-duk og innvendig taknedløp. Vinduer og dører er fabrikkmalte i tre med 2-lags isolerglass fra byggeår. Boligen har støpt betonggulv på kultet grunn, og etasjeskiller i betong eller hulldekke. Innvendig er det parkett på gulv, fliser i entré og bad, samt malte glatte vegg- og himlingsflater. Kjøkken fra Sigdal har profilerte fronter og laminert benkeplate med flislagt veggfelt. Badet er originalt fra byggeår med fliser, gulvvarme og veggghengt toalett. Oppvarming skjer med elektrisk gulvvarme og panelovner. Teknisk standard vurderes som normal for byggeår, men enkelte punkter som våtrom nærmer seg forventet levetid og bør følges opp.

GENRELL INFO:

Enkelte bygningsdeler har imidlertid oppnådd høy alder og det må forventes oppgraderinger ved eierskifte. Tilstandsgrader er dels satt grunnet alder på bygningsdelen og krav i NS 3600 - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt. Erfaringsmessig bør det alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av utstyr, overflater og innredninger i brukte boliger. Det vises forøvrig til rapporten for utfyllende beskrivelser og vurderinger av tilstandsgrader.

Leilighet - Byggeår: 2005

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjon og takteking:
Kompaktak takkonstruksjon, tekket med PVC-Duk med innvendig taknedløp. Takkonstruksjonen er fra byggeår.

Veggkonstruksjon og fasade:

Leiligheten har bindingsverkskonstruksjon med liggende bordkledning og glatte fasadeplater fra byggeår.

Vinduer:

Leiligheten har fabrikkmalte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår.

Dører:

Leiligheten har fabrikkmalt hovedytterdør og skyvebalkongdør i fabrikkmalt tre med 2-lags glass. Dørene er fra byggeår.

Veranda:

Sydvendt veranda belagt med steinheller på ca. 31 kvm med utgang fra stue/kjøkken. Rekkverk av tre, rekkverkshøyde målt til ca 94 cm. Ved inngangsparti er det lagt steinheller, området er på ca 35 kvm.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater:

Innvendig er det 3-stavs parkett på gulvene med unntak av boden som har vinylbelegg. I deler av entré er det flislagt gulv med gulvvarme. Det er malte glatte veggflater og malte glatte innvendig tak, i stuen er det innfelte spotlights i taket. Listefritt i innvendig tak.

Gulv på grunn og etasjeskiller:

Støpt betonggulv på kultet grunn med isolasjon og diffusjonssperre utifra normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Betong/hulldekke som etasjeskiller.

Radon:

Det er ikke opplyst at det er foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det var ikke krav til radonsperre på oppføringstidspunktet, det er heller ikke krav til å utføre radonmåling. Ved utleie av bolig er det krav til å utføre radonmåling.

Pipe/ildsted:

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

Et er gulvvarme i bad og deler av entré, ellers varmes boligen opp med panelovner. Det er pipe i leiligheten men ikke montert ildsted. Innvendig har boligen fabrikkmalte fyllingsdører.

Fast inventar:

I entré er det garderobeløsning med skyvedørsskap fra gulv til tak. Skapet har glatte fronter med speilfelt og aluminiumsrammer. Innvendig har skapet praktisk oppdeling med trådhyller, kurvløsninger og klesstang for oppheng. Garderoben gir god lagringsplass for yttertøy og sko. I tillegg er det montert hattehylle og knagger på vegg ved inngangsdør. Soverom 1 har frittstående garderobeskap med tre dører, hvite glatte fronter. Plassering langs kortvegg. Soverom 2 har enkelt frittstående garderobeskap med to dører, hvite glatte fronter.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:

Originalt bad fra byggeår, ingen dokumentasjon på våtromsarbeider er forelagt. Badet har flislagt gulv med gulvvarme, flis på vegger og malt glatt innvendig tak. Rommet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, veggghengt toalett og dusjvegger. Rommet har avtrekk via fuktstyrt vifte og tilluft spalte under dør.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken:

3-stavs parkett på gulv, malte glatte veggflater og malt glatt innvendig tak. Kjøkkeninnredning fra Sigdal som er fra byggeår. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter med laminert benkeplate. Flis over kjøkkenbenk. Komfyrvakt og lekkasjesikring/vannstopp er ikke montert, ikke krav ut i fra alder men er anbefalt. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vann og avløpsledninger:

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

Ventilasjon:

Avtrekk fra kjøkken og våtrom. Ellers har boligen naturlig ventilasjon gjennom vindusventiler. Normalt for boligen på oppføringstidspunktet.

Varmtvannstank:

Det er installert en varmtvannstank på ca. 200 liter fra byggeår, plassert i innvendig bod. Rommet har sluk, berederen er tilkoblet med stikkontakt i stedet for fast tilkobling. Dette samsvarer ikke med dagens krav til sikker tilkobling. Løsningen var likevel tillatt på oppføringstidspunktet, og det foreligger ikke tilbakevirkende krav for

Beskrivelse av eiendommen

utbedring.

TV/Internett:

Det er innlagt fiber i leiligheten.

El-anlegg:

Normal bolig installasjon. Skjult anlegg med automatsikringer.

Sikringsskap plassert i entré. Samsvarserklæring fra HTL ligger i skapet.

Branntekniske forhold:

Boligen har brannslukningsapparat og røykvarslere. Nytt brannslukningsapparat på 6 kg etter befaringen ifølge selger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

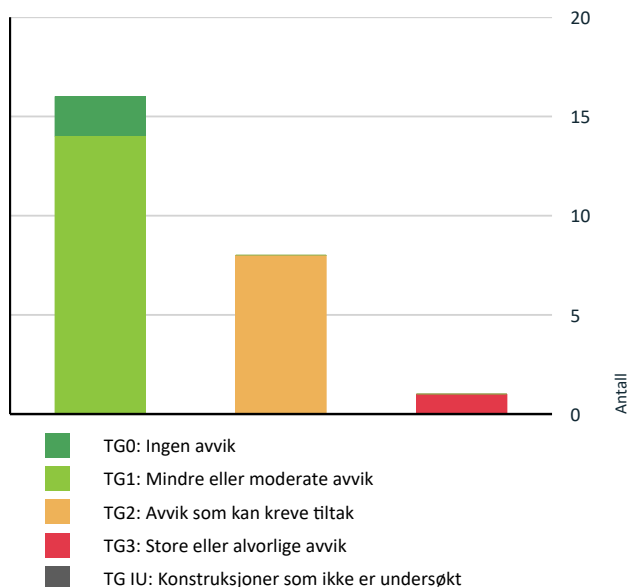
Leilighet

- Det foreligger ikke tegninger

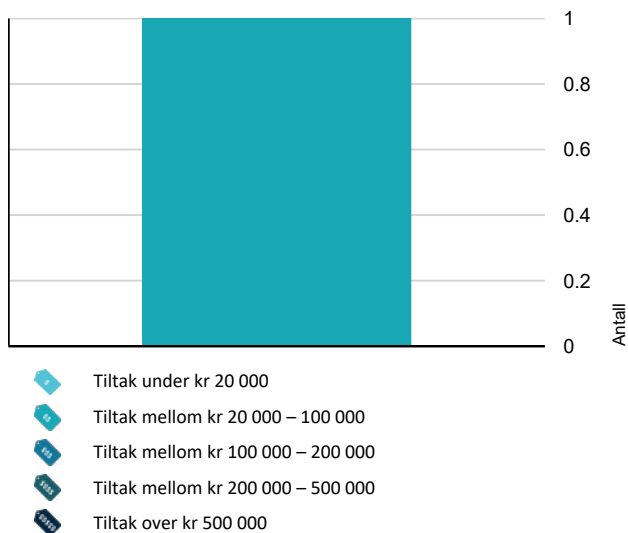
Det er ikke forelagt eller tilsendt takstmannen godkjente byggemeldte tegninger av boligen, dagens bruk mot godkjent løsning er ikke kontrollert. Eiendomsmegler/firma innhenter kommunale dokumenter og kontrollerer dagens bruk mot byggemeldte tegninger om det foreligger. Ingen forhold som tyder på ulovlige bruksendringer.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er et salg via fullmektig, eierinformasjonen er dermed begrenset.

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

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Tak over inngangsparti [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2005

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i matrikkel.

Standard
Normal standard på boligen utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
I stor grad original fra byggeåret.

UTVENDIG

TG 3 Tak over inngangsparti

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Overbygget tak ved inngangspartiet er oppført i trekonstruksjon som er forankret i yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert råteskader i kantbjelke og en takbjelke under takutstikket ved inngangspartiet. Skadene skyldes sannsynligvis vanninntrenging via utettheter i beslag. Rust på bjelkebeslag og fuktmerker i treverket tyder på at konstruksjonen har vært utsatt for fuktpåkjenning over lang tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Råteskadet materiale må fjernes og erstattes med nytt, trykkimpregnert eller tilsvarende fuktbestandig treverk. Beslag og tilslutninger mot yttervegg bør kontrolleres og eventuelt utbedres for å sikre god tetthet. Dersom tiltak ikke gjennomføres, vil fukt og råte kunne spre seg til tilstøtende konstruksjoner, noe som over tid kan svekke bæreevnen i takutstikket.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Berørt område med råteskader.



Berørt område med råteskader.

TG 1 Takkonstruksjon og taktekkning

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Kompakt takkonstruksjon, tekket med PVC-Duk med innvendig taknedløp. Takkonstruksjonen er fra byggeår.

Konstruksjonen er ikke nærmere vurdert av takstingeniør da det vil være et fellesanliggende for sameiet.



Oversiktsbilde.

TG 2 Veggkonstruksjon

Leiligheten har bindingsverkskonstruksjon med liggende bordkledning og glatte fasadeplater fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis kort avstand fra underkant av kledningen til terrassedekke. Forholdet gir forkortet levetid på nedre del av ytterkledningen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avstanden fra underkanten av kledningen til terrenget bør generelt være minst 15 centimeter, men er ikke et krav. Ved kortere avstand fra underkant kledning til terreng vil kledning ta til seg lettere fuktighet fra terreng, sprutregn, snø etc.

Tilstandsrapport



Korte avstander fra trekledning ned til steinheller.

TG 1 Vinduer

Leiligheten har fabrikkmalte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår.

TG 1 Dører

Leiligheten har fabrikkmalt hovedytterdør og skyvebalkongdør i fabrikkmalt tre med 2-lags glass. Dørene er fra byggeår.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sydvendt veranda belagt med steinheller på ca. 31 kvm med utgang fra stue/kjøkken. Rekkverk av tre, rekkverkshøyde målt til ca 94 cm. Ved inngangsparti er det lagt steinheller, området er på ca 35 kvm.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Dagens krav er 100 cm, ikke krav til utbedring opp mot dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Andre utvendige forhold

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

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

INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det 3-stavs parkett på gulvene med unntak av boden som har vinylbelegg. I deler av entré er det flislagt gulv med gulvvarme. Det er malte glatte veggflater og malte glatte innvendig tak, i stuen er det innfelte spotlights i taket. Listefritt i innvendig tak.

Normal bruksslitasje på overflater alder tatt i betraktning.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt betonggulv på kultet grunn med isolasjon og diffusjonssperre utifra normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Betong/hulldekke som etasjeskiller.

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 mot øst over en lengde på ca 2 m. Gjennom hele rommet i soverommet er det målt ca. 2 mm. avvik. 4 mm. i stuen. Målingene er utført på tilfeldige steder i to rom.

Målingene er innenfor toleranse kravene til NS 3600.

TG 2 Radon

Det er ikke opplyst at det er foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det var ikke krav til radonsperre på oppføringstidspunktet, det er heller ikke krav til å utføre radonmåling. Ved utleie av bolig er det krav til å utføre radonmåling.

NS 3600 krever ikke bedre en TG2 på forholdet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

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

Oppvarming

Et gulvvarme i bad og deler av entré, ellers varmes boligen opp med panelovner. Det er pipe i leiligheten men ikke montert ildsted.

Fast inventar

Tilstandsrapport

I entré er det garderobeløsning med skyvedørsskap fra gulv til tak. Skapet har glatte fronter med speifelt og aluminiumsrammer. Innvendig har skapet praktisk oppdeling med trådhyller, kurvløsninger og klesstang for oppheng. Garderoben gir god lagringsplass for yttertøy og sko. I tillegg er det montert hattehylle og knagger på vegg ved inngangsdør.

Soverom 1:
Rommet har frittstående garderobeskap med tre dører, hvite glatte fronter. Plassering langs kortvegg.

Soverom 2:
Rommet har enkelt frittstående garderobeskap med to dører, hvite glatte fronter.

Ikke tilstandsvurdert, kun til opplysning.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen fabrikkmalte fyllingsdører.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Orginalt bad fra byggeår, ingen dokumentasjon på våtomsarbeider er forelagt. Badet har flislagt gulv med gulvvarme, flis på vegger og malt glatt innvendig tak. Rommet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett og dusjvegger. Rommet har avtrekk via fuktstyrt vifte og tilluft spalte under dør.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flis på vegger, malt glatt innvendig tak.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med gulvvarme. Gulvet er helt flatt, dvs det er ikke fall til sluken. Det er ikke tett membran oppkant ved dørterskel.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Sluket er isolert inne i dusjsone, bunnlisten rundt dusj er målt til ca 60 mm. Vannsøl eller lekkasjevann utenfor denne sonen har ingen mulighet til å nå sluket. Ved eventuell lekkasje i rommet utenfor sluken, for eksempel i fra vask eller toalett, vil dette vannet renne ut i tilstøtende rom.

Konsekvens/tiltak

- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Ut i fra alder, påviste avvik anbefales det at hele våtrommet renoveres i sin helhet. Som en midlertidig løsning frem til badet eventuelt renoveres anbefales det å sette inn tett dusjkabinett med avløp ført direkte ned i sluken.



Isolert sluk.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk i dusjsone. Membran i gulv og vegger har ukjent utførelse, trolig smøremembran, mye brukt på denne tiden. Det er smurt flislim rundt kant over sluk, membran er dermed ikke synlig i sluk med unntak av et lite område på omtrent en kvadratcentimeter, på grunn av det er det ikke avklart om membran er klemt under klemring da aktuell sluktype ikke har mulighet for slik kontroll. Av det lille området som er mulig å vurdere ser utførelse riktig ut.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Membran er en skjult konstruksjon og kan ikke inspiseres. Forventet levetid for smøremembran er satt til ca 20 - 30 år men kan vare noe lengre og enkelte tilfeller forkortet levetid. Når membran har nådd forventet levetid er faren for at membran sprekker opp og blir porøs og dermed øker faren for fukt i konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Tilstandsrapport



Sluk, det er antydninger til membran bak flislim som er ført ned bak klemring som er en korrekt utførelse.

2. ETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett og dusjvegger.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Kravet om løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene ble innført i TEK97. Det er ikke anordning (spalte under toalett) slik at eventuelt lekkasjevann fra innebygget klosett kan oppdages tidlig. Kassett eller hulrom må ha overløp inn i rommet slik at lekkasjevann kan synliggjøres.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Rommet har avtrekk via fuktstyrt vifte og tilluft spalte under dør.

2. ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom uten å påvise unormale forhold i våtsone. Våtrommet er også fuktkontrollert med egnet fuktmåleverkøy og det er ikke påvist unormale forhold ved fuktsøk i relevante våtsone i gulv og vegger.



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

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

3-stavs parkett på gulv, malte glatte veggflater og malt glatt innvendig tak. Kjøkkeninnredning fra Sigdal som er fra byggeår. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter med laminert benkeplate. Flis over kjøkkenbenk. Komfyrvak og lekkasjesikring/vannstopp er ikke montert, ikke krav ut i fra alder men er anbefalt.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

MERK:

På befaringen mangler det filter og deksel til ventilatoren. Kan tenkes det er demontert for vasking. Ytterligere undersøkelser anbefales.



Mangler filter og 2 stk deksel.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Tilstandsrapport

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

INFO:

Levetiden for rør-i-rør systemer varierer, men man kan forvente at de varer i rundt 50 år, avhengig av materialer og forhold. Rørmateriale, belastning, vannkvalitet og vedlikehold påvirker levetiden. Ifølge SINTEF har vannrør en teknisk levetid på 15-100 år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler tettemuffer mellom PEX-rør og varerør i kjøkkenskap.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vann fra eventuell lekkasje kan trenge ut i konstruksjonen i kjøkkenområdet og medføre fuktskader. Utførelsen er ikke i samsvar med krav til vannskadesikkerhet. Det bør monteres godkjente tettemuffer mellom PEX og varerør.



Det mangler tettemuffer mellom PEX-rør og varerør.

1 TG 1 Avløpsrør

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

Erfaringsbasert normal funksjonstid for avløpsrør i plast etter 1970 er 70 år.

1 TG 1 Ventilasjon

Avtrekk fra kjøkken og våtrom. Ellers har boligen naturlig ventilasjon gjennom vindusventiler. Normalt for boligen på oppføringstidspunktet.

1 TG 1 Varmtvannstank

Det er installert en varmtvannstank på ca. 200 liter fra byggeår, plassert i innvendig bod. Rommet har sluk, berederen er tilkoblet med stikkontakt i stedet for fast tilkobling. Dette samsvarer ikke med dagens krav til sikker tilkobling. Løsningen var likevel tillatt på oppføringstidspunktet, og det foreligger ikke tilbakevirkende krav for utbedring.

Andre installasjoner

Det er innlagt fiber i leiligheten.

1 TG 2 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.

Tilstandsgraden 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.

Normal bolig installasjon. Skjult anlegg med automatsikringer. Sikringsskap plassert i entré. Samsvarserklæring fra HTL ligger i skapet.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Fra byggeår.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

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

Utstyr for varslings og slukking av brann

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningsfaglig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen har brannslukningsapparat og røykvarsler. Nytt brannslukningsapparat på 6 kg etter befaringen ifølge selger.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Ukjent Ikke funksjonstestet.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

2005

Kommentar

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

Standard

Tilleggsbygg er ikke tilstandsvurdert, kun enkelt beskrevet etter visuell gjennomgang. bygget er oppført med betonggulv på grunn. Bindingsverkkonstruksjon med liggende bordkledning. Pulttak med taksperrer av tre, takteking av papp/folie. Takrenner og nedløp av lakkert metall. Låsbar ytterdør. Strøm og lys innlagt. Det er installert avtrekksvifte i boden.

Vedlikehold

Normalt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Carport i felles rekke



Anvendelse

Byggeår

2005

Kommentar

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

Standard

Tilleggsbygg er ikke tilstandsvurdert, kun enkelt beskrevet etter visuell gjennomgang. Carport anlegget er oppført i trekonstruksjon med pulttakkonstruksjon med svak helning, tekket med papp/folie. Yttervegg mot nord består av liggende trekledning på reisverk. Konstruksjonen bæres av stolper i tre som står på støpte fundamenter. Himlingen består av ubehandlede taksperrer med synlige plater av OSB. Asfaltdekke. Det er lagt opp strømuttak og elbilladere på flere plasser, ukjent om denne boenheten har elbillader som medfølger. Belysning er montert i tak. Carporten fremstår som solid og funksjonell, med normal slitasje etter alder og bruk.

Vedlikehold

Normalt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

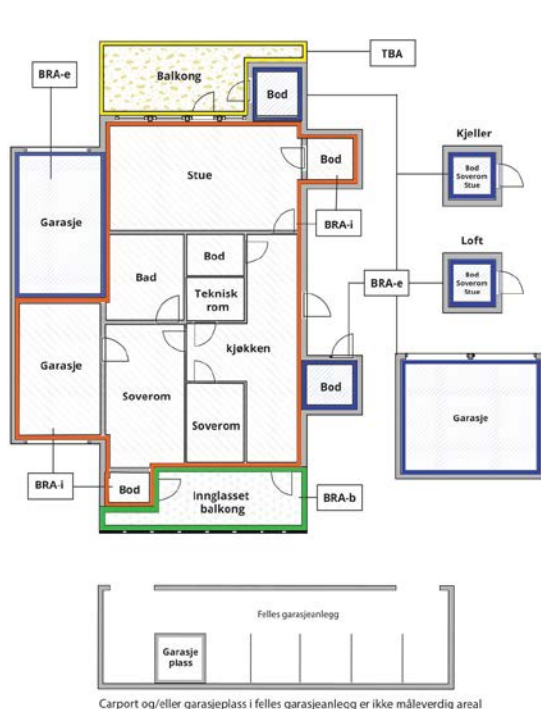
Hva er målverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	86			86	66
SUM	86				66
SUM BRA	86				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Entré, bad, 2 soverom, stue/kjøkken, bod m/opplegg for vaskemaskin		

Kommentar

Oppmåling av arealer er ikke kontrollert opp mot byggemeldte tegninger. Eiendomsmeglerfirma legger ved byggemeldte tegninger i salgsoppgave om det foreligger.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke forelagt eller tilsendt takstmannen godkjente byggemeldte tegninger av boligen, dagens bruk mot godkjent løsning er ikke kontrollert. Eiendomsmegler/firma innhenter kommunale dokumenter og kontrollerer dagens bruk mot byggemeldte tegninger om det foreligger. Ingen forhold som tyder på ulovlige bruksendringer.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		5		5	
SUM		5			
SUM BRA	5				

Romfordeling

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

Carport i felles rekke

Romfordeling

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

Kommentar

Carport er ikke måleverdig areal i henhold til takstbransjens retningslinjer ved arealmåling og er dermed ikke tatt med i oppsummering BRA.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	81	5
Bod	0	5
Carport i felles rekke	0	0

Kommentar

Leilighet

P-rom og S-rom eksisterer i utgangspunktet ikke lengre. Arealene S-rom og P-rom er dermed kun nevnt på grunn av at avhendingsloven ikke er revidert, det står i loven at den bygningssakkyndige skal oppgi det totale bruksarealet, og fordelingen mellom primærdel (P-ROM) og sekundærdel (S-ROM).

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
31.10.2025	Hans Fredrik Riksfjord	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1579 HUSTADVIKA	47	316		2	902.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Hjellhaugen 28							
Hjemmelshaver							
Vågen Terrasse Borettslag							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fin beliggenhet sentralt i Elnesvågen. Kort vei til offentlig kommunikasjon og andre servicetilbud. Dagligvarebutikk i underetasje.

Adkomstvei

Offentlig.

Tilknytning vann

Offentlig.

Tilknytning avløp

Offentlig.

Regulering

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

Om tomten

Felles opparbeidet tomt med plen, parkeringsarealer, steinheller, asfaltert adkomst etc. Parkering i felles carport rekke.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	31.10.2025		Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	31.10.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	31.10.2025	Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

• I en overgangperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

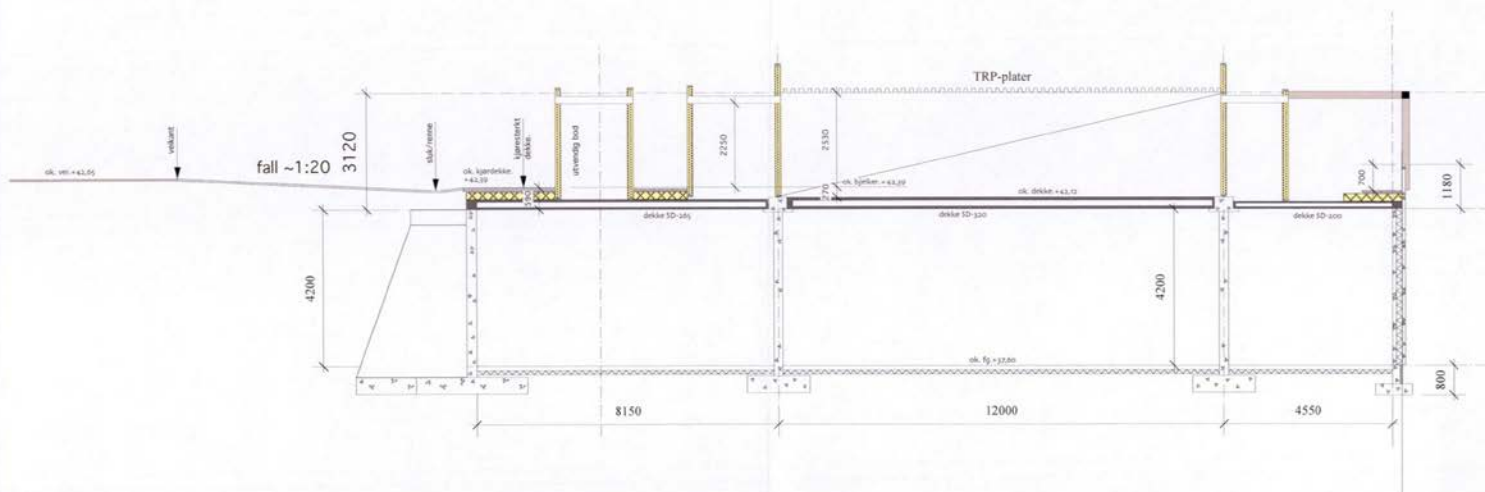
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/CN1931>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

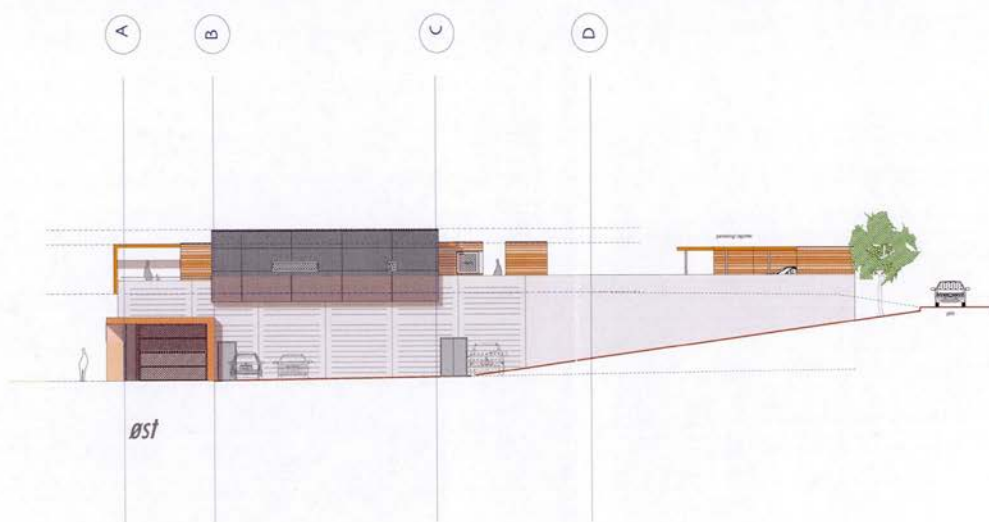
Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

KONSTRUKSJONSSNITT A



TEGNING AV:	TEGNING NR.
Snitt	310
FASE	
Rammeseknad	
ANTALL	BL. 10
1	10
2	10
3	10
4	10
5	10
6	10
7	10
8	10
9	10
10	10
BYGGHERRE	
Nordvestlandet Eiendom	
PROSJEKT	
Coop Elnesvågen	
ARKITEKT	
VÅGVEIEN 7	
4500 KRISTIANSTAD N	
TEL: 71 56 60 50	
FAX: 71 56 60 50	





TEGNING NR.		TEGNING NR.
Fasade Øst		420
FASE		
Rammeseknad		
INSTRUKSJONER	NOT	MA
1.1.	10.0.01	1.000
400	1000	1000
BYGGHERRE		
Nordvestlandet Eiendom		
PROSJEKT		
Coop Elnevågen		
ARKITEKT		
VÅGVEIEN 7		
4100 KRISTIANSTAD N		
TEL: 77 56 40 50		
FAX: 77 56 40 59		



MODTATT 0-2 MAI 2007

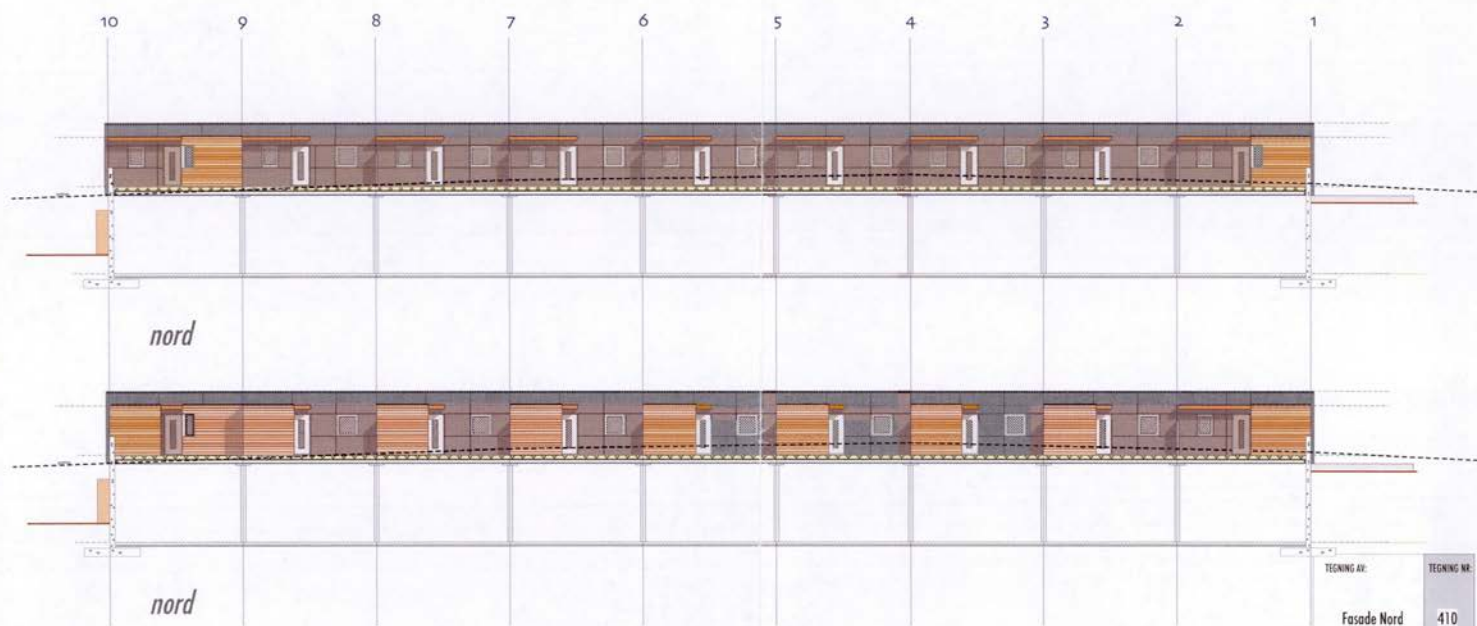
TEGNING AV:	TEGNING NR:
Fasade Vest	440
FASE	
Rammeseknod	
ANTALL	DATE
1.1	20.1.07
2.1	20.1.07
3.1	20.1.07
4.1	20.1.07
5.1	20.1.07
6.1	20.1.07
7.1	20.1.07
8.1	20.1.07
9.1	20.1.07
10.1	20.1.07
11.1	20.1.07
12.1	20.1.07
13.1	20.1.07
14.1	20.1.07
15.1	20.1.07
16.1	20.1.07
17.1	20.1.07
18.1	20.1.07
19.1	20.1.07
20.1	20.1.07
21.1	20.1.07
22.1	20.1.07
23.1	20.1.07
24.1	20.1.07
25.1	20.1.07
26.1	20.1.07
27.1	20.1.07
28.1	20.1.07
29.1	20.1.07
30.1	20.1.07
31.1	20.1.07
32.1	20.1.07
33.1	20.1.07
34.1	20.1.07
35.1	20.1.07
36.1	20.1.07
37.1	20.1.07
38.1	20.1.07
39.1	20.1.07
40.1	20.1.07
41.1	20.1.07
42.1	20.1.07
43.1	20.1.07
44.1	20.1.07
45.1	20.1.07
46.1	20.1.07
47.1	20.1.07
48.1	20.1.07
49.1	20.1.07
50.1	20.1.07
51.1	20.1.07
52.1	20.1.07
53.1	20.1.07
54.1	20.1.07
55.1	20.1.07
56.1	20.1.07
57.1	20.1.07
58.1	20.1.07
59.1	20.1.07
60.1	20.1.07
61.1	20.1.07
62.1	20.1.07
63.1	20.1.07
64.1	20.1.07
65.1	20.1.07
66.1	20.1.07
67.1	20.1.07
68.1	20.1.07
69.1	20.1.07
70.1	20.1.07
71.1	20.1.07
72.1	20.1.07
73.1	20.1.07
74.1	20.1.07
75.1	20.1.07
76.1	20.1.07
77.1	20.1.07
78.1	20.1.07
79.1	20.1.07
80.1	20.1.07
81.1	20.1.07
82.1	20.1.07
83.1	20.1.07
84.1	20.1.07
85.1	20.1.07
86.1	20.1.07
87.1	20.1.07
88.1	20.1.07
89.1	20.1.07
90.1	20.1.07
91.1	20.1.07
92.1	20.1.07
93.1	20.1.07
94.1	20.1.07
95.1	20.1.07
96.1	20.1.07
97.1	20.1.07
98.1	20.1.07
99.1	20.1.07
100.1	20.1.07

BYGGHERRE
Nordvestlandet Eiendom

PROSJEKT
Coop Elnesvågen

ARKITEKT
HAGREIN 7
4006 KRISTIANSTAD N
TEL 71 56 60 50
FAX 71 56 60 59

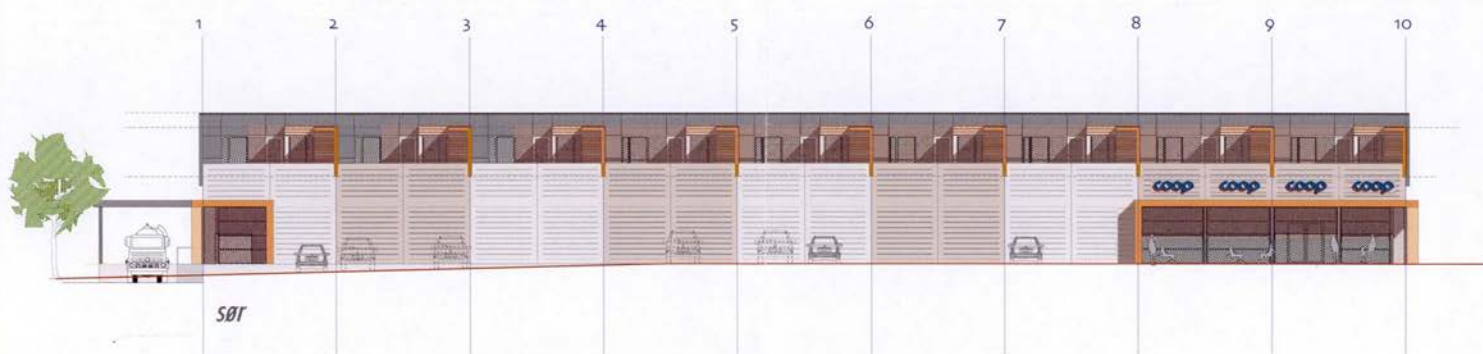




MOTTATT 02 MAI 2007

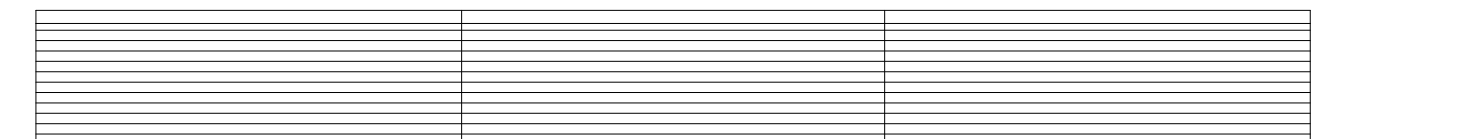
TEGNING AV:	TEGNING NR:
Fasade Nord	410
FASE	
Rammesøknad	
UTGIVNINGEN	DATE
1.1	20.4.07
2.0	1.000
3.0	1.000
4.0	1.000
5.0	1.000
6.0	1.000
7.0	1.000
8.0	1.000
9.0	1.000
10.0	1.000
BYGGVERK	
Nordvestlandet Eiendom	
PROSJEKT	
Coop Elnevågen	
ARKITEKT	
HEDERSEN 7	
4100 KROKSTADEN 11	
TEL 77 56 40 50	
FAX 77 56 40 51	



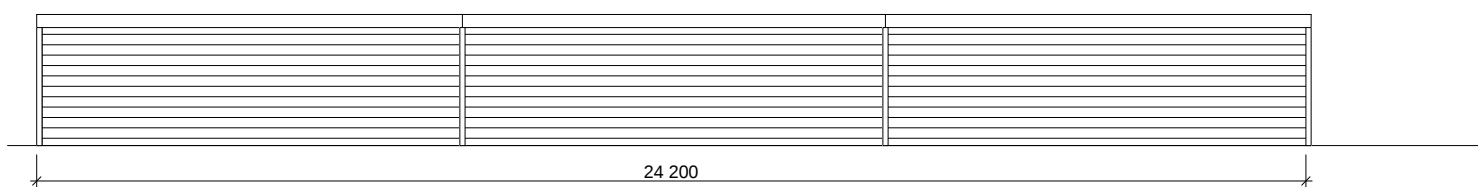


MOTTATT 02 MAI 2007

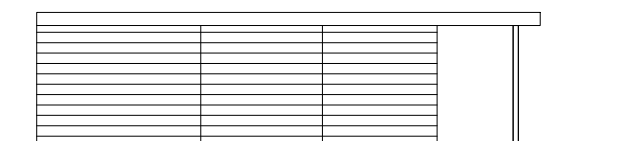
TEGNING AV:	TEGNING NR:
Fosode Sør	430
FASE	
Rammesøknod	
UTVÆRDERING	AVSLUTTET
1.1	20.05.07
2.1	20.05.07
3.1	20.05.07
4.1	20.05.07
5.1	20.05.07
6.1	20.05.07
7.1	20.05.07
8.1	20.05.07
9.1	20.05.07
10.1	20.05.07
BYGGHERRE	
Nordvestlandet Eiendom	
PROSJEKT	
Coop Elsesvøgen	
ARKITEKT	
VÅGVEIEN 7	
4000 KRISTIANSTAD N	
TELF. 71 54 40 30	
FAX 71 54 40 31	



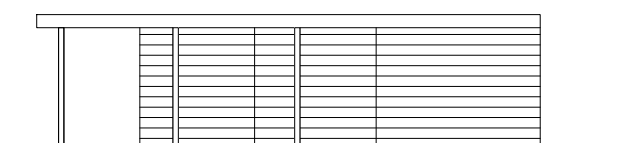
Fasade nord



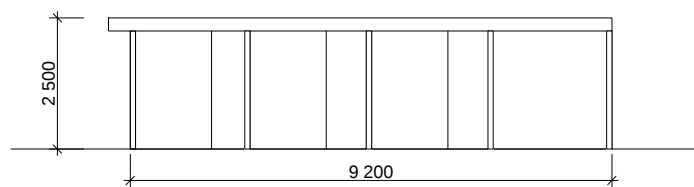
Fasade sør



Fasade vest

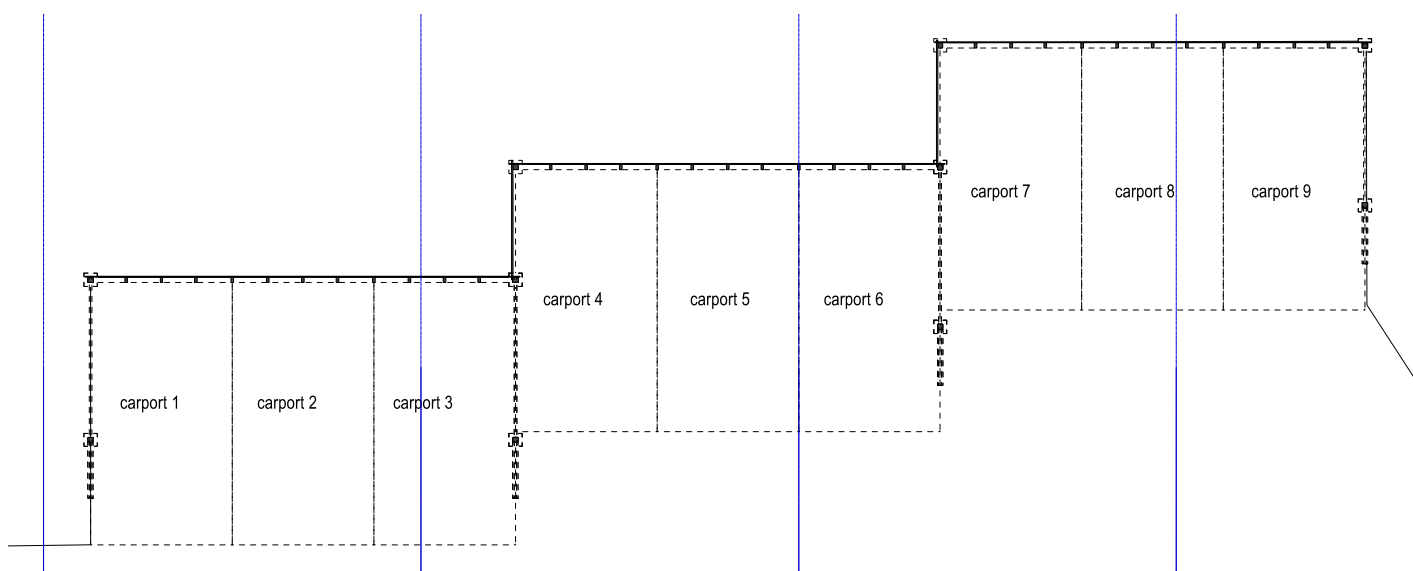


Fasade øst



Snitt

Fasader og snitt 1:100



Plan carporter med akser til hovedbygg.
1:100 (A4).



Fræna kommune
Teknisk forvaltning

Ing I Sæther AS

Øravegen 6
6650 Surnadal

Administrativt vedtak

Deres ref:

Vår ref:

2008/46-8450/2008

Saksbehandler:

Agnar Opstad

Dato:

07.10.2008

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Svar på anmodning om midlertidig brukstillatelse etter plan- og bygningsloven § 99

Saksnr: DS 0256/07

Behandlet som delegert sak

Byggested:	-	Gnr/Bnr:	047/316
Tiltakshaver:	Nordvestlandet Eiendom	Adresse:	Storgata 41, 6508 Kristiansund N
Ansvarlig søker:	Ing I Sæther AS	Adresse:	Øravegen 6, 6650 Surnadal
Tiltakets art:	Nybygg		

Midlertidig brukstillatelse gis i henhold til anmodning fra ansvarlig søker, med nødvendige kontrollerklæringer fra ansvarlig kontrollerende for utførelsen.

I mottatt dokumentasjon er det bekreftet av ansvarlig kontrollerende for utførelsen at kontrollen ikke har avdekket feil eller mangler som hindrer midlertidig brukstillatelse, jfr. §§ 33 og 34 i forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker.

Brukstillatelsen gjelder følgende deler av tiltaket: Leiligheter i 2. etasjen.

Gjenstående arbeider:

- Gjenstående arbeider skal være dokumentert ferdig utført ved innsendelse av anmodning om ferdigattest, og senest innen **01.01.09.** Sluttdokumentasjonen skal være uten merknader fra kontrollerende foretak.
- Det er ansvarlig søkers plikt å påse at anmodning om ferdigattest blir innsendt uten ugrunnet opphold etter at gjenstående arbeider er dokumentert ferdig utført av ansvarlige kontrollerende foretak, jf forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker § 34 nr 1.

Ved all kontakt med etaten i denne sak, vennligst referer til saksnummer 2008/46.

Med vennlig hilsen
Fræna kommune
Agnar Opstad
Saksbehandler bygg.

Postadresse
Fræna kommune, 6440 Elnesvågen
E-post:
postmottak@frana.kommune.no

Besøksadresse
Kommunchuset
www.frana.kommune.no

Telefon
712 68 100
Telefaks
712 68 198

Bank
41000720001
Org.nr
845241112



Fræna kommune
Teknisk forvaltning

Consto Surnadal AS
Øravegen 2
6650 SURNADAL

Att: Ola Inge Sæther

Administrativt vedtak

Deres ref:

Vår ref
2011/461-9

Saksbehandler
Janne Kristiansen

Dato
27.02.2014

FERDIGATTEST

Svar på søknad om ferdigattest, jf. pbl. § 21-10

Byggested:	Dalelia 2	Gnr/Bnr:	047/316
Tiltakshaver:	Vågen Terrasse Borettslag	Adresse:	c/o TOBB Forvaltning AS Krambugata 1 – 7011 Trondheim
Ansvarleg søker:	Consto Surnadal AS	Adresse:	Øravegen 2 -6650 Surnadal
Tiltakets art:	Garasje/carport		
Løyve:	DB 42/2014 av 10.02.14		

Ferdigattesten gis i medhold av ferdigmelding fra ansvarlig søker datert 19.02.14.

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.

Janne Kristiansen
Saksbehandler/jurist

Kopi: Vågen Terrasse Borettslag – c/o TOBB Forvaltning AS Krambugata 1 – 7011 Trondheim

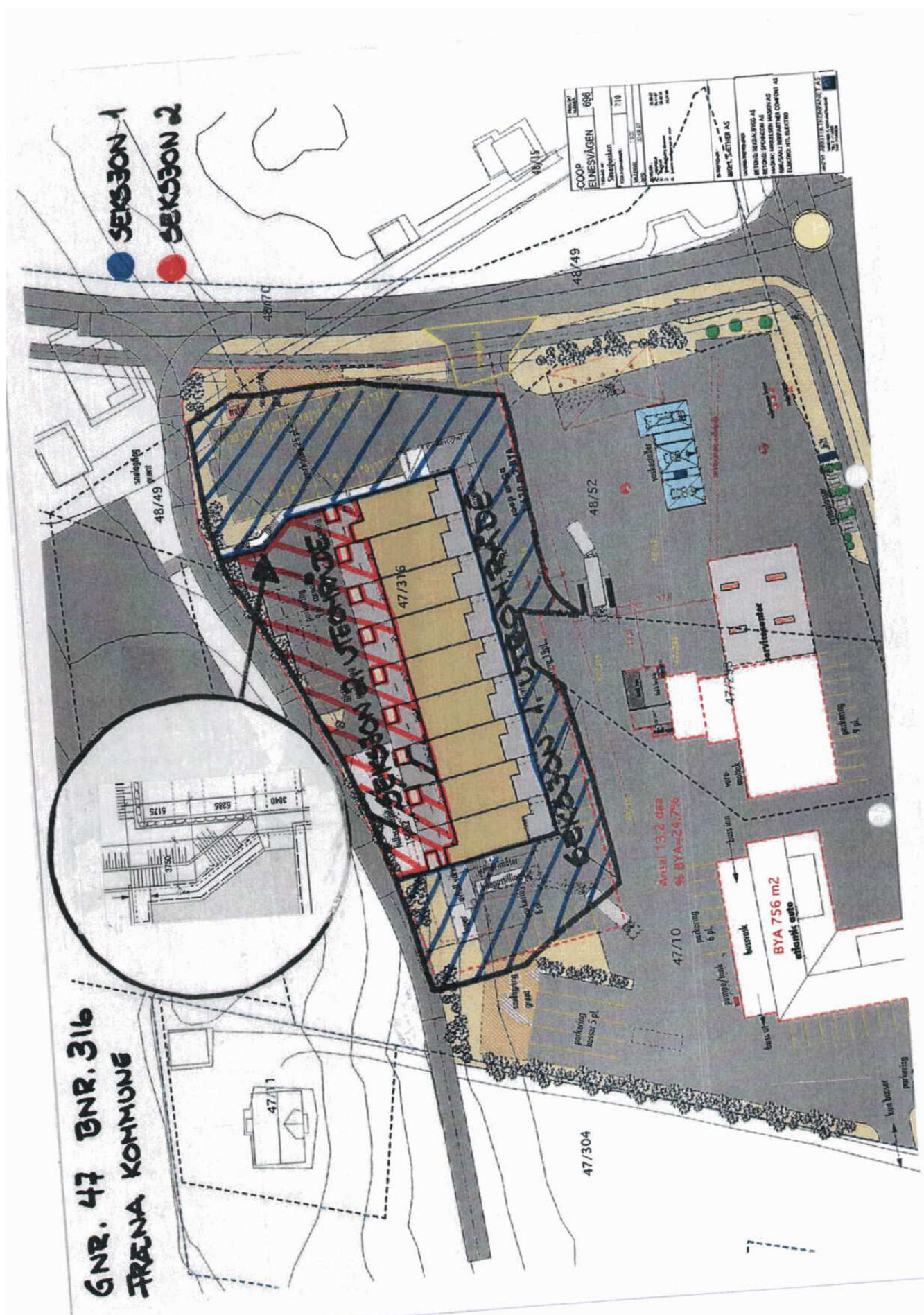
Postadresse
Fræna kommune, 6440 Elnesvågen
E-post:
postmottak@frana.kommune.no

Besøksadresse
Kommunehuset

www.frana.kommune.no

Telefon
712 68 100
Telefaks
712 68 198

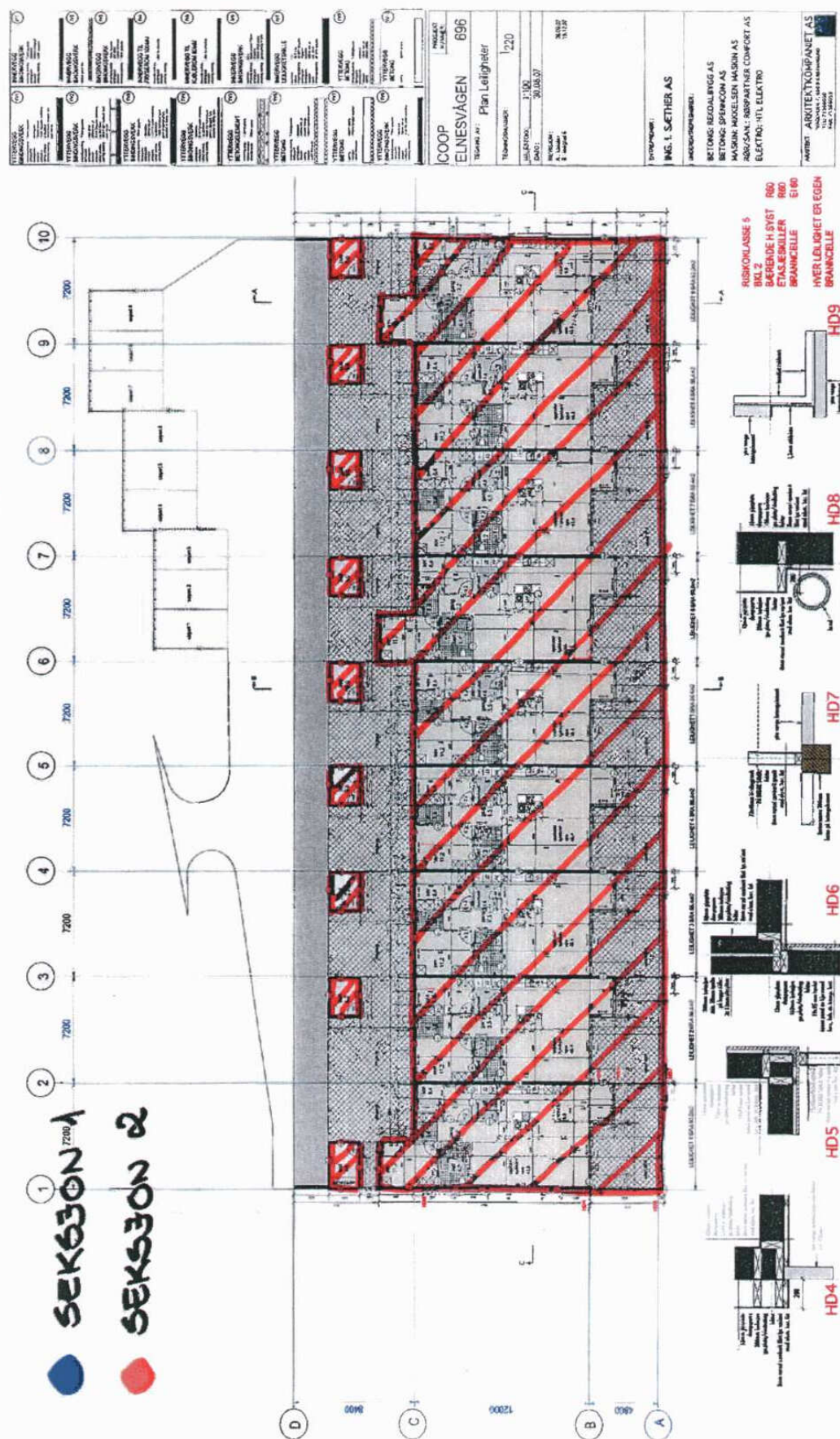
Bank
8601.42.36300
Org.nr
845 241 112

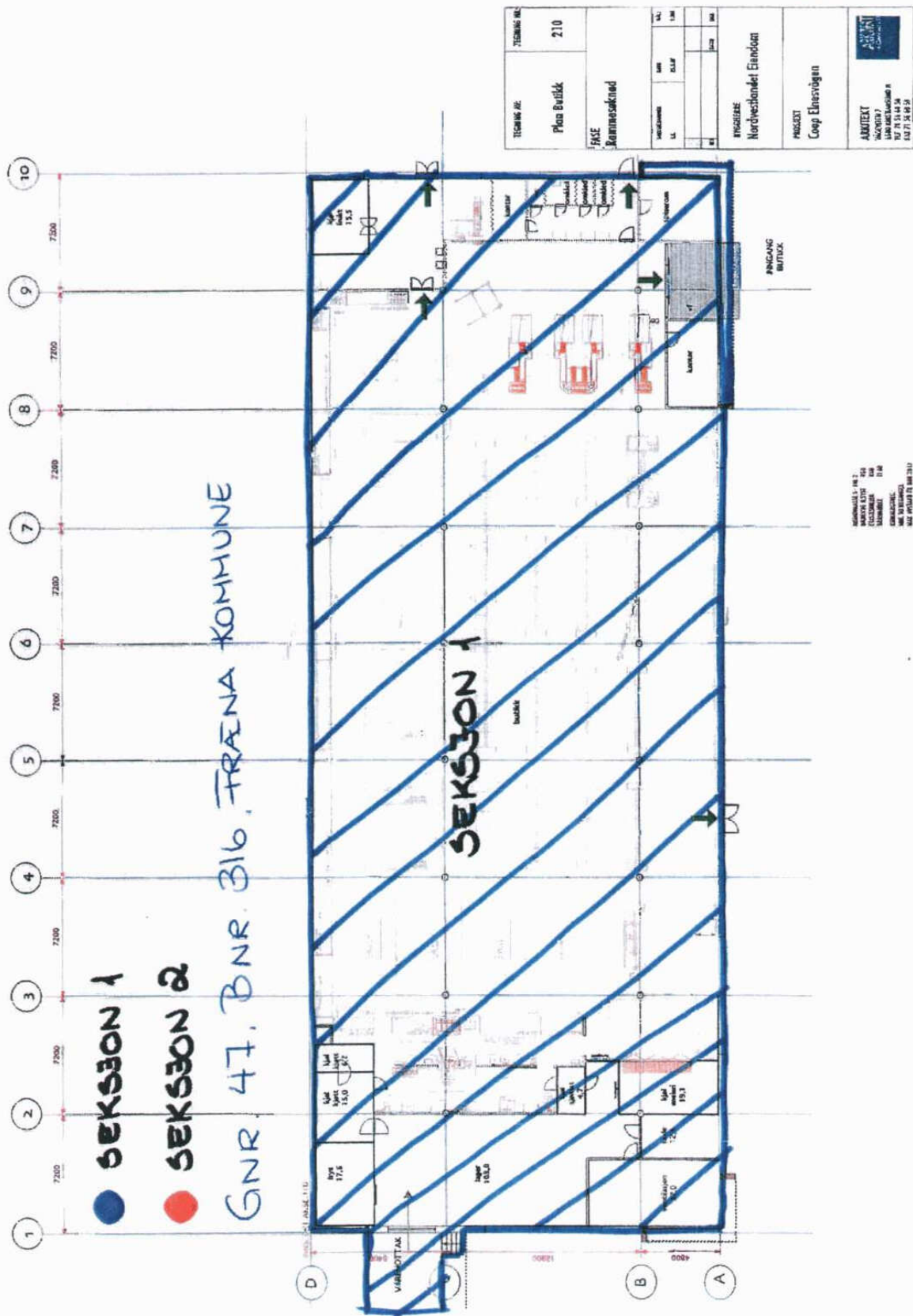


GNR. 47 BNR. 316 i FRANA KOHUNE

SEK630N 7200 1

Section 2





Innkalling til ordinær generalforsamling i Vågen Terrasse Borettslag

Tid: Onsdag 02.04.2025 - kl. 17:00
Sted: Hjellhaugen 20

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder**
- 1.2 Valg av sekretær**
- 1.3 Valg av en andelseier til å undertegne protokollen sammen med møteleder**
- 1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter**
- 1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen**

2. Årsoppgjør for 2024

- 2.1 Godkjennelse av regnskap**
- 2.2 Disponering av resultat**
- 2.3 Revisjonsberetning**

3. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

4. Valg

"På valg" = de som er ferdige med sin periode og enten må velges på ny eller erstattes.

4.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg:

Harald Olav Ørjavik

4.2 Styremedlem for 2 år

På valg:

Per Ove Dyb

Knut Arne Kristengård

4.3 Varamedlem for 1 år

På valg:

Martin Holsbøvåg

Generalforsamlingen kan bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen. Bare andelseiere eller personer med fullmakt fra andelseiere har stemmerett på generalforsamlingen. Dersom ektefelle eller samboer ikke er registrert som sameier må det medbringes fullmakt. Ingen kan stille med mer enn en fullmakt. Ektefelle, samboer, bruker av bolig eller ett annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg. Andelseieren kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.

13.03.2025

Vågen Terrasse Borettslag
styret

V³gen Terrasse Borettslag - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		440 136	440 136	440 150	440 150
Felleskostnader kapitaldel		285 438	367 144	281 100	274 200
Tillegg elektroniske fellesavtaler		48 168	33 264	48 200	48 200
Andre driftsinntekter	1	2 037	53 968	0	0
Innbetaling IN-ordning		0	1 711 800	0	0
Sum driftsinntekter		775 778	2 606 312	769 450	762 550
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	-987	-705	-700	-1 000
Styrehonorar		-7 000	-5 000	-5 000	-7 000
Avskrivninger		-13 521	0	0	0
Forretningsfjrrerhonorar		-46 465	-44 941	-46 500	-48 000
Eksterne honorar	3	-6 695	-6 598	-7 000	-7 500
Vaktmestertjenester		-20 905	-16 590	-20 000	-22 000
Ljpende vedlikehold	4	-1 756	-9 579	-20 000	-20 000
Periodisk vedlikehold	5	0	-89 966	-27 000	-30 000
Elektroniske fellesavtaler		-45 900	-45 900	-48 200	-48 200
Forsikring		-42 733	-67 692	-43 000	-44 800
Kommunale tjenester og renovasjon		-71 609	14 355	-105 000	-75 200
Eiendomsavgifter		-68 990	-62 282	-66 000	-72 500
Energi, felles		-7 554	-569	0	0
Andre driftsutgifter	6	-3 461	-1 169	-8 000	-7 000
Sum driftskostnader		-337 576	-336 637	-396 400	-383 200
DRIFTSRESULTAT		438 203	2 269 676	373 050	379 350
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		26 255	19 766	8 000	10 000
Finanskostnader		-160 537	-202 189	-156 900	-150 000
Netto finansposter		-134 282	-182 424	-148 900	-140 000
Resultat fñr skattekostnad		303 921	2 087 252	224 150	239 350
Ordinñrt resultat etter skatt		303 921	2 087 252	224 150	239 350
i RSRESULTAT	7, 11	303 921	2 087 252	224 150	239 350
Disponering av totalresultat:					
Overfñrt til annen egenkapital		467 721	495 602	0	0
Overfñrt til egenkapital IN ordning		0	1 711 800	0	0
Redusert restansvar IN overfñrt EK		-163 800	-120 150	0	0

V³gen Terrasse Borettslag - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	8, 12	18 540 000	18 540 000
Andre anleggsmidler	8	60 229	0
Sum anleggsmidler		18 600 229	18 540 000
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	9	4 374	16 540
Periodiserte kostnader	9	44 861	41 194
Andre fordringer	9	34 938	32 082
Mellomregning Klare Finans	9	12 021	12 192
Opptjente renter	9	26 244	19 763
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	10	758 921	724 440
Sum omløpsmidler		881 359	846 211
SUM EIENDELER		19 481 588	19 386 211

V³gen Terrasse Borettslag - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	11	45 000	45 000
Opptjent egenkapital			
Egenkapital fra IN ordning	11	3 073 950	3 237 750
Annen egenkapital	11	2 601 182	2 133 461
Sum egenkapital		5 720 132	5 416 211
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantel³n	12, 13	2 328 750	2 452 950
Borettsinnskudd	12, 14	11 340 000	11 340 000
Sum langsiktig gjeld		13 668 750	13 792 950
Kortsiktig gjeld			
Leverand³rgjeld		80 685	164 858
Forskudd kunder		12 021	12 192
Sum kortsiktig gjeld		92 706	177 050
Sum gjeld		13 761 456	13 970 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		19 481 588	19 386 211
Pantstillelser	12	13 668 750	13 792 950

Sted: _____, dato: _____

Harald Olav d³rjavik
Leder

Knut Arne Kristeng³rd
Styremedlem

Per Ove Dyb
Styremedlem

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

i rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift av 30. juni 2005 om ³rsregnskap og ³rsberetning for borettslag samt god regnskapsskikk for sm³ foretak.

Anleggsmidler er vurdert til historisk kost med avskrivning for ikke forbig³ ende verdifall. Tomter, bygninger og anlegg (garasjeanlegg, parkeringsplasser og lignende) er avskrevet med 0 % da lypende vedlikehold antas ³ opprettholde den tekniske og økonomiske verdi p³ bygningsmassen, j f vedlikeholdsnotene. d vrige driftsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan i henhold til antatt levetid.

Regnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen er til stede.

Inntektsfjring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

Forordninger og gjeld er klassifisert som omlrpsmidler/kortsiktig gjeld hvis de forfaller innen ett ³ r etter regnskapsavslutningstidspunktet.

Omlrpsmidler er verdsatt til laveste av historisk kost og virkelig verdi. Tilsvarende vurderingsprinsipp er ogs³ benyttet for kortsiktig gjeld. d vrige eiendeler er klassifisert som anleggsmidler, og nvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Klare Finans forskutterer hver m³ ned budsjetterte felleskostnader. Borettslaget har det formelle kravet mot andelseierne og har panterett for kravet i andelen iht Lov om Borettslag í 5-20 begrenset oppad til 2 ganger folketrygdens grunnbelrp. Med utgangspunkt i dette ansees det at det ikke foreligger risiko for vesentlig tap p³ utes³ ende felleskostnader.

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalrnsningen. Egenkapitalrnsningen inneb³ rer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektsfjres i laget det ³ ret nedbetalingen finner sted, og fjres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne g³ r direkte videre til borettslagets l³ ngiver, og p³ virker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordin³ rt, har p³ tt sikkerhet ved inntrederett i pantebrevet som borettslagets l³ ngiver har tinglyst p³ eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremg³ r som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

Borettslaget har sikringsordning gjennom Klare Finans. Denne er dekket av forretningsfjrer som en del av forretningsfjreravtalen. Sikringen kan sies opp innen 1. desember med virkning fra kommende ³ rsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjrres av borettslagets generalforsamling. Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved fjrste gangs forsikring. For nvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

Note 1 - ANDRE DRIFTSINTEKTER

	2024	2023
Strjrmavgift elbil	2 037	0
Andre driftsinntekter	0	53 968
Sum andre inntekter	2 037	53 968

Note 2 - PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Arbeidsgiveravgift	987	705
Sum personalkostnader	987	705

Samlet antall ³ rsverk: 0

Obligatorisk tjenestepensjon

Boligselskapet oppfyller ikke kravene for OTP, og har av den grunn ikke inng³ tt noen pensjonsordning.

Note 3 - EKSTERNE HONORARER

	2024	2023
Revisjonshonorar (inkl. mva)	6 695	6 022
Fakturerte tjenester	0	576
Sum eksterne honorarer	6 695	6 598

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Note 4 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	1 281	0
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	0	7 878
Reparasjon og vedlikehold annet	475	1 701
Sum vedlikehold	1 756	9 579

Note 5 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Periodisk vedlikehold	0	89 966
Sum periodisk vedlikehold	0	89 966

Note 6 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2024	2023
Telefon og porto	0	131
Gaver	1 005	0
Bankgebyrer	586	577
Andre gebyrer	723	460
Hjemmeside/internett/TV-abo	1 147	0
Sum andre driftsutgifter	3 461	1 169

Note 7 - DISPONIBLE MIDLER

	2024	2023
Disponible midler 01.01	669 161	461 559
Endring i disponible midler:		
i rets resultat	303 921	2 087 252
Tilbakeført avskrivning	13 521	0
Tilgang av anleggsmidler	-73 750	0
Avdrag løn	-124 200	-167 850
Avdrag IN ordning	0	-1 711 800
i rets endring i disponible midler	119 492	207 602
Disponible midler i periodens slutt	788 653	669 161
Disponible og nremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	788 653	669 161

Note 8 - ANLEGGSMIDLER

	Tomter	Bygning	Andre anl.m.
Anskaffelseskost pr.01.01 :	601 664	17 938 336	0
i rets tilgang :	0	0	73 750
i rets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	601 664	17 938 336	73 750
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	13 521
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	601 664	17 938 336	60 229
i rets avskrivninger :	0	0	13 521
Antatt levetid i år :			5

Borettslagets eiendommer avskrives ikke, da innpende vedlikehold antas ³ opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen.

Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket. Bygninger er anskaffet i år 2008.

Note 9 - UTEST; ENDE FORDRINGER

Utest; ende fordringer er gjennomgått og vurdert. Boligselskapet behøver ikke ³ regne med fremtidige tap på disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.

Note 10 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2024	2023
Bundne midler og bankinnskudd		
Bankinnskudd	758 921	724 440
Sum bankinnskudd	758 921	724 440

Note 11 - EGENKAPITAL

	2024	2023
SUM EGENKAPITAL 01.01	5 416 211	3 328 959
Andelskapital 01.01	45 000	45 000
Andelskapital 31.12	45 000	45 000
Annen egenkapital 01.01	2 133 461	1 637 859
i rets resultat	303 921	2 087 252
Justering for innbetaling IN-ordning	0	-1 711 800
Justering for nedskrivning IN-ordning	163 800	120 150
Annen egenkapital 31.12	2 601 182	2 133 461
Egenkapital fra IN-ordning 01.01	3 237 750	1 646 100
Innbetalt IN-ordning i 3 r	0	1 711 800
Nedskrevet p³ fellesl³ n til egenkapital	-163 800	-120 150
Egenkapital fra IN-ordning 31.12	3 073 950	3 237 750
SUM EGENKAPITAL 31.12	5 720 132	5 416 211

Andelskapitalen er kr 45 000,- fordelt p³ 9 andeler - kr 5 000,-.
Hver andel har lik stemmerett p³ generalforsamlingen.

Note 12 - PANTSTILLELSER

	2024
Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12	18 540 000
Restgjeld 31.12	13 668 750

P³ lydende pantstillelser var 19 740 000,- per 31.12.

Pantstillelser og restgjeld omfatter langsiktig gjeld og borettsinnskudd, jfr note om innskudd.

Note 13 - PANTE- OG GJ ELDSBREVSL; N

Kreditor:	Nordea Bank Norge ASA
Form³ l:	Oppf³ring av borettslaget
L³ nenummer:	020122
L³ netype:	Serie
Opptaks³ r:	2008
Rentesats:	6.50 %
Betingelser:	3M NIBOR + margin 1,8 %.
Beregnet innfridd:	30.09.2043
Opprinnelig l³ nebel³p:	7 200 000
L³ nesaldo 01.01:	2 452 950
Avdrag i perioden:	124 200
L³ nesaldo 31.12:	2 328 750
Saldo 5³ r frem i tid:	1 707 750
Andelssaldo 01.01:	3 235 050
Innbetalt IN i perioden:	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	163 800
Andelssaldo 31.12:	3 071 250
Sum pantegjeld for l³ n:	5 400 000

PANTE- OG GJ ELDSBREVSL; N

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³ n 020122	1	843 750	843 750
	2	742 500	1 485 000

Boligselskapet har inng³ tt avtale om individuell nedbetaling av andel fellesgjeld. Avtalen gjelder for l³ n opptatt i Nordea opprinnelig stort kr 7 200 000,-.

Note 14 - INNSKUDD

	2024	2023
Borettsinnskudd	11 340 000	11 340 000
Sum innskudd	11 340 000	11 340 000

Resultat og balanse med noter for Vågen Terrasse Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Vågen Terrasse Borettslag

Styreleder	Harald Olav Ørjavik (sign.)	04.03.2025
Styremedlem	Knut Arne Kristengård (sign.)	04.03.2025
Styremedlem	Per Ove Dyb (sign.)	04.03.2025

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i VÅGEN TERRASSE BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til VÅGEN TERRASSE BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2024 • Resultatregnskap 2024 • Oppstilling over endring av disponible midler • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS
Geir Ove Frostad
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Frostad, Geir Ove

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-502323

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-03-05 07:27:06 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: NDP7T-3DMGL-OPEWY-M4EE8-W57L1-51LK0

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Vågen Terrasse Borettslag onsdag 02.04.2025 kl. 17:00 - Hjellhaugen 20.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Valgt ble: Harald Olav Ørjavik

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Valgt ble: Harald Olav Ørjavik

1.3 Valg av en andelseier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Vedtak:

Valgt ble: Per Ove Dyb

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

Vedtak:

Antall andelseiere med stemmerett: 7

Antall fullmakter: 0

Totalt stemmeberettigede: 7

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:

Bemerkninger til innkallingen: Ingen

Generalforsamlingen ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2024

2.1 Godkjennelse av regnskap

Vedtak:

Regnskapet ble godkjent.

2.2 Disponering av resultat

Vedtak:

Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

2.3 Revisjonsberetning

Vedtak:

Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.

3. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

Vedtak:

Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr: 7000,-

4. Valg

4.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg:

Harald Olav Ørjavik

Vedtak:

Valgt som styreleder for 2 år ble: Harald Olav Ørjavik

4.2 Styremedlem for 2 år

På valg:

Per Ove Dyb

Knut Arne Kristengård

Vedtak:

Valgt som styremedlem for 2 år ble: Per Ove Dyb

Valgt som styremedlem for 1 år ble: Knut Arne Kristengård

4.3 Varamedlem for 1 år

På valg:

Martin Holsbøvåg

Vedtak:

Valgt som varamedlem for 1 år ble: Marit Brudeset

Protokoll for Vågen Terrasse Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Harald Olav Ørjavik (sign.)	02.04.2025
Sekretær	Harald Olav Ørjavik (sign.)	02.04.2025
Protokollvitne	Per Ove Dyb (sign.)	02.04.2025

Vedtekter

for Vågen Terrasse borettslag org nr. 992 655 593
vedtatt i ordinær generalforsamling 01.04.2008, endret i ordinær generalforsamling
23.04.2020.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Vågen Terrasse borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Trondheim kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5.000,-

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 — 3 (stat, kommune, fylkeskommune også arbeidsgiver som skal leie bolig til egne ansatte) rett til å eie inntil 10 % av andelene.

(5) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opptil to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(6) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.
- (2) Et eierskifte krever ikke godkjenning fra styret.

3. Forkjøpsrett

Forkjøpsrett gjelder ikke i borettslaget.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Borett

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Andelseier kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseier skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruk av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

- (1) Andelseier kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruk av boligen til andre.

Med styrets godkjenning kan andelseier overlate bruk av hele boligen dersom: andelseier selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruk av hele boligen for opptil tre år andelseier er en juridisk person

- andelseier skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseiers ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseier eller ektefelle
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukers forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom bruker ikke kunne blitt andelseier.

- (2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal bruker regnes som godkjent.
- (3) Andelseiere som bor i boligen selv, kan overlate bruk av deler av boligen til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året (korttidsutleie).

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruk reduserer ikke andelseiers plikter overfor borettslaget.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandling og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør — herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, paraboler, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, kraner, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, elektriske ledninger med tilbehør, varmekabler, låser, nøkler, inventar, innvendige flater (tak, vegger og gulv), overflatevedlikehold av balkonger/terrasser, sanitærutstyr inklusive vannklosett, varmtvannsberedere, vasker, installasjoner (slik som oppvaskmaskiner/vaskemaskiner), brannslukkingsutstyr. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, kraner, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, elektriske ledninger med tilbehør, varmekabler, låser, nøkler, inventar, sanitærutstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsberedere, vasker, installasjoner (slik som oppvaskmaskiner/vaskemaskiner), brannslukkingsutstyr, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseier har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

(4) Andelseier er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseier skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseier straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

(7) Egenandel etter forsikringsskade som har sin opprinnelse innenfor andelseiers bruksenhet eller i utstyr som ligger under andelseiers vedlikeholdsplikt, jfr. 5-1, pliktes dekket av andelseier.

(8) Oppdager andelseier skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseier straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(9) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseier misligholder sine plikter, jfr. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

- (1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnader etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19, med tilslutning fra de berørte andelseiere.
- (2) Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.
- (3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

- (1) Felleskostnader forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
- (2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseier den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 Fravikelse

Medfører andelseiers eller brukers, jfr. brl. 5-9 og 5-23 oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseiers eller brukers eller dennes husstands oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse ovenfor andelseier, jfr. 5-23 kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av 3-5 medlemmer. Varamedlemmer kan velges

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år hvis ikke annet blir bestemt av generalforsamlingen. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg.

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
6. andre tiltak som **går ut over vanlig forvaltning**, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst 8 og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst 3 dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1. ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsregnskap
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styremedlemmer
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags- tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere av bolig har rett til å være til stede og til å uttale seg. Hver andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styreleder med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møteleder skal sørge for at det føres protokoll over alle saker som blir behandlet i generalforsamlingen, og alle vedtak som blir gjort der.

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har allikevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare

avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandling eller avgjørelse av noe spørsmål der medlemmet eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39. med endringer, sist ved lov av 17.06.2005, som trådte i kraft 15.08.2005.

HUSORDENSREGLER FOR VÅGEN TERRASSE BORETTSLAG

VELKOMMEN TIL BORETTSLAGET

Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes egen evne til å omgås medmennesker og vise hensyn og omtanke under de forskjellige forhold. I noen sammenhenger er det likevel nødvendig med felles regler, og derfor er disse husordensreglene laget.

ANSVAR - OMFANG

Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslagets boliger. Hver enkelt eier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietagere gjøres kjent med reglene og overholder disse.

SIKKERHET - LÅSING

Rømmings- og tilkomstveier må ikke blokkeres av emballasje, utstyr, sykler og lignende.

For å øke sikkerheten skal dør til boder alltid være låst når ingen oppholder seg der.

VEDLIKEHOLD - SKADER - MELDEPLIKT

Andelseier skal på egen kostnad besørge forsvarlig vedlikehold innenfor egen bolig og i ytre rom som tilhører boligen. Det gjøres spesielt oppmerksom på muligheten for fuktskader på dørstokker og vindusrammer, samt at avløp holdes åpne.

Felles ledninger og anlegg som går gjennom boligen vedlikeholdes av borettslaget. Alle ledninger og innretninger andelseier selv har satt opp, uansett plassering, skal vedlikeholdes av andelseier. Borettslagets styre skal ha melding om lekkasjer samt oppståtte skader og feil i ledningsnett.

BRUK AV LEILIGHETEN

For å unngå at det oppstår kondenssskader eller muggskader i leiligheten må avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne.

Ved fravær, og i den kalde årstiden, må leiligheten holdes tilstrekkelig oppvarmet slik at vann- og avløpsrør ikke blir frostskaadet.

TILKOMSTAREALER

Trapper, svalgang og evt. heisrom skal ikke benyttes til oppbevaring av privat utstyr.

PARKERING

Parkering må foregå på anviste plasser og slik at det ikke er til sjenanse eller hindrer noen former for trafikk til og fra borettslaget og de enkelte leilighetene.

Sykkelparkering foretas på anvist plass.

Vasking/spyling av bil eller sykkel skal foregå på anviste plasser.

DYREHOLD

Husdyrhold er tillatt med mindre det er til sjenanse eller ulempe for de andre beboerne.

Beboere som har husdyr, må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid, og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på borettslagets område.

RO - ORDEN - ALMINNELIGE HENSYN

Alle beboere skal ha frihet til vanlig livsutfoldelse i sin bolig såfremt det ikke sjenerer andre. Unødig støy i leiligheten og i felles/tilkomstarealer i huset eller utenfor naboenes vinduer og verandaer er ikke tillatt. All virksomhet som kan tenkes å støye mer enn vanlig, kan bare drives dersom sameiets styre og naboene har samtykket.

På alle dager unntatt lørdag mellom kl 23⁰⁰ og 07⁰⁰ skal det være ro i borettslaget. Banking, boring, og annen kraftig støy fra bygningsarbeid, musikkanlegg og lignende må ikke foregå i dette tidsrom.

Etterlat ikke ting som ikke er i bruk eller som skal kastet, i felles tilkomstveier, i evt. heisrommet, eller i trapper.

Nabovarsel bør sendes ut dersom man planlegger større festligheter.

Grilling med elektrisk- eller gassgrill er tillatt.

Vis hensyn til dem som bor under deg ved rengjøring eller snømåking av balkonger om dette eksisterer i borettslaget.

KILDESORTERING - AVFALL - HYGIENE

Restavfall og plast/papp/papir skal sorteres i egne beholdere. Annet avfall skal sorteres og leveres i henhold til gjeldende regler.

Større mengder avfall skal leveres ved godkjent mottak.

Det er ikke tillatt å røyke inne i fellesarealer.

BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER - FASTMONTERINGER ETC.

Det skal ikke gjøres bygningsmessige forandringer som berører bærende/støttende elementer.

Det må søkes styregodkjennelse før montering av markiser, platter, levegger e.l. Dersom slikt utstyr skal monteres, skal typer, fargevalg etc. samordnes og godkjennes.

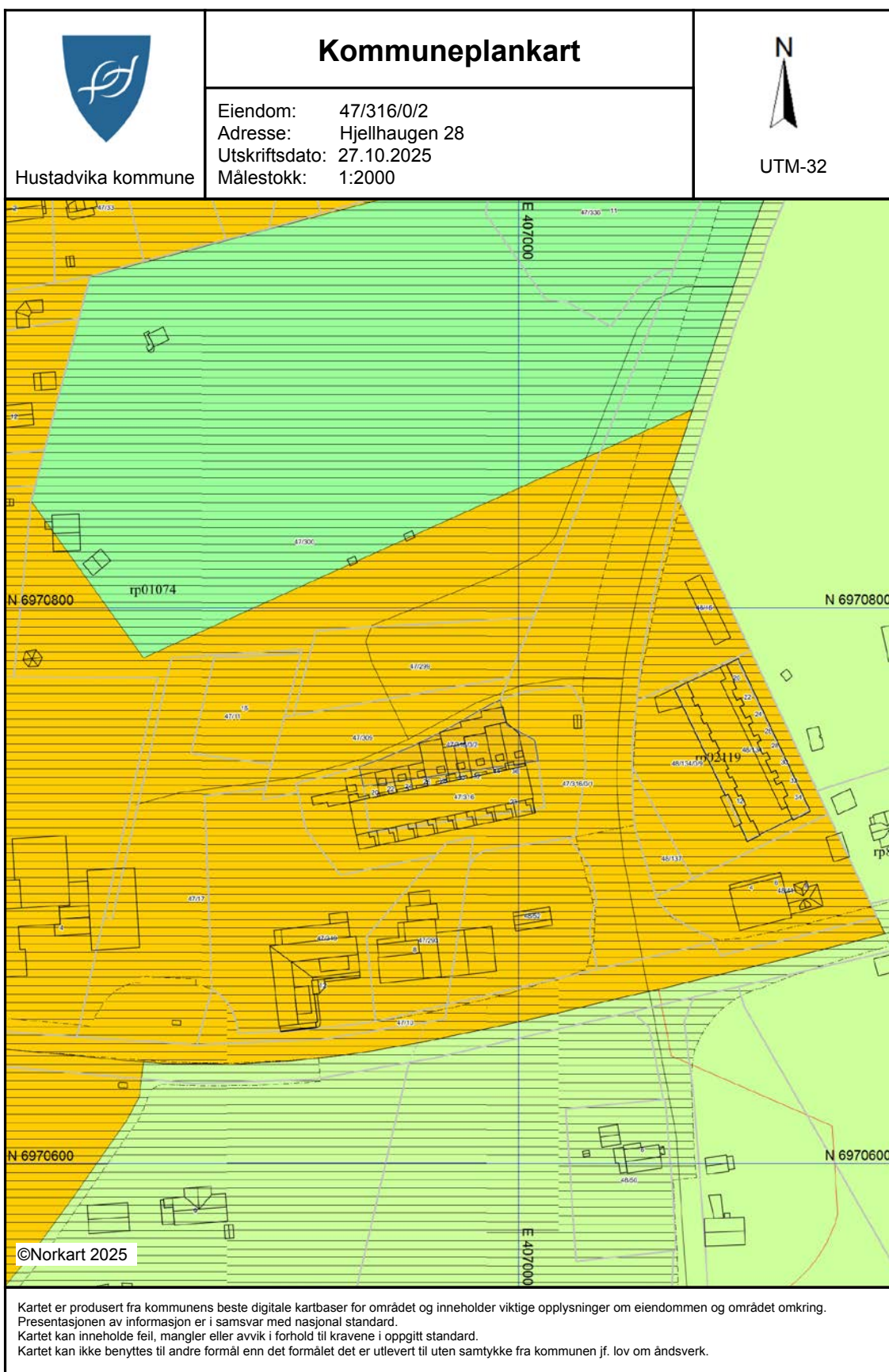
Det er ikke tillatt å sette opp parabolantenner.

PLIKTER - MISLIGHOLD

Husordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for at alle innen fellesskapet skal ta hensyn til hverandre og trives. Alle beboerne må derfor sette seg inn i - og følge - husordensreglene.

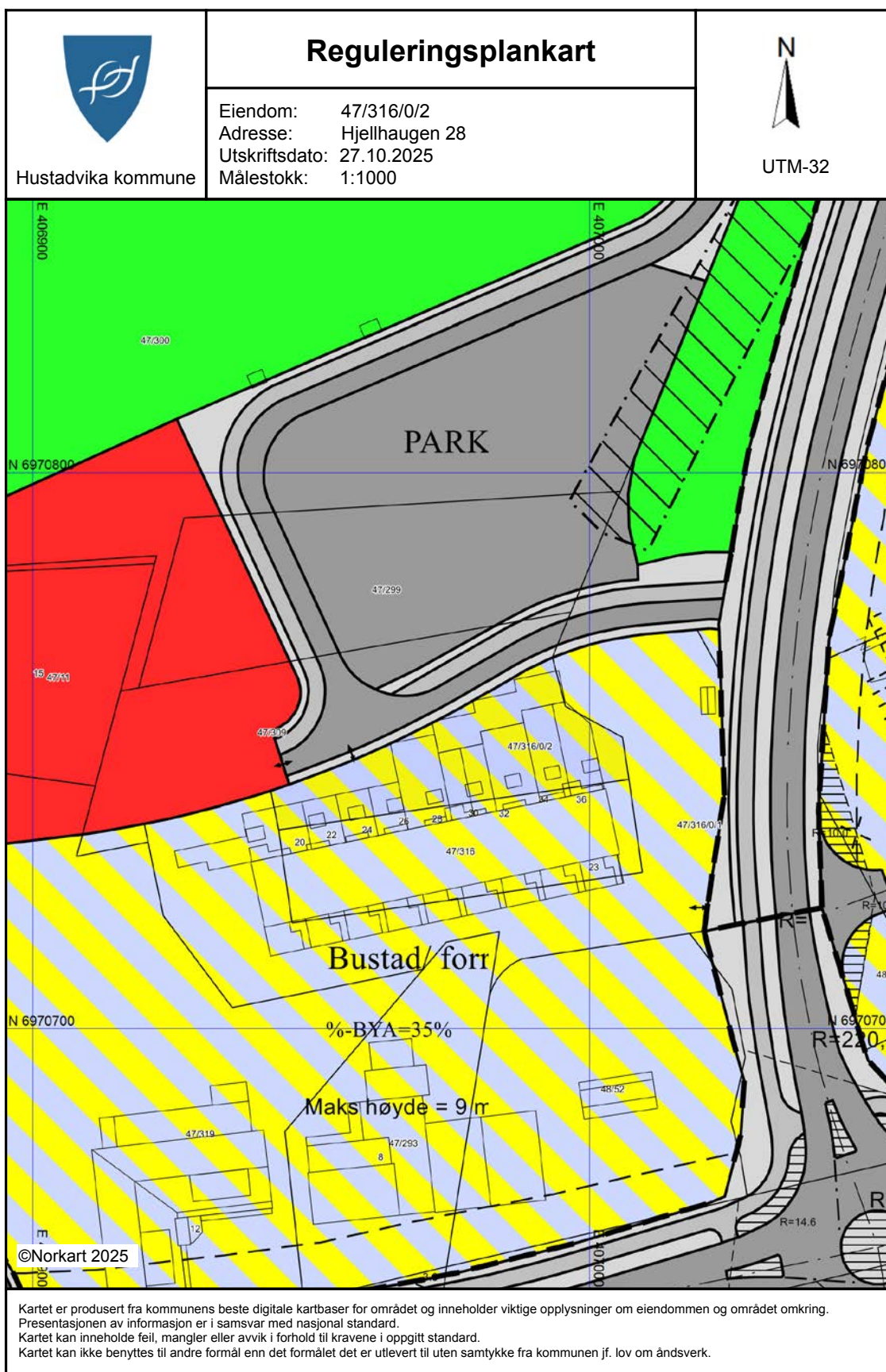
Klager på overtredelse av vedtekter og husordensregler skal sendes skriftlig til styret.

Trondheim



Tegnforklaring

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



Tegnforklaring

	<i>Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §</i>
	Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)
	<i>Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.</i>
	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg
	Parkeringsplass
	Bussholdeplass
	<i>Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,</i>
	Friområder
	Anlegg for idrett og sport
	<i>Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2</i>
	Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transfo
	<i>Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §</i>
	Frisiktsone ved veg
	<i>Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198</i>
	Bolig/Forretning
	<i>Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198</i>
	Grense for restriksjonsområde
	<i>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200</i>
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Faresonegrense
	Formålsgrense
	Eiendomsgrense som skal oppheves
	Byggegrense
	Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert kant kjørebane
	Regulert parkeringsfelt
	Målelinje/Avstandlinje
	Avkjørsel
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift utnytting
Abc	Påskrift bredde
Abc	Påskrift radius
Abc	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



Planident	: 01074
Datert	: 13.09.01
Sist revidert	: 06.03.02
Vedteke i kommunestyret	: 16.12.02
Endra ved mvre – PLØK 0050/07	: 26.03.07
Endra ved mre – delegert vedtak	: 19.01.21

FRÆNA KOMMUNE

REGULERINGSFØRESEGNER FOR

REGULERINGSENDRING

ELNESVÅGEN SENTRUM AUST

§ 01 Disse reguleringsføresegnene gjeld for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

§ 02 Området vert regulert til følgjande formål:

1. **Byggjeområde**
 - offentlege bygg
 - allmennyttige formål
 - forretningar/bustadar
2. **Trafikkområde**
 - trafikkområde; kjøreveg, fortau, anna vegareal
 - gangveg
 - parkeringsplass
3. **Friområde**
 - anlegg for idrett og sport
 - park
4. **Fareområde**
 - høgspent
5. **Spesialområde**
 - trafo

§ 03 BYGGJEOMRÅDE – FELLESFØRESEGNER

Med byggjemeldinga skal det følgje ein plan for uteområda på eigedomen. Planen skal vise:

- Plassering av bygningar, møneretning, etasjetal, takform, høgde, materialbruk og form.
 - Parkeringsplassar, garasjar.
 - Interne kjørevegar og gangsamband.
 - Vegløyising, slik som inn- og utkjøring til feltet
 - Behandling av eksisterande vegetasjon
 - Vise grøntområder
 - Leikeområde
 - Sjøppelhandtering
 - Drenering
 - Løysing for terrengplanering
- Evnt. andre anlegg som tribune, pumpeanlegg, støttemurar og liknande.

Utvendige søppelcontainerar er ikkje tillate. Den ikkje utbygde delen av tomta skal ikkje nyttast til anna lagring. Leikeområde skal tilfredstille krava til byggforsk (312.210). Grøntområde skal vera minimum 10 % av tomtearealet. Dette inkluderer ikkje leikearealet.

§ 04 BYGGJEOMRÅDER – OFFENTLEGE BYGG

4.1 Området er avsett til skule, barnehage og tilhøyrande anlegg.

4.2 BYA skal ikkje overstige 15%.

4.3 For området som er avsett til skule gjeld følgande:

4.3.1 Bygg skal ha maksimal byggehøgde 12m, målt mot planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygget.

4.3.2 Det er tillat med tekniske etasjar over byggehøgde 12m. Disse kan ha byggehøgde opptil kote 54, og skal ikkje utgjere meir enn 10% av byggets samla BYA.

4.3.3 Bygg skal terrasserast, og skal ha inngangar direkte frå terrenget til minst to av hovudplanane/ hovudetasjane. Frittstående bygg med BYA under 70m² og byggehøgde inntil 4m er fritatt frå dette kravet.

4.3.4 Bygg skal ha flate tak. Frittstående bygg med BYA under 70m² og byggehøgde inntil 4m er fritatt frå dette kravet.

4.4 Inn- og utkjøring til området som er avsett til skule er tillat ved de to avkøyrslene som er markert på plankartet. Følgande forutsetningar gjeld:

4.4.1 Dersom begge avkøyrslene tas i bruk, skal nordre avkøyrsl brukas til bygningsdrift og transport av personar med funksjonsnedsetjing, og søre avkøyrsl skal brukas til bygningsdrift, varelevering, avfallshenting og transport av personar med funksjonsnedsetjing. Dersom kun nordre avkøyrsl skal nyttas, skal denne brukas til bygningsdrift, varelevering, avfallshenting og transport av personar med funksjonsnedsetjing. Det må føreligge ein vegrett for å kunne nytte avkøyrsla i sør.

4.4.2 Tillat bruk av avkøyrsl skal være tydeleg merket med skilt.

4.4.3 Ved nordre avkøyrsl skal det sikrast mot utilsikta bruk ved hjelp av bom.

4.5 For området som er avsett til skule er det tillat med etablering av interne køyre-, gang- og sykkelvegar, sykkelparkering, samt utvendig areal nødvendig for bygningsdrift og parkeringsplassar for personar med funksjonsnedsetjing. Videre kan det på interne

køyrevegar settast av plass til bilparkering med inntil 30 minuttars varigheit, for køyretøy iht. pkt 4.4.1. Følgande forutsetningar gjeld:

- 4.5.1 Areal brukt til parkeringsplassar skal tas med i berekning av områdets utnyttingsgrad (%BYA, sjå pkt. 4.2). Med parkeringsplassar meinast biloppstilling med varigheit på meir enn 30 minuttar.
- 4.5.2 Areal som jevnleg skal nyttas av større køyretøy, som varetransport og søppelhenting, skal sikrast med omsyn til mjuke trafikantar ved hjelp av gjerder, pullertar, bommar, porter el. tilsvarende barrierar. Øvrig areal brukt av køyretøy skal sikrast med omsyn til mjuke trafikantar med kantstein el. tilsvarende.

§ 05 BYGGJEOMRÅDE – ALLMENNYTTIGE FORMÅL

- 5.1 Området er avsett til bygg for speidarane i Elnesvågen med tilhøyrande anlegg.
- 5.2 BYA skal ikkje overstige 15%.

§ 06 BYGGJEOMRÅDE – FORRETNINGAR/BUSTADAR

- 6.1 I området kan det førast opp forretningar med eventuelt tilhøyrande nødvendige lager og kontor, garasjeanlegg og bensinstasjon.
Første etasje skal nyttast til forretningsverksemd, mens andre etasje kan nyttast til både forretningsverksemd og bustadar. Tredje etasje skal nyttast til bustadar.
- 6.2 BYA skal ikkje overstige 35%.
- 6.3 Nye bygg kan ikkje førast opp nærare enn 30 m frå senterline riksveg.

§ 07 OFFENTLEGE TRAFIKKOMRÅDE

Trafikkområda inneheld område for gangveg, fortau, kjøreveg, parkering og anna vegareal. Frisiktsona i kryss skal reknast 10 meter frå vegkanten inn på sekundær veg. Lengda skal vera stoppsikt x 1,2 (jfr. Statens vegvesen si handbok 017). Frisiktsonene i vegkryssa må ikkje utnyttast slik at det på noko tidspunkt hindrar fri sikt. Areal innafor frisiktsonene skal planerast ned til 0,5 m over nivået til tilgrensande vegar. Kommunen kan krevje sikthindrande vegetasjon og gjenstandar fjerna. Høgstamma tre, trafikkskilt og lysmaster kan plasserast i siktsona.

§ 08 FRIOMRÅDE 1

- 8.1 I friområde 1 kan det etablerast anlegg for idrett med tilhøyrande bygningar (klubbhus, garderobar o.l.) parkeringsplassar og event. andre tilhøyrande anlegg. Bygg skal tilfredsstillе § 3 i føresegnene.
- 8.2 Før friområde 1 kan takast i bruk til publikumsanlegg, skal det etablerast eit plantebelte på min. 10 meters breidde mot tomtene i nord. Utforming og nærare plassering skal meldast til bygningsmyndet, jfr. § 84 i plan- og bygningslova.

§ 09 FRIOMRÅDE 2

Friområde 2 skal vere ein buffer mellom vegen og bustadtomtene. Eksisterande vegetasjon skal så langt som råd vernast. Det er tillate å bygge vollar og plante til området. Det er ikkje tillate å plassere bygningar i området.

§ 10 FAREOMRÅDE

Fareområde gjeld trasé for høgspenline. I fareområdet er det ikkje tillate å setje opp bygningar.

§ 11 SPESIALOMRÅDE

Spesialområdet er avsett for trafokiosk og tilhøyrande anlegg. Evt. nye bygg skal tilfredsstille § 3 i føresegnene.

§ 12 FELLESFØRESEGNER

Tal på parkeringsplassar skal vere slik:

- Forretning : 1 p. plass pr 50 m² forr.areal
- Skule: 1 p. plass pr. tilsett
- Bustadar: 1,5 p. plassar pr. bustadeining.

Nabolagsprofil

Hjellhaugen 28 - Nabolaget Hauglia/Dalelia - vurdert av 43 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

Offentlig transport

 Dalset	4 min 
Linje 512, 531, 532	0.3 km
 Molde Lufthavn, Årø	16 min 

Skoler

Haukås skole (1-7 kl.)	7 min 
261 elever, 15 klasser	0.6 km
Fræna ungdomsskule (8-10 kl.)	13 min 
194 elever, 15 klasser	1.1 km
Fræna vidaregåande skole	14 min 
450 elever, 35 klasser	1.2 km

Ladepunkt for el-bil

 Rema 1000 Elnesvågen	8 min 
 Hustadvika kommune - Rådhuset	14 min 

Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

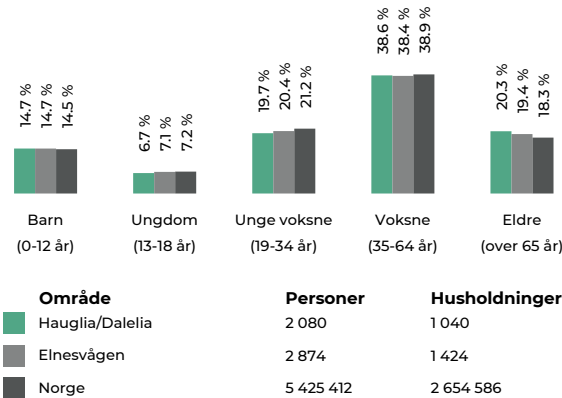
Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Kvalitet på skolene

Bra 66/100

Aldersfordeling



Barnehager

Preg barnehager Elnesvågen (0-5 år)	6 min 
54 barn	0.5 km
Mobarn Hauglia barnehage (0-5 år)	10 min 
37 barn	0.8 km
Haugtussa barnehage (0-5 år)	10 min 
59 barn	0.8 km

Dagligvare

Coop Extra Elnesvågen	2 min 
Post i butikk	0.2 km
Bunnpris Elnesvågen	2 min 
PostNord, søndagsåpent	0.2 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Buss

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100

Støynivået

Lite støynivå 92/100

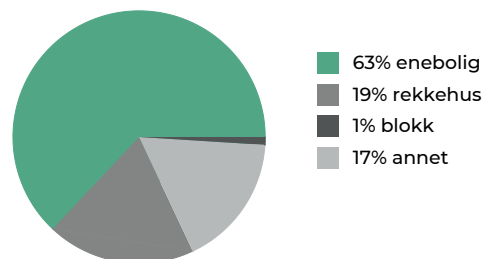
Gateparkering

Lett 90/100

Sport

⚽	Elnesvågen stadion	4 min	🚶
	Fotball, friidrett	0.3 km	
⚽	Haukås skole	4 min	🚶
	Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	0.4 km	
🏊	Pro Gym Elnesvågen	8 min	🚶
🏊	Elnesvågen Treningssenter	10 min	🚶

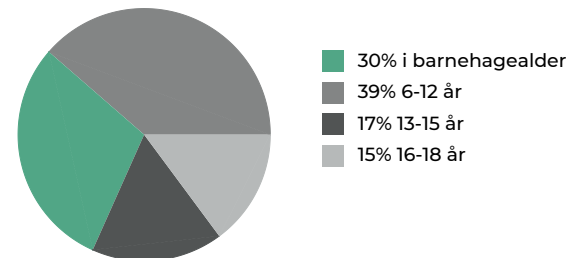
Boligmasse



Varer/Tjenester

🛒	Bølgen Kjøpesenter	9 min	🚶
🏪	Boots apotek Fræna	9 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



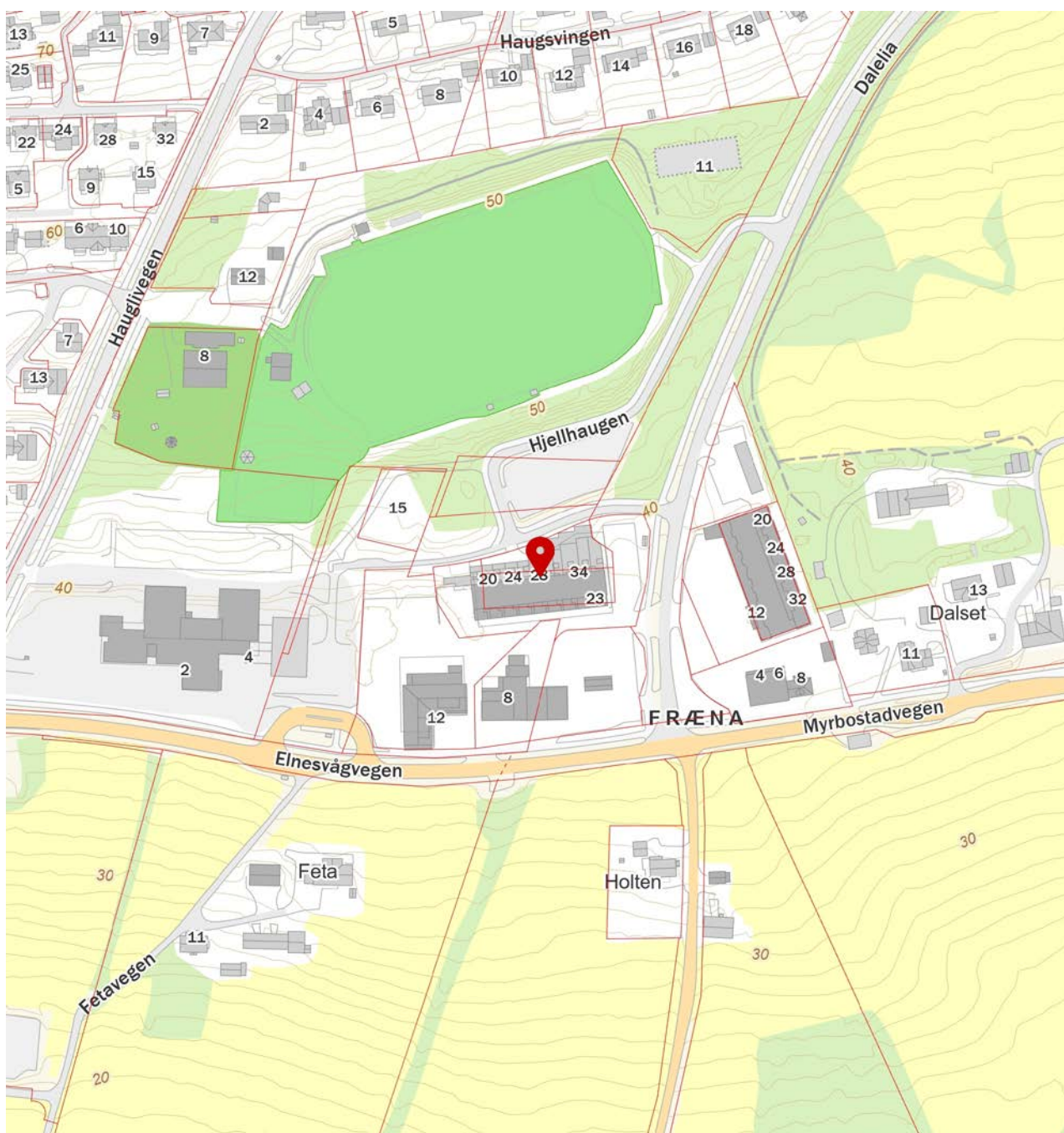
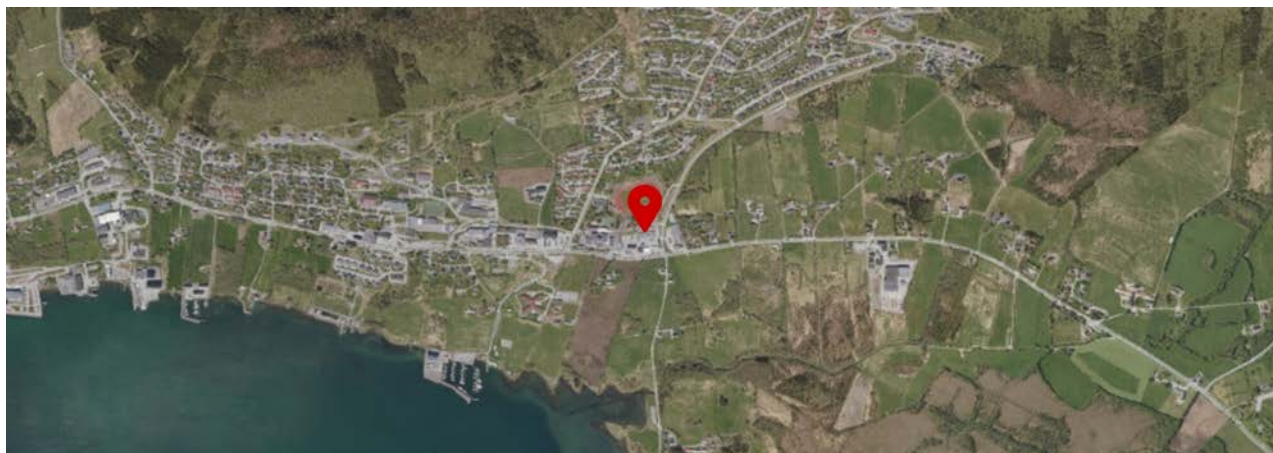
0%

48%

■	Hauglia/Dalelia
■	Elnesvågen
■	Norge

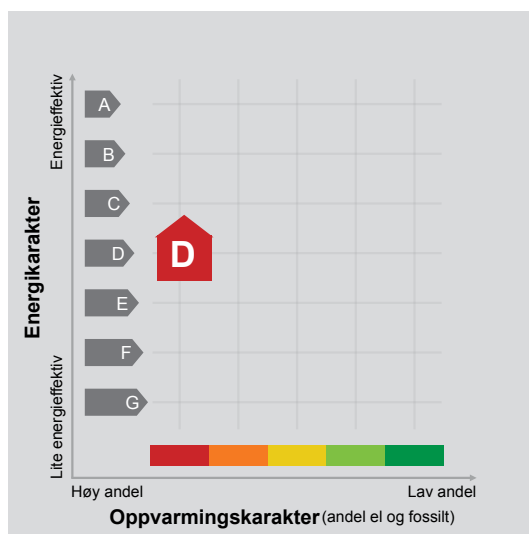
Sivilstand

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



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Adresse	Hjellhaugen 28
Postnummer	6440
Sted	ELNESVÅGEN
Kommunenavn	Hustadvika
Gårdsnummer	47
Bruksnummer	316
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	300003504
Bruksenhetsnummer	H0205
Merkenummer	Energiatest-2025-187393
Dato	05.11.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

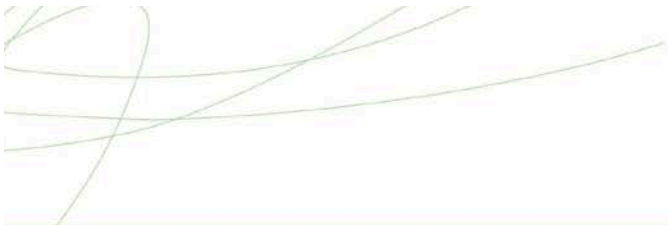
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Redusér innnetemperaturen**
- **Bruk varmtvann fornuftig**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2005
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	86
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). ~~På siden til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).~~

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 3: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 4: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 13: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 14: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

9. AVTREKKSIFTER 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

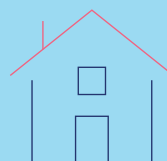
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

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, finansierungsplan, 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.

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 15-0153/25

Adresse: Hjellhaugen 28, 6440 ELNESVÅGEN, gnr. 47, bnr.
316, snr. 2, andelsnr. 5 i Vågen Terrasse
Borettslag med orgnr. 992655593 i Hustadvika
kommune.

Salgsoppgavedato: 20.11.2025

Kontaktperson: Frank Fylling

Tlf: 911 49 707

Epost: frank@notar.no

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ kroner: _____

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

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

FINANSIERING

Långiver: _____

Kontaktperson: _____

Bank: _____

Tlf: _____

Egenkapital kr: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

☐ Jeg/vi er fysisk(e) person(er) som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

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

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/