PRIVATMEGLEREN

HATLEBAKKEN 22

Vedlegg

Tilstandsrapport

Egenerklæring

Matrikkelrapport

Grunnkart/eiendomskart

Plankart og bestemmelser

Dokumenter vedrørende tiltak på eiendommen

Øvrige dokumenter kommunen

Dokumenter sameiet/borettslag

Servitutter

Energiattest

Meglers verdivurdering

Løsøre og tilbehør

Budskjema

Tilstandsrapport

Andelsbolig i rekkehus bebyggelse
Hatlebakken 22 22, 6440 ELNESVÅGEN
HUSTADVIKA kommune
gnr. 45, bnr. 149
Andelsnummer 8

Sum areal alle bygg: BRA: 117 m² BRA-i: 98 m²



Befaringsdato: 25.06.2025 **Rapportdato:** 01.07.2025 **Oppdragsnr.:** 19243-25147 **Referansenummer:** WS2065

Autorisert foretak: Takst og Eiendomsrådgivning AS **Sertifisert Takstingeniør:** Nils Henrik Malme **Vår ref:**

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.

Takst og eiendomsrådgiving AS

Rapportansvarlig



Nils Henrik Malme

nilshenrik@malme.no

908 62 161

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 MOLDE

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 bygningssakyndige 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 eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 MOLDE

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Kontrollerte bygningsdeler er beskrevet og vurdert under sine respektive poster bakover i rapporten. Hele rapporten må leses grundig.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene vedr de punkter som er omtalt i denne tilstandsrapporten. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.
Boligkjøper må selv undersøke eiendommen grundig under visning, og har man ikke selv gode tekniske kunnskaper for tekniske forhold i boligbygninger så anbefales det å ta med fagkyndig person før bud legges inn.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Andelsbolig i rekkehus bebyggelse

• Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke forelagt takstmannen tegninger og dagens bruk mot godkjent løsning er ikke kontrollert. Megler innhenter tegninger og kontrollerer dette forholdet.

Branncelleinndeling er det ingen mulig for å kontrollere utover det visuelle på overflater innvendig/utvendig. Det er ingen kjente og opplyste eller registrerte avvik så langt det er mulig å avdekke under disse forutsetninger.

Garasjeplass i fellesgarasje, og utvendig bod ved inngang

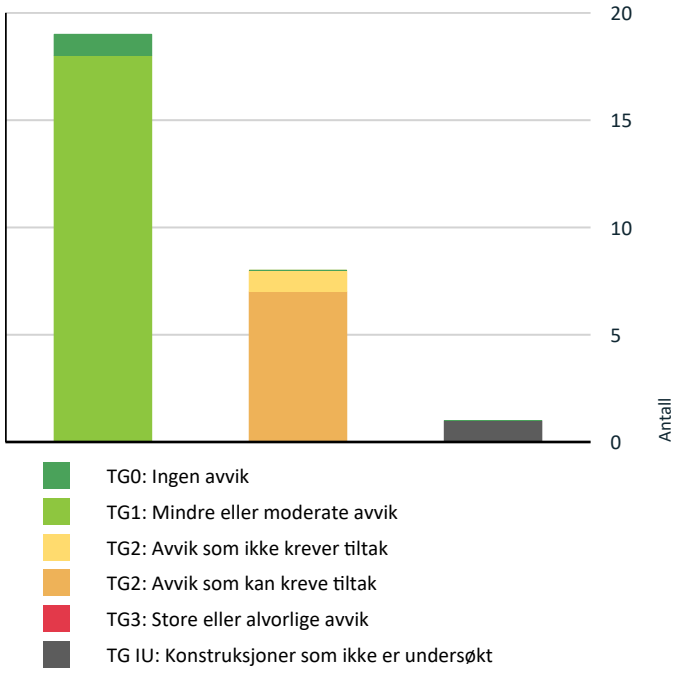
• Det foreligger ikke tegninger

De er ikke forelagt takstmannen tegninger av garasje

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 MOLDE

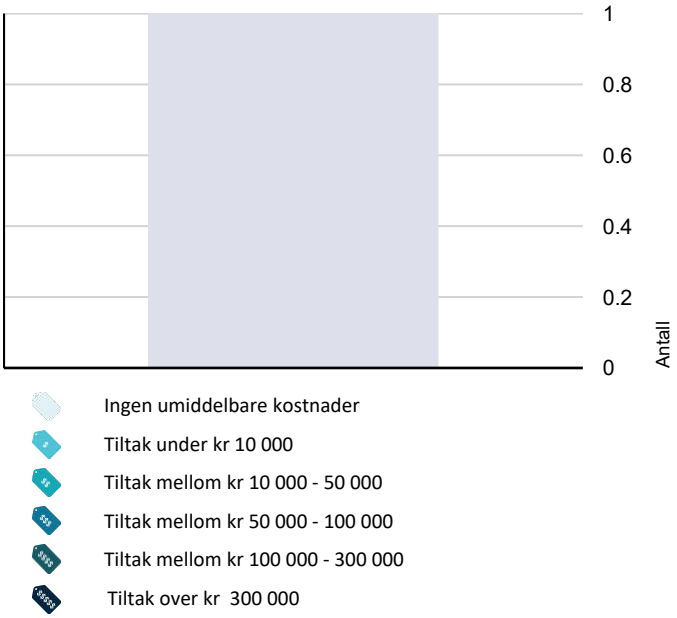
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Denne tilstandsrapporten er basert på "nivå 1", noe som innebærer at det kun utføres visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep. Eneste unntak fra dette er i de tilfeller det er fysisk mulig å gjøre hulltaking der forskrift krever dette.
I tillegg til visuell kontroll av overflater og synlig tekniske installasjoner er det benyttet laservater for måling av fall i våtromsgulv, samt planhet i utvalgte områder ellers. Videre er det brukt protimeter MMS fuktindikator/fuktmåler for kontroll av fukt på utsatte steder som i/rundt våtrom, ved vanninstallasjoner i kjøkken, samt der det ellers er hensiktsmessig å foreta fukt kontroll.

Rapportens avgrensninger:
Rapporten omhandler innvendig bolig. Ingen deler av felles bygningskropp/utvendige overflater, ytterdører, vinduer eller felles tekniske anlegg er med under vurderinger i denne rapporten

Tilstandsgrader(TG) satt for fuktkontroll ved hulltaking i rom under terreng, samt i våtrom og eventuelt andre rom gjelder eksakt målepunktet og ingen øvrige deler av vegger/gulv i rommet eller bygget forøvrig. Dette fordi man får svært begrenset kunnskap om tilstand i vegger og gulv i øvrige deler av boligen med kun ett inspeksjonshull på 73 mm på ett bestemt sted.

NB! Møbler og tepper er ikke flyttet, da det er vurdert slik at møbler er tunge og ikke flyttbare av person alene - som i stor grad er tilfelle under befaring, og de skjuler ikke vesentlig installasjoner, og det er ikke mistanke om at flytting av møbler og tepper vil kunne avdekke vesentlig forhold. Kosmetiske skader på overflater kan naturligvis finnes, og det er ulike vurderinger om hva som er skade/avvik og hva som er av normale forhold sett i forhold til alder og bruk, og for den som ønsker å avdekke alle slike forhold oppfordres det til å tilrettelegge for å flytte møbler og tepper etc under visning og undersøkelse av boligen der slike forhold kan være skjulte.

Innvendige overflater er derav kontrollert og vurdert visuelt så langt det lar seg gjøre under disse forutsetningene

Eier og bruker av boligen må redegjøre for kjente skader og avvik som er skjulte i sin egenerklæring

Oppsummering av avvik

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

Andelsbolig i rekkehus bebyggelse

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- **Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side

Tilstandsrapport

ANDELSBOLIG I REKKEHUS BEBYGGELSE



Byggeår
2005

Kommentar
I følge tidligere salgsdokumentasjon/annonse på eiendomsverdi ble boligen innflyttet første gang som ny i feb 2005. Boligen er derfor oppført i hovedsak i 2004, men registrert oppføringsår i kommunale arkiv er 2005

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard for alder og boligtype

Vedlikehold
Normal vedlikeholdt

UTVENDIG

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Markterrasse med tredekke av terrassebord og tett rekkverk - foran stue. Bod for hagemøbler etc på terrasse. Lav takhøyde i det meste av boden og den er derav ikke oppmålt. Romslig platt/terrasse av tre ved inngangsparti. Fra denne er det trerampe ned til grunn.

Markterrasse ligger på tilfarere som hviler på grunn og betongfundament.

Begge terrasser ligger laver enn 50 cm fra bakkenivå og derav ikke krav om rekkverk

Andre utvendige forhold

Felles bygningskropp med utvendig konstruksjoner og utvendige overflater, samt vinduer og ytterdører samt alle felles tekniske anlegg er ikke vurdert i denne rapporten, da dette er forhold som er underlagt borettslagets økonomiske ansvar.

Bygningen er oppført med plate på mark og grunnmur av betong. Over mur er det isolert bindingsverk med utvendig liggende trepanel og innvendig platekledd.
Saltak av tre som er tekket med betongpanner.

Vinduer av tre med to-lags isolerglass. Ytterdører av tre med to-lags isolerglass. Vinduer og dører er overflatebehandlet/malt fra fabrikk.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: Merbau Parkett i stue og kjøkken. Vinylbelegg i gang, soverom og vaskerom. Flis i bad.

Vegger. Platekledde vegger med malt tapet. Vinyltapet i vaskerom. Flis i bad

Himling: Tak-ess plater

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Isolert betonggulv på grunn.

Målt planhet i stue, kjøkken og største soverom(nord/øst)

Lite avvik, og kun mindre svanker og kuler på inntil 3-5 mm enkelte steder i stue/kjøkken, men i soverom er det 8 mm på ca 2 m, fra omlag midt på gulv og opp til vegg nord. De registrerte avvikene er under de toleranser vi kontrollerer etter i henhold til NS 3600 i denne rapporten

TG 2 Radon

Boligen oppført før det ble innført krav om radontiltak i boliger.

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

Årsak til krav om radon tiltak er på bakgrunn av helsefare hvis man oppholder seg i rom med for høye radonnivåer over tid. Derfor anbefales det å måle radon i de tilfeller det ikke foreligger dokumentasjon på radontiltak/radonsperre mot grunn

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Elementpipe. Pusset og malt. Vedovn i stue.
Sotluke i stue.

Tilstandsrapport

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking gjort i soverom nord/øst. Det var 15,5 % i målepunkt. Dette er under grense for skadelig fukt (som er satt til 17 %)



15,5 %

TG 1 Innvendige dører

Hvite formpressede dører med hvitmalte profilerte lister.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Originalt bad fra byggeår.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Flis på vegg og tak-ess plater i himling

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ingen kjente og opplyste forhold eller synlig symptom som tilsier behov for tiltak på kort sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flis på gulv. Varmekabler

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det skal være vanntett gulv til minimum 25 mm over sluk. Hele gulvet skal ha fri tilgang til sluk, og det bør være fall mot sluk i hele gulvet. Fallet skal være til sammen slik at det fra topp slukrist til topp tett gulv ved dørterskel er 25 mm. Fallet skal være 1:50 i slukområdet og bør være 1:100 ellers.

Her er det ca 5 mm total høydeforskjell mellom topp sluk og topp gulv ved terskel. Fallet er lagt lokalt. Gulv utenfor lokalt område er tilnærmet flatt. Det er derav vesentlig avvik på fallforhold og høyde på vanntett gulv over sluk. Det må derav benyttes dusjkabinett da fall i gulv ikke er tilstrekkelig for å lede vann til sluk ved direkte vannpåkjenning.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Med dusjkabinett vil dette fungere greit, men dusjing direkte på gulv vil ikke fungere.

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

2 xPlast sluk. Ukjent tettesjikt/membran

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak
• Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

Det anbefales å etablere en enklere løsning for å komme til sluk.

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Skapinnredning med hvit profilerte fronter og heldekkende servantplate i hvit plast materiale. Dusjkabinett med hvitt kar og klart glass i vegger og dør. Gulvmontert wc i hvit porselen. Hjørnebadekar med boblefunksjon i hvitt plast materiale.

Servantskap er montert lavere enn standard høyde på 90 cm fra gulv. Ukjent årsak, men antatt montert slik med hensikt av første eier av boligen.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk til felles mekanisk avtrekksanlegg og tilluftsspalte under dør.

ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke mulig å komme til i relevant områder da alle våtsoner og rørinstallasjoner ligger enten mot vaskerom, yttervegg eller nabo bolig. Det ble imidlertid boret fra soverom nord/øst. Dette er ett stykke unna våtsoner. Ingen fukt i målepunkt. I tillegg ble det brukt fuktindikator på overflater i relevante områder i bad. Ingen indikasjon på fukt.



Ikke utslag på fukt i bunnsvill i vegg



Ikke unormale verdier i sjekkpunktet



Ikke unormale verdier i sjekkpunktet



Ikke unormale verdier i sjekkpunktet

ETASJE > VASKEROM

Generell

Originalt vaskerom fra byggeår

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Våtromstapet. Tak-ess plater.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Våromstapet er i utgangspunktet ikke alene godkjent som membran i våtrom, og i tilfelle man benytter våtromsbelegg eller tapet så må den enten legges med omlegg eller ha sveisede skjøter. Taper her har ikke sveisede skjøter.
I tillegg er tapet 20 år gammel og vil av den grunn ha svekket effekt som membran grunnet alder. Enkel småskader med skruhull i vegger finnes, og skjøt i hjørne syd/vest løsner fra underlaget.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Som midlertidig tiltak kan være å gå over alle skjøter og eventuell skruhull og andre småskader med fugemasse/forsegling, samt lime tapet i hjørne syd/vest. Ellers kan ytterligere tiltak vurderes på noe lengre sikt.

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Våtromsbelegg på gulv.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er over kravet til høydeforskjell mellom topp gulv ved terskel og topp slukrist. I tillegg noe oppbrett av belegg på terskel.
Fallet er lagt lokalt rundt sluk, med stort sett flatt gulv utenfor. Ideelt sett bør denne type gulv ha jevnt fall på feks 1:100 mot sluk, og flatt gulv betyr at det kan legges seg noe vann på gulv enkelte steder hvis det blir større vannmengde på gulv.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Våtrommet fungerer greit med dette avviket, men man må være obs på det ved større vannsøl.

ETASJE > VASKEROM

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Plast sluk. Vinylbelegg.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Gulvbelegg/membran har oppnådd 20 år og derav passert halv brukstid og TG 2 som følge av alder.

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.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Opplegg for vaskemaskin. Stål skyllekar på vegg. Det er videre montert en wc med kvern og avløp koblet til avløpsledning i vegg.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Avtrekk til felles mekanisk avtrekksanlegg og tilluftspalte under dør.

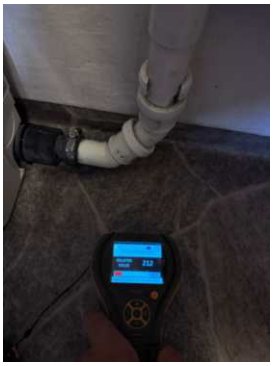
ETASJE > VASKEROM

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

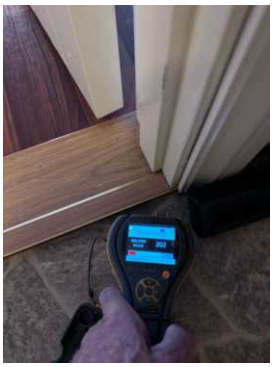
Våtsoner og alle vanninstallasjoner ligger mot flislagt bad eller mot nabobolig. Hulltaking derav ikke fysisk mulig i relevant område.
Det ble gjort fuktsøk med indikator på gulv og enkelte steder på vegg.
Ingen unormale verdier.



Ikke antydning til fukt i sjekkpunkt



Omlag samme resultat i de ulike sjekkpunkt i gulv.



Omlag samme resultat i de ulike sjekkpunkt i gulv. Ikke indikasjon på unormal fukt



Omlag samme resultat i de ulike sjekkpunkt i gulv. Ikke indikasjon på unormal fukt

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Benker og overskap med hvite fronter med kompakte speil. Laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag og oppvaskkum. Flis mellom benker og overskap. Ventilator med avkast til yttervegg mot øst. Integrerte hvitevarer med BEHA komfyr, Bosch oppvaskmaskin og Bosch kjøl og fryseskap.

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Ventilator er felles avtrekksvifte med våtrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Trykkvannsopplegg er rør i rør system med sentral i vaskerom.
Stoppekran i vaskerom. '
Noen små strekk med kobberør fra/til vv beder, samt noe forniklede kobberør til blant annet wc.

Ett lite kobberør oå vv bereder har irr og må/skal skiftes før salg.



Rør på vv bereder skiftes før salg

TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør og sluker av plast.

Lufting av kloakk er ikke mulig å avdekke i denne type bolig da dette ligger utenfor boenheten. Staking av kloakk kan skje via sluker og avkobling av vannlås

TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon med felles avtrekk fra kjøkken og våtrom.
Aggregat for anlegget montert i overskap i kjøkken.
Luftespalter i vinduer fungerer som tilluft for dette anlegget.

TG 2 Varmtvannstank

VV bereder er 300 l fra 2007.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Andre installasjoner

Sentralstøvsuger montert. Sugeenhet i vaskerom.

TG 1 Varmekilder

Varmekabel i bad. Panelovner i to soverom og i kjøkken/stue. Vedovn i stue.

Varmekilder er ikke funksjonstestet av takstmannen da dette er forhold som tar relativt lang tid å teste funksjonen av. Man er heller ikke i henhold til forskrift eller NS 3600 pålagt å tilstandsvurdere varmekilder spesifikt.

Det er ikke forelagt takstmannen opplysninger fra eierhold om kjente feil eller mangler med varmekilder og da setter systemet TG 1 automatisk, men dette er ingen garanti for at det ikke er avvik på varmekilder da dette er utstyr det ikke er mulig å kontrollere for funksjon under en normal befaring på noen timer.

TG 1 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 skjult el. installasjon med sikringsautomater i fordeligsskap. Jordfeilautomater for kjøkken, bad, vaskerom, bod/utestikk og boblebad.

Ny elektronisk måler med fjernavlesing montert i 2018.

Samsvarserklæring på anlegget i fordelingsskap. Samsvarserklæring på ny måler limt på dør i skap.

Ingen kjente og opplyste mangler eller pålegg på anlegget.

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.
   2005

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

Tilstandsrapport

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Samsvarserklæring på el. anlegg ligger i skap

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

Generell kommentar

Takstmannen har ikke el. kompetanse og kan av den grunn ikke kontrollere el. anlegg utover den enkle kontrollen som er angitt i NS 3600, og så lenge det ikke er kjente feil/mangler så har ikke takstmannen grunnlag for å gi noe annet enn TG 1 på anlegget. Men dette må ikke forstås som noen garanti for at anlegget ikke har feil eller mangler. Derfor anbefales det å få utført en el. tilsyns kontroll NEK 405-2 i forbindelse med salg av eiendommen. Kun slik vil man få en elektrofaglig vurdering av anlegget

TG 0 Branntekniske forhold

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 bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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.

Brannslange i vaskerom. Seriekoblede røykvarslere. Sentral i vaskerom.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunnforhold av løsmasser

Bygninger på eiendommen

Garasjeplass i fellesgarasje, og utvendig bod ved inngang



Anvendelse
Garasjeplass - og bod ved siden av hovedinngang

Byggeår
2005

Kommentar

Standard
Enkel standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasjeplass for en bil i felles dobbelgarasje.
Oppført i enkelt bindingsverk med liggende trepanel utvendig - på ringmur og gulv av betong. Saltak av tre som er tekket med betongpanner.

Leddport av metall med el. portåpner. Strøm og lys.

I tillegg utvendig bod med inngang ved siden av hovedinngang. Denne er oppført som tilbygg til hovedbygningen og har yttervegger av tre og betong og taktekking av betongpanner. Areal ca 5 m2

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

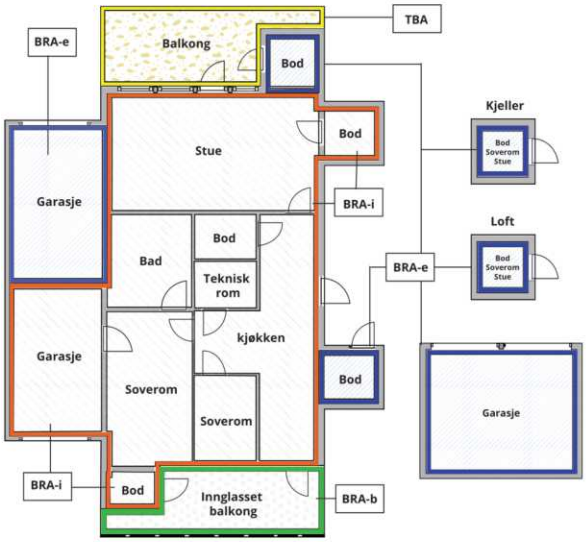
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Andelsbolig i rekkehus bebyggelse

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	98			98	32
Andre etasjer/utvendig bod		5		5	
SUM	**98**	**5**			**32**
SUM BRA	**103**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Vindfang, Gang, Stue, Kjøkken, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad, Vaskerom		
Andre etasjer/utvendig bod		Utvendig bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke forelagt takstmannen tegninger og dagens bruk mot godkjent løsning er ikke kontrollert. Megler innhenter tegninger og kontrollerer dette forholdet.

Branncelleinndeling er det ingen mulig for å kontrollere utover det visuelle på overflater innvendig/utvendig. Det er ingen kjente og opplyste eller registrerte avvik så langt det er mulig å avdekke under disse forutsetninger.

Branceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk 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: Takhøyde i stue og kjøkken er 2,37 m og i rom med gulvbelegg 2,39 m. Krav til takhøyde er 2,4 m. Måleunkt skal vøre ferdig himling og ned på betong eller plategulv under parkett og annet. I rom med parkett er det sannsynligvis 2,39 m - eller tilsvarende som i gang/soverom der det måles ned på gulvbelegg på betong. Derav kun ett lite avvik.

Garasjeplass i fellesgarasje, og utvendig bod ved inngang

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 Etasje		14		14	
SUM		**14**			
SUM BRA	**14**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: De er ikke forelagt takstmannen tegninger av garasje

Kommentar:

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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Andelsbolig i rekkehus bebyggelse	98	0
Garasjeplass i fellesgarasje, og utvendig bod ved inngang	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.6.2025	Nils Henrik Malme	Takstingeniør
	Ole Kristian Rødal	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1579 HUSTADVIKA	45	149		0	3568.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Hatlebakken 22

Hjemmelshaver
Hatlebakken Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/HATLEBAKKEN BORETTSLAG	986643044		MoBo	Rødal Ole Kristian

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
8

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende i veletablert boligområde i Hatlebakken like vest for Elnesvågen sentrum. Kort gangavstand til sentrum med det meste av kommunens servicefasiliteter.

Adkomstvei

Offentlig/privat

Tilknytning vann

Offentlig

Tilknytning avløp

Offentlig

Regulering

Til boligformål

Om tomten

Felles opparbeidet tomt med asfalterte kjøre og parkeringsarealer og grøntområder

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
757 052	2004

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eieropplysninger	25.06.2025		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	30.06.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	22.06.2025		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.07.2025	
2	03.07.2025	

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på 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 dampsperren 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 fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være 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 godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• 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 overgangsperiode 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 befaringstidspunktet 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 godkjennelse 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 person-opplysninger 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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/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/WS2065

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Molde

Oppdragsnr.
45251128

Selger 1 navn
Ole Kristian Rødal

Gateadresse
Hatlebakken 22

Poststed	Postnr
ELNESVÅGEN	6440

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Ole Kristian rødal

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: IF

Polise/avtalenr.: SP2809941

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 45251128

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

Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Var maur et år men har ikke vært plaget med det siden

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 45251128

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 45251128

Tilleggskommentar

Komfyr: jeg har opplevd de siste gangene jeg har brukt komfyren, at kun to plater fungerer samtidig på høy varme. Kjøleskap: lyspæren i kjøleskapet har blitt meget varmt. Jeg har skiftet lyspære i kjøleskapet. Ventilator: den trekker noe svakt. Har vasket godt uten bedring. Ble diskutert på årsmøte med borettslaget, at de skal finne et firma som skal rense anlegget.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 45251128

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ole Kristian Rødal	a1b67b45f3d7bf2dc197eb0f9960d095cd144414	07.07.2025 12:27:53 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 45251128

- 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

Hustadvika kommune

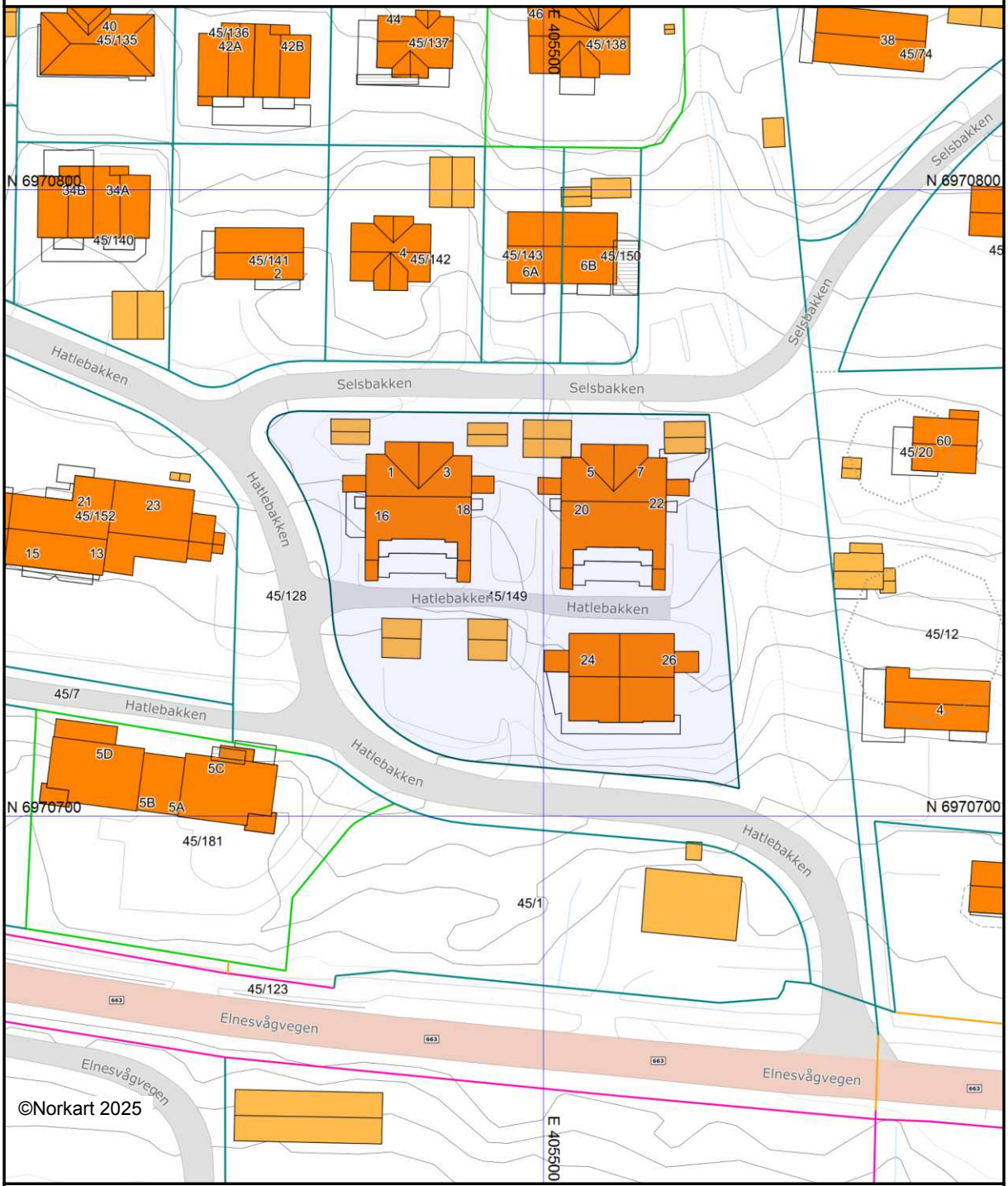
Grunnkart

Eiendom: 45/149
Adresse: Hatlebakken 22
Dato: 20.06.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



©Norkart 2025

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Oversiktskart

Adresse: **Hatlebakken 22, 6440 Elnesvågen**
Gnr/Bnr: **1579/45/149/0/0**

Målestokk: 1:1000
Beregnet areal: 3568 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 20.06.2025



Matrikkelkart

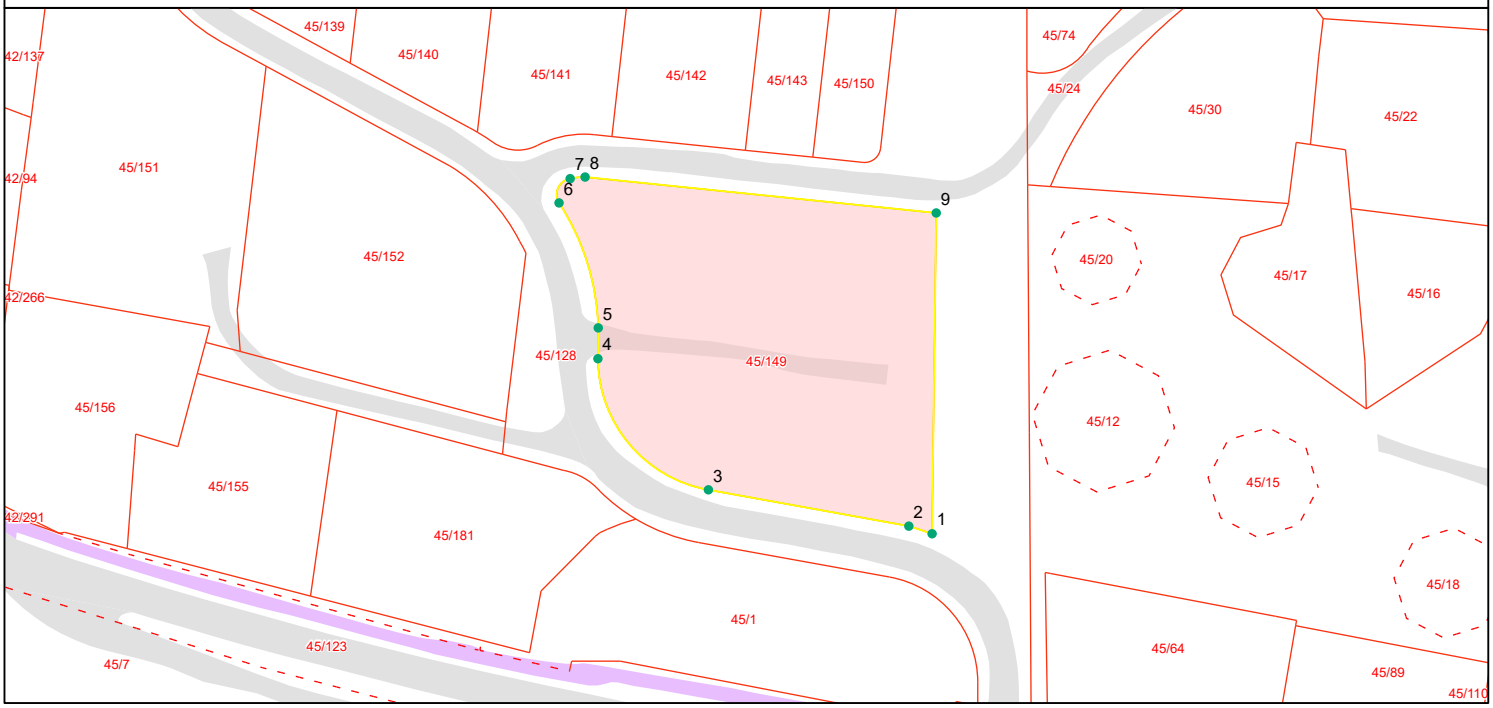
Adresse: **Hatlebakken 22, 6440 Elnesvågen**
Gnr/Bnr: **1579/45/149/0/0**

Målestokk: 1:1000
Beregnet areal: 3568 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 20.06.2025

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre). Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm).
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 3568 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6993748.51	100825.02	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Totalstasjon	14	4.57	0
2	6993749.94	100820.67	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Totalstasjon	14	38.03	0
3	6993756.73	100783.25	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Totalstasjon	14	34.77	25.04
4	6993781.25	100762.63	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Totalstasjon	14	5.76	0
5	6993787.01	100762.69	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Totalstasjon	14	24.81	45.07
6	6993810.38	100755.37	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Totalstasjon	14	5.88	3.005
7	6993814.92	100757.45	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	14	2.81	10.011
8	6993815.22	100760.23	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Totalstasjon	14	65.9	0
9	6993808.5	100825.79	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Totalstasjon	14	59.99	0

Hustadvika kommune
Adresse: Tingplassen 1, 6440 ELNESVÅGEN
Telefon: 90164175

Utskriftsdato: 20.06.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1579	**Gårdsnr.**	45	**Bruksnr.**	149	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Hatlebakken 22, 6440 ELNESVÅGEN								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201320
Navn	Kommuneplanens arealdel 2015-2027
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.12.2014
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1579/dokumenter/3039/Bestemmelser%20kommuneplan.pdf
Delarealer	**Delareal** 3 552 m^2 **KPHensynsonenavn** rp03132 **KPDetaljering** Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
	Delareal 3 568 m^2 **Arealbruk** Bebyggelse og anlegg,Nåværende
	Delareal 17 m^2 **KPHensynsonenavn** rp99010 **KPDetaljering** Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	03132
Navn	HATLEBAKKEN - OMR. B4
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	25.08.2003
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1579/dokumenter/473/03132.pdf
Delarealer	**Delareal** 120 m^2 **Formål** Felles lekeareal
	Delareal 2 708 m^2 **Formål** Boliger
	Delareal 23 m^2 **Formål** Felles gangareal
	Delareal 690 m^2 **Formål** Felles avkjørsel
	Delareal 71 m^2 **Formål** Frisiktsone
	Delareal 16 m^2 **Formål** Annet spesialområde **Utdyp.** Renovasjon

Id	99010
Navn	Reguleringsplan Hatlebakken - B13, alt. 2
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	08.03.1999
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1579/dokumenter/653/99010.pdf
Delarealer	**Delareal** 12 m^2 **Formål** Kjørevei **Feltnavn** V1

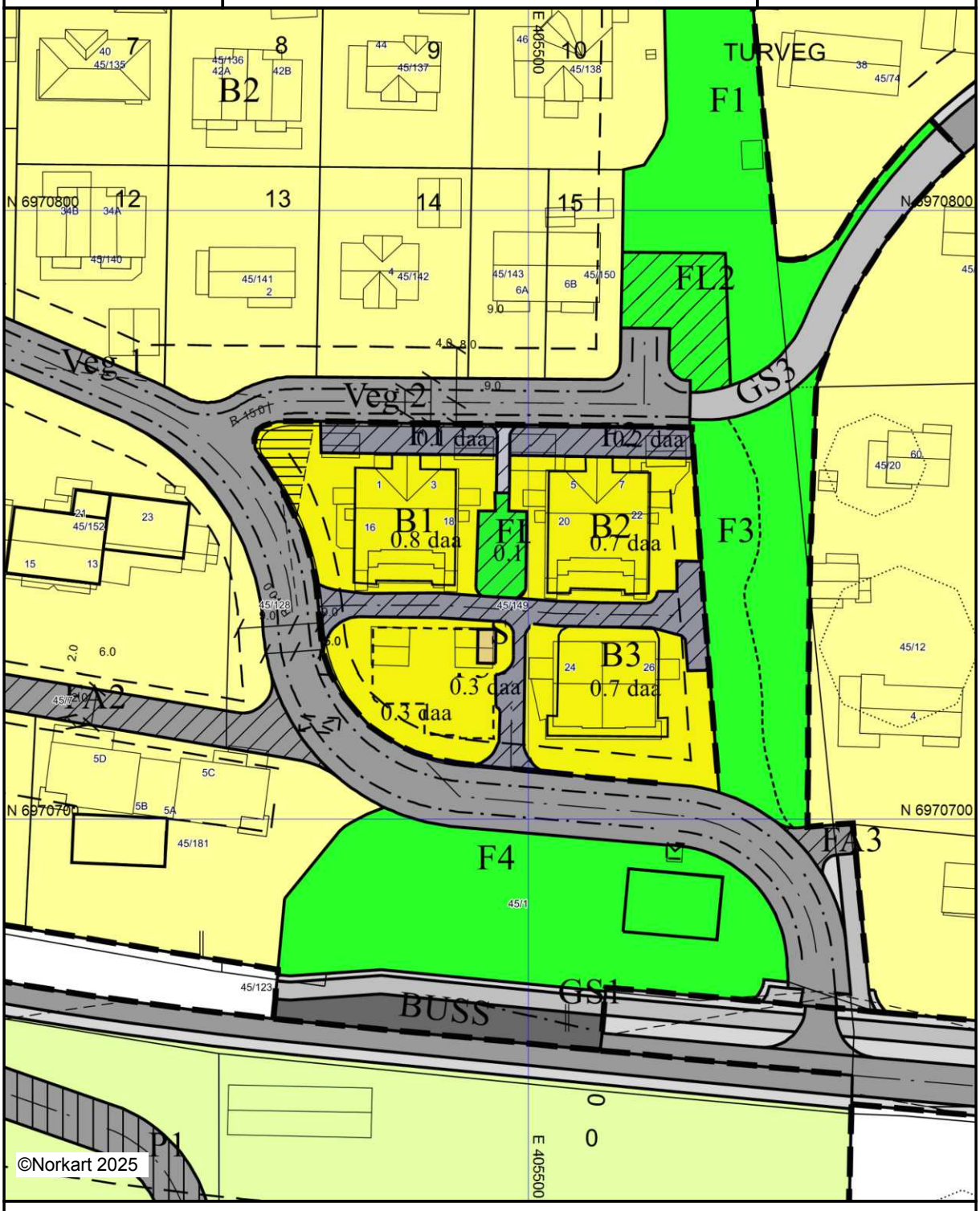
Hustadvika kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 45/149
Adresse: Hatlebakken 22
Utskriftsdato: 20.06.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse

Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL198

- Område for jord- og skogbruk

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Bussholdeplass

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

- Friområder

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

- Privat veg
- Frisiktsone ved veg
- Annet spesialområde

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles lekeareal for barn

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

- Grense for restriksjonsområde

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert kjørefelt
- Regulert parkeringsfelt
- Regulert fotgjengerfelt
- Målelinje/Avstandslinje
- Stenging av avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

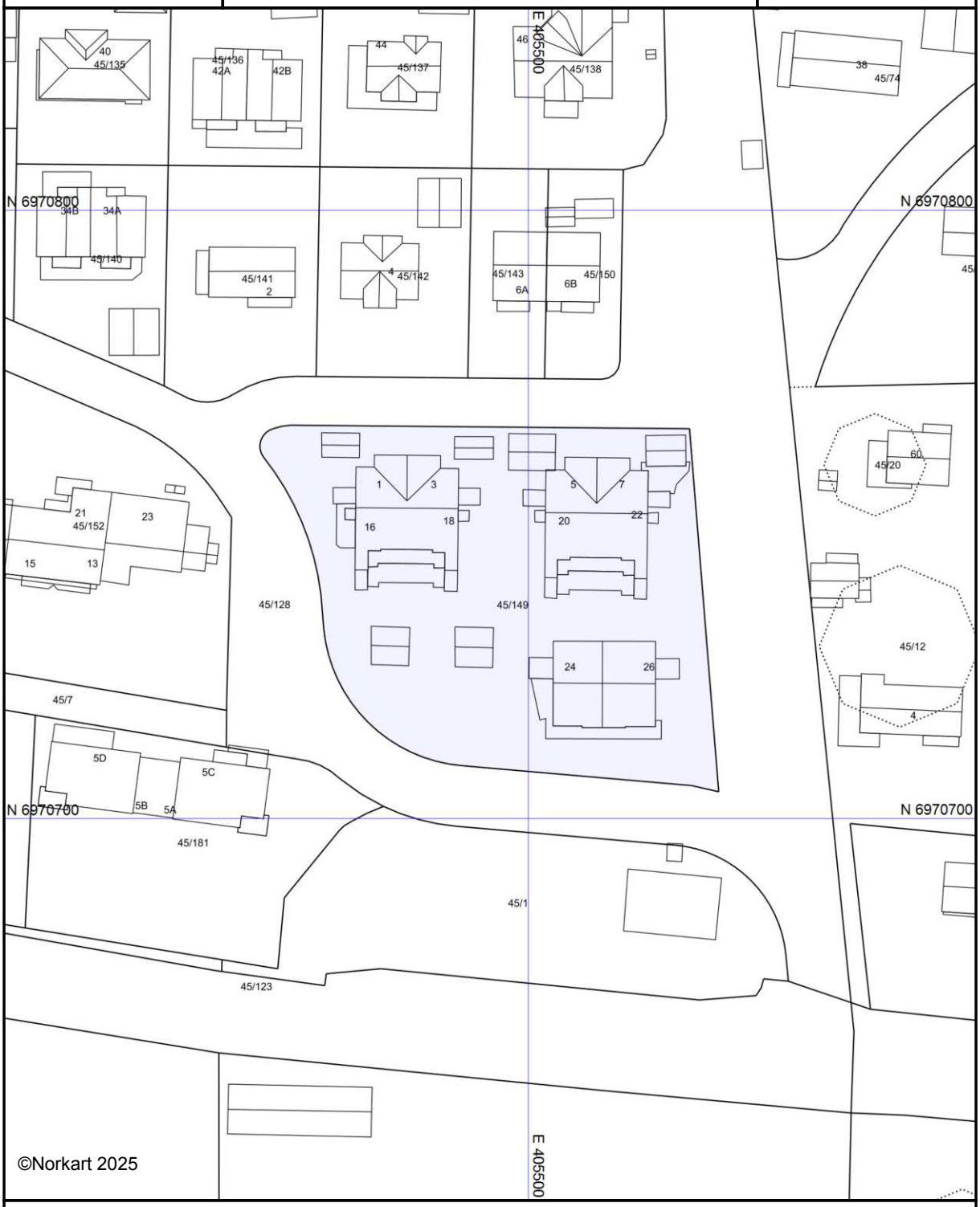
Hustadvika kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 45/149
Adresse: Hatlebakken 22
Utskriftsdato: 20.06.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Planident	: 99010
Datert	: 26.03.98
Siste revisjon	: 20.03.99
Vedtatt i kommunestyret	: 08.03.99

F R Æ N A K O M M U N E

R E G U L E R I N G S B E S T E M M E L S E R F O R

R E G U L E R I N G S P L A N

H A T L E B A K K E N – B 13, a l t e r n a t i v 2

§ 01 GENERELT

1.1 Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet.

1.2 Innenfor planområdet skal arealene disponeres til følgende formål, i overensstemmende med plan- og bygningslovens § 25:

Byggeområder
- Områder for frittliggende småhusbebyggelse, merka B1, B2 og B3.
- Område for konsentrert småhusbebyggelse, merka B4.

Offentlige trafikkområder
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg, merka GS.
- Annen veggrunn, merka T.

Friområder
- Turveger
- Park, merka F1-F7

Fellesområder
- Felles avkjørsel, merka FA1-FA3
- Felles lekeplass, merka FL1 og FL2

1.3 Innenfor rammen av plan- og bygningsloven og kommunens vedtak til denne, kan bygningsrådet gjøre unntak fra disse reguleringsbestemmelsene når særlige grunner foreligger.

§ 02 PLANKRAV

2.1. Bebyggelsesplan B4

I felt B4 kan ingen tomter fradeles eller bebygges før det foreligger en bebyggelsesplan for feltet.

Planen skal vise:

- Plassering av bebyggelsen, herunder høydeplassering målsatt ved inngangspartiet
- Bebyggelsens høyde og møneretning
- Avgrensning av tomter og fellesarealer
- Adkomstforhold for alle nye tomter
- Lekearealer, parkeringsløsning og annen disponering av ubebygde deler av private arealer og fellesarealer, herunder terrengplanering og forstøtningsmurer med angitt høyde der terrengforholdene krever slike tiltak, eksisterende trær som skal bevares.
- Område for opparbeidelse av lekeplass. Denne skal ha et areal på minst 50 m^2.
- Områder der tekniske anlegg og andre terrenginngrep får konsekvenser for vegetasjonen
- Støyvurdering for området

Som bilag til bebyggelsesplanen skal det innsendes plan 1:500 for fellesarealene. Denne skal vise terrengplanering, skjæringer og fyllinger med beskrivelse av behandlingsmåten.

På bilag til planen skal det fremgå eventuelle etapper for opparbeidelse av fellesarealene. Som bilag til planen skal det også foreligge retningslinjer for formgivning, materialbruk eller andre prinsipper som skal følges for å ivareta innbyrdes harmonisering mellom ulike deler av bebyggelsen, samt mellom bebyggelsen og landskapet.

2.2. Krav til byggemelding B1, B2 og B3.

Sammen med byggesøknad skal det foreligge plan for ubebygd del av tomten (utomhusplan) i målestokk 1:500.

§ 03 OMRÅDER FOR BOLIG

3.1 Områdene skal benyttes til boliger med tilhørende garasjer og uthus. Bebygd areal medregnet evt. garasjer og uthus må for den enkelte tomt ikke overstige 30 % av tomtearealet. For eneboliger skal det avsettes plass til 2 garasje-/biloppstillingsplasser per bolig, på egen grunn eller i fellesanlegg.

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

3.3 Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensene som er vist på planen med unntak av garasje og uthus.

3.4 Uthus, evt. med loft, og frittliggende garasjer som ikke oppføres i fellesanlegg, kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate inntil 50 m^2 og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Uthus og garasjer kan plasseres med yttervegg 1 meter fra nabogrensen innenfor rammen av byggeforskriftene. Mot adkomstveg skal slike bygninger plasseres minst 2,5 m fra vegkant. Plassering av uthus og garasje skal være vist på situasjonsplanen som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om de ikke skal oppføres samtidig med dette.

3.5 Bygningsrådet kan tillate at det i boliger innredes mindre lokaler for service eller annen næringsvirksomhet dersom dette etter bygningsrådets skjønn ikke er til sjenanse for omgivelsene.

3.6 Sammen med byggemelding skal det vedlegges et målsatt situasjonskart i M= 1:500, som i tillegg til bebyggelsen skal vise hvordan den ubebygde del av tomten skal planeres og utnyttes. På kartet skal det angis gjerder, forstøtningsmurer, tilkomst og parkeringsplass. Det skal legges vekt på at tomtene skal gis en tiltalende utforming og beplantning. Steingjerder, eksisterende trær eller tregrupper som er verdifulle på grunn av størrelse/omfang, plassering eller art, må være innmålt og vist på kartet. Planforslaget skal også vise hvilke trær som skal beholdes, samt planlagt ny vegetasjon. Der hensynet til landskap og/eller klimavern tilsier det, skal ny vegetasjon etableres samtidig med bebyggelsen.

3.7 Bygningene kan oppføres i inntil 2 etasjer. Gesimshøyden skal ikke overstige 5,5 m. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn er slik at det er naturlig med underetasje, kan bygningsrådet godkjenne dette innenfor rammen av byggeforskriftene. Gesimshøyden skal i tilfelle ikke overstige 6,5 m.

3.8 Bygningene skal ha saltak eller avledede takformer. Mindre takoppbygg, arker o.l. kan tillates. Takvinkelen skal være mellom 22 og 45 grader. Bygninger i samme gruppe eller langs samme vegstrekning bør ha lik takvinkel og takform som svarer til hverandre.

3.9 Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger, ha for øye at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme gruppe får en harmonisk utforming. Bygningsrådet kan bestemme utvendige farger på bygninger, herunder også farge på tak.

§ 04 OMRÅDER FOR OFFENTLIGE TRAFIKKFORMÅL

4.1 I området skal det anlegges kjøreveg og gangveg, som vist på planen.

4.2 Avkjørsler skal utformes og vedlikeholdes i henhold til Statens vegvesens veg-normaler og forskrifter.

4.3 I frisiktsonene skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m.

4.4 På plankartet er skjæringer og fyllinger ikke inntegnet. Det forutsettes at nødvendige skjæringer og fyllinger utenfor formålsgrensene kan legges inn på tilstøtende områder. Skjæringer og fyllinger skal bearbeides slik at overganger mellom forskjellige flater legges i jevne myke linjer. Maks. stigning på fyllinger = 1:2. Ved fyllinger over 1,5 m skal det i steden for fyllinger bygges natursteinsmur av sprengstein.

§ 05 FRIOMRÅDER

5.1 Friområdene F1, F2, F3, F4, F6 og F7 skal i størst mulig grad bevares i sin naturlige form og skal fungere som grøntdrag, forbindelseslinje og rekreasjonsområder.

5.2 Område F5 kan opparbeides til park med et mer “urbant” preg.

5.3 Opparbeidelse av friområder skal skje etter plan godkjent av bygningsrådet.

§ 06 FELLESOMRÅDER

6.1 De regulerte fellesarealene til lek og felles avkjørsler skal være ferdig opparbeidet når bebyggelsen tas i bruk.

6.2 Felles avkjørsel skal være felles adkomst for felt B3.

6.3 Felles adkomst skal være felles adkomst for eksisterende bolig øst for Hatlebakken.

6.4 Regulert felles lekeplass FA1 og FA2 er felles for respektive felt B1 og B2.

Planident	: 03132
Datert	: 27.05.03
Siste revisjon	:
Vedteke i Plan- og økonomiutvalet	: 25.08.03

F R Æ N A K O M M U N E

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

U T B Y G G I N G S P L A N F O R

H A T L E B A K K E N - O M R Å D E B 4

GENERELLE OPPLYSNINGER

Planområdet er vist på kartet med reguleringsgrense. Kommunens vedtekter til plan- og bygningsloven gjelder for planområdet. Området er regulert til:

1. **Byggeområder** (PBL. § 25, 1):
   Boliger, konsentrert bebyggelse B1 - B3 med tilhørende anlegg

2. **Spesialområde** (PBL. §25.6):
   Kommunalteknisk virksomhet (renovasjon) S

3. **Fellesområder** (PBL. §25, 1):
   Felles avkjørsel og parkering F1 – F3
   Felles gangareal
   Felles leke- og oppholdsareal FL

§ 01 FELLESBESTEMMELSER

Ubebygde områder skal gis en tiltalende utforming. Skjemmende lagring tillates ikke.
I frisiktsoner (vist på plankartet med vannrett skravur) tillates vegetasjon med høyde inntil 0,5 m over veibanen.

§ 02 BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER MED TILHØRENDE ANLEGG, B1 – B3

Generelt
Bygningene skal i hovedsak plasseres og utformes som vist på planen og i illustrasjonsmaterialet.

Boliger, konsentrert bebyggelse, område B1 og B2
I hvert område kan det oppføres en terrassert firemannsbolig i inntil 2 etasjer. Gesimshøyde skal være maks. 6,5 m og mønehøyde maks. 10,0 m over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Bygningene skal ha saltak med vinkel mellom 22 og 30 grader. Tillatt BYA for områdene er henholdsvis 40% for området B1 og 45 % for området B2, regnet som forholdet mellom samlet bebygd areal og netto tomteareal.

Boliger, konsentrert bebyggelse, område B3
I området kan det oppføres en tomannsbolig i en etasje. Gesimshøyde skal være maks. 4,5 m og mønehøyde maks. 7,0 m over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Bygningen skal ha saltak med vinkel mellom 22 og 30 grader. Tillatt BYA for området er 35 %, regnet som forholdet mellom samlet bebygd areal og netto tomteareal.

§ 03 SPESIALOMRÅDE FOR KOMMUNALTEKNISK VIRKSOMHET

Området skal benyttes til renovasjon. Det kan settes opp en bygning og installasjoner som er nødvendig for formålet.

§ 04 FELLESAREALER

Generelt for fellesområdene
Disse er felles for boligene som er nevnt under de respektive avsnitt, og skal eies som ideelle andeler som følger boligene. Framtidig skjøtsel og vedlikehold påhviler hjemmelhaverne i fellesskap i henhold til privatrettslige avtaler som besørges av utbygger. Avtalene skal godkjennes av kommunen gjennom behandling av seksjoneringssøknaden og sikres ved tinglyst klausul på eiendommene, så vidt mulig før overdragelse.

Felles avkjørsel og parkering F1 og F2
Område F1 er felles for de to øverste leilighetene på områdene B1. Område F2 er felles for de to øverste leilighetene på området B2. I disse områdene kan det oppføres garasjer eller carporter. Gesimshøyde skal være maks. 3,0 m og mønehøyde maks. 5,5 m. Nødvendig opparbeidelse av grunnen skal bekostes av utbygger, og ferdigstilles i den takt som er nødvendig i forhold til utbyggingstakten for boligene.

Felles avkjørsel og parkering F3
Område F3 er felles adkomst for de underste leilighetene på områdene B1 og B2 samt boligen på området B3. Område F3 er også felles adkomst til gjesteparkering og renovasjon for områdene B1, B2 og B3. I dette området kan det oppføres garasjer eller carporter. Gesimshøyde skal være maks. 3,0 m og mønehøyde maks. 5,5 m. Nødvendig opparbeidelse av grunnen skal bekostes av utbygger, og ferdigstilles i den takt som er nødvendig i forhold til utbyggingstakten for boligene.

Felles gangareal
Felles gangareal, mellom område B1 og område B2, er felles for boligene som er vist på planen. Nødvendig opparbeidelse av grunnen skal bekostes av utbygger, og ferdigstilles i den takt som er nødvendig i forhold til utbyggingstakten for boligene.

Felles leke- og oppholdsareal FL
Området FL er felles leke- og oppholdsareal for boligene som er vist på planen. Nødvendig opparbeidelse av grunnen, lekeapparater, møbler og beplantning skal være ferdigstilt når siste leilighet er ferdigstilt, eller etter nærmere vilkår som gis ved behandling av byggemelding. Bygninger tillates ikke oppsatt.

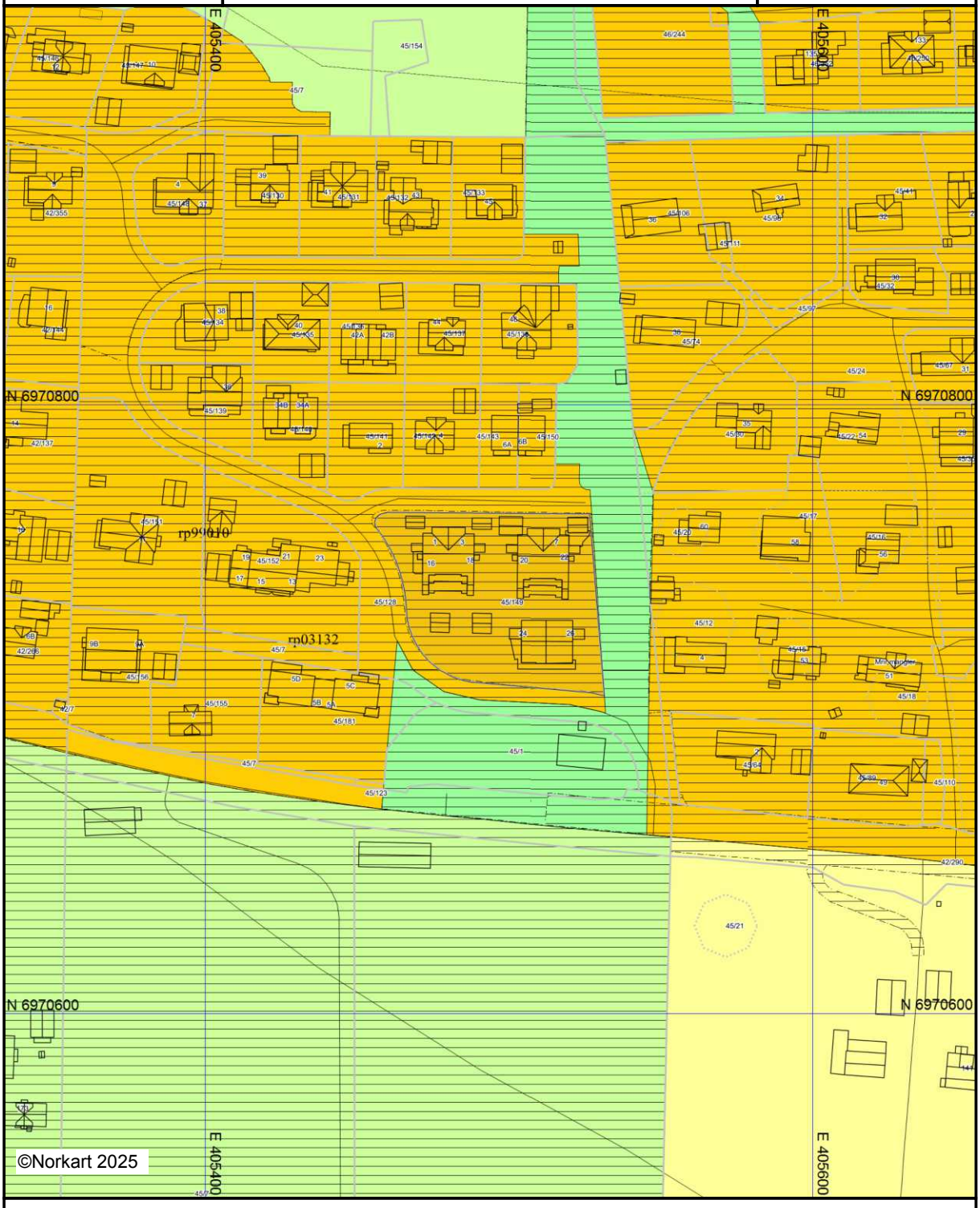
Hustadvika kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 45/149
Adresse: Hatlebakken 22
Utskriftsdato: 20.06.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

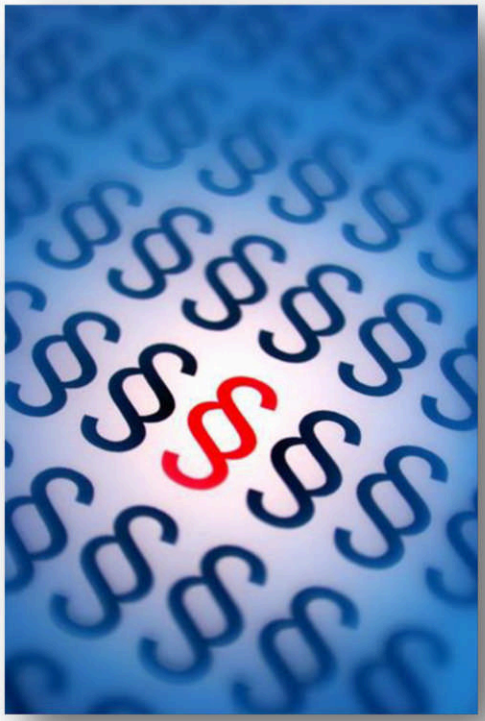
Tegnforklaring



Kommuneplanen sin arealdel 2015-2027

Fræna kommune

FØRESEGNER OG RETNINGSLINJER



Vedtatt i kommunestyret den 15. des. 2014 (sak 54/2014)

Innholdsfortegnelse

INNLEIING **5**

DEL 1: GENERELLE FØRESEGNER **6**

§ 1 PLANKRAV **6**

§ 1.1 Byggeområde 6

§ 2 UTBYGGINGSAVTALAR **6**

§ 3 KRAV TIL NÆRARE NEMNTE LØYSINGAR I SAMBAND MED NYE BYGGE- OG ANLEGGSTILTAK **7**

§ 4 RAMMEFØRESEGNER **7**

§ 4.1 Byggegrenser 7
§ 4.2 Tiltak langs sjø og vassdrag 7
§ 4.3 Tiltak i hamn 7
§ 4.4 Småbåthamn 7
§ 4.5 Akvakultur 8

DEL 2 ..... **9**

§ 5 UTBYGGING **9**

§ 5.1 Bustadområde 9
§ 5.2 LNF-område 10
§ 5.3 Fritidsbusetnad 10
§ 5.4 Naustområde 10
§ 5.5 Forretning 11
§ 5.6 Funksjonskrav 11
§ 5.6.1 Universell utforming og tilgjenge 11
§ 5.6.2 Leike-, ute- og opphaldsareal 11
§ 5.7 Parkering 12

§ 6 MILJØKVALITET **13**

§ 6.1 Estetikk og landskapstilpassing 13
§ 6.2 Grønstruktur 13

§ 7 RÅSTOFFUTVINNING **14**

§ 8 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR **14**

§ 8.1 Viktige ledd i kommunikasjonssystemet 14

DEL 3: SPESIELLE AREALFØRESEGNER **15**

§ 9 REKKJEFØLGJEFØRESEGNER **15**

§ 9.1 Rekkjefølgjekrav for teknisk og sosial infrastruktur 15
§ 9.1.1 Bygge- og anleggsformål 15
§ 9.2 Fritidsbusetnad 15
§ 9.3 Andre typar bygningar og anlegg 16
§ 9.4 Kombinert formål 16

§ 10 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL **16**

§ 10.1 LNF, bokstav b, der spreidd bustad er tillat (SB) 16

§ 11 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØYRANDE STRANDSONE 17

§ 11.1 Kombinertformål (KOM) 17

DEL 3: OMSYNSSONER 18

§ 12 FARE-, SIKRINGS- OG STØYSONER 18

§ 12.1 Sikringssone nedslagsfelt rundt drikkevatn 18
§ 12.2 Støysoner 18
§ 12.3 Faresone for ras- og skredfare 18

§ 13 SONE MED SÆRLEGE OMSYN 18

§ 13.1 Område med særleg omsyn til landbruk 18
§ 13.2 Område med særleg omsyn til friluftsliv 19
§ 13.3 Område med bevaring av kulturmiljø 19

§ 14 BANDLEGGINGSSONE 20

§ 14.1 Bandlegging etter naturmangfaldloven 20
§ 14.2 Bandlegging etter kulturminneloven 20

§ 15 GJENNOMFØRINGSSONE 20

§ 16 SONE FOR VIDAREFØRING AV REGULERINGSPLAN 21

Innleiing

Oppbygginga av dei ulike delane av planføresegnene til kommuneplanen sin arealdel følgjer nummereringa i den nye plan- og bygningsloven og er av hensiktsmessige grunnar delt inn i tre:

1. Generelle føresegner (jf. PBL § 11-9)
2. Spesielle føresegner til arealformål (jf. PBL §§ 11-10 og 11-11)
3. Omsynssoner (jf. PBL § 11-8)

Føresegnene er sett i grå boksar, og er juridisk bindande for arealbruken. Det er knytt retningslinjer til dei ulike føresegnene og omsynssonene. Desse finn ein som punkt under dei grå boksane.

Retningslinjene er ikkje formelt juridisk bindande for arealbruken. Retningslinjene er utforma for å utdjupe planføresegnene og tydeleggjera prinsippa for framtidig arealdisponering.

Retningslinjene skal leggast til grunn i kommunen sin arealforvaltning og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven. Dei er av rettleiande og informativ karakter og skal brukast for å forklare korleis det faktiske og rettslege planinnhaldet skal forståast og praktiserast.

Retningslinjene er kommunestyret sin instruksjon til politiske utval og administrasjon som skal følgje opp planane.

Del 1: Generelle føresegner

Lovheimel: PBL § 11-9

§ 1 Plankrav

a) I områder avsett til hovudformål busetnad og anlegg (§ 11-7, 1) og samferdsleanlegg (§ 11-7, 2) kan tiltak som nemnt i § 20-1 ikkje finne stad før det er utarbeidd reguleringsplan for området, jf § 11-9, 1.

b) På områda N402 (Indre Harøy) og T607 (Hustad kyrkjegard) skal detaljane i forhold til eventuell dispensasjon frå kulturminnelova avklarast i reguleringsplan. Undersøkingsplikta, jf. § 9 i kulturminnelova skal oppfyllast på vanleg måte.

§ 1.1 Byggeområde

a) På eigedom som er bygd med bustadhus kan det gjevast løyve til tiltak utan reguleringsplan for tilbygg, påbygg, frittståande uthus/garasje og mindre anlegg som høyrer til bustaden/tunet. Tiltaket skal ikkje overskride 50 m² BRA eller BYA. Etter utbygging skal minste uteopphaldsareal (MUA) vere 50 m² per bueining (jf. PBL § 11-10, nr. 1).

b) Unntak frå plankravet er tiltak som er unntatt frå byggesaksbehandling etter PBL § 20-3.

- *Planlegging og utbygging skal utførast slik at bygg og anlegg etter sin funksjon tåler høg vasstand.*

§ 2 Utbyggingsavtalar

Lovheimel: PBL § 11-9, nr. 2 jf. PBL §17-2

Kommunen avgjer spørsmålet om utbyggingsavtale i samband med utbyggar sin kontakt ovanfor planmyndigheita om planlegging/utbygging av eit område eller prosjekt.

- *Utbyggingsavtalane skal sikre opprusting, etablering, og drift av nødvendig infrastruktur/felles service, inkludert friområde. Utbyggingsavtalane kan også omhandle tal bustader, type og utforming av bustader, tilrettelegging for miljøriktig energiforsyning, utbyggingstakt og andre tiltak som er nødvendige for at området skal fungere hensiktsmessig.*

§ 3 Krav til nærare nemnte løysingar i samband med nye bygge- og anleggstiltak

Lovheimel: PBL § 11-9, nr. 3

a) Avkøyringar frå offentleg veg der det ikkje er krav til reguleringsplan skal avkøyringar plasserast, utformast og brukast i samsvar med gjeldande vegnormlar og vurderast etter den til ein kvar tid gjeldande rammeplan for haldning til avkøyringar, jf. vegloven §§ 40-43.

- *I framtidige utbyggingsområde skal det så langt som rå er leggast til rette for energireduserande tiltak, og forsyning av eksempelvis gass, vassbåren varme og biovarme.*

§ 4 Rammeføresegner

Lovheimel: PBL § 11-9, nr. 5

§ 4.1 Byggegrenser

a) Byggegrense mot veg følger av veglova der ikkje anna grense går fram av reguleringsplan.

§ 4.2 Tiltak langs sjø og vassdrag

Lovheimel: PBL §§ 1-8 og 11-9, nr. 5

a) I byggeområde og LNF-område er det forbode etter pbl. § 1-8 å sette i verk tiltak etter PBL § 1-6 i ein avstand på 100 meter frå sjø dersom noko anna ikkje er bestemt i reguleringsplan/arealdelen i kommuneplana.

b) I byggeområde og LNF-område er det forbode etter pbl. § 1-8 å sette i verk tiltak etter PBL § 1-6 inntil i ein avstand på 50 meter målt frå strandlinje/elvebredd i vassdrag (som vist i *Temakart Strandlinje og viktige elver*), dersom ikkje anna er bestemt i reguleringsplan.

c) Det kan tillatast oppføring av mindre anlegg og opplag som skal tene til dømes fiske, akvakultur og ferdsel til sjøs (PBL § 11-11, nr. 4). Både kommune og havnemyndighet må gi løyve til slike tiltak.

§ 4.3 Tiltak i hamn

a) Mindre utbyggingstiltak etter §§ 20-2 og 20-3 krev ikkje ytterligare plan under føresetnad at det ikkje endrar eksisterande transportnett.

§ 4.4 Småbåthamn

a) For nye småbåthamnar og vesentleg utviding av eksisterande småbåthamnar skal det utarbeidast ein reguleringsplan.

b) Det er tillate å sette opp naust i området i samband med småbåthamna. For storleik på naust, sjå § 5.3.3 *Naust*.

c) I arealkategori for småbåthamn kan flytebrygge og bølgjedempande tiltak tillatast i sjødelen av formålsområdet. Areal sett av til småbåthamn skal inkludere nødvendig manøvreringsareal. Tilkomstveg med parkeringsplassar og lagerbodar i naust kan tillatast på landdelen av formålsområdet (PBL § 11-7, nr. 6).

d) Dersom tiltak i sjø berre inneberer *reversible tiltak*, som til dømes flytande bølgjedemparar og mindre vesentleg utdjuping er dette tillate utan krav om ytterligare plan, med føresetnad om at forholdet til anna lovverk er ivareteken.

e) Dersom tiltak i sjø inneberer *ikkje-reversible tiltak* som til dømes molo med steinmassar og vesentleg utdjuping i sjø og/eller vesentleg inngrep på land er ikkje dette tillate utan at eigedomen/området inngår i ein reguleringsplan.

f) Båthamna skal sørgje for at kjemikalium og farleg avfall blir handtert miljømessig forsvarleg og at verksemda ikkje skadar miljøet. Hamnene må sørgje for at det finst praktiske innretningar som gjer at brukarane kan levere kjemikalierestar, botnstoffrestar, batteri, spillolje osb. på plassen. Så mykje som muleg av botnstoffet som blir fjerna av skroga skal samlast opp.

- *Båthamner med sørvisbrygge/slipp og sjønære opplagsområde skal vere utstyrt med oljeskillar. Dette vil redusere forureininga frå land til sjø vesentleg.*
- *Det skal leggast til rette for kildesortering av avfall i småbåthamnene, og miljøfarleg avfall (batteri, olje, lakk, maling og andre kjemiske produkt skal takast hand om på ein forsvarleg måte).*
- *Bryggeanlegg og bølgjedemparar bør utformast og plasserast med tanke på å oppretthalde tilstrekkeleg vassgjennomstrømming for å oppretthalde god vasskvalitet.*
- *Det skal vere minst to gjesteplassar for allmenn bruk. Desse plassane skal vere av god storleik, markerast godt og vere lett tilgjengeleg.*
- *Det skal leggast betydelig vekt på miljømessige kvalitetar ved utforming av molo og an landarealet mot hamnebassenget.*

§ 4.5 Akvakultur

- *Bruk av arealet skal vere etter dei til ein kvar tid gjeldande krav nedfelt i konsesjonslova.*
- *Sjøområda kan nyttast til oppdrettsanlegg. Samla merdvolum og tal på anlegg på kvar lokalitet vert avgjort gjennom konsesjonsbehandlinga.*
- *Dei ulike interessene innanfor desse områda er ikkje i detalj vurdert og lokalisert.*
- *Detaljvurdering og lokalisering av oppdrettsanlegg i denne sona vil måtte skje gjennom saksbehandling etter plan- og bygningsloven og oppdrettsloven.*

Del 2

§ 5 Utbygging

§ 5.1 Bustadområde

Formålet gjeld byggeområde for bustader med tilhøyrande teknisk anlegg, garasje, uthus, vegar, parkering og anna fellesareal (PBL § 11-7, nr. 1).

I reguleringsplan skal følgjande kriteriar vere oppfylt:

a) Tomtene skal vere på minimum 800 m^2 for frittliggande einebustader.

b) Maks BYA for tomta er sett til BYA=250 m^2 for frittliggande einebustader.

c) Maks tillate mønehøgde er sett til 8.0 meter over gjennomsnittleg opphavleg terreng

Ved einskildsaker der detaljar ikkje er fastlagt i plan gjeld følgjande:

a) Maks BYA for tomta er sett til BYA=250 m^2

b) Minste areal på tomtene skal vere på 800 m^2 og maks størrelse 2 daa.

c) Maks tillate mønehøgde er sett til 8.0 meter over gjennomsnittleg opphavleg terreng

d) På eigedom som er bygd med bustadhus kan det gjevast løyve til mindre tiltak utan reguleringsplan og dispensasjon for tilbygg, påbygg, frittståande uthus/garasje, mindre anlegg som høyrer til bustaden/tunet. Maks BYA og/eller BRA er sett til 50 m^2. Etter utbygging skal minste uteopphaldsareal (MUA) vere 50 m^2 per bueining (PBL § 11-10, nr. 1)

e) Gjenreising av bygg etter brann- og naturskade kan berre tillatast etter søknad, og må ikkje vere i strid med godkjent reguleringsplan eller føresegner om byggegrense.

- *Det er ein føresetnad om at dei mindre tiltaka gjeld i eksisterande bygde område der den nye bygnaden underordnar seg eksisterande bygningar når det gjeld bygningshøgde, volum og grad av utnytting og at den nye bygnaden kan nytte seg av eksisterande infrastruktur og transportsystem.*
- *Nye bustadar skal førast opp med avlaupsløysing og vassforsyning som tilfredsstiller kommunen sine krav i samsvar med forureiningslova med forskrifter og drikkevassforskrifta.*
- *Garasje/uthus skal vere i tradisjonell stil med trekledning og enkel utforming utan arker, kvister og andre takopplett, balkongar, karnapp eller liknande fasadeelement.*

§ 5.2 LNF-område

Landbruks-, natur og friluftsområde med **forbod** mot spreidd bustad-, nærings- og fritidsbustadar som ikkje er knytt til stadbunden næring.

På eigedom med bustadhus kan det i LNF-område etter enkeltvis søknad gjevast løyve til mindre tiltak (jf. PBL § 20-2, bokstav a) i tilknyting til eksisterande bustad. Mindre tiltak er tilbygg, påbygg, frittståande uthus/garasje og mindre anlegg som høyrer til bustaden/tunet. Område lenger vekk enn 25 meter frå bustaden er ikkje å rekne som tilknyting til bustaden. Målbar terrasse, balkong, veranda og altan kan samla ikkje ha større areal enn 45 m². Føresegna gjeld ikkje i 100-metersbeltet langs sjøen eller 50- metersbeltet langs vassdrag (jf. temakart). (Heimel: PBL § 11-11, nr. 2).

§ 5.3 Fritidsbusetnad

Ved regulering av fritidsbusetnad og ved einskildsaker der storleiken ikkje er fastlagt i plan gjeld følgjande:

a) Samla BYA for hovudbygget og eventuelt anneks er sett til BYA=100 m², maks BYA for ei tilhøyrande uisolert utebod er sett til BYA=20 m².

b) Maks tillat mønehøgde for hovudbygget er sett til 5,0 meter over gjennomsnittleg opphavleg terreng. Maks tillat mønehøgde for tilhøyrande uisolert utebod er sett til 3,0 meter over gjennomsnittleg opphavleg terreng.

c) På eigedom som er bygd med fritidsbusetnad kan det gjevast løyve til mindre tiltak utan reguleringsplan for tilbygg, uisolert utebod og anneks som høyrer til fritidsbusetnaden/tunet (PBL § 11-10, nr. 1). Maks BYA og/eller BRA er sett til 20 m²

d) Gjenreising av bygg etter brann- og naturskade kan berre tillatast etter søknad, og må ikkje vere i strid med godkjent reguleringsplan eller føresegner om byggegrenser.

- *Ved regulering av fritidsbusetnad og ved einskildsaker der storleiken ikkje er fastlagt i plan, men ligg nært område med fritidsbusetnad der storleiken er fastlagt, skal storleiken på bygga i områda samordnas.*
- *Ny fritidsbusetnad skal førast opp med avlaupsløysing og vassforsyning som tilfredsstiller kommunen sine krav i samsvar med forureiningslova med forskrifter og drikkevassforskrifta.*
- *Maks stigning på veg er sett til 10 %.*

§ 5.4 Naustområde

For eksisterande naust, naust i småbåthamn, ved regulering av nye naust og ved einskildsaker der storleiken ikkje er fastlagt i plan gjeld følgjande:

a) Maks BYA er sett til BYA=35 m²

b) Maks mønehøgde er sett til 4,5 meter frå golv ved naustport.

c) Vindaugsarealet si dagslysflate skal ikkje overstige 3 prosent av hovudplanet sitt bruksareal (BRA)

d) Naustbygga skal vere i tradisjonell stil med trekledning og enkel utforming utan arker, kvister og andre takopplett, balkongar, karnapp eller liknande fasadeelement.

e) Det er ikkje tillate med gjerde/levegg eller andre stengsler i område med naust.

- *Naust skal nyttast til oppbevaring av båt, utstyr for båt og fiskerireiskap.*
- *Det er ikkje tillate med varig opphald i nausta.*
- *Det er ikkje høve å omdisponera eller nytte naust som fritidshus eller bustad.*
- *I hovudregel kan eksisterande naust som har større BYA enn 35 m² etter søknad byggast opp att i opphavleg storleik.*
- *Naustområde er å rekne som utmark og det skal vere muleg for alle å ferdast framfor naust og mellom naust/naustgrupper. Vidare skal nausta ta omsyn til turvegar, grøntområde osb.*

§ 5.5 Forretning

I område avsett i kommuneplanen til forretning, åleine eller i kombinasjon, er det ikkje høve til å etablere detaljhandel med ikkje plasskrevjande varer i strid med rikspolitisk bestemming om kjøpesenter. Definisjon av plasskrevjande varer følgjer av fylkesdelplan for senterstruktur.

Rikspolitisk bestemming om kjøpesenter gjeld framfor reguleringsplanar som blir vidareført i kommuneplanen.

§ 5.6 Funksjonskrav

§ 5.6.1 Universell utforming og tilgjenge

- *Prinsippet for universell utforming og tilgjenge skal leggast til grunn ved utforming av byggverk, trafikkanlegg, fellesareal osb. i samsvar med gjeldande lover og forskrifter.*

§ 5.6.2 Leike-, ute- og opphaldsareal

a) Ved ny planlegging av bustadfelt skal det for kvar bueining settast av minimum 25 m² til leikeplass og andre friområde.

b) I tillegg til dette skal det ved behandling av søknad om løyve til tiltak på tomta settast av minimum 250 m² uteopphaldsareal. Etter utbygging skal minste uteopphaldsareal (MUA) vere 50 m² per bueining jf. pbl. § 11-10, nr. 1.

c) Bygde areal, trafikk- og parkeringsareal, fareområde, støyområde (maks tillate støynivå er sett til 55 dbA), areal brattare enn 1:3 (så sant ikkje området er sett av til akebakke) eller smalare enn 10 meter og ikkje allment tilgjengeleg areal skal ikkje vere med i berekninga av uteopphaldsareal.

d) Leikeplassar skal gi eit allsidig leiketilbod med følgjande oppdeling;

	Nærleikeplass	Kvartalsleikeplass	Større leikeområde
Alder	0-6 år	6-12 år	Større barn enn 10 år og oppover
Ant. Bustader pr.	Maks 20	Maks 50	>250

leikeplass			
Gangavstand	50 meter	250 meter	500 meter
Storleik på areal	Min. 200 m²	Min. 1500 m²	Min. 3000 m²

e) Nærleikeplass skal settast av i alle område der det blir etablert fem eller fleire bueiningar.

f) Kvartalsleikeplass skal settast av i alle område der det blir etablert 20 eller fleire bueiningar.

- *Kommunens arealplanlegging skal sikre tilstrekkeleg med veleigna areal til leik for nye bustadområde slik at interessene til barn og unge blir ivaretatt, jf. pbl. § 1-1 og rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unge sine interesser i planlegginga. Ved utarbeiding av planforslag skal det gå fram av planomtalen korleis dette er ivaretatt.*
- *Anlegg for barn og unge skal vurderast før bustader og vegar.*
- *Dei skal danne ein gjennomgåande grøn struktur. Grønstrukturen er nettverket av grøne område (til dømes friområde, friluftsområde, felles leikeplass, og gang- og sykkelvegar).*
- *Det skal takast omsyn til eksisterande terreng slik at dette blir ivaretatt i størst muleg grad.*
- *Leikeareal skal plasserast på område som er veleigna i forhold til bygg, terreng, grunnforhold, sol, vind og støy. Område med høgspentanlegg skal ikkje brukast. Området skal vere sikre mot rasfare, flom og forureining.*
- *Leikeplassane skal plasserast lett tilgjengeleg frå bustadane med trygg og trafikksikker tilkomst. Leikeområdet skal gjerdast inn mot trafikkerte vegar.*
- *Tilkomst i tillegg til delar av leikeplassen skal vere tilgjengeleg for alle.*

§ 5.7 Parkering

a) I reguleringsplanar og i byggesaker skal det settast av plass for bilar på eigen grunn.

b) Parkeringskrav (minimum) er sett til:

Type formål	**Tal p-plassar (pr. eining)**
Einebustad/tomannsbustad	2 plassar pr. bueining
Einebustad med sekundærleilegheit	2 plassar per bueining. For sekundærleilegheit under 50 m² er ein plass tilstrekkeleg.
Rekkjehus/bustader med 3 eller fleire einingar	2 plass pr. bueining
Fritidsbustad tilknytt kjørbar veg	1 plass pr. eining
Lager	1 plass pr. 50 m² BRA
Forretning	1 plass pr. 50 m² BRA
Kontor	1 plass pr. 50 m² BRA
Industri	1 plass pr. 50 m² BRA
Småbåtanlegg	1 plass pr. 3 båtplassar
Helseinstitusjonar	Sengeplass: 0,2 Tilsett: 0,8
Skoler og barnehagar	Tilsett: 0,8
Fotballbane	20-50 plassar

Idrettshall	50-100 plassar
Større idrettsanlegg	200 plassar

- *Parkeringsareal reknast med i BYA med unntak av for fritidsbusetnad og alle plassar skal vere tilgjengelege til ein kvar tid.*
- *Det skal leggast til rette for sykkelparkering ved offentlige bygg og andre publikumsbygg.*
- *Bilar må kunne snu på eigen grunn dersom ikkje anna vert fastsett i reguleringsplan*
- *Ved parkering i samband med offentlege bygg skal det leggast til rette for ca. 5 % som HC-parkering, lett tilgjengeleg i forhold til hovudinngang/heil osb. (maks 20 meter).*

§ 6 Miljøkvalitet

Lovheimel: PBL § 11-9, nr. 6

§ 6.1 Estetikk og landskapstilpassing

- *Nye tiltak skal innordne seg og tilpassast eksisterande bygg på eigedomen.*
- *Bygge- og anleggstiltak skal ikkje bryte åsprofilar, landskapssilhuettar og horisontlinjer.*
- *Ved utarbeiding av reguleringsplan skal det leggast vekt på terrengtilpassing av tiltaka slik at ein i størst muleg grad unngår skjeringar og fyllingar. Det skal vere ein heilskapaleg arkitektur innanfor kvar reguleringsplan/delfelt. Det skal vere ein mest muleg samanhengande grøtnstruktur.*
- *Val av bygningstype og fargar skal ta omsyn til dei eksisterande bygga i området.*
- *Nye verksemder skal plasserast slik at dei etter kommunen si vurdering ikkje vil vere til vesentleg ulempe for kringliggande busetnad eller offentleg formål.*
- *I skrått terreng skal bustader ha underetasje eller avtrappast med fleire plan (halvetasjar) for å tilpassast terrenget. Skrått terreng er der terrenget fell minst 1,5 meter i huset sin breidde.*
- *Det skal takast spesielle omsyn til karakteristiske terrengformasjonar, gamle tre, tregrupper, turvegar og steinutgardar.*
- *Toppar og høgdedrag skal ikkje byggjast ned. Nye tiltak skal tilpassast terrenget, ikkje omvendt. Ein skal søkja å sikre korridorar til aktuelle friluftsområde. Dette gjeld spesielt strandlina langs sjøen og innsjøar, og elve- og bekkekantar.*

§ 6.2 Grønstruktur

a) Eksisterande friområde og fellesareal som blir brukt til leik og uteopphald, eller areal som gjennom tidlegare vedtekne planer er sett av til slike formål, skal ikkje omdisponerast.

- *Formålet omfattar regulerte friområde, friluftsområde, turdrag, stiar og løyper, leikeplassar og opphaldsareal, naturområde og kulturmiljø som ein del av grønstrukturen.*
- *Ein skal forsøke å få til gode forbindelsar mellom rekreasjonsområde og utbyggingsområde, særleg i forhold til område som blir nytta til bustadformål.*
- *I alle utbyggingsområde til bustadformål skal det ved detaljregulering settast av areal som sikrar tilkomst til den overordna grønstrukturen. Vegtilkomsten skal vere 4 meter bred.*

§ 7 Råstoffutvinning

a) Det skal etablerast buffersoner, fortrinnsvis som ein skjerm av vegetasjon, som skjermar nærliggande omgjevnad rundt område sett av til råstoffutvinning og næring. Buffersoner skal ligge innanfor arealet sett av til desse formåla. Grønstrukturen og skjerm mot andre arealformål skal fastsetjast i reguleringsplan og vere minimum fem prosent av tomtearealet.

- *Alle uttak av mineralske førekomstar med eit samla uttak på meir enn 10 000 m² og alle uttak av naturstein skal ha driftskonsesjon.*
- *Område med lausmassar skal i størst muleg grad førast tilbake til opphavleg bruk.*
- *Det vil ved oppstart av reguleringsplan for område omdisponert til råstoffutvinning vurderast om det er aktuelt å be forslagsstillar utføre ein meir detaljert konsekvensutreiing av tiltaket.*
- *Masseuttak til eige bruk er i tråd med LNF-formålet.*

§ 8 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Lovheimel: PBL § 11-7, nr. 2

§ 8.1 Viktige ledd i kommunikasjonssystemet

a) Nye vegtrasear vist i arealdelen til kommuneplanen er ikkje juridisk bindande.

b) Avkøyringar frå offentleg veg der det ikkje er krav til reguleringsplan skal avkøyringar plasserast, utformast og brukast i samsvar med gjeldande vegnormlar og vurderast etter den til ein kvar tid gjeldande rammeplan for haldning til avkøyringar, jf. vegloven §§ 40-43.

c) I planlegging av vegtilkomst i utbyggingsområde skal følgjande ligge til grunn;

Vegtype	Maks stigning (%)
Samleveg	8 %, <10 % stigning over mindre strekk
Tilkomstveg	8 %, <10 % stigning over mindre strekk
Gang- og sykkelveg	8 % inntil 50 meter veglengde 6 % over 50 meter veglengde

Del 3: Spesielle arealføresegner

Lovheimel: PBL §§ 11-10 og 11-11

§ 9 Rekkjefølgjeføresegner

Lovheimel: PBL § 11-9, nr. 4

§ 9.1 Rekkjefølgjekrav for teknisk og sosial infrastruktur

§ 9.1.1 Bygge- og anleggsformål

Følgjande område kan takast i bruk som bygge- og anleggsformål først når områda for råstoffutvinning er ferdig utvinna:

B201 Malmefjorden
N201 Røshol, Malme

§ 9.2 Fritidsbusetnad

a) Formålet gjeld byggeområde for fritidsbusetnader med tilhøyrande teknisk anlegg, garasje, vegar, parkering og anna fellesareal (PBL § 11-7, nr. 1).

b) Innanfor desse områda blir det opna opp for følgjande område med fritidsbusetnad, maks BYA for dei einskilde områda er også oppgjeve:

F100	Korsholmen	Maks BYA=90 m^2
F101	Segelneset	Maks BYA=110 m^2
F200	Kaven	Maks BYA=90 m^2
F202	Blokkhaugen	Maks BYA=90 m^2
F203	Lindset	Maks BYA=90 m^2
F204	Storvika, Syltevorpa	Maks BYA=90 m^2
F400	Kjørsvika, Digerhalsen	Maks BYA=110 m^2
F500	Bergset	Maks BYA=90 m^2
F600	Røysberga	Maks BYA=90 m^2
F700	Solåsen	Maks BYA=90 m^2
F701	Kleivarhaugen	Maks BYA=90 m^2
F702	Kålhytta, Skotheimsvik	Maks BYA=90 m^2

c) For områda F100, F101, F200, F203 og F204 er det tillatt med naust i samband med fritidsbusetnadene. Dei 20 nærmaste metrane til sjøen er atterhalda naust. Fritidsbusetnadene skal ligge bak nausta. Tillate område for utbygging er vist med byggegrense i kommuneplankartet.

d) For området F100 skal vegen tilbakeførast før reguleringsplan kan takast opp til politisk slutthandsaming.

§ 9.3 Andre typar bygningar og anlegg

a) Regulering av andre typar bygningar og anlegg som ikkje er egna til allmenn bruk må ikkje skje i område som reserverast for rekreasjon, friluftsliv og tilkomst med båt.

b) For område ABA701 er det ikkje tillate med fylling i strandenga. Ein skal også nytte eksisterande veg inn til området.

§ 9.4 Kombinert formål

a) For område KOM100 gjeld formålet byggeområde for kombinert formål forretning/næring/industri.

b) For område KOM200 gjeld formålet byggeområde for kombinert formål industri/forretning.

§ 10 Landbruks-, natur- og friluftsformål

Lovheimel: PBL §§ 11-7, nr. 5 og 11-11

§ 10.1 LNF, bokstav b, der spreidd bustad er tillat (SB)

a) Formålet gjeld spreidd bustadbygging som ikkje er knytt til landbruksnæring med tilhøyrande teknisk anlegg, garasje, uthus, vegar og parkering, jf. PBL § 11-7 nr. 5, bokstav b.

b) Kommuneplanen gir høve til frådeling av til saman **23 nye** bustadtomter (med eksisterande er det 36 bustader totalt) i planperioden innanfor LNF-områda avsett til spreidd bustadbygging, fordelt slik:

			Totalt tal bustader:
1) SB100	Vorpebakken	3 nye bustader	5 bustader
2) SB200	Nedre Malmedal	3 nye bustader	8 bustader
3) SB400	Remma	2 nye bustader	2 bustader
4) SB500	Kledehaugen	2 nye bustader	4 bustader
5) SB600	Stranda, Vikan	2 nye bustader	2 bustader
6) SB601	Soløya	3 nye bustader	5 bustader
7) SB602	Skarset	3 bustader	5 bustader
8) SB603	Holmlihaugen, Nerland	3 bustader	5 bustader
9) SB604	Askvågen	2 nye bustader	4 bustader

Totalt tal bustader omfattar også eksisterande bustader innanfor arealformålet.

Det er ein føresetnad at følgjande vilkår er oppfylte:

1) Minste areal på tomtene skal vere på 800 m^2 og maks størrelse 2 daa.

2) Det skal ikkje gis løyve til frådeling og tiltak viss det legg sperringar for vidareutvikling i området.

3) Det skal ikkje gis løyve til frådeling og tiltak på **dyrka mark, dyrkbar mark, samanhengande innmarksbeite eller samanhengande skogsområde med høg bonitet**.

4) Det skal ikkje gis løyve til frådeling og tiltak som kjem i konflikt med **verdifulle og utrydningstrua naturtypar og naturmiljø, biologisk mangfald og leveområde for sjeldne plantar og dyr.**

5) Tiltak må **ikkje** plasserast slik at dei er **til hinder for allmenn ferdsel, tilgang til LNF-område eller vidare påreknelig utbygging i området**. Ved frådeling skal det haldast ein minsteavstand til eksisterande eller planlagde turvegar/stiar/skiløypar på 20 meter.

6) Det skal ikkje gis løyve til tiltak som kjem i konflikt med verdifulle **kulturminne** eller **kulturlandskap**, og tiltaka må ligge meir enn 30 meter unna automatisk freda kulturminne, målt frå yttergrensa.

7) Tilkomstvegar skal så langt råd er leggast til **eksisterande vegar**. Nye tilkomstvegar skal **ikkje gå over dyrka mark**. Det skal ikkje gis løyve til tiltak som medfører auka trafikk gjennom gardstun.

8) Ved frådeling innanfor **muleg risikoutsett areal**, jf. ROS-analyse for kommunen, må ein dokumentere akseptabel tryggleik gjennom detaljkartlegging, innhente tilstrekkeleg fagkyndig fråsegn om saka og evt. kome med avbøtande tiltak.

9) Undersøkingsplikta i forhold til automatisk freda kulturminne må også oppfyllas i løpet av reguleringsplanprosessen/søknadsprosessen.

§ 11 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone

Lovheimel: PBL §§ 11-7, nr. 6 og 11-11

§ 11.1 Kombinertformål (KOM)

a) For område KOM100 og KS100 gjeld formålet byggeområde for kombinert formål akvakulturanlegg.

b) Innanfor området KS100 er tilrettelegging av oppdrettsanlegg tillate dersom sektormynde ikkje har avgjerande motsegn.

c) Under vassflata på KS100 er det tillate med fortøyingsliner og anker for akvakulturanlegg.

d) I desse områda kan tiltak berre skje etter forskrift av 30. november 2009 nr. 1477 (forskrift om farleier).

Del 3: Omsynssoner

Lovheimel: PBL § 11-8

§ 12 Fare-, sikrings- og støysoner

Lovheimel: PBL § 11-8, bokstav a

§ 12.1 Sikringssone nedslagsfelt rundt drikkevatn

Tiltak skal vere i tråd med plan- og bygningslov med forskrifter og forskrift om vassforsyning og drikkevatn (Drikkevassforskrifta), i desse områda:

H110	Tverrlivatnet
H110	Klompvatnet
H110	Kvannfjellet
H110	Haukåsdalen
H110	Herskarvatnet og Trollvatnet
H110	Skottenvatnet og Skavatnet
H110	Myrbostad

§ 12.2 Støysoner

Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442 skal ligge til grunn ved planlegging og behandling av byggesaker innanfor sona (PBL § 11-8, tredje ledd, bokstav a)

§ 12.3 Faresone for ras- og skredfare

Område der det eksisterer mogleg ras- og skredfare, jf. fare- og risikokart for stein og snøskred (plankart 2:2), skal det i samband med byggetiltak innanfor nemnde faresone gjerast eiga risikovurdering for å sikre trygg plassering av bygg. Kravet gjeld i samband med regulering av byggeområde, ved byggesaker innanfor LNF-spreidd busetting, og ved eventuelle dispensasjonssaker innanfor andre LNF- område (PBL § 11-8, tredje ledd, bokstav a)

§ 13 Sone med særlege omsyn

Lovheimel: PBL § 11-8, bokstav c

§ 13.1 Område med særleg omsyn til landbruk

Følgjande område er sett av til omsynssone c, særleg omsyn til landbruk:

Omsynssonenamn	**Namn på område**
H510	Tverrfjell-Farstad (Breivika)
H510	Hustadelva-Sageelva
H510	Varhol-området
H510	Sylte-området

Følgjande retningslinje gjeld for desse områda:

- *All verksemd i desse områda skal ta omsyn til at dei skal bevarast som LNF-område med særlege omsyn til landbruksinteresser/produksjon av mat.*
- *Tiltak som splitter opp landbruksjord eller forringer driftsgrunnlaget på det einskilde bruk bør unngåast.*
- *Dyrka mark kan ikkje omdisponerast.*
- *Det skal takast særlege omsyn til jordbruksdrift og kulturlandskap ved planlegging, handsaming av søknadar og gjennomførig av tiltak innanfor området.*
- *Område med kultur- og naturverdiar som blir vurdert som verdifulle kulturlandskap skal ivaretakast og forvaltast slik at kvalitetane i landskapet blir styrka.*
- *Alle tiltak må ta spesielt omsyn til vassituasjonen i området slik at det er sikra avlaup.*
- *Kårbustader/bustad nr. 2 bør plasserast i tilknyting til tunet, utan forbruk av dyrka mark.*

§ 13.2 Område med særleg omsyn til friluftsliv

Områda omfattar attraktive område for friluftsliv, strandsoner, båtliv og kulturlandskap. Følgjande område er sett av til omsynssone c, særleg omsyn til friluftsliv:

Omsynssonenamn	**Namn på område**
H530	Levran
H530	Nordneset-Julshamn
H530	Holmane i Frænfjorden

Følgjande retningslinje gjeld for desse områda:

- *All verksemd i desse områda skal ta særleg omsyn til området sin verdi for friluftslivet.*
- *Opplevinga av stille og urørte område skal vektleggast.*
- *Tiltak som bryter opp området, privatiserer/hindrar tilgang eller bruk til friluftsformål skal unngåast.*
- *Byggetiltak innanfor sona skal dokumentere særleg omsyn til allment friluftsliv i strandsona og i sjø.*
- *Det skal gjennomførast avbøtande tiltak for å førebygge skadeverknader av eventuelle tiltak.*

§ 13.3 Område med bevaring av kulturmiljø

Følgjande område er sett av til omsynssone c, bevaring av kulturmiljø:

Omsynssonenamn	**Namn på område**
H570	Skutholmen

Følgjande retningslinje gjeld for området:

- *All verksemd i desse områda skal ta omsyn til at dei skal bevarast som LNF-område under særlege omsyn til kulturlandskapet og ta landskapsestetiske omsyn.*
- *Eksisterande hus, naust og uthus må haldast ved like utan vesentleg endring i materialbruk eller storleik. Bruk, tilkomst og tekniske løysingar må underordne seg omsyna som ligg til grunn for soneformålet.*
- *Kulturminne som steingardar, rydningsrøyser, steinsette bekkefar, gamle frukttre osb. bør behaldast i landskapet.*

§ 14 Bandleggingssone

Lovheimel: PBL § 11-8, bokstav d

§ 14.1 Bandlegging etter naturmangfaldloven

Område verna etter ***naturmangfaldloven***:

a) Område verna etter naturmangfaldlova frå tidlegare plan:

H720_1	Naturreservat, strandeng med stor botanisk variasjon (Langøyvågen)
H720_3	Fuglefredingsområde (Auresoen) Området består av to delområde med kvar sin post i Naturbase.
H720_4	Del av område H720_3
H720_5	Dyrefredingsområde, raste- og overvintringslokalitet for fult (Sylteosen)
H720_6	Naturreservat, myr (Fræneidet)
H720_7	Naturreservat, myr (Gule-/Stavikmyrane)
H720_8	Naturreservat, topografisk variert havstrandlokalitet (Hustadbukta)
H720_9	Naturreservat, våtmark (Hustadvassdraget)
H720_10	Naturreservat, våtmark (Hostadvatnet)
H720_11	Naturreservat, våtmark (Sandblåst/Gaustadvågen)
H720_12	Naturreservat, verdas nordlegaste sanddynelokalitet av sørleg type (Farstadbukta)

b) Nye område:

H720_2	Artsvern, alle fugle- og pattedyr er freda mot jakt og fangst (Aureosen)

§ 14.2 Bandlegging etter kulturminneloven

- *Kulturminne frå 1537 og eldre er automatisk freda i medhald av Lov om kulturminne §§ 4, 6 og 8. Kulturminna bandlagt etter kulturminneloven har nemninga H730.*
- *I disse områda skal kulturlandskapet med sin naturlige vegetasjon tas vare på og skjøttast på ein god måte.*

§ 15 Gjennomføringssone

Lovheimel: PBL § 11-8, bokstav e

a) For følgjande område skal det utarbeidast ein felles reguleringsplan for alle eigedomane i sonene:

Omsynssonenamn	**Namn på område**	
H810	F101 og F107	Segelneset
H810	B217	Ytre Julset, Malmefjorden
H810	B201 og B223	Malmefjorden
H810	B221	Damhaugen/Pilestredet
H810	F200	Kaven, Malmefjorden
H810	F204	Storvika, Sylteosen
H810	R200	Lauvåsen/Holen
H810	F600 og F601	Røysberga

b) I gjennomføringssona er det krav om felles planlegging.
c) Grunneigarar skal gjennom medverknadsgrupper samarbeide om fellesløysingar.

§ 16 Sone for vidareføring av reguleringsplan

Lovheimel: PBL § 11-8, bokstav f

Reguleringsplanar og delar av reguleringsplanar i denne sona skal framleis gjelde etter at ny arealplan er vedteken. Tiltak innanfor desse områda skal følgje dei til ein kvar tid gjeldande føresegner. Dette gjeld følgjande reguleringsplanar:

Gjeldande reguleringsplanar som skal førast vidare

LINDEBRAKA BUSTADFELT	00001
HESTAD GRAVLUND	00007
JEGTHAUG, BUD - endring	00022
AUSEVEGEN - LØSET, Gang-/sykkelveg	00024
HOEMSNESET HYTTEFELT	00028
MALMEDALEN - OFFROAD og SKYTEBANE	00030
BRAUTEN BUSTADFELT	00031
MALMEKLEIVA - MALMEFJORDEN, GANG-/SYKKELVEG	00032
STEINRØYSA CAMPING, TORNES	01038
STORHOLMVÅGEN TURISTANLEGG - UTVIDING	01039
DALE BRUK AS	01046
HOLALIA	01051
ROTVIK HYTTEOMRÅDE, NERLAND	01052
MYRBOSTAD BOLIGFELT	01060
ELNESVÅGEN SENTRUM AUST	01074
SYLTEOSEN BETONG A/S	01077
KJØRSVIKA - NAUSTOMRÅDE	01086
KLEPPABERGA, BUD	01090
MOEN SAMEIGE	01091
BUD ALMENNINGSKAI	01096
BUD - DEL AV BUD SENTRUM -DAGLEGVAREGÅRDEN A/S	01098
HATLEBAKKEN NORD	02082
DALELIA	02100
HARØYSUND - HÅSUNDET	02101
GULE INDUSTRIOMRÅDE	02104
DALSETH	02119
HOLALIA - B1,B3,B4 og B6	03116
MALMEKLEIVA-KRYSSET MALMEDALEN, GANG-/SYKKELVEG	03126
HATLEBAKKEN - OMR. B4	03132
FARSTAD – SANDVIKA HYTTEOMRÅDE	03135
HUSTAD II - HUSTAD BARNEHAGE	03152
FARSTAD-SANDVIK BOLIGOMRÅDE	03154
KJØRSVIKA CAMPINGPLASS- utviding	03157
VESTADVIKA INDUSTRIOMRÅDE - HARØYSUNDET	03160
YTRE HOEM - NAUSTNESET	03161
FRÆNA TRANSFORMATORSTASJON	03165
MALMESKIFTET-HELSET, g-/s-veg	03169
DALELIA - FELT IV B	03193
TORNESKLEIVA II, ENDRING	04001
MALE MOTORCROSSBANE	04002
HUSTADMARMOR VEST	04170

SKJELBREIA HYTTEOMRÅDE	04180
MYRBOSTAD HESTESPORTSENTER	04196
HAUKÅS ØVRE	04203
FARSTAD-BRYNHALLEN, Gangveg og omlegging av veg	05001
BUD - GJERDE	05004
BRENNHOLMEN - VIKAN	05011
AAS INDUSTRIOMRÅDE	05016
MALMEFJORDEN III - felt B5 og B6	05017
FRÆNEIDET INDUSTRIOMRÅDE	05022
JENDEM - JENDEM FORRETNINGSOMRÅDE	05033
SKARSVINGEN HYTTEGREND	05044
HOLAMYRA NÆRINGSPARK	06004
BJØRNSUND – BJØRNSUND LEIRSKULE	06005
VIKAN RORBUCAMPING – DEL AV VIKAN FISKERIHAMN	06012
URA INDUSTRIOMRÅDE	06015
TORNESKLEIVA III	06016
BUD – GULE, GANG- OG SYKKELVEG	06020
BUD – BERGSET, GANG- OG SYKKELVEG	06021
GASSLEDN. LEVRAN - HUSTADMARMOR	06037
JENDEMSHAGEN	06038
JENDEM BUSTADFELT - NYBYGGERVEGEN	06039
TORNES – KJØRSVIKA, GANG- OG SYKKELVEG	07010
HOEM – VESTLI HYTTEFELT	07021
HUSTAD BUSTADFELT	07024
BUD – FJELLVEGEN/HOSTADMARKA	07025
DALE BRUK AS	08008
EIDEM VEST III	08009
FARSTAD – BRANDSHAUGEN	08013
JENDEM – PEHJELLEN MASSEUTTAK	08016
FARSTAD - SOLÅSEN	08019
YTRE HOEM – NAUSTNESET, H0-H3	08023
HUSTAD SKULE – GANGVEGAR OG PARKERING	09003
EIDEM SØR INDUSTRIOMRÅDE	09006
EIDEMSKARET	09009
MALMESKIFTET INDUSTRIOMRÅDE	09010
FARSTAD AUST	09011
BERGSET - ATLANTERBRYGGA	09015
YTRE HARØY	09023
KORSMYRA	09024
FARSTAD - SANDVIKBUKTA	09041
HAUKÅS NEDRE – OMRÅDE J1	09045
JENDEMSBUKTA II	10001
HOLAMYRA NÆRINGSPARK – OMRÅDE F4 OG F5	10011
DALEMYRA BRANSJESENTER	10012
BUD STADION – BUD SKULE	10020
FRÆNEIDET – PARKERING TIL TROLLKYRKJA	10026
ELNESVÅGEN SENTRUM	11005
TORNES BOLIGOMRÅDE	74007
SANDSBUKTA, W. CHR. KORTH	74009
MOEN BOLIGFELT	75011
HAUGLI	75013
HUSTAD	77016

EIDEM, GANG-/SYKKELVEG	77017
STAVIKA	79021
SANDBLOST	80028
KROKNESET - SYLTEOSEN	81029
JENDEMSBUKTA	82031
DALSET - MYRBOSTAD, GANG-/SYKKELVEG	82033
BUD, TO BUSTADTOMTER SØR FOR GJERDE	83038
TORNESKLEIVA, UTVIDING I	83040
NERLAND INDUSTRIOMRÅDE	84041
BUD SYD, ROBINSONMARKA	84042
HAUGLI, ENDRING, HAUGLIVN, DALESLETTA.....	84044
SOLØYVÅGEN -VIKAN	84047
HAUGLI, ENDRING, HAUGLI TERASSE	84049
MALMEFJORDEN II	84052
TORNES SMÅBÅTHAMN	84053
TORNESKLEIVA	84054
TORNES SENTRUM	84055
JENDEM	86060
GULENAUSTHAUGEN I GULE	86061
NERLAND BOLIGFELT	87066
HOSTADGRENDA	88068
BJØRNSUND	88069
STORHOLMVÅGEN TURISTANLEGG	88070
RØDSETNESET	88071
HAUGLI ALLÉ - MOBO	88203
HAUGLI VEST	89079
MYRBOSTAD KYRKJE	89080
STAVIK II	90087
MYREN I ELNESVÅGEN	90204
VARHOL INDUSTRIOMRÅDE	91089
EIDEM VEST II	91090
HAUGLI NORD	91091
ELNESV., OMREG. V/ELNESV.MONT.BASE	92093
MOEN II	92094
RØDSETNESET, ALT. II	92202
MOEN II, TRYGDEBOLIGER	92205
BUD - RUBEN MYREN	93095
JEGTHAUG, BUD	93096
MOEN - MYRBOSTAD, GANG-/SYKKELVEG	94098
SKOTHEIMSVIK - HYTTEOMRÅDE	94099
BUD GRAVLUND	94101
GJERHAGEN, JENDEM	94102
KJØRSVIKA CAMPINGPLASS	95105
SVANSHOLMEN	95106
GJERHAGEN NORD - BOLIGOMRÅDE	95107
HUSTAD II (BOLIGFELT)	96108
KIPPERSUNDET, NAUSTOMRÅDE I BUD	96207
SKRÅBAKKEN VEST - KJØRSVIKA	97111
TORNES, CAMPINGPLASS I NESABUKTA	97113
TORNESKLEIVA, ENDRING, TO BUSTADTOMTER	97115
RØDALSVEGEN - omlegging	98116
TORNESKLEIVA - TORNES BARNEHAGE, ENDRING	98117

REITHOLEN VED ELNES	98209
MALMEDALEN - GOKARTBANE	98210
KLUBBEN INDUSTRIOMRÅDE	99001
BUD SMÅBÅTHAMN OG UTV. BUD CAMPING	99002
BUD-KIOSK/GJERDEV.(A)/ TILKOMST BARNEHAGE (B)	99003
HUSTAD - INDUSTRIOMRÅDE	99007
HUSTAD - GANG- OG SYKKELVEG	99008
TORNES SMÅBÅTHAMN - endring	99014
HAVNESET, Tornes	99015
EIDEM SØR	99018
TORNESKLEIVA II	99023
MALMEFJORDEN III, felt B5 og B6	99040
BUD - VÅGALEIRA	99044
FARSTAD - HYTTEOMRÅDE PÅ KLEIVAN	99056
FARSTADSANDEN	99058
INDRE HARØY	99079
HARØYSUND HAMN	99080
HOLAMYRA NÆRINGSPARK – DEL AV F2	201202
KVAMMEN HANDELSOMRÅDE	201209
MALMEFJORDEN NORD – OMRÅDE B6	201213
YTRE JULSET	201305
MALMEFJORDEN BK4	201307
HAUKÅS ØVRE BK3	201318
STORVIK/HOEM HYTTEOMRÅDE	201323
SENTERVEGEN – BOLIGER OG TJENESTEYTING	201406
MYRBOSTAD HESTESPORTSENTER	04196
JENDEM NÆRINGSPARK	08017
HAUGLI, ADKOMST	75014
MALMEFJORDEN NORD	03055
ELNESVÅGEN SENTRUM SØR	03127
MALMEFJORDEN – HYTTER I STRANDSONA	04171
ELNESVÅGEN SENTRUM	05002
HAUKÅS NEDRE	05010
SKARET	08005
EIDEM VEST	72002
AUREOSEN	79020
FARSTAD	83037
BERGSET	85056
MALMEFJORDEN SENTEROMRÅDE	88065
BUD SENTRUM	95104
ELNESVÅGEN	69001
BUD SYD	80024
HAUGLI, ENDRING VED STIEN 1-7	84050
HAUKÅS NEDRE, OMRÅDE B/BK 1-4	07012
DALELIA – OMRÅDE BK 1	05003
MOEN II, FELT B 1	99213
FARSTAD – SKOTHEIMSVIK, GNR. 83/42	07011
VIKAN - NYGÅRD, alt. 2	01047
DALELIA 2	10007
DALELIA 2 – DALEFARET NORD	201310
TORNES SENTRUM, DEL 2	87063
MALMEFJORDEN BK 3	08012

HUSTAD, ENDRING VED GATE 3	79023
TORNES SENTRUM 3	92092
ELNESV., ENDR., BUSTADOMR. 46/12 V/K.GROVEN	84051
YTRE HOEM - HYTTEOMRÅDE GNR.32/4,5	03201
HAUGLI OMRÅDE 15	73004
HATLEBAKKEN - B 13, alternativ 2	99010
BERGSET - HYTTEOMR. PÅ GNR 103/3	03155
TUSTENTUNNELEN/RV. 67 MALMEDALEN	89078
HAUGLI - GNR. 47, BNR. 23	07005
LØSET SKULE - OMLEGGING AV FYLKESVEG 231	99075

Utskriftsdato: 20.06.2025

Hustadvika kommune

Adresse: Tingplassen 1, 6440 ELNESVÅGEN

Telefon: 90164175

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	1579	**Gårdsnr.**	45	**Bruksnr.**	149	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Hatlebakken 22, 6440 ELNESVÅGEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

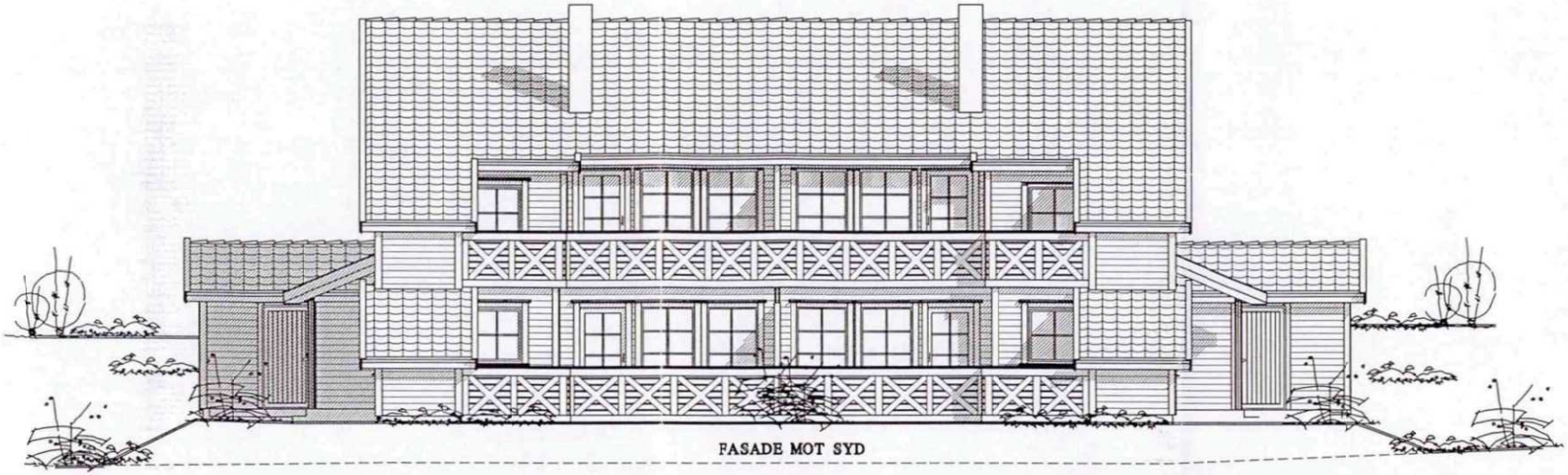
Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For borettsandeler kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for borettslaget.

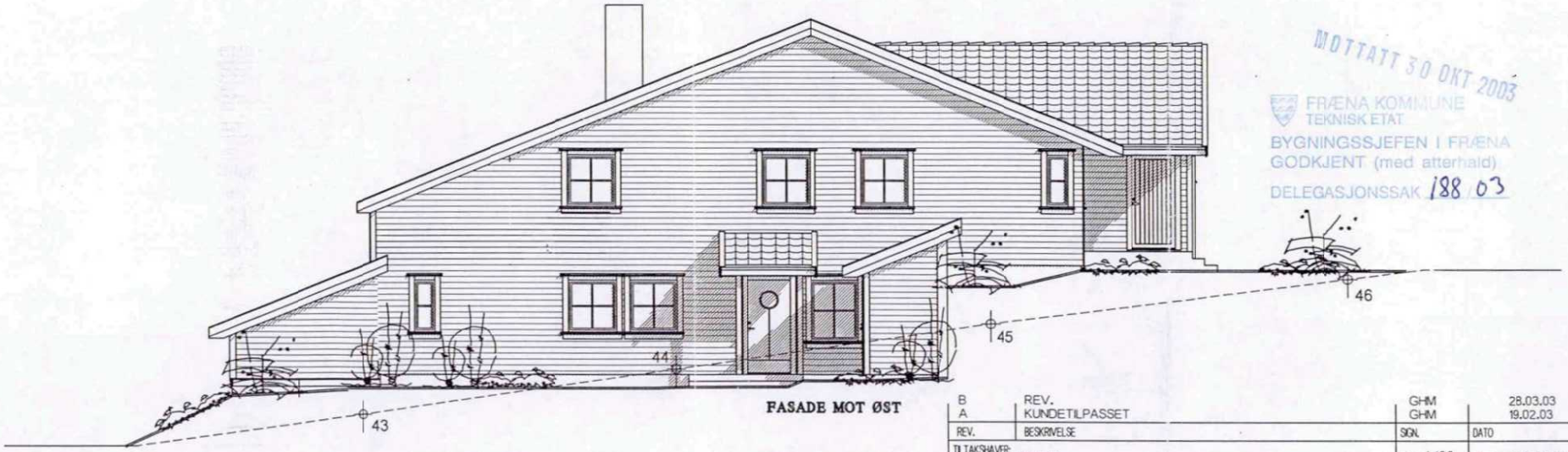
FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

E6



FASADE MOT SYD



FASADE MOT ØST

MOTTATT 30 OKT 2003
FRÆNA KOMMUNE
TEKNISK ETAT
BYGNINGSSJEFEN I FRÆNA
GODKJENT (med atterhald)
DELEGASJONSSAK 188/03

SPROSSER	
VINDU	UTENPÅLIGGENDE
BAKGANGSDØR BALKONGDØR TERRASSEDØR	 UTENPÅLIGGENDE UTENPÅLIGGENDE
HOVEDINNGANGSDØR	

PLANERT TERRENG

NÅVÆRENDE TERRENG

SNØFANGER

REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO
B	REV.	GHM	28.03.03
A	KUNDETILPASSET	GHM	19.02.03

TILTAKSHAVER: MOBO

BYGGEPLASS: HATLEBAKKEN B4, FRÆNA

TEGN. TYPE: FASADER

MÅL: 1:100 DATO 18.02.03

ANSVARLIG PROSJEKTERENDE: B.W.P.

KONTROLLERT:

Block Watne

HUSTYPE: TERRASSEHUS B1

KONSULENT: LYNGSTAD

PROSJEKT: 3406

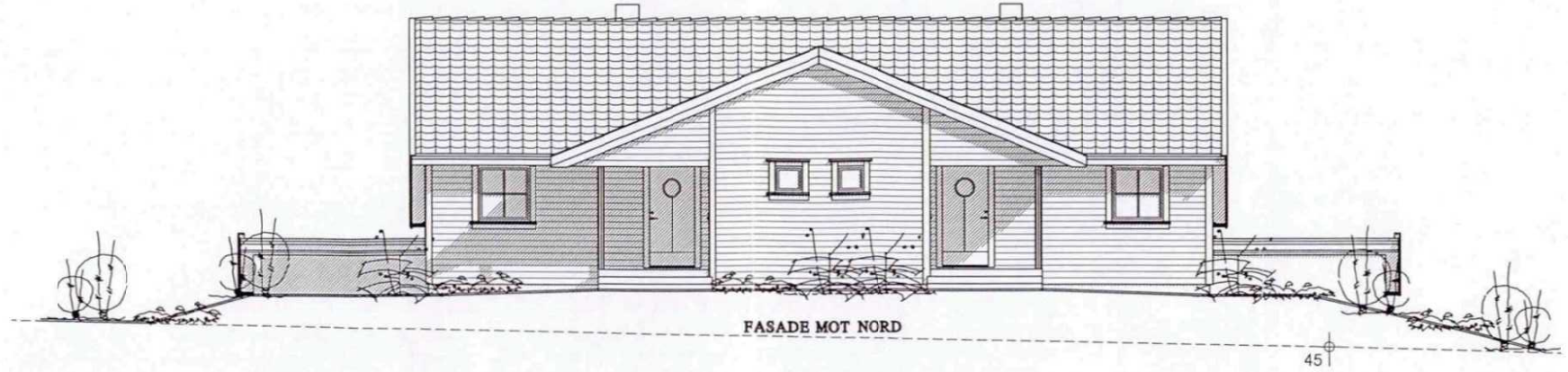
TEGN. NR.: 103

ARKITEKT: BLOCK WATNE AS.

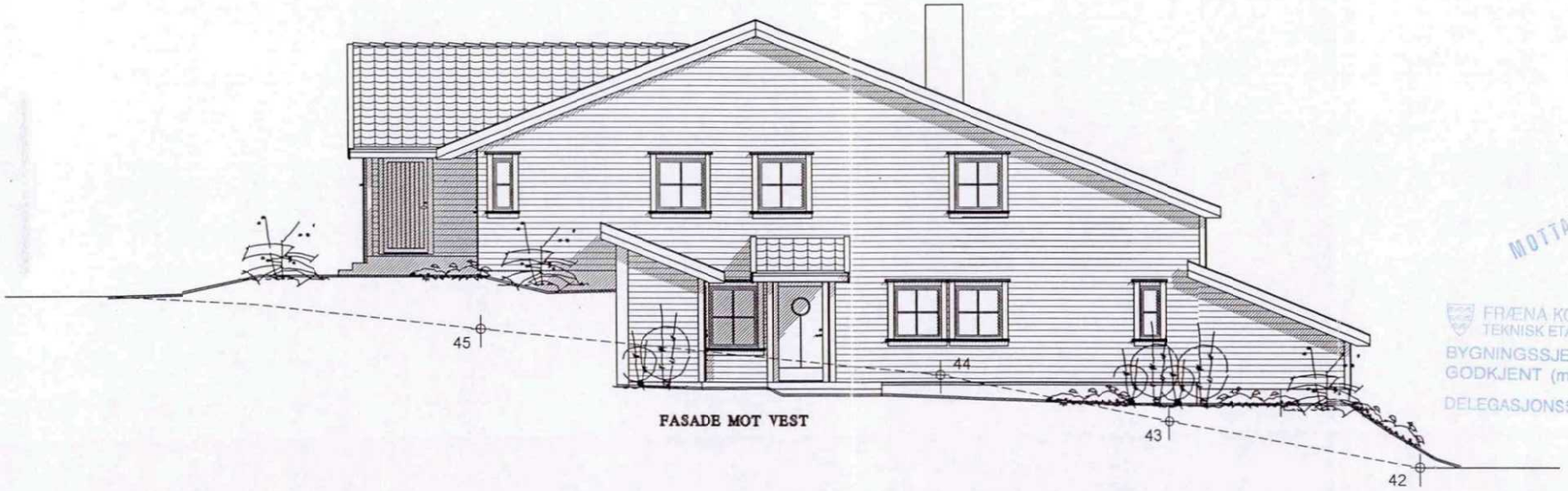
BLOCK WATNE PROSJEKTERING
POSTBOKS 622 1616 FREDRIKSTAD
TLF. 69362000 FAX 69362001

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

E7



FASADE MOT NORD



FASADE MOT VEST

MOTTATT 30 OKT 2003
FRÆNA KOMMUNE
TEKNISK ETAT
BYGNINGSSJEFEN I FRÆNA
GODKJENT (med atterhald)
DELEGASJONSSAK 188/03

SPROSSER	
VINDU	UTENPÅLIGGENDE
BAKGANGSDØR BALKONGDØR TERRASSEDØR	UTENPÅLIGGENDE UTENPÅLIGGENDE
HOVEDINNGANGSDØR	

PLANERT TERRENG

NAVÆRENDE TERRENG

SNØFANGER

REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO
B	REV.	GHM	28.03.03
A	KUNDETILPASSET	GHM	19.02.03

TILTAKSHAVER: MOBO

BYGGEPLASS: HATLEBAKKEN B4, FRÆNA

TEGN. TYPE: FASADER

MÅL: 1:100 DATO 17.02.03

ANSVARLIG PROSJEKTERENDE: B.W.P.

KONTROLLERT:

Block Watne

HUSTYPE: TERRASSEHUS B/

KONSULENT: LYNGSTAD

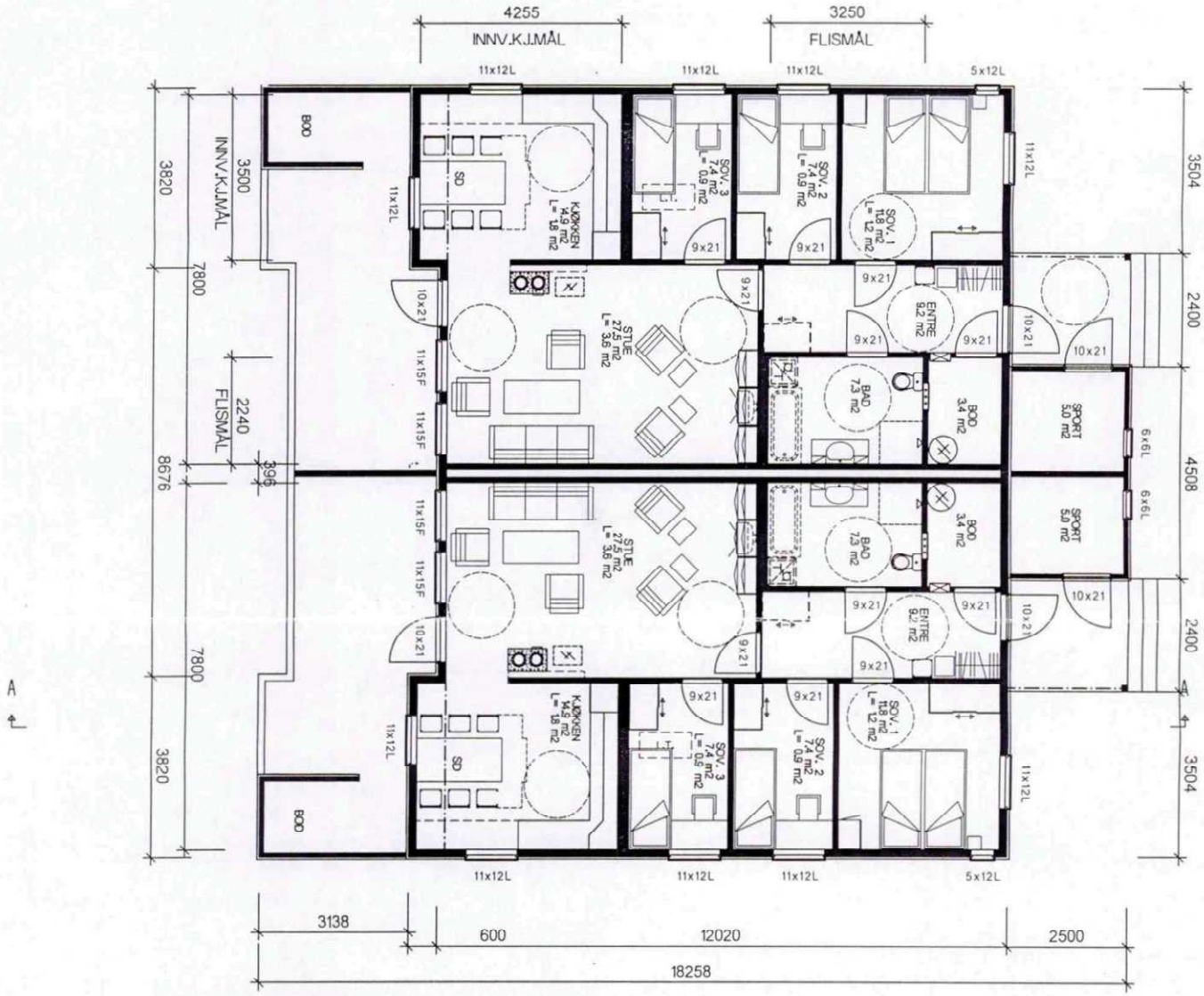
PROSJEKT: 3406

TEGN. NR.: 104

ARKITEKT: BLOCK WATNE AS.

BLOCK WATNE PROSJEKTERING
POSTBOKS 622 1616 FREDRIKSTAD
TLF. 69362000 FAX 69362001

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



FRÆNA KOMMUNE
TEKNISK ETAT
BYGNINGSSJEFEN I FRÆNA
GODKJENT (med atterhald)
DELEGASJONSSAK 188/03
MOTTATT 20 OKT 2003

	BRA	F	BA
1. ETG.	93,4 m2	1.0	93,4 m2
UTV. BOD	5,00 m2	0.6	3,00 m2
	m2		m2
	98,4 m2		96,4 m2

GRUNNFLATE = m2 BYA = 278 m2

SD = SYNLIG DRAGER
D = SKJULT DRAGER
B = BÆREVEGG
I = NETTO LYSAREAL
L = LUKKEVINDU
F = FAST KARM

REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO
B	REV.	GHM	28.03.03
A	KUNDETILPASSET	GHM	19.02.03

TILTAKSHAVER: **MOBO**

BYGGEPLASS: **HATLEBAKKEN B4, FRÆNA**

TEGN. TYPE: **PLAN 1. ETG.**

MÅL: 1:100 DATO 18.02.03

ANSVARLIG PROSJEKTERENDE: B.W.P.

KONTROLLERT:

HUSTYPE: **TERRASSEHUS** B1

KONSULENT: LYNGSTAD

PROSJEKT: **3406**

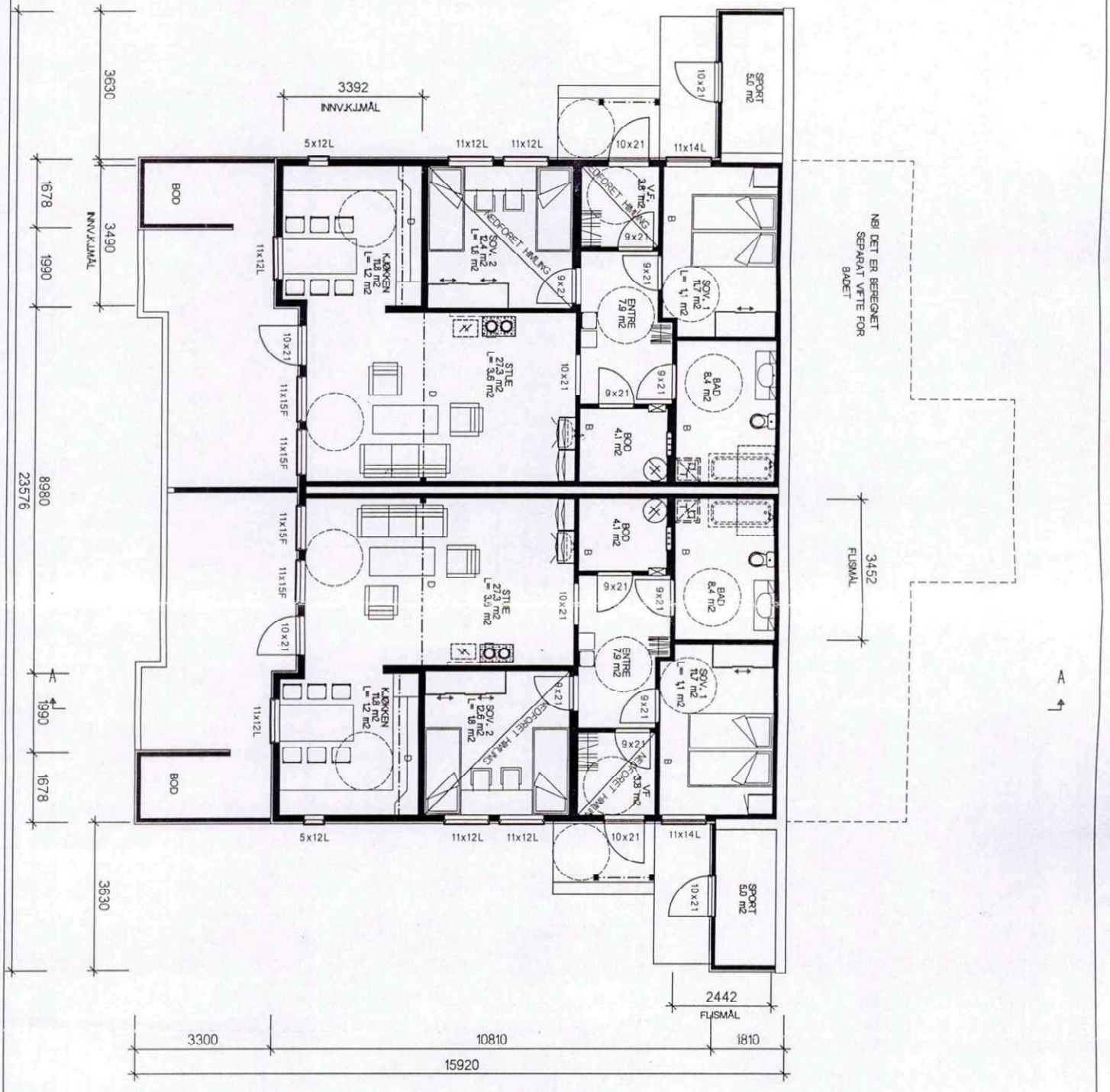
TEGN. NR. **101**

Block Watne

ARKITEKT: **BLOCK WATNE AS.**

BLOCK WATNE PROSJEKTERING
POSTBOKS 622 1615 FREDRIKSTAD
TLF. 69362000 FAX 69362001

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



FRÆNA KOMMUNE
TEKNISK ETAT
BYGNINGSSJEFEN I FRÆNA
GODKJENT (med atterhald)
DELEGASJONSSAK 188/03

MOTTATT 30 OKT 2003

REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO
B	REV.	GHM	28.03.03
A	KUNDETILPASSET	GHM	19.02.03

TILTAKSHAVER: **MOBO**

BYGGEPLASS: **HATLEBAKKEN B4, FRÆNA**

TEGN. TYPE: **PLAN U.ETG**

MÅL: 1:100 DATO 17.02.03

ANSVARLIG PROSJEKTERENDE: B.W.P.

KONTROLLERT:

HUSTYPE: **TERRASSEHUS B1**

KONSULENT: LYNGSTAD

PROSJEKT **3406**

TEGN. NR. **100**

ARKITEKT: **BLOCK WATNE AS.**

BLOCK WATNE PROSJEKTERING
POSTBOKS 622 1616 FREDRIKSTAD
TLF. 69362000 FAX 69362001

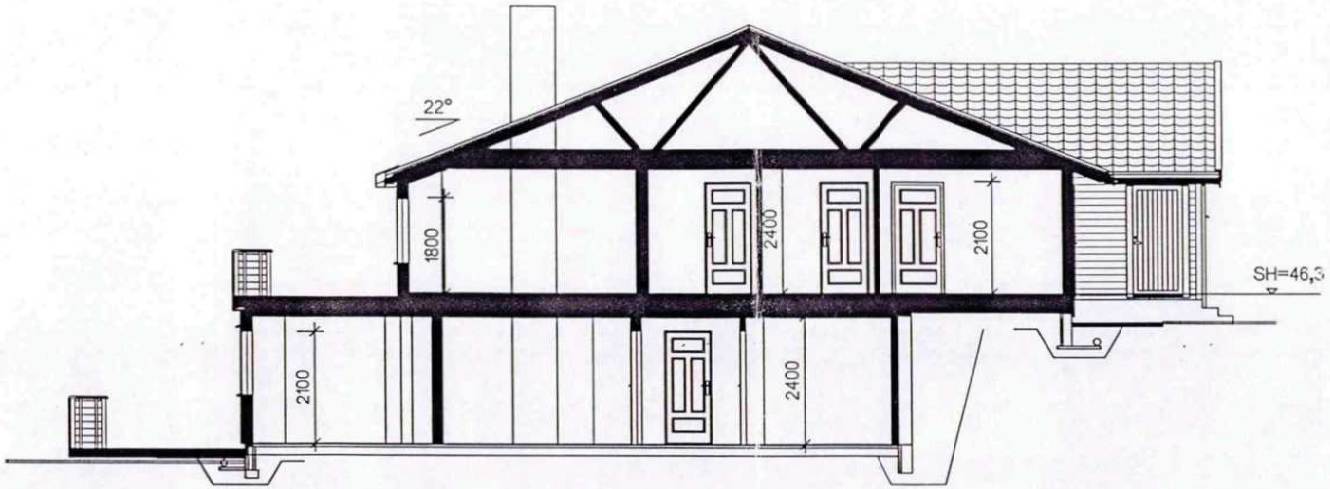
	BRA	F	BA
LEILIGHET/U.ETG.	92,0 m2	1.0	92,0 m2
UTV.BOD	5,00 m2	0.6	3,00 m2
	m2		m2
	97,0 m2		95,0 m2

GRUNNFLATE = m2 BYA = 278 m2

SD = SYNLIG DRAGER
D = SKJULT DRAGER
B = BÆREVEGG
L = NETTO LYSAREAL
L = LUKKEVINDU
F = FAST KARM

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

E10



SNITT A-A

MOTTATT 30 OKT 2003

FRÆNA KOMMUNE
TEKNISK ETAT
BYGNINGSSJEFEN I FRÆNA
GODKJENT (med atterhald)
DELEGASJONSSAK 188/03

B	REV.		GHM	28.03.03
A	KUNDETILPASSET		GHM	19.02.03
REV.	BESKRIVELSE		SIGN.	DATO
TILTAKSHAVER:	MOBO		MÅL: 1:100	DATO 18.02.03
BYGGEPLASS:	HATLEBAKKEN B4, FRÆNA		ANSVARLIG PROSJEKTERENDE:	B.W.P.
TEGN. TYPE:	SNITT A-A		KONTROLLERT:	

Block Watne	HUSTYPE: TERRASSEHUS B1	KONSULENT: LYNGSTAD	PROSJEKT 3406	TEGN. NR. 102
	ARKITEKT: BLOCK WATNE AS.		BLOCK WATNE PROSJEKTERING POSTBOKS 622 1616 FREDRIKSTAD TLF. 69362000 FAX 69362001	

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

FRÆNA
KOMMUNE

Ferdigattest

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

Ansvarleg søkjar:

BLOCK WATNE AS
KIRKEBAKKEN 5
6413 MOLDE

Tiltakshavar:

MØRE OG ROMSDAL BOLIGBYGGELAG
POSTBOKS 2053
6401 MOLDE

Ferdigattest er gjeve for:

Eigedom/byggjestad:	Gnr.:	Bnr.:	Fnr.:	Snr.:
Boliger på gnr. 45/149 (Hatlebakken, Selsbakken)	45	149		

Spesifikasjon

Søknad motteke:	Kva slag tiltak:	Kva slag bygg/anlegg:
30.10.03	NYBYGG	BUSTADER

Vedtak fatta av:	Vedtak dato:	Saksnr.:
PLAN- OG BYGNINGSSJEFEN	14.11.03	188/03 189/03, 190/04

Merknad

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

KOPI

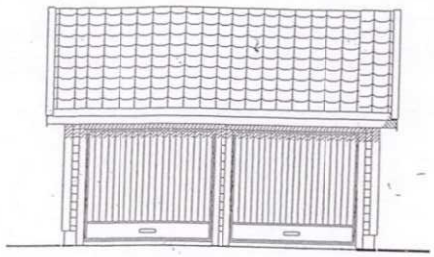
Underskrift

Stad: Elnesvågen	*FRÆNA Kommune*	FRÆNA KOMMUNE TEKNISK ETAT 6412 ELNESVÅGEN
Dato: 10.11.05		Stempel

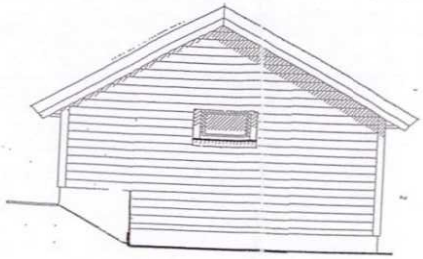
Kopi sendt til

Funksjon	Namn	Adresse
Funksjon	Namn	Adresse
Funksjon	Namn	Adresse
Funksjon	Namn	Adresse
Funksjon	Namn	Adresse
Funksjon	Namn	Adresse

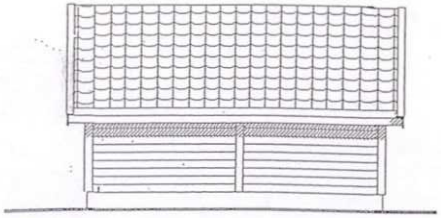
E2



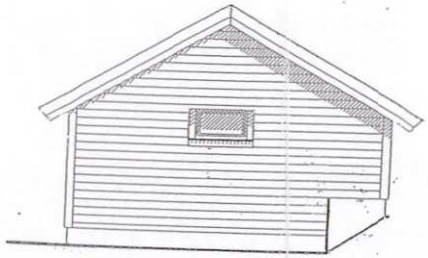
FASADE MOT SØR



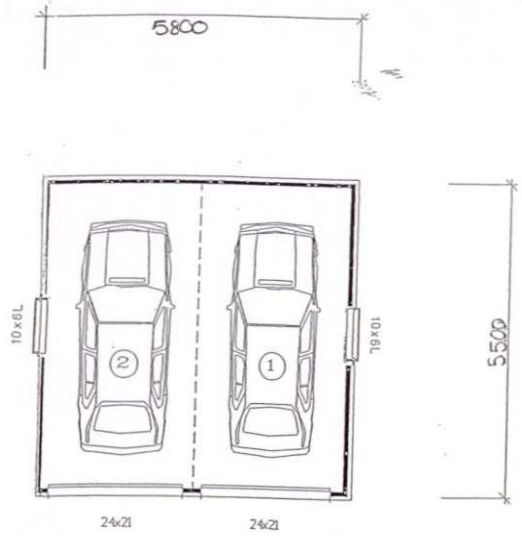
FASADE MOT VEST



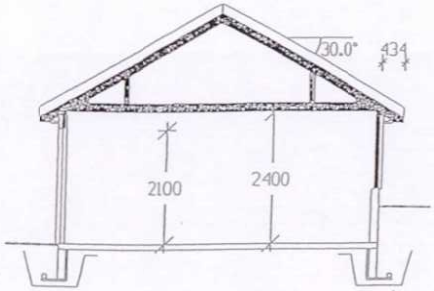
FASADE MOT NORD



FASADE MOT ØST



MOTTATT 12 MAI 2006



SNITT A-A

FRÆNA KOMMUNE
TEKNISK FORVALTNING
PLAN- OG BYGNINGSSJEFEN
GODKJENT (med atterhald)
DELEGASJONSSAK 319/06

A / REV.		EKS	10.03.06
REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO
TILTAKSHAVER: MOBO		MÅLESTOKK	DATO 28.04.1999
BYGGEPLASS: HATLEBAKKEN		1:100	TEGN. GP.
TEGNTYPE: PLAN / SNITT	Garasje 2		KONTR.
Block Watne	ARKITEKT / KONSULENT: BJØRNAR LIE	DISKETT NR. GJ99	TEGN.NR. 16458
	HUSTYPE: GARASJE I REKKE	BEARBEIDET AV: NORSK BYGGPLAN as	TLF. 51 78 79 80 FAX 51 78 79 50

TEGNINGENE MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEID SOM BLOCK WATNE as IKKE MEDVIRKER I.

FRÆNA
KOMMUNE

Ferdigattest

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

Ansvarleg søkjar:

BLOCK WATNE AS
KIRKEBAKKEN 5
6413 MOLDE

Tiltakshavar:

MØRE OG ROMSDAL BOLIGBYGGELAG
POSTBOKS 2053
6401 MOLDE

Ferdigattest er gjeve for:

Eigedom/byggjestad:	Gnr.:	Bnr.:	Fnr.:	Snr.:
HATLEBAKKEN	45	149		

Spesifikasjon

Søknad motteke:	Kva slag tiltak:	Kva slag bygg/anlegg:
30.10.03	NYBYGG	GARASJE

Vedtak fatta av:	Vedtak dato:	Saksnr.:
PLAN- OG BYGNINGSSJEFEN	14.11.03 og 23.06.06	196/03, 319/06

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

Merknad

Gjeld garasje nr. 1 på område F3

KOPI

Underskrift

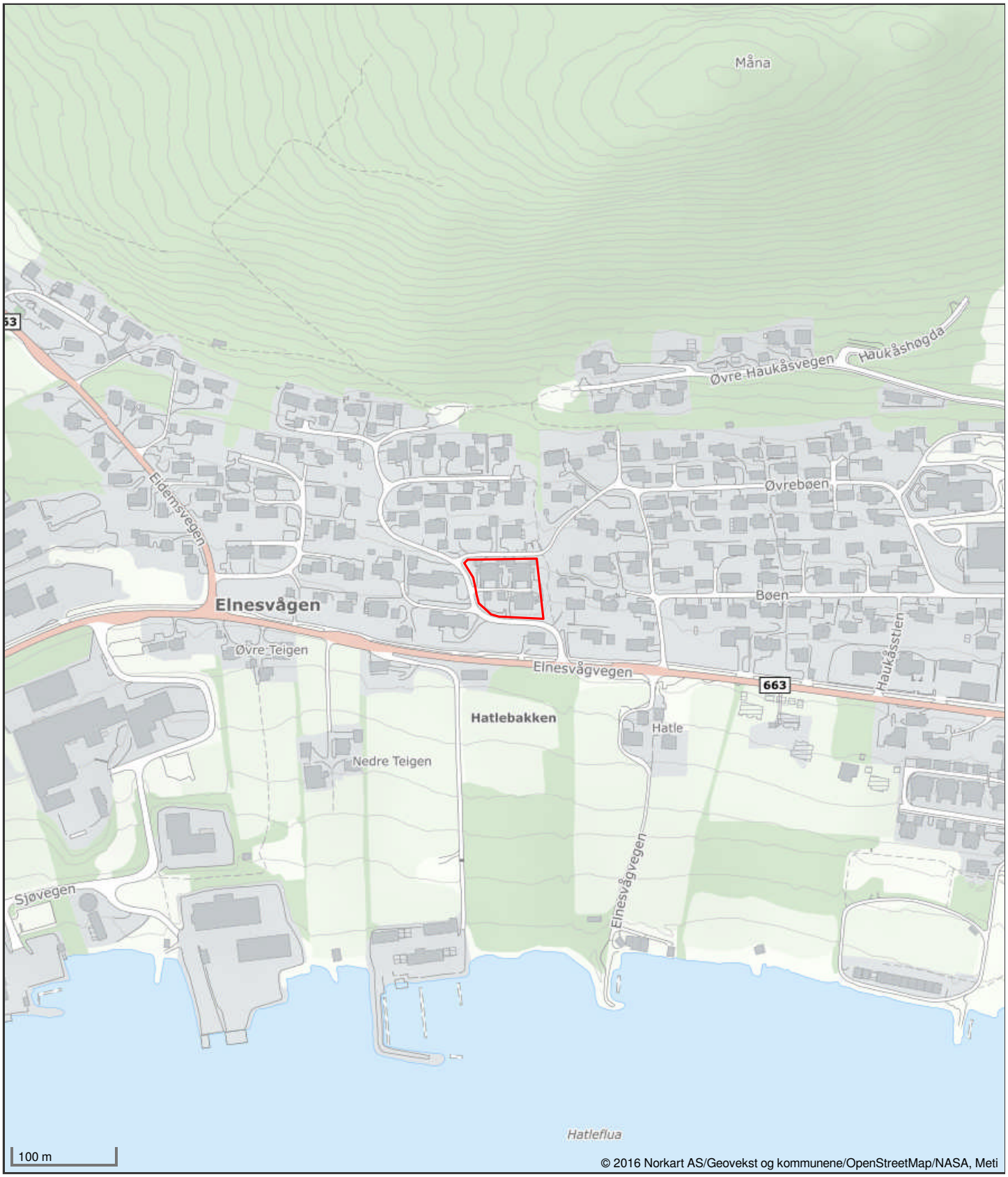
Stad: Elnesvågen	*FRÆNA Kommune*	FRÆNA KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING BYGGESAK 6448 ELNESVÅGEN
Dato: 14.12.06		Stempel

Kopi sendt til

Funksjon	Namn	Adresse
Funksjon	Namn	Adresse
Funksjon	Namn	Adresse
Funksjon	Namn	Adresse
Funksjon	Namn	Adresse
Funksjon	Namn	Adresse

Utskriftsdato: 20.06.2025

Oversiktskart for eiendom 1579 - 45/149//



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

Skatteetaten

Dato
20.06.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

PRIVATMEGLEREN MOLDE AS
Kirkebakken 5
6413 MOLDE

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 1579 HUSTADVIKA

Organisasjonsnr 986 643 044 Andelsnr 8

Eiendommens adresse:

Hatlebakken 22, 6440 ELNESVÅGEN

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 820 385
Som sekundærbolig:	kr 3 281 541

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Kulturminnerapport

Eiendom	1579 45/149		
Utskriftsdato	20.06.2025	**Antall datasett**	4

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

0 Berørte datasett

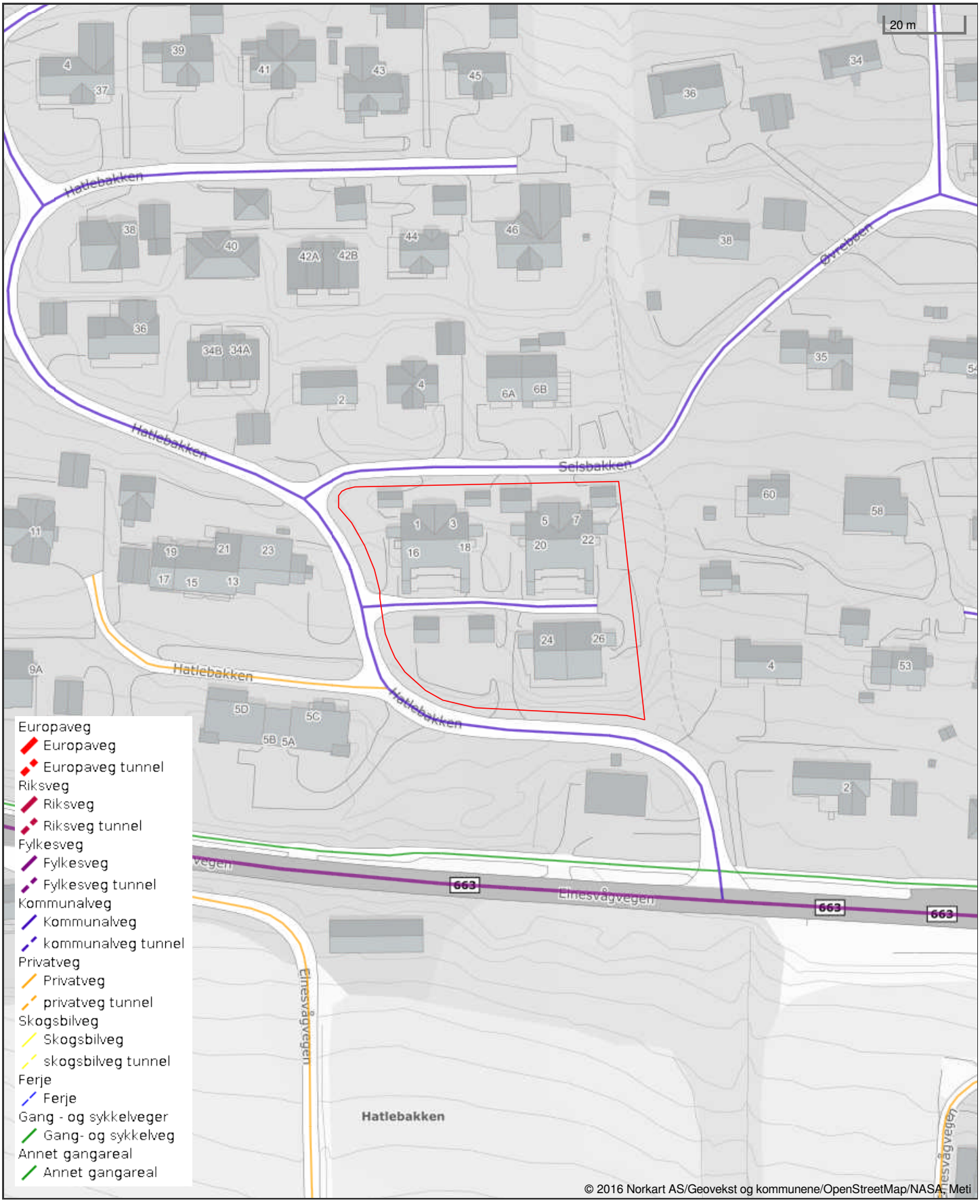
Ingen datasett

4 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner – Fredete bygninger

Utskriftsdato: 20.06.2025

Vegstatuskart for eiendom 1579 - 45/149//



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

Hustadvika kommune
Postadresse: Tingplassen 1, 6440 Elnesvågen
Telefon: 71 26 80 00
E-post: postmottak@hustadvika.kommune.no

Dato:
27.06.202
5

MEGLEROPPLYSNINGER

Naboeiendom/nærområde

Gnr:	**45**	Bnr:	**149**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Hatlebakken 22, 6440 ELNESVÅGEN**						

Oversikten viser godkjente byggesaker i eiendommens nærområde. Dersom du ønsker flere opplysninger om de ulike sakene, kan du kontakte kommunen og be om innsyn. Vennligst benytt saksnummer oppgitt i oversikten som referanse til saken du ber om innsyn i.

Gnr./Bnr./Fnr./Snr.	Saksnummer	Kort beskrivelse
45/150	2022/3121	Veranda

Det er ellers ikke registrert sak med godkjente, men ikke igangsatte prosjekt på naboeiendom og nærområdet for eiendommen.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Vedtekter

for **Hatlebakken borettslag** org nr 986 643 044

tilknyttet

Møre og Romsdal boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 9. november 1999,endret den
31. august 2005, endret på generalforsamling 26.05.2020.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Hatlebakken borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

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

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

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

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

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har leietaker ansatt hos arbeidsgiver i samsvar med punkt 2-1 (4) forkjøpsrett til den leilighet de leier. Deretter har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales innen den 10. hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer like mange varamedlemmer, slik at begge kjønn er representert med minst 1 medlem og 1 varamedlem.

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

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt
Styreleder(evt nestleder) og et styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegerte til boligbyggelagets generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

106-12-1

HUSORDENSREGLER FOR HATLEBAKKEN BORETTSLAG

1. GENERELT.

Alle andelseierne er medeiere i eiendommen og det må derfor være i alles interesse at alt som eiendommen omfatter må vernes om og at orden og godt naboskap til enhver tid er tilstede.

Andelseieren plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene, og er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten. Gjentatte brudd på husordensreglene kan føre til oppsigelse av leieforholdet.

2. UTEOMRÅDE.

Plener og beplantninger må vernes. Flaggstenger, skilter, antenneanlegg o.l. må ikke settes opp uten styrets samtykke.

3. RO I LEILIGHETEN

Det skal i alminnelighet herske ro i leiligheten fra kl. 23.00 til kl. 07.00. Radio , TV, stereoanlegg o.l må dempes så ikke øvrige beboere forstyrres. Musikk- eller sangundervisning må godkjennes av styret.

4. DYREHOLD

Det må innhentes skriftlig tillatelse fra styret for å holde dyr i borettslaget.

5. PARKERING

Biler skal parkeres i garasje eller på opparbeidet parkeringsplass. Beboerne må gjøre sine besøkende oppmerksom på disse bestemmelser.

6. DUGNADSPLIKT

Ansvaret for evt. plenklipping, papirplukking m.v. utenfor husene påhviler beboerne.

7. INDRE VEDLIKEHOLD/ BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER.

Det vises til leiekontraktens bestemmelser om vedlikeholdsplikt.

8. BAD/ WC/ LEDNINGER.

Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet i ledningene ikke fryser. Ingen kan nekte adgang til leiligheten for å forebygge eller begrense skader som måtte oppstå p.g.a. frost eller annet. Klosett må brukes med omtanke slik at ledningene ikke tilstoppes.

9. FRAMLEIE

Framleie må godkjennes av styret etter søknad på fastsatt skjema (fås på MOBO). Andelseier har det fulle ansvar for at husleie blir betalt og ellers for overholdelse av husleiekontrakt og husordensregler.

10. MELDINGER / HENVENDELSER

Meldinger fra styret eller MOBO ved rundskriv, gjelder på samme vis som husordenens bestemmelser som er en del av leiekontrakten. Klage til styret i anledning husordenen skal være skriftlig og sendes styrets leder.

11. TVISTER

Mulige tvister i forbindelse med husordenen eller forståelsen av disse, avgjøres med bindende virkning av styret.

Vedtatt i styret den 2.4.09.

L. Vorland

GENERALFORSAMLING

Hatlebakken Borettslag

Mandag 28.04.2025 kl 17:00

Bud bakeri Elnesvågen



Min side – hva ligger i Min side

Hvis du bor i et borettslag/sameie finner du:
Månedlige felleskostnader
Vedtekter og eventuelt husordensregler
Budsjett
Årsoppgave til skattemelding
Søknad om utleie
Informasjon fra styret og MOBO

Som medlem i Mobo har du følgende tilganger:
Medlemsnummer og ansiennitet
Medlemsfordelene
Overføre opptjent bonus til konto
Boliger på forkjøpsrett

Hvordan opprette Min side

MOBO må ha registrert riktig mobilnummer og eventuelt epostadresse for at du skal kunne opprette bruker på Min side

www.mobo.no – Min side

Velg "opprett ny bruker"
Registrer deg med enten mobilnummer eller epostadresse
Lag passord
Du får tilsendt en SMS/epost med en kode som skal skrives inn
Du har nå opprettet Min side og kan logge inn

Viktig:
Legg inn kortnummer på betalingskort slik at du får bonus når du betaler med kortet (du kan legge inn flere kort)
Legg inn kontonummer for utbetaling av den opptjente bonusen

Du kan laste ned vår app i AppStore/Play butikk:

MOBO – MØRE OG ROMSDAL BOLIGBYGGELAG så har du Min side på din mobiltelefon og kan forevise medlemskort



Innkalling til ordinær generalforsamling i Hatlebakken Borettslag

Tid: Mandag 28.04.2025, kl 17:00

Sted: Bud bakeri Elnesvågen

SAKSLISTE

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak av navnefortegnelse

1.3 Godkjenning av innkalling og dagsorden

1.4 Valg av møtesekretær

1.5 Valg av andelseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

2. Styrets årsmelding

3. Årsregnskap og revisors beretning

4. Godtgjørelse til styret

Det foreslås følgende godtgjørelse for periode 24.04.2024-27.04.2025:

Styreleder Svein Gustad: kr 11.000,-
Jostein Nerland kr 1000,-
Grete Kvadsheim kr 500,-
May Elin Johansen kr 1000,-
Siri Andersen Gustad: kr 1000,-

Totalt honorar: kr 14.500,-.

5. Valg

5.1 Valg av 1 styremedlemmer for 2 år

Forslag til vedtak: Grete Kvadsheim gjenvelges for 2 år

5.2 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Forslag til vedtak: Varamedlemmer gjenvelges for 1 år.

5.3 Valg av 1 delegat med vara til MOBOs generalforsamling 10.06.2025

Forslag til vedtak: Styreleder deltar på MOBO's generalforsamling med styremedlem Jostein Nerland som vara.

5.4 Valg av valgkomité

Forslag til vedtak: Styret innstiller eveventuelt nytt styre. Vedtas i generalforsamlingen.

Saksdokumenter følger vedlagt.

Hatlebakken Borettslag

Årsmelding fra styret 2024

1. TILLITSVALGTE:

Siden forrige ordinære generalforsamling har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

STYRET:
Styreleder, Svein Gustad
Styremedlem, Grete Kvadsheim
Styremedlem, Jostein Nerland
Varamedlem, Siri Andersen Gustad
Varamedlem, May Elin Johansen

2. GENERELLE OPPLYSNINGER OM BOLIGSELSKAPET

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

HMS
Internkontroll innebærer at boligselskapet er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har boligselskapet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

FORSIKRING
Boligselskapets eiendommer er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring.
Polise nr. SP0002809941.
Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr. Den enkelte eier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre. Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes omgående til styreleder i boligselskapet.

EIENDOMMEN
Hatlebakken Borettslag består av 10 boenheter og ligger i Hustadvika kommune
Boligselskapet er registrert i Brønnøysund med organisasjonsnummer 986643044.

3. STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har det vært avholdt 2 styremøter, hvor 4 protokollerte saker har vært behandlet. Styret har arbeidet med ordinære saker, men det som har hatt størst omfang og kostnad er vedlikehold. Det ble gjennomført utvendig maling ved eksternt firma sommeren 2024.

4. ØKONOMI

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.
Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av boligselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat

Årsmeldingen er godkjent av styret 18.03.2025

Resultatregnskap 2024 Hatlebakken Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		735 620	666 584	743 400	782 900
Kabel TV avgift		53 400	39 480	53 400	53 400
Andre driftsinntekter		143 138	143 138	143 100	143 100
Sum inntekter		**932 158**	**849 202**	**939 900**	**979 400**
Kostnader					
Personalkostnader	2	2 044	1 974	2 100	2 100
Styrehonorar		14 500	14 000	15 000	15 000
Energi og strøm		4 025	3 178	4 000	4 000
Vedlikehold	3	405 623	62 922	150 000	100 000
Revisjonshonorar		7 143	6 481	6 500	7 100
Forretningsførerhonorar		53 493	51 587	53 400	55 800
Andre konsulenttjenester		1 425	1 306	10 000	10 000
Kabel-TV		51 000	51 000	53 400	53 400
Kontigent boligbyggelag		3 000	3 000	3 000	3 000
Forsikringer		36 351	32 461	36 300	39 800
Kommunale avgifter	4	234 451	217 520	235 600	254 000
Snøbrøyting		65 188	85 688	70 000	75 000
Andre driftskostnader	5	9 473	5 215	9 000	10 000
Sum kostnader		**887 714**	**536 332**	**648 300**	**629 200**
Driftsresultat		**44 443**	**312 871**	**291 600**	**350 200**
Finansinntekter og kostnader					
Renteinntekt		29 642	29 631	25 000	15 000
Rentekostnad	9	83 465	60 747	91 300	79 000
Resultat av finansinnt. og -kostnader		**-53 823**	**-31 115**	**-66 300**	**-64 000**
Årsresultat	**1**	**-9 380**	**281 755**	**225 300**	**286 200**
Overføringer og disponeringer					
Overført annen egenkapital	8	-9 380	281 755	225 300	286 200
Sum overføringer og disponeringer		**-9 380**	**281 755**	**225 300**	**286 200**

Balanse pr. 31.12.24 Hatlebakken Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Varige driftsmidler			
Tomter	6, 9	768 648	768 648
Bygninger	7, 9	12 867 799	12 867 799
Sum anleggsmidler		**13 636 447**	**13 636 447**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	1 904
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		519 801	785 161
Sum omløpsmidler		**519 801**	**787 065**
SUM EIENDELER		**14 156 248**	**14 423 512**

Balanse pr. 31.12.24 Hatlebakken Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		1 000	1 000
Annen innskutt egenkapital		562 110	562 110
Opptjent egenkapital		4 116 343	4 125 722
Sum egenkapital	**8**	**4 679 453**	**4 688 832**
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	9, 10	1 717 636	1 860 774
Borettsinnskudd	11	5 948 020	5 948 020
Annen langsiktig gjeld	9, 10	1 717 636	1 860 774
Sum langsiktig gjeld		**9 383 292**	**9 669 568**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		7 792	0
Leverandørgjeld		85 711	29 112
Annen kortsiktig gjeld		0	36 000
Sum kortsiktig gjeld		**93 503**	**65 112**
Sum gjeld		**9 476 795**	**9 734 680**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**14 156 248**	**14 423 512**

Molde 31.12.24

Årsregnskap m/balanse og noter for 2024 er signert elektronisk.

Svein Gustad Styreleder	Jostein Nerland Styremedlem	Grete Kvadsheim Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler pr. 01.01	**721 953**	**726 474**
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	-9 380	281 755
Opptak /avdrag langsiktig gjeld	-143 138	-143 138
Endringer i andre langsiktige poster	-143 138	-143 138
B. Årets endring disponible midler	**-295 656**	**-4 521**
C. Disponible midler 31.12	**426 298**	**721 953**

Det regnskapsmessige resultatet tar ikke hensyn til en del viktige forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak av og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler.
Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og er definert som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Note 2 - Personalkostnader

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	2 044	1 974
Sum	**2 044**	**1 974**

Borettslaget har ingen ansatte.

Note 3 - Vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	337 317	1 871
6603 Vedlikehold elektro	19 914	0
6604 Vedlikehold utvendig anlegg	22 600	23 270
6609 Vedlikeholdsplan	0	36 000
6610 Leie vaktmester	25 791	1 782
Sum	**405 623**	**62 922**

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

Note 4 - Kommunale avgifter

	2024	2023
7760 Kommunale avgifter	153 336	144 172
7761 Eiendomsskatt	81 115	73 348
Sum	**234 451**	**217 520**

Note 5 - Andre driftkostnader

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	1 578	0
6550 Driftsmaterialer	199	0
6570 Arbeidsklær, verneutstyr	1 347	0
6825 Kopiering	36	0
6940 Porto	230	0
7420 Gaver kunder, fradragsberettiget	655	0
7720 Generalforsamling	3 584	3 474
7770 Bank og kortgebyr, betalingsgebyr	1 844	1 741
Sum	**9 473**	**5 215**

Note 6 - Tomt

Tomten er kjøpt i 2005 for kr 768 648.

Note 7 - Bygninger

	Bygninger	Garasjer
Anskaffelseskost pr.01.01 :	12 245 893	621 907
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	12 245 893	621 907
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	12 245 893	621 907
Anskaffelsesår :	2005	2006
Antatt levetid i år :		

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

Note 8 - Egenkapital

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

Spesifikasjon innskutt egenkapital			**2024**
	Antall	**Pr. andel**	**Sum**
Andeler i borettslaget	10	100	1 000
Annen innskutt egenkapital			562 110

Spesifikasjon opptjent egenkapital	
Opptjent egenkapital pr. 01.01	**4 125 722**
+/- Årets resultat	-9 380
Opptjent egenkapital pr. 31.12	**4 116 343**
Sum egenkapital pr. 31.12	**4 679 453**

Note 9 - Pantegjeld og pantestillelser

Kreditor:	**Husbanken**
Lånenummer:	**146279179**
Lånetype:	Serie
Opptaksår:	2006
Rentesats:	4.705 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	31.12.2036
Opprinnelig lånebeløp:	7 300 000
Lånesaldo 01.01:	1 860 774
Avdrag i perioden:	143 138
Lånesaldo 31.12:	**1 717 636**
Saldo 5 år frem i tid:	1 001 946
Andelssaldo 01.01:	1 860 774
Innbetalt IN i perioden:	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	143 138
Andelssaldo 31.12:	**1 717 636**
Sum pantegjeld for lån:	**3 435 272**

Av anleggets bokførte gjeld er kr 9 383 292 sikret ved pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr 13 636 447.

Note 10 - Ulik prosentvis fordeling av fellesgjeld

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

Enhet	Opprinnelig fellesgjeld	Boretts-innskudd	Total kostnad	Prosentvis gjeld	Prosentvis innskudd
1, 2	730 000	650 000	1 380 000	53	47
3, 4	730 000	435 000	1 165 000	63	37
5, 6	730 000	750 000	1 480 000	49	51
7	730 000	535 020	1 265 020	58	42
8	730 000	535 000	1 265 000	58	42
9, 10	730 000	604 000	1 334 000	55	45
Sum	**7 300 000**	**5 948 020**	**13 248 020**		

Note 11 - Borettsinnskudd

2250 Borettsinnskudd	5 948 020
Sum	**5 948 020**

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Resultat og balanse med noter for Hatlebakken Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Hatlebakken Borettslag

Styreleder	Svein Gustad (sign.)	13.03.2025
Styremedlem	Grete Kvadsheim (sign.)	13.03.2025
Styremedlem	Jostein Nerland (sign.)	13.03.2025

KPMG AS
Grandfjæra 24C
N-6415 Molde

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Hatlebakken Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Hatlebakken Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Molde, 13. mars 2025
KPMG AS



Else Berit Hamar
Statsautorisert revisor

Fullmektig

Lov om burettslag § 7-3
(1) Ein andelseigar kan møte ved fullmektig. Ingen kan vere fullmektig for meir enn ein andelseigar, men der fleire eig ein andel saman, kan dei ha sams fullmektig. Ei fullmakt kan kallast tilbake når som helst.

Eierseksjonsloven§ 46
En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Det er ingen begrensning på antall fullmakter per seksjonseier.

Rådgiver

Eier har rett til å ta med en rådgiver til generalforsamlingen/ årsmøtet.
Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på møtet tillater det.

FULLMAKT

Navn: _____

Overnevnte har fullmakt til å stemme for meg på generalforsamling/årsmøte i

_____

Dato: _____

Navn: _____

Adresse: _____

Signatur: _____

Generalforsamlingen/årsmøtet kan velge å avvise fullmakter:
- som er skriftlig begrenset slik at fullmektigen pålegges å stemme på en bestemt måte.
- som er ufullstendig utfylt



og trygg surfing

Vi har inkludert sikkerhetsfilter i våre bredbåndsabonnement som gjør at du og ditt borettslag/sameie kan surfe litt tryggere. Les mer på telenor.no/sikkerhet

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Hatlebakken Borettslag mandag 28.04.2025 kl. 17:00
HD Hyundai Infracore Norway, Varholvegen 149.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Til møteleder ble valgt: Merete Nerland Stavik.

1.2 Opptak av navnefortegnelse

Vedtak:
7 fremmøtte hvorav 6 stemmeberettigede.

1.3 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Møtet ble flyttet fra Bud bakeri da borettslaget ikke fikk leie lokalene likevel. Alle andelseierne ble varslet om endring av møtested.

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

1.4 Valg av møtesekretær

Vedtak:
Som møtesekretær ble valgt: Merete Nerland Stavik.

1.5 Valg av andelseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble valgt: Siri Andersen Gustad.

2. Styrets årsmelding

Vedtak:
Årsmelding fra styret for 2024 ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap og revisors beretning

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble enstemmig godkjent. Årets resultat føres mot annen egenkapital.

Revisors beretning ble referert.

4. Godtgjørelse til styret

Vedtak:
Følgende godtgjørelse for perioden 24.04.2024-27.04.2025 ble enstemmig vedtatt:

Styreleder Svein Gustad: kr 11.000,-
Jostein Nerland kr 1000,-
Grete Kvadsheim kr 500,-
May Elin Johansen kr 1000,-
Siri Andersen Gustad: kr 1000,-

Totalt honorar: kr 14.500,-.

5. Valg

5.1 Valg av 1 styremedlemmer for 2 år

Vedtak:
Som styremedlemmer for 2 år ble enstemmig valgt: Grete Kvadsheim.

5.2 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Vedtak:
Som varamedlemmer for 1 år ble enstemmig valgt:
Siri Andersen Gustad og May Elin Johansen.

5.3 Valg av 1 delegat med vara til MOBOs generalforsamling 10.06.2025

Vedtak:
Som utsending til MOBOs generalforsamling ble enstemmig valgt: styreleder.
Styret oppnevner eventuelt vara.

5.4 Valg av valgkomité

Vedtak:
Som medlemmer til valgkomitéen ble enstemmig valgt: styret.

Møtet ble avsluttet kl 17.20.

Protokoll for Hatlebakken Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Merete Nerland Stavik (sign.)	29.04.2025
Sekretær	Merete Nerland Stavik (sign.)	29.04.2025
Protokollvitne	Siri Andersen Gustad (sign.)	29.04.2025

GENERALFORSAMLING

Hatlebakken Borettslag

Mandag 15.04.2024 kl 17:00

Bud bakeri Elnesvågen



Min side – hva ligger i Min side

Medlemsnummer og ansiennitet
Medlemsfordelene
Overføre opptjent bonus til konto
Boliger på forkjøpsrett

Dersom du bor i borettslag/Sameie finner du også:
Månedlige felleskostnader
Vedtekter og evt. husordensregler
Budsjett
Årsoppgave til skattemelding
Søknad om utleie
Informasjon fra styret og MOBO

Hvordan opprette Min side

MOBO må ha registrert riktig mobilnummer og eventuelt epostadresse for at du skal kunne opprette Min side

www.mobo.no – Min side

Velg "opprett ny bruker"
Registrer deg med enten mobilnummer eller epostadresse
Lag passord
Du får tilsendt en SMS med en kode som skal skrives inn
Du har nå opprettet Min side og kan logge inn

Viktig:
Legg inn kortnummer på betalingskort slik at du får bonus når du betaler med kortet (du kan legge inn flere kort)
Legg inn kontonummer for utbetaling av den opptjente bonusen

Du kan laste ned vår app i AppStore/Play butikk:

MOBO – MØRE OG ROMSDAL BOLIGBYGGELAG så har du Min side på din mobiltelefon og kan forevise medlemskort



Innkalling til ordinær generalforsamling i Hatlebakken Borettslag mandag 15.04.2024

Tid: Mandag 15.04.2024, kl 17:00

Sted: Bud bakeri Elnesvågen

SAKSLISTE

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak av navnefortegnelse

1.3 Godkjenning av innkalling og dagsorden

1.4 Valg av møtesekretær

1.5 Valg av 1 andelshaver til å underskrive protokollen sammen med møteleder

2. Styrets årsmelding

3. Årsregnskap og revisors beretning

4. Godtgjørelse til styret

Det foreslås følgende godtgjørelse for periode 24.04.2023-15.04.2024:

Svein Gustad: kr 11 000,-
Laila Sofie Aas: kr 1 000.-
Grete Kvadsheim: kr 1 000,-
Siri Andersen Gustad kr 1 000,-
Oddny Solbakk kr 500,-

Totalt honorar: kr 14 500,-

5. Valg

5.1 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Forslag til vedtak: Jostein Nerland velges som styremedlem for 2 år.

5.2 Valg av 1 varamedlem for 1 år

Forslag til vedtak: May Elin Johansen velges som varamedlem for 1 år.

5.3 Valg av 1 delegat med vara til MOBOs generalforsamling 11.06.2024

Styreleder og 1 styremedlem som vara

Forslag til vedtak: Styreleder deltar på MOBO's generalforsamling.

Saksdokumenter følger vedlagt.

Hatlebakken Borettslag

Årsmelding fra styret 2023

1. TILLITSVALGTE:

Siden forrige ordinære generalforsamling har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

STYRET:
Styreleder, Svein Gustad
Styremedlem, Laila Sofie Aas
Styremedlem, Grete Kvadsheim
Varamedlem, Oddny Solbakk
Varamedlem, Siri Andersen Gustad

2. GENERELLE OPPLYSNINGER OM BOLIGSELSKAPET

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

HMS
Internkontroll innebærer at boligselskapet er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.
Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har boligselskapet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

FORSIKRING
Boligselskapets eiendommer er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring.
Polise nr. SP0002809941. Egenandel ved skade er kr. 10 000,-.
Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr. Den enkelte eier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.
Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes omgående til styreleder i boligselskapet.

EIENDOMMEN
Hatlebakken Borettslag består av 10 boenheter og ligger i Hustadvika kommune
Boligselskapet er registrert i Brønnøysund med organisasjonsnummer 986643044.

3. STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har det vært avholdt 1 styremøte, hvor 4 protokollerte saker har vært behandlet.

Styret har arbeidet med følgende saker:

1. Budsjett 2024

2. Vedlikehold. Mobo ble kontaktet og utarbeidet vedlikeholdsplan for borettslaget

3.. Utskifting av ytterdører. Deet er innhentet 2 tilbud på dører og utskifting.

4. Søknad om bygging av carport Hatlebakken 18. Søknaden ble godkjent.

4. ØKONOMI

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.
Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av boligselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap 2023 Hatlebakken Borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		666 584	630 621	664 700	743 400
Kabel TV avgift		39 480	39 480	39 500	53 400
Andre driftsinntekter		143 138	143 138	143 100	143 100
Sum inntekter		849 202	813 239	847 300	939 900
Kostnader					
Personalkostnader	2	1 974	2 115	2 100	2 100
Styrehonorar		14 000	15 000	15 000	15 000
Energi og strøm		3 178	3 009	4 000	4 000
Vedlikehold	3	62 922	55 760	150 000	150 000
Revisjonshonorar		6 481	6 108	6 100	6 500
Forretningsførerhonorar		51 587	49 754	51 600	53 400
Andre konsulenttjenester		1 306	11 208	10 000	10 000
Kabel-TV		51 000	38 280	39 500	53 400
Kontigent boligbyggelag		3 000	3 000	3 000	3 000
Forsikringer		32 461	28 044	32 500	36 300
Kommunale avgifter	4	217 520	196 343	204 800	235 600
Snøbrøyting		85 688	67 834	50 000	70 000
Andre driftskostnader	5	5 215	8 070	7 500	9 000
Sum kostnader		536 332	484 523	576 100	648 300
Driftsresultat		312 871	328 716	271 200	291 600
Finansinntekter og kostnader					
Renteinntekt		29 631	12 375	15 000	25 000
Rentekostnad	9	60 747	24 831	59 000	91 300
Resultat av finansinnt. og -kostnader		-31 115	-12 456	-44 000	-66 300
Årsresultat	1	281 755	316 260	227 200	225 300
Overføringer og disponeringer					
Overført annen egenkapital	8	281 755	316 260	227 200	225 300
Sum overføringer og disponeringer		281 755	316 260	227 200	225 300

Balanse pr. 31.12.23 Hatlebakken Borettslag

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Varige driftsmidler			
Tomter	6, 9	768 648	768 648
Bygninger	7, 9	12 867 799	12 867 799
Sum anleggsmidler		13 636 447	13 636 447
Omlŋpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		1 904	0
Andre fordringer		0	7 000
Bankinnskudd og kontanter			
Innest³ ende p³ driftskonto		785 161	775 254
Sum omlŋpsmidler		787 065	782 254
SUM EIENDELER		14 423 512	14 418 701

Balanse pr. 31.12.23 Hatlebakken Borettslag

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		1 000	1 000
Annen innskutt egenkapital		562 110	562 110
Opptjent egenkapital		4 125 722	3 843 967
Sum egenkapital	8	4 688 832	4 407 077
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	9, 10	1 860 774	2 003 912
Borettsinnskudd	11	5 948 020	5 948 020
Annen langsiktig gjeld	9, 10	1 860 774	2 003 912
Sum langsiktig gjeld		9 669 568	9 955 844
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		0	1 479
Leverandørgjeld		29 112	54 301
Annen kortsiktig gjeld		36 000	0
Sum kortsiktig gjeld		65 112	55 780
Sum gjeld		9 734 680	10 011 624
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		14 423 512	14 418 701

Molde 31.12.23

Årsregnskap m/balanse og noter for 2023 er signert elektronisk.

Svein Gustad	Grete Kvadsheim	Laila Sofie Aas
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

¡ rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om ³ rsregnskap samt god regnskapsskikk for sm³ foretak.

¡ rsregnskapet er basert p³ de grunnleggende prinsipper om historisk kost, sammenlignbarhet, fortsatt drift, kongruens og forsiktighet. Transaksjoner regnskapsfŋres til verdien av vederlaget p³ transaksjonstidspunktet. Inntekter resultatfŋres n³ r de er opptjent og kostnader sammenstilles med opptjente inntekter.

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

Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler pr. 01.01	726 474	696 490
B. Endring disponible midler		
¡ rets resultat	281 755	316 260
Opptak /avdrag langsiktig gjeld	-143 138	-143 138
Endringer i andre langsiktige poster	-143 138	-143 138
B. ¡ rets endring disponible midler	-4 521	29 984
C. Disponible midler 31.12	721 953	726 474

Det regnskapsmessige resultatet tar ikke hensyn til en del viktige forhold som p³ virker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak av og avdrag p³ l³ n, samt kjŋp og salg av anleggsmidler.
Borettslagets disponible midler er de ŋkonomiske midlene som borettslaget har til r³ dighet, og er definert som omlŋpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Note 2 - Personalkostnader

	2023	2022
5400 Arbeidsgiveravgift	1 974	2 115
Sum	1 974	2 115

Borettslaget har ingen ansatte.

Note 3 - Vedlikehold

	2023	2022
6601 Vedlikehold Bygg	1 871	16 569
6604 Vedlikehold utvendig anlegg	23 270	23 096
6609 Vedlikeholdsplan	36 000	0
6610 Leie vaktmester	1 782	6 096
6630 Egenandel forsikringsskader	0	10 000
Sum	62 922	55 760

Styret mener at det gjennomfŋrte vedlikeholdet er tilstrekkelig for ³ oppveie verdiforringelse av bygningene.
Det er ikke nŋdvendig med vedlikeholdsavsetning.

Note 4 - Kommunale avgifter

	2023	2022
7760 Kommunale avgifter	144 172	128 057
7761 Eiendomsskatt	73 348	68 286
Sum	217 520	196 343

Note 5 - Andre driftkostnader

	2023	2022
6360 Renhold, sanitNrartikler	0	1 649
6500 Verktnyy og redskaper	0	1 837
6940 Porto	0	180
7720 Generalforsamling	3 474	2 560
7770 Bank og kortgebyr, betalingsgebyr	1 741	1 844
Sum	5 215	8 070

Note 6 - Tomt

Tomten er kjnpt i 2005 for kr 768 648.

Note 7 - Bygninger

	Bygninger	Garasjer
Anskaffelseskost pr.01.01 :	12 245 893	621 907
¡ rets tilgang :	0	0
¡ rets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	12 245 893	621 907
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokfnrt verdi pr.31.12:	12 245 893	621 907
Anskaffelses³r :	2005	2006
Antatt levetid i ³r :		

Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomfnrt. Jamfnr note om vedlikehold.

Note 8 - Egenkapital

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

Spesifikasjon innskutt egenkapital			2023
	Antall	Pr. andel	Sum
Andeler i borettslaget	10	100	1 000
Annen innskutt egenkapital			562 110

Spesifikasjon opptjent egenkapital	
Opptjent egenkapital pr. 01.01	3 843 967
+/- ¡ rets resultat	281 755
Opptjent egenkapital pr. 31.12	4 125 722
Sum egenkapital pr. 31.12	4 688 832

Note 9 - Pantegjeld og pantestillelser

Kreditor:	Husbanken
L³nenummer:	146279179
L³netype:	Serie
Opptaks³r:	2006
Rentesats:	3.873 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	31.12.2036
Opprinnelig l³nebelnp:	7 300 000
L³nesaldo 01.01:	2 003 912
Avdrag i perioden:	143 138
L³nesaldo 31.12:	1 860 774
Saldo 5 ³r frem i tid:	1 145 084
Andelssaldo 01.01:	2 003 912
Innbetalt IN i perioden:	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	143 138
Andelssaldo 31.12:	1 860 774
Sum pantegjeld for l³n:	3 721 548

Av anleggets bokfnrte gjeld er kr 9 669 568 sikret ved pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokfnrt verdi p³ kr 13 636 447.

Note 10 - Ulik prosentvis fordeling av fellesgjeld

For borettslag som har ulik prosentvis fordeling av fellesgjeld skal det gis en oversikt over hvordan fellesgjelden er fordelt p³ de ulike borettslagsandelene.

Enhet	Opprinnelig fellesgjeld	Boretts-innskudd	Total kostnad	Prosentvis gjeld	Prosentvis innskudd
1, 2	730 000	650 000	1 380 000	53	47
3, 4	730 000	435 000	1 165 000	63	37
5, 6	730 000	750 000	1 480 000	49	51
7	730 000	535 020	1 265 020	58	42
8	730 000	535 000	1 265 000	58	42
9, 10	730 000	604 000	1 334 000	55	45
Sum	7 300 000	5 948 020	13 248 020		

Note 11 - Borettsinnskudd

2250 Borettsinnskudd	5 948 020
Sum	5 948 020

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Resultat og balanse med noter for Hatlebakken Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Hatlebakken Borettslag

Styreleder	Svein Gustad (sign.)	21.03.2024
Styremedlem	Grete Kvadsheim (sign.)	21.03.2024
Styremedlem	Laila Sofie Aas (sign.)	21.03.2024

KPMG AS
Grandfjæra 24C
N-6415 Molde

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Hatlebakken Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet Hatlebakken Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Molde, 21. Mars 2024

KPMG AS



Else Berit Hamar
Statsautorisert revisor

Fullmektig

Lov om burettslag § 7-3
(1) Ein andelseigar kan møte ved fullmektig. Ingen kan vere fullmektig for meir enn ein andelseigar, men der fleire eig ein andel saman, kan dei ha sams fullmektig. Ei fullmakt kan kallast tilbake når som helst.

Eierseksjonsloven§ 46
En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Det er ingen begrensning på antall fullmakter per seksjonseier.

Rådgiver

Eier har rett til å ta med en rådgiver til generalforsamlingen/ årsmøtet.
Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på møtet tillater det.

FULLMAKT

Navn: _____

Overnevnte har fullmakt til å stemme for meg på generalforsamling/årsmøte i

_____

Dato: _____

Navn: _____

Adresse: _____

Signatur: _____

Generalforsamlingen/årsmøtet kan velge å avvise fullmakter:
- som er skriftlig begrenset slik at fullmektigen pålegges å stemme på en bestemt måte.
- som er ufullstendig utfylt



Markedets mest fleksible avtale for borettslag?

Med avtalen Frihet har du som bor i borettslag/sameie frihet til å sette sammen din egen pakke av strømme-tjenester, TV-kanaler og bredbåndshastighet.

Les mer på
telenor.no/frihet

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Hatlebakken Borettslag mandag 15.04.2024 kl. 17:00
Bud bakeri Elnesvågen.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Til møteleder ble valgt: Merete Nerland Stavik.

1.2 Opptak av navnefortegnelse

Vedtak:
11 fremmøtte, 2 fullmakter hvorav 9 stemmeberettigede.

1.3 Godkjenning av innkalling og dagsorden

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

1.4 Valg av møtesekretær

Vedtak:
Som møtesekretær ble valgt: Merete Nerland Stavik.

1.5 Valg av 1 andelshaver til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble valgt: Siri Andersen Gustad.

2. Styrets årsmelding

Vedtak:
Årsmelding fra styret for 2023 ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap og revisors beretning

Vedtak:
Årsregnskapet for 2023 ble enstemmig godkjent. Årets resultat føres mot annen egenkapital. Revisors beretning ble referert.

4. Godtgjørelse til styret

Vedtak:
Foreslått godtgjørelse for periode 24.04.2023-15.04.2024 ble enstemmig vedtatt:

Svein Gustad: kr 11 000,-
Laila Sofie Aas: kr 1 000.-
Grete Kvadsheim: kr 1 000,-
Siri Andersen Gustad kr 1 000,-
Oddny Solbakk kr 500,-

Totalt honorar: kr 14 500,-

5. Valg

5.1 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Styreleder ble sist valgt i 2022 og er på valg i år. Svein Gustad stiller til gjenvalg.

Jostein Nerland stiller til valg som styremedlem for 2 år.

Vedtak:
Som styreleder for 2 år ble enstemmig valgt: Svein Gustad.
Som styremedlemmer for 2 år ble enstemmig valgt: Jostein Nerland.

5.2 Valg av 1 varamedlem for 1 år

Vedtak:
Som varamedlemmer for 1 år ble enstemmig valgt:
Siri Andersen Gustad og May Elin Johansen.

5.3 Valg av 1 delegat med vara til MOBOs generalforsamling 11.06.2024

Vedtak:
Som utsending til MOBOs generalforsamling ble enstemmig valgt: styreleder og 1 styremedlem som vara.

Møtet ble avsluttet kl 17.15.

Protokoll for Hatlebakken Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Merete Nerland Stavik (sign.)	17.04.2024
Sekretær	Merete Nerland Stavik (sign.)	17.04.2024
Protokollvitne	Siri Andersen Gustad (sign.)	17.04.2024

Budsjett Hatlebakken Borettslag

	Budsjett 2025	Budsjett 2024
Inntekt		
Innkrevde felleskostnader	782 900	743 400
Kabel TV avgift	53 400	53 400
Andre driftsinntekter	143 100	143 100
Sum inntekt	979 400	939 900
Kostnader		
Personalkostnader	2 100	2 100
Styrehonorar	15 000	15 000
Energi og strøm	4 000	4 000
Vedlikehold	100 000	150 000
Revisjonshonorar	7 100	6 500
Forretningsførerhonorar	55 800	53 400
Andre forvaltningstjenester	10 000	10 000
Kabel-TV	53 400	53 400
Kontigent boligbyggelag	3 000	3 000
Forsikringer	39 800	36 300
Kommunale avgifter	254 000	235 600
Snøbrøyting	75 000	70 000
Andre driftskostnader	10 000	9 000
Sum kostnader	629 200	648 300
Driftsresultat	350 200	291 600
Finansinnt. og kostnad		
Renteinntekt	15 000	25 000
Rentekostnad	79 000	91 300
Resultat finans	-64 000	-66 300
Årsresultat	286 200	225 300

Budsjett Hatlebakken Borettslag

	Budsjett 2025	Budsjett 2024
Inntekt		
Innkrevde felleskostnader	**782 900**	**743 400**
3600 Innkrevde felleskostnader	560 800	509 000
3650 Innkrevde renter fellesgjeld	79 000	91 300
3660 Innkrevde avdrag fellesgjeld	143 100	143 100
Kabel TV avgift	**53 400**	**53 400**
3630 Kabel-TV /bredbånd	53 400	53 400
Andre driftsinntekter	**143 100**	**143 100**
3661 Periodisering inntekt -individuell nedbetaling lån	143 100	143 100
Sum inntekt	**979 400**	**939 900**
Kostnader		
Personalkostnader	**2 100**	**2 100**
5400 Arbeidsgiveravgift	2 100	2 100
Styrehonorar	**15 000**	**15 000**
5330 Styrehonorar	15 000	15 000
Energi og strøm	**4 000**	**4 000**
6200 Elektrisk energi	4 000	4 000
Vedlikehold	**100 000**	**150 000**
6601 Vedlikehold bygg	100 000	150 000
Revisjonshonorar	**7 100**	**6 500**
6700 Revisjon	7 100	6 500
Forretningsførerhonorar	**55 800**	**53 400**
6710 Forretningsførerhonorar	47 200	45 200
6711 Forretningsførerhonorar IN-ordning	7 100	6 800
6712 Forretningsførerhonorar - tilleggskontrakter	1 500	1 400
Andre forvaltningstjenester	**10 000**	**10 000**
6730 Teknisk rådgivning	10 000	10 000
Kabel-TV	**53 400**	**53 400**
6950 Kabel-TV / bredbånd	53 400	53 400
Kontigent boligbyggelag	**3 000**	**3 000**
7450 Kontingent boligbyggelag	3 000	3 000
Forsikringer	**39 800**	**36 300**
7500 Forsikringspremier	39 100	35 600
7520 Borettslagenes sikringsordning	700	700
Kommunale avgifter	**254 000**	**235 600**

	Budsjett 2025	Budsjett 2024
7760 Kommunale avgifter	167 000	158 600
7761 Eiendomsskatt	87 000	77 000
Snøbrøyting	**75 000**	**70 000**
7790 Snøbrøyting og sandstrøing	75 000	70 000
Andre driftskostnader	**10 000**	**9 000**
6550 Driftsmaterialer	5 000	4 000
7720 Generalforsamling	3 000	3 000
7770 Bank og kortgebyr, betalingsgebyr	2 000	2 000
Sum kostnader	**629 200**	**648 300**
Driftsresultat	**350 200**	**291 600**
Finansinnt. og kostnad		
Renteinntekt	**15 000**	**25 000**
8050 Renteinntekter	15 000	25 000
Rentekostnad	**79 000**	**91 300**
8150 Rentekostnader Husbanken	79 000	91 300
Resultat finans	**-64 000**	**-66 300**
Årsresultat	**286 200**	**225 300**

BUDSJETT 2025 - HATLEBAKKEN BORETTSLAG

Årsresultat
Forslag til budsjett er satt opp i henhold til regnskapsloven.
Budsjettert årsresultat skal dekke avdrag på lån og eventuelt økning av disponible midler.

Budsjettert årsresultat:	**Beløp**
Årsresultat	286 200
Avdrag lån	143 100
Periodisert inntekt - individuell nedbetaling lån	143 100
Endring i disponible midler	0

Inntekter:	**2025**	**2024**
Innkrevde felleskostnader	560 800	509 000
Kabel-tv	53 400	53 400
Avdrag felleslån	143 100	143 100
Renter felleslån	79 000	91 300
Sum inntekter	**836 300**	**796 800**

		Lånesaldo 01.01.2025	**Avdrag 2025**	**Renter 2025**
Lån i Husbanken - flytende rente	4,70 %	1 717 636	143 100	79 000
Sum lån/ renter		**1 717 636**	**143 100**	**79 000**

Felleskostnader:

Leilighets nummer	BOA m2	Antall rom	Andel fellesgjeld	Drifts-kostnader 2025	Avdrag lån 2025	Renter lån 2025	Felles-kostnader 2025	Drifts-kostnader 2024	Avdrag lån 2024	Renter lån 2024	Felles-kostnader 2024	Endring felles-kostnader
1	90	4	-	4 572	-	-	4 572	4 149	-	-	4 149	422
2	90	4	-	4 572	-	-	4 572	4 149	-	-	4 149	422
3	87	3	343 527	4 419	2 385	1 317	8 121	4 011	2 385	1 522	7 918	203
4	87	3	343 527	4 419	2 385	1 317	8 121	4 011	2 385	1 522	7 918	203
5	97	4	0	4 927	0	0	4 927	4 472	-	-	4 472	455
6	97	4	-	4 927	-	-	4 927	4 472	-	-	4 472	455
7	94	4	-	4 775	-	-	4 775	4 334	-	-	4 334	441
8	94	4	343 527	4 775	2 385	1 317	8 477	4 334	2 385	1 522	8 241	236
9	92	4	343 527	4 673	2 385	1 317	8 375	4 242	2 385	1 522	8 148	227
10	92	4	343 527	4 673	2 385	1 317	8 375	4 242	2 385	1 522	8 148	227
	920		**1 717 637**	**560 800**	**143 100**	**79 000**	**782 900**	**509 000**	**143 100**	**91 300**	**743 400**	**39 500**

I tillegg kommer		**Budsjett 2025**	**Budsjett 2024**	**Endring**
Kabel-TV per enhet	10	445	445	-
SUM		**53 400**	**53 400**	-

BUDSJETT 2025 - HATLEBAKKEN BORETTSLAG

Kartverket

PRIVATMEGLEREN MOLDE
KIRKEBAKKEN 5
6413 MOLDE

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Kristin Toft 45251128
Vår referanse: 3781084/26660964
Bestilling: C3 2025-06-23 (4) 115

Dato
23.06.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
4861	60	14.6.2004	BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1579 HUSTADVIKA	45	149	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Retur til:

ROMSDALS FELLESBANK ASA

TINGLYST
14 JUNI 2004
ROMSDAL TINGRETT
DAGBOKNR.: 4861

Skøyte[1]

Opplysningane i felta **1–6** vert registrerte i grunnboka.

1. Eigedomen(ane) [2]

Kommunenr.	Kommunenamn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell part
1548	Fræna	45	149			1/1

Overdraginga gjeld bygg på festa grunn	[X] Nei	[ ] Ja	Overdraginga omfattar transport av festeretten	[ ] Nei	[ ] Ja
Godkjenning frå bortfestaren er ikkje naudsynt i medhald av tomtefestelova § 32 fyrste leden nr. 5 eller avtale	[ ] Nei	[ ] Ja	Bortfestaren har godkjent overdraginga og skrive under i felt for underskrifter og stadfestingar	[ ] Nei	[ ] Ja

Slag: [ ] **1.** Med bygningar [X] **2.** Utan bygningar

Bruk av grunn: [X] **B** Bustad-eigedom [ ] **F** Fritids-eigedom [ ] **V** Forretning/kontor [ ] **I** Industri [ ] **L** Landbruk [ ] **K** Off. veg [ ] **A** Anna

Type bustad: [ ] **FB** Frittliggj. einebustad [ ] **TB** Tomanns-bustad [ ] **RK** Rekkjehus/kjede [ ] **BL** Blokk-leilegheit [X] **AN** Anna

2. Kjøpesum

Kr 757 052,-

Lyst ut til sal på den frie marknaden: [X] Ja [ ] Nei

Omsetningstype: [X] **1** Fritt sal [ ] **2** Gåve (heilt eller delvis) [ ] **3** Ekspropriasjon [ ] **4** Tvangsauksjon [ ] **5** Uskifte [ ] **6** Skifteoppgjer [ ] **8** Anna

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salsverdi/avgiftsgrunnlag [3]

Kr

4. Blir overdregen/overdregne frå

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

Doknr: 4861 Tinglyst: 14.06.2004 Emb. 060
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

5. Til

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [4]	Namn	Fast busett i Noreg	Ideell part
98 66 43 044	Hatlebakken Borettslag	[X] Ja [ ] Nei	1/1
		[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	

6. Særskilde avtalar

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

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

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

Andre avtalar (som ikkje skal tinglysast)

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

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

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

Stad, dato

Kjøparen/tileignaren si underskrift | Her med maskin eller blokkbokstavar

8. Fråsegn om sivilstand mm. 6)

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

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

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

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

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

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

9. Underskrifter og stadfestingar

Stad, dato
Elnesvågen 01.06.04

Utferdaren si underskrift 7) | Her med maskin eller blokkbokstavar
FRÆNA KOMMUNE Ordføreren
Arve Hans Otterlei

Som ektemake/registrert partnar samtykkjer eg i overføringa

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

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

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

Adresse
Elnesvågen
6440 Elnesvågen

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

Adresse
6430 Bud

Bortfestaren si underskrift | Her med maskin eller blokkbokstavar

Rett avskrift bekreftes
pr. pr. Romsdals Fellesbank ASA

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

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

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

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

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

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

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

11. Underskrifter og stadfestingar

Som eigar/festar (heimelshavar) samtykkjer eg i overføringa

Stad, dato

Heimelshavaren si underskrift | Her med maskin eller blokkbokstavar

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

Som heimelshavaren sin ektemake/registrert partnar samtykkjer eg i overføringa

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

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

1. vitneunderskrift | Her med maskin eller blokkbokstavar

Adresse

2. vitneunderskrift | Her med maskin eller blokkbokstavar

Adresse

Notar:

1) Med dokumentet til tinglysing skal det følgje ein gjenpart skriven på tinglysingspapir. Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må vere betalt før dokumentet kan tinglysast.

2) Dersom eigedomen har underfestenummer (ufnr.) kan felt for seksjonsnummer (snr.) nyttast.

3) Dokumentavgifta er knytt til salsverdien på eigedomen. Dersom kjøpesummen tilsvarar salsverdien, er det nok å fylle ut dette beløpsfeltet. Feltet salsverdi/avgiftsgrunnlag skal fyllast ut dersom kjøpesummen er lågare enn salsverdien. Dersom ein fyller ut båe felta, skal salsverdi/avgiftsgrunnlag alltid vera høgast, unnateke tilfelle etter § 1, 2. leddet og § 3 i dokumentavgiftvedtaket.

4) Det er Enhetsregisteret sitt organisasjonsnummer som skal nyttast.

5) Feltet kan sløyfas om dokumentet ikkje gjeld overdraging av bustadseksjon.

6) Separerte vert rekna som gifte/registrerte partnarar, og bustaden må vanlegvis framleis reknast som felles. Sambuarar vert rekna som ugifte/uregistrerte, og samtykkjepåteikning er vanlegvis berre naudsynt dersom begge er heimelshavare.

7) Dersom utferdaren ikkje er heimelshavar, må heimelshavaren godkjenne overdraginga ved særskild påteikning med vitnestadfesting, og om naudsynt med tilsvarande fråsegn om sivilstand eller med samtykkje frå ektemake.

8) Dersom utferdaren ikkje er ein offentleg person, må utferdaren si underskrift stadfestast. Dette kan m.a. gjerast av to vitne som er myndige og bur i Noreg, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eigedomsmeklar.
Utferdaren, tileignaren, tileignaren sin ektemake/registrerte partnar, foreldra, barn eller sysken kan ikkje stadfeste utferdaren si underskrift.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN MOLDE
KIRKEBAKKEN 5
6413 MOLDE

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Kristin Toft 45251128
Vår referanse: 3781083/26660959
Bestilling: C3 2025-06-23 (4) 114

Dato
23.06.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
10669	60	17.12.2003	REGISTRERING AV GRUNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1579 HUSTADVIKA	45	128	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

MÅLEBREV

X uten grensejustering
med grensejustering

Kommune: Fræna

J nr.: 64/03

Målebrev nr.: 3318

Evt. midl. forretning, dato, ref. nr.:

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	45	149	
Bruksnavn/adresse			
Areal (m^2)	3571.0		

Delingsloven § 4-2 første ledd.
Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt areal-overføring etter reglene om grensejustering.

I henhold til delingsloven av 23.juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for for-retningen	18.november 2003.
Rekvirent	Fræna kommune
Bestyrer	Ole Gunnar Svenoy
Forretning	Kart- og delingsforretning over ein parsell av gnr. 45, bnr.128 til bustadformål.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Elnesvågen	03.12.2003	FRÆNA KOMMUNE oppmålingssjefen Ole Gunnar Svenoy,oppm.sjef.	

GAB

Registreringsstempel

Doknr: 10669 Tinglyst: 17.12.2003 Emb: 060
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagbokstempel

TINGLYST
17 DES. 2003
ROMSDAL TINGRETT
DAGBOKNR.: 10669

Påtegninger (rettelser o.l.)

Vesla/Geonor

Gnr	Bnr	Festenr
45	149	

Representasjonspunkt: X 541390 Y -63209 Z

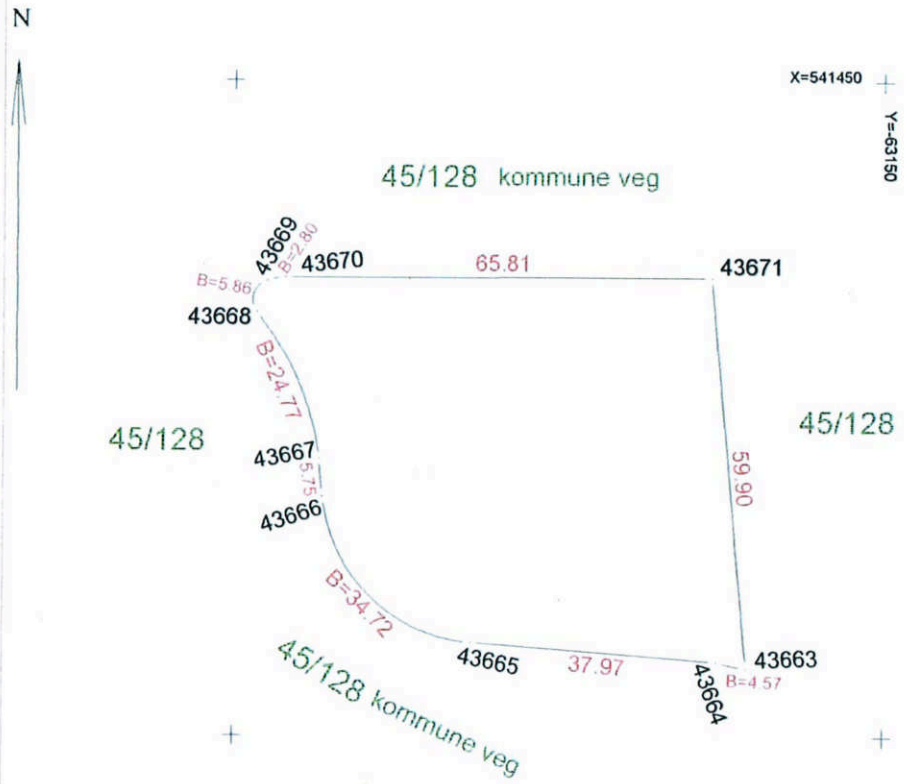
Kartblad: BD113-1-09 X Landsnett

Målestokk: 1:1000 Areal: 3571.0 M²

MÅLEBREVKART

Jnr: 64/03

Målebrev nr: 3318

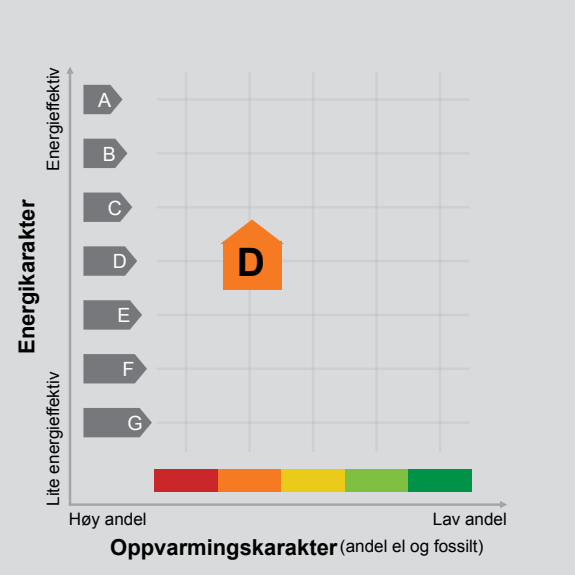


Punkt	Punktmerke	X-koord	Y-koord	Side	Radius
43671	Off.gkj.grmr. i jord	541420.00	-63176.50	59.90	
43663	Off.gkj.grmr. i jord	541360.34	-63171.12	4.57	-255.00
43664	Off.gkj.grmr. i jord	541361.31	-63175.59	37.97	
43665	Off.gkj.grmr. i jord	541364.22	-63213.45	34.72	25.00
43666	Off.gkj.grmr. i jord	541386.46	-63236.45	5.75	
43667	Off.gkj.grmr. i jord	541392.19	-63236.97	24.77	-45.00
43668	Off.gkj.grmr. i jord	541414.66	-63246.64	5.86	3.00
43669	Grensepunkt	541419.37	-63245.04	2.80	10.00
43670	Off.gkj.grmr. i jord	541419.96	-63242.31	65.81	

Vesla Geomor

ENERGIATTEST

Adresse	Hatlebakken 22
Postnummer	6440
Sted	ELNESVÅGEN
Kommunenavn	Hustadvika
Gårdsnummer	45
Bruksnummer	149
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	15647582
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-143299
Dato	03.07.2025



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 innetemperaturen
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)

- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Slå av lyset og bruk sparepærer

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 med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima 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.

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/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Firemannsbolig
Byggeår	2005
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	98
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
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 energimerkeordingen. 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/faktaark-til-en).

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.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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 luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 3: 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.

Brukertiltak

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 13: 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 utendørs

Tiltak 14: 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 15: 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 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

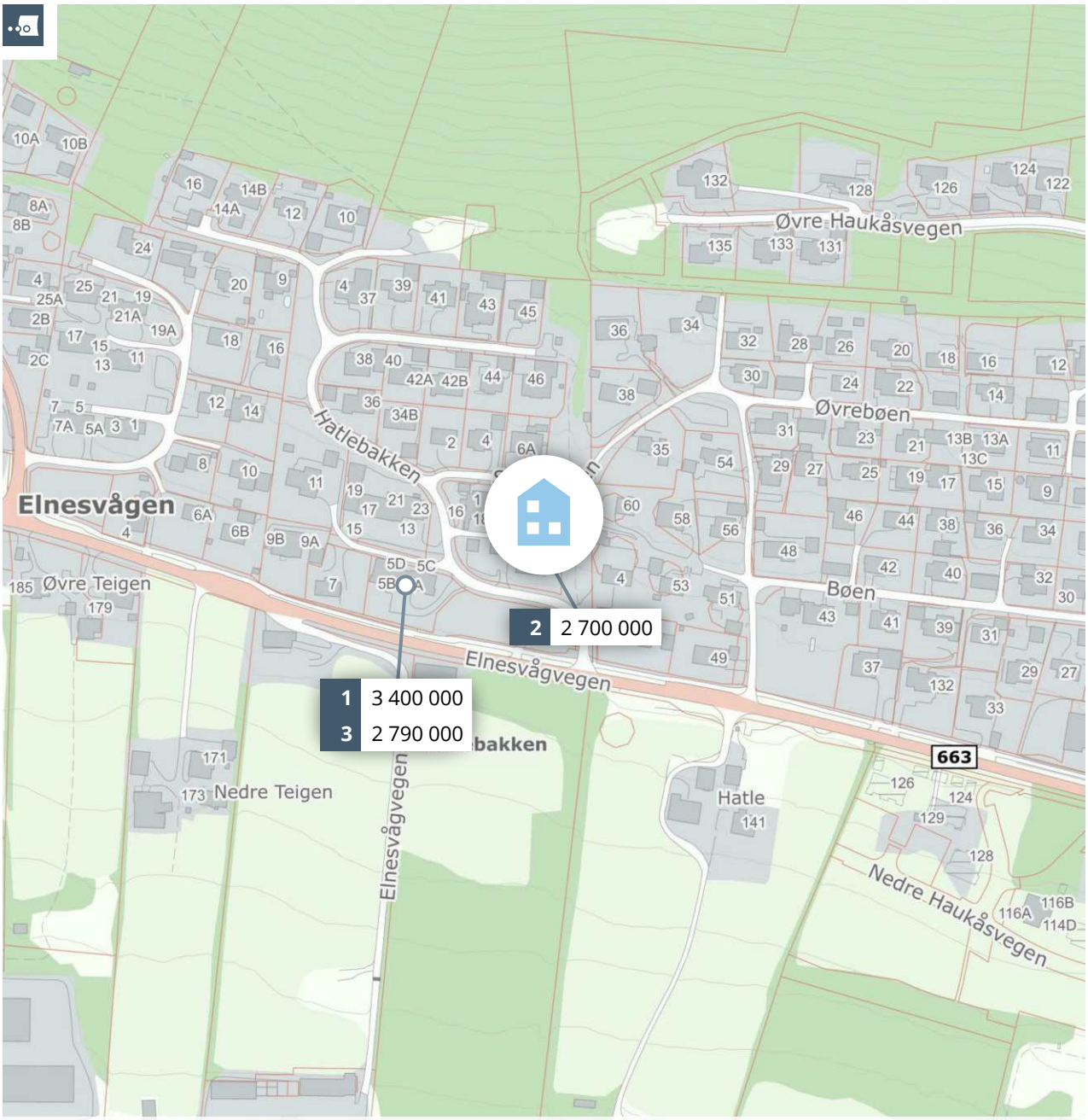
Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Montering tetningslister

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



Meglers verdivurdering

HATLEBAKKEN 22

PRIVATMEGLEREN

Hatleflua

Rapport utført av PrivatMegleren Molde den 04.07.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Hatlebakken 22, 6440 ELNESVÅGEN

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 2005

GNR 45 BNR 149 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 1579
HUSTADVIKA GRUNNKRETS EIDEM

Verdivurdert til

2 800 000

343 527	3 143 527	32 041
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	98 m²	5 m²	- m²	32 m²	- m²	- m²
Byggeår						2005

Fellesutgifter	8 921
Formue	52 911
Soverom	3
Etasje	1

Balkong Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Hatlebakken 5 A 104 m² 2016 1. etg 3 sov	30.11.2023	3 350 000	**3 400 000**	0	3 400 000	**32 692**
2	Hatlebakken 20 94 m² 2005 1. etg 3 sov	13.06.2023	2 800 000	**2 700 000**	0	2 700 000	**28 723**
3	Hatlebakken 5 A 104 m² 2016 1. etg 3 sov	25.04.2020	2 890 000	**2 790 000**	0	2 790 000	**26 827**

Leilighet ligger i et barnevennlig og rolig område med livsløpsstandard.

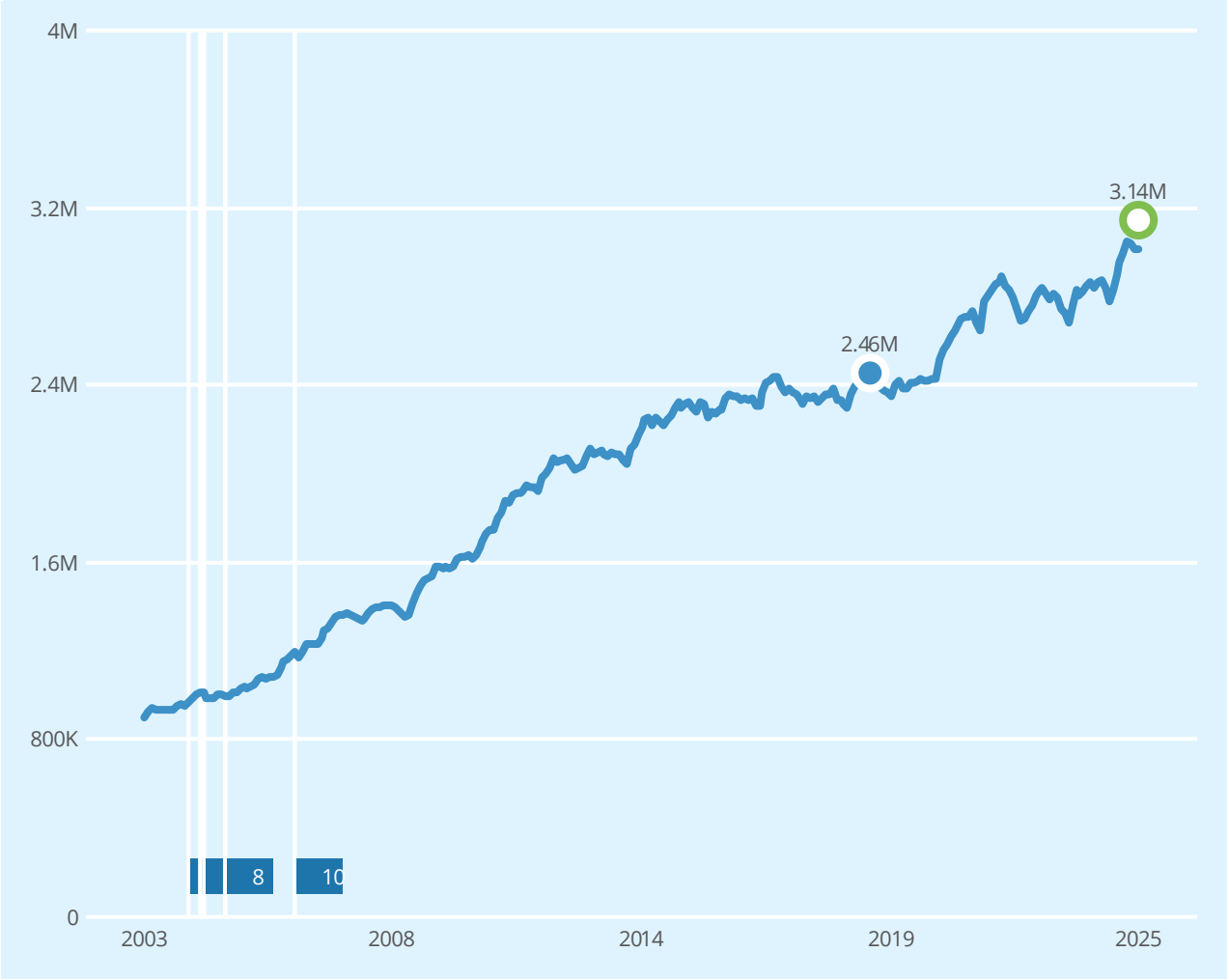
Boligen har praktisk planløsning, og inneholder stue, kjøkken, 3 soverom, bad, vaskerom og gang/inngangsparti. I tillegg er det en utvendig bod på 5 kvm ved inngangsparti, en liten bod på terrasse og garasjeplass. Passer perfekt til barnefamilier eller som seniorbolig. Hatlebakken borettslag består av 3 bygninger med til samen 10 terrasseleiligheter og ligger i naturskjønne og tilnærmet bilfrie omgivelser. Denne leiligheten ligger som endeleilighet i den østlige delen av borettslaget.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Garasje, anneks
2 Terrassehus
3 Terrassehus
4 Vertikaldelt tomannsbolig
5 Vertikaldelt tomannsbolig
6 Garasje, anneks
7 Garasje, anneks

+3 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
27.06.2019	27.06.2019	04.10.2019	-	1 940 000	515 292	2 455 292
09.08.2018	26.06.2019		1 980 000	1 940 000	515 292	2 455 292

Leiligheter til salgs i 6440 ELNESVÅGEN nå

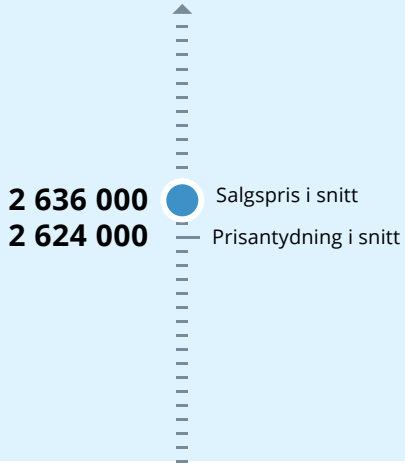
1
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
45
dager

Leiligheter solgt i 6440 ELNESVÅGEN siste 12 mnd

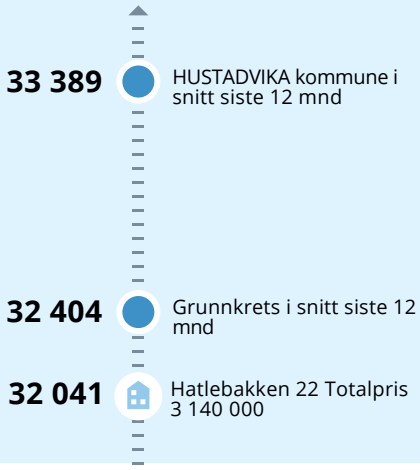
16
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
41
dager

for 0.4% under prisantydning

Analyse m²-priser



LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Hatlebakken 22, 6440 Elnesvågen
Gnr. 45, Bnr. 149, andelsnr. 8 i HATLEBAKKEN BORETTSLAG, Hustadvika kommune.

Oppdragsnummer:
45251128

Meglerforetak: Privatmegleren Molde

Saksbehandler: Kristin Toft

Telefon / Mobil: 71 25 45 00 / 930 52 594

E-post: kristin.toft@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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