PRIVATMEGLEREN

HAUGLI ALLE 14

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Andelsleilighet i borettslag
Haugli alle 14, 6440 ELNESVÅGEN
HUSTADVIKA kommune
gnr. 47, bnr. 288
Andelsnummer 19

Sum areal alle bygg: BRA: 88 m² BRA-i: 84 m²



Befaringsdato: 07.07.2025 **Rapportdato:** 08.08.2025 **Oppdragsnr.:** 19243-25153 **Referansenummer:** VT5618

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

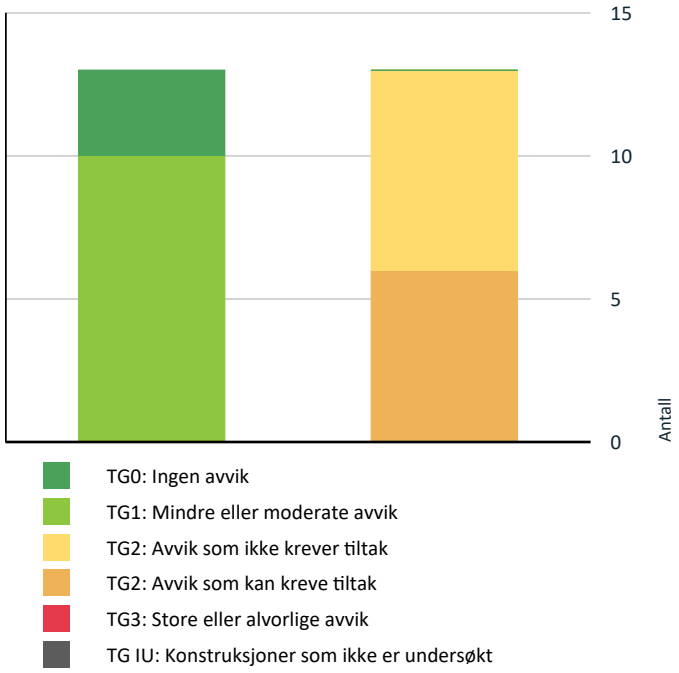
Andelsleilighet i borettslag

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke forelagt takstmannen tegninger av boligen.
Dagens bruk mot kontrollert løsning er derav ikke kontrollert, men det kan opplyses at lettvegger mellom stue og gang, og mellom kjøkken og gang er fjernet av en tidligere eier.
Normalt utløser ikke denne type innvendig endring søknad/meldeplikt.

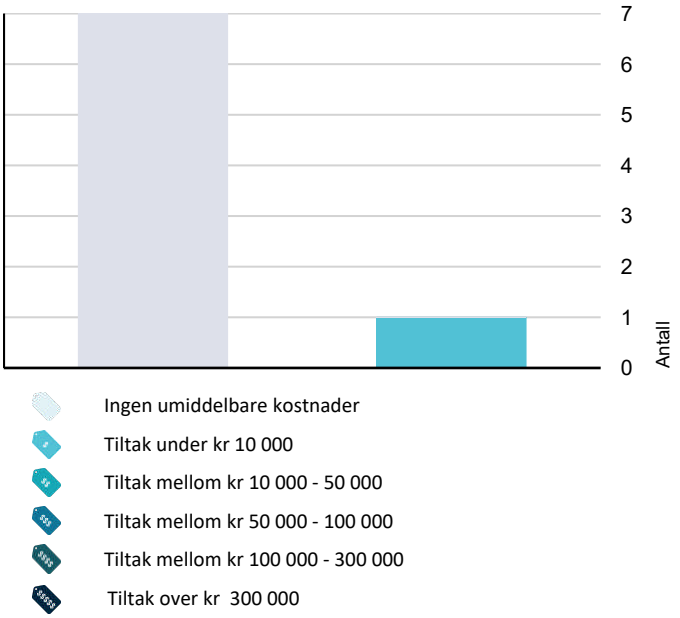
Sammendrag av boligens tilstand

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 mot våtsoner 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.

Andelsleilighet i borettslag

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
	Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
	Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
TG 2	AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK	
	Utvendig > Dører	Gå til side
	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
	Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
	Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
	Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET I BORETTSLAG

Byggeår
1989

Kommentar
Tatt i bruk 01.01.1990 er registrert i grunnbok. Byggeår er da 1989. Registrert i grunnbok/eiendomsverdi

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal boligstandard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 0 Vinduer

Fabrikkmalte trevinduer med 3-lags glass. Vurderingen går utelukkende på selve vinduene.
Detaljer rundt innsetting er ikke mulig å kontrollere.

Årstall: 2025 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

Hovedytterdør av teak fra byggeår

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ingen synlige skader eller mangler utover normal elde og slitasje i henhold til alder. TG 2 som følge av alder

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ikke behov for tiltak på kortere sikt

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 0 Balkongdør

Fabrikkmalt balkongdør av tre med 3-lags glass. Vurderingen går utelukkende på selve vinduene

Årstall: 2025 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Takoverbygd veranda syd/vest. Denne har tett folietekket dekke med løst tregulv over. Rekkverk av tre.
Treterrassepå grunn langs fasade mot vest.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk er 85 cm høyt. Ned på PVC dekket - som er opprinnelig dekke, er det ca 90 cm som var kravet da boligen ble oppført. Dagens krav er 100 cm.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Endring av rekkverk/høyde må sannsynligvis gjøres via borettslaget, da dette er utvendig bygningskropp og vil ha betydning estetisk

TG 1 Utvendige trapper

Det er rampe og trapp av tre til hovedinngang

Andre utvendige forhold

Denne rapporten omhandler utelukkende innvendig bolig. Utvendig bygningskropp med tak/taktekking, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske anlegg er borettslagets ansvar.

Følgende enkle beskrivelse av bygning:
Bygningen er oppført på betongkonstruksjoner på grunn med antatt betong grunnmur under bakkenivå.
Over mur/betong er det trekonstruksjon i isolert bindingsverk med utvendig liggende trepanel og innvendig platekledd.
Saltak av tre som er tekket med betongpanner.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: Parkett i alle rom unntatt bad og vindfang som har flis.

Vegger: Malte flater på tapet/strie. vårtromsplater i bad.

Himling: Tak-ess plater.

Oppussede overflater i 2015/2016

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller av tre. Normal byggeskikk er isolert trebjelkelag med lyd/brann klassifisering i henhold til krav på tidspunkt for byggemelding, men dette foreligger ingen nærmere opplysninger om, eller dokumentasjon på.

Målt planhet i stue og største soverom, med 4 punkter ut mot vegg der det er mulig o komme til - grunnet møbler- samt delpunkter på 2 m. strekk mellom målepunktene.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsrapport

I hovedsak normale mindre avvik med kuler og svanker på 4-6 mm, men i gang fra omlag ved pipe og til vegg for soverom - på ett strekk på c 2 m er det ett avvik på 17 mm. Ingen synlig forhold som kan gi noen indikasjon på årsakssammenheng.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

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 2 Pipe og ildsted

Det er oppført felles pipe med to røykløp. Glattpusset og malt. Sotluke i stue. Stål beslag over tak.

Montert rentbrennende peisovn i stue.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

I nedre del av pipestokk er det sprekk i murpuss. il en tidligere tilstandsrapport på boligen er det opplyst at feier har vurdert dette og vurdert det til å ikke noen praktisk betydning. Så langt det er mulig å se er dette under bunn for røykrør som tilhører denne boligen. Det er videre noe sot/vannstriper fra luke og ned mot gulv. Dette er opplyst å kunne skyldes at det har trukket vann/fukt inn i røykrør under spesielle værforhold(vind/regn).

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å innhente siste kontroll av kommunens branntilsyn. Der vil det fremgå om det foreligger avvik/pålegg på pipe eller ildsted. Ellers ingen synlig eller kjente og opplyste forhold som indikerer behov for tiltak på kortere sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Innvendige dører

Hvite formpressede dører. Nye dører i 2015/2016

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad oppusset i 2015/2016. Bad ble oppusset av tidligere eier - privat - og det foreligger derav ikke dokumentasjon eller nærmere tekniske opplysninger vedr. oppussingen, utover at det er opplyst at flis på gulv ble flislagt på opprinnelig gulvbelegg fra byggeår.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Våtromsplater på vegg og tak-ess plater i himling.

Våtromsplater på vegg 2015/2016

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

I følge tilstandsrapport fra 2020 er det på vegg øst og syd aluminiums beslag montert uten at det ble utført for tykkelse på gulvbelegg. Dette medførte at plater buler litt ut i nerkant på disse to veggene. På de to øvrige veggene ble det foret ut og rettet opp. Det kan være enkelte steder der plate ikke er helt inn i spor på beslag som følge av dette, men i hovedsak er dette av visuell karakter.
Det dusjes i kabinett og vegger blir derav ikke direkte fuktpåvirket. Mellom nedre beslag og plate er det fuget med klar fugemasse. Denne har gulnet litt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det dusjes i tett kabinett, og så lenge det er kabinett i bruk er det ikke ansett som nødvendig med tiltak. Der plater eventuelt gliper litt kan det anbefales å fuge med elastisk masse.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Flis. Varmekabler.

Flis fra 2015/2016. Kabler fra byggeår.

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.

Tilstandsrapport

Følgende krav i forskrift med veiledning/preaksepterte løsninger lagt til grunn for vurdering av fall i gulv: Fra topp sluk og til topp tett gulv - membran - ved terskel skal det være 25 mm.
Lokalt fall der vann treffer gulv ved dusj - definert som 80 cm rundt sluk hvis sluk er sentrert under dusj - skal være 1:50 eller 16 mm på 80 cm.
Gulv utenfor våtsone bør har fall på 1:100.

Her er det ca 10 mm fall/høydeforskjell fra topp tett gulv ved terskel og til sluk under servantskap. Til sluk i dusjområde er det en liten forhøyning i overgang stor og mindre flis og total er det ca 13 mm høydeforskjell målt fra terskel. Kravet til høyde på tett gulv over sluk er derav ikke oppfyllt. Lokalt fall i dusjområdet er vanskelig å måle da det står kabinett over, men fra vest mot sluk er det ca 14 mm fall i det området som har mindre flis, og det kan tyde på at det er noe lokalt fall

Konsekvens/tiltak
• Andre 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 dusjakabinett er det ikke behov for tiltak på kortere sikt

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Plast sluk. Vinylbelegg. Begge deler fra byggeår

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Dusjkabinett står over sluk og dette begrenser tilgang for rengjøring og kontroll

Konsekvens/tiltak
• 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.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Med dusjkabinett er det lite direkte vannpåkjenning på gulv, og på tross av alder på belegg anses det med bruk av tett dusjløsning å ikke være behov for tiltak på kortere sikt, men det frarådes å dusje direkte på vegg/gulv.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Baderomsinnredning med hvite glatte fronter og heldekkende servantplate i hvit form støpt materiale. Dusjkabinett. Gulvmontert wc i hvit porselen. Opplegg for vaskemaskin.

Ny innredning i 2015/2016

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Avtrekk til felles mekanisk avtrekksanlegg og tilluftsspalte under dør.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking gjort i gang mot dusjsone. Ikke fukt i målepunkt.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Overflater og innredning**

IKEA innredning med benker og overskap med hvite glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag og oppvaskkum. mellom benker og overskap er det flis. Ventilator med avkast til yttervegg. Integrerte hvitevarer med oppvaskmaskin, stekeovn, induksjon platetopp og kjøl/fryseskap

Ny innredning i 2015/2016

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Når kjøkken ble skiftet i 2015/2016 var det krav om å montere komfyrvakt ved endring av el. opplegg. Her ble det lagt opp ny kurs for stekeovn og platetopp. Da utsløses krav om komfyrvakt.

Konsekvens/tiltak
• Komfyrvakt må monteres.

hvis avviket og TG 2 skal lukkes så må komfyrvakt monteres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Ventilator med avkast over/ut mot vegg vest

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 **Vannledninger**

Trykkvannsopplegg av kobber fra byggeår. Stoppekran i luke i vegg i bad.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 **Avløpsrør**

Tilstandsrapport

Synlige avløpsrør og sluker av plast.

Lufting på kloakk sett ført over tak. Staking må/kan skje vis sluker og avkobling av vannlås
.

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

Rør for lufting over tak er ett 50 mm rør. Dette er for liten dimmensjon i henhold til krav anbefaling som sier at lufting bør være minst like stor som hovedavløpet, vanligvis 110 mm i diameter.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Så lenge man ikke merker klukking/vakum i avløp må det legges til grunn at luftingen på kloakk fungerer tilfredsstillende nok.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Ventilasjon

Det er avsug fra bad med tilluftspalte under dør i bad, og i alle vinduer, men ikke under dører i soverom

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

For at ventilasjon skal fungere for soverom - med gjennomstrømming - må det lages spalte under dører.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Etablere spalte under dører i soverom

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Luft/luft varmepumpe i kjøkken. Pumpe montert i 2018

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Varmtvannstank

VV bereder er 200 l . Ny tank i 2015/2016

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Varmekilder

Varmekabel i bad og vindfang. Nye kabler i vindfang i 2016. Kabler i bad fra byggeår

Panelovner i stue/kjøkken. Luft/luft varmepumpe i kjøkken. Pumpe montert i 2018
Peis ovn i stue. Ny ovn i 2016

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 2 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Normal skjult el. installasjon med sikringsautomater i fordelingsskap. 6 av automatene er jordfeil automater.

Ny AMS måler med fjern avlesing montert.

Ingen kjente og opplyste mangler eller pålegg på anlegget.

El. bil lader montert i carport.

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.
   1989

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

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

   Skiftet noen automatsikringer, og montert el. bil lader. Det er ikke

Tilstandsrapport

forelagt takstmannen dokumentasjon i form av samsvarserklæring på dette.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Når det ikke foreligger samsvarserklæring eller annen dokumentasjon som feks. el. kontroll utført av av det lokale el. tilsyn på el. anlegg så sier instruks at det skal gis ikke bedre enn TG 2 på anlegget. Generelt anbefales utvidet el. kontroll i forbindelse med salg av bolig. Takstmannen har ikke elektro kompetanse og kan av den grunn ikke undersøke/kontrollere el. anlegg.

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.

6 kg pulverapparat. Røykvarsler montert

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 Nytt brannslukningsapparat kjøpes inn før salg - er opplyst under befaringen

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei Alle boliger skal ha minimum en fungerende røykvarsler i hver boenhet,(og minst en i hvert plan) og dette må kjøper kontrollere at det er intakt og at utstyret fungerer før han tar i bruk boligen. Det kan være noe tid fra befaringstidspunkt til takstmannen og frem til overtagelse og ting kan skje med slikt utstyr.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Hauglia boligområde har stort sett løsmasser som byggegrunn med stor grad av leire

Bygninger på eiendommen

Carport



Anvendelse
Carport

Byggeår
1989

Standard

Vedlikehold

Kommentar
Opplyst i tidligere salgsdokumentasjon

Beskrivelse
Biloppstillingsplass i carport ved siden av inngangsparti. Asfaltert dekket både i carport og foran carport

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

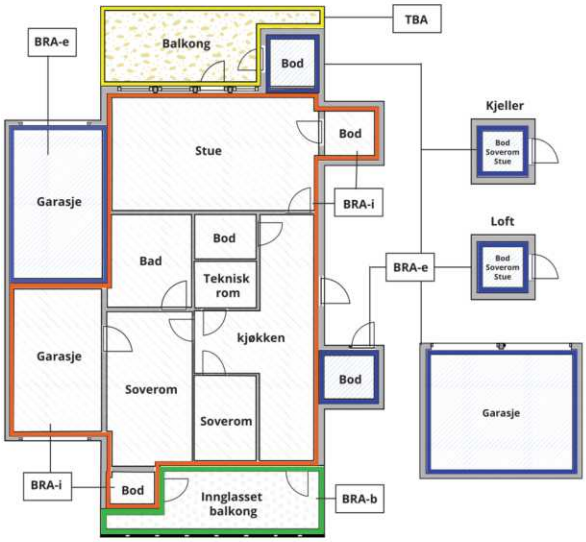
Hva er måleverdig areal?

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

Andelsleilighet i borettslag

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	84			84	48
Andre etasjer/utvendig bod		4		4	
SUM	**84**	**4**			**48**
SUM BRA	**88**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Vindfang, Gang, Stue, Kjøkken, Soverom, Soverom 2, Bad/vaskerom, Bod		
Andre etasjer/utvendig bod		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke forelagt takstmannen tegninger av boligen. Dagens bruk mot kontrollert løsning er derav ikke kontrollert, men det kan opplyses at lettvegger mellom stue og gang, og mellom kjøkken og gang er fjernet av en tidligere eier. Normalt utløser ikke denne type innvendig endring søknad/meldeplikt.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er tatt hull for ventil i gavelvegg mot nabo mot øst. Dette er brannskille som det ikke skal tas hull i. Videre er det åpninger/ikke fuget der gips møter sperrer og annet på østvegg.
Det er en ventilasjonskanal som kommer opp fra bolig i under etg. Dette er en fleksibel alu. kanal med isolasjon. Dette er ikke en ubrennbar kanal, og det er derav ikke brannskille mellom bolig under og takkonstruksjon her i denne kanalen.

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:

Carport

Romfordeling

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

Kommentar

Åpne arealer som carport er ikke målbar

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)
Andelsleilighet i borettslag	79	5
Carport	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.7.2025	Nils Henrik Malme	Takstingeniør
	Ariel Harøy Jonasoff	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1579 HUSTADVIKA	47	288		0	8728 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Haugli alle 14

Hjemmelshaver
Haugli Alle Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/HAUGLI ALLE BORETTSLAG	948209047			Harøy Åshild

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
19

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Beliggende i veletablert boligområde i Hauglia like øst for Elnesvågen sentrum - med alle servicefasiliteter innenfor kort gangavstand.

Adkomstvei
Offentlig.

Tilknytning vann
Offentlig

Tilknytning avløp
Offentlig

Regulering
Til boligformål

Om tomten
Felles opparbeidet tomt med asfalterte kjøre og parkeringsarealer og grøntområder

Siste hjemmelsovergang

År
1989

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	07.07.2025	Eieropplysninger foreligger i svært begrenset grad da dette er salg fra dødsbo	Ingen		Nei
Eiendomsverdi.no	02.07.2025		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	07.07.2025	Utfylt blank da dette er salg fra dødsbo	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 MOLDE

Norsk takst

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.

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 MOLDE

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/VT5618

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.
45251139

Selger 1 navn
Ariel Harøy Jonasoff

Gateadresse
Haugli alle 14

Poststed	Postnr
ELNESVÅGEN	6440

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Åshild Harøy

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn:

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 45251139

Tilleggskommentar

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

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller 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: 45251139

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

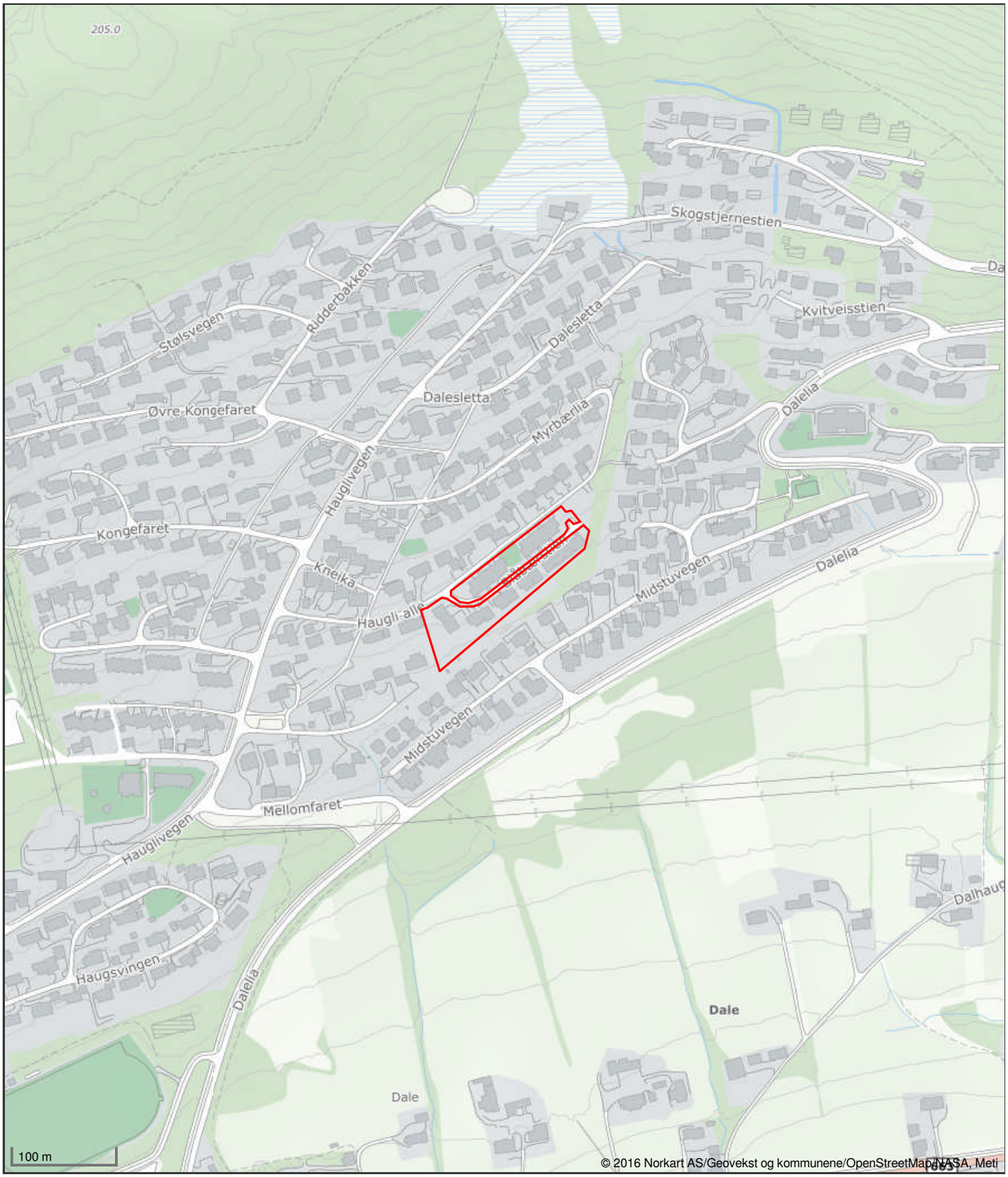
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ariel Harøy Jonasoff	c769b870198a52971b0ea6cd931366683e0af79b	16.07.2025 07:16:54 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 45251139

- 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

Utskriftsdato: 02.07.2025

Oversiktskart for eiendom 1579 - 47/288//



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

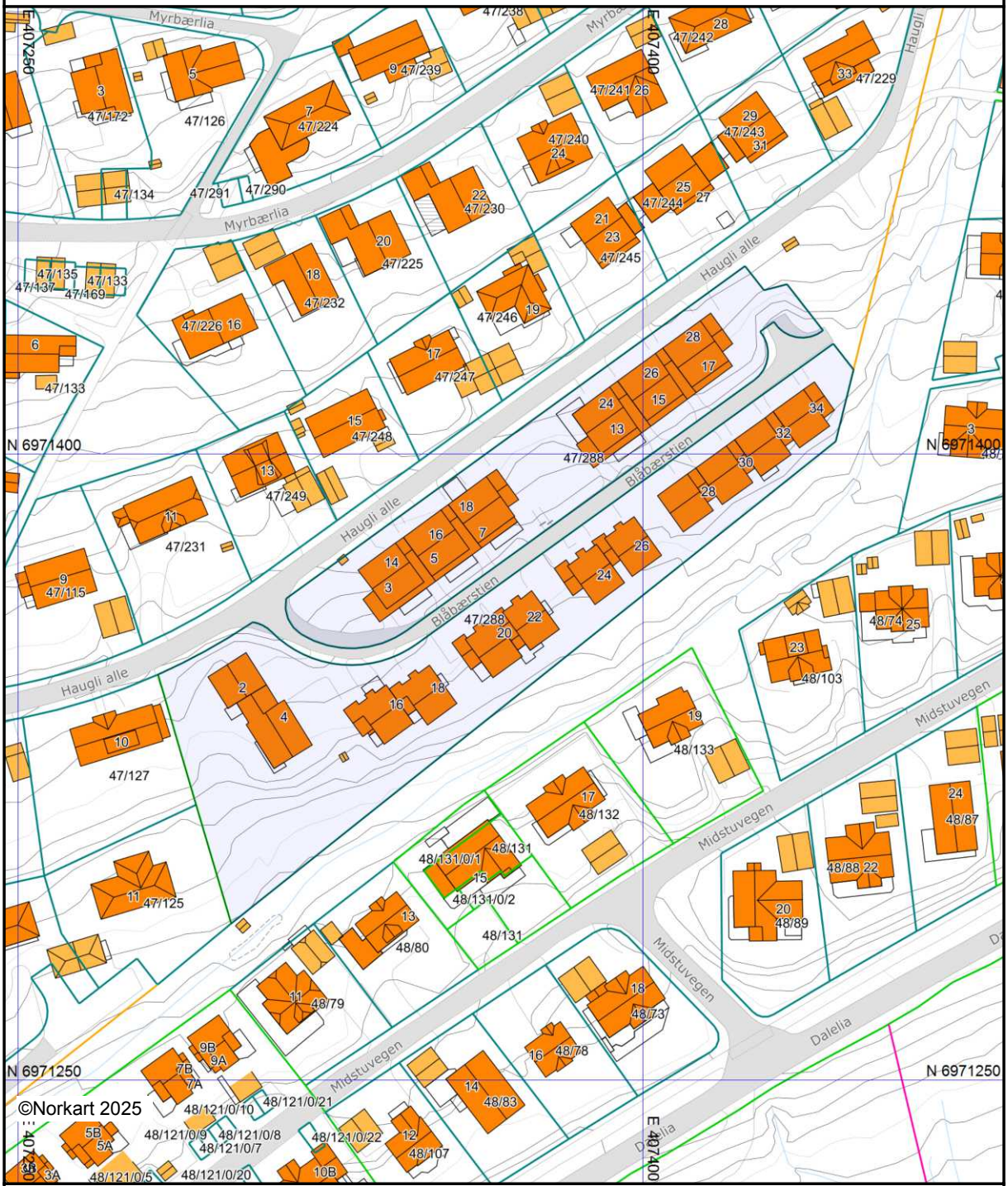
Grunnkart

Eiendom: 47/288
Adresse: Haugli alle 14
Dato: 02.07.2025
Målestokk: 1:1500

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



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.

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 02.07.2025 09:07

Eiendom 1579-47/288

Bruksnavn					
Type	Grunneiendom	Etablert dato	13.03.1989	Andel	
Kommunenr	1579	Oppgitt areal	8733,7 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	47	Beregnet areal	8728	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	288	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (24)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Blåbærstien 2	6440 Elnesvågen	Haukås	Haukås	Vågøy og Myrbostad
Blåbærstien 3	6440 Elnesvågen	Haukås	Haukås	Vågøy og Myrbostad
Blåbærstien 4	6440 Elnesvågen	Haukås	Haukås	Vågøy og Myrbostad
Blåbærstien 5	6440 Elnesvågen	Haukås	Haukås	Vågøy og Myrbostad
Blåbærstien 7	6440 Elnesvågen	Haukås	Haukås	Vågøy og Myrbostad
Blåbærstien 13	6440 Elnesvågen	Haukås	Haukås	Vågøy og Myrbostad
Blåbærstien 15	6440 Elnesvågen	Haukås	Haukås	Vågøy og Myrbostad
Blåbærstien 16	6440 Elnesvågen	Haukås	Haukås	Vågøy og Myrbostad
Blåbærstien 17	6440 Elnesvågen	Haukås	Haukås	Vågøy og Myrbostad
Blåbærstien 18	6440 Elnesvågen	Haukås	Haukås	Vågøy og Myrbostad
Blåbærstien 20	6440 Elnesvågen	Haukås	Haukås	Vågøy og Myrbostad
Blåbærstien 22	6440 Elnesvågen	Haukås	Haukås	Vågøy og Myrbostad
Blåbærstien 24	6440 Elnesvågen	Haukås	Haukås	Vågøy og Myrbostad
Blåbærstien 26	6440 Elnesvågen	Haukås	Haukås	Vågøy og Myrbostad
Blåbærstien 28	6440 Elnesvågen	Haukås	Haukås	Vågøy og Myrbostad
Blåbærstien 30	6440 Elnesvågen	Haukås	Haukås	Vågøy og Myrbostad
Blåbærstien 32	6440 Elnesvågen	Haukås	Haukås	Vågøy og Myrbostad
Blåbærstien 34	6440 Elnesvågen	Haukås	Haukås	Vågøy og Myrbostad
Haugli alle 14	6440 Elnesvågen	Haukås	Haukås	Vågøy og Myrbostad
Haugli alle 16	6440 Elnesvågen	Haukås	Haukås	Vågøy og Myrbostad
Haugli alle 18	6440 Elnesvågen	Haukås	Haukås	Vågøy og Myrbostad
Haugli alle 24	6440 Elnesvågen	Haukås	Haukås	Vågøy og Myrbostad
Haugli alle 26	6440 Elnesvågen	Haukås	Haukås	Vågøy og

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Haugli alle 28	6440 Elnesvågen	Haukås	Haukås	Myrbostad Vågøy og Myrbostad

Forretninger (4)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
13.03.1989	Kart- og delingsforretning	1579-47/288	Mottaker	8733,7
		1579-47/46	Avgiver	-8733,7
16.09.2011	Annen forretningstype	1579-47/288	Avgiver	0
02.08.2016	Oppmålingsforretning	1579-47/125	Berørt	0
		1579-48/60	Berørt	0
		1579-47/288	Berørt	0
		1579-47/127	Berørt	0
		1579-47/46	Berørt	0
01.01.2020	Omnummerering	1579-47/288	Mottaker	0

Bygninger (18)

Bygg 1 av 18: Kjede/atriumhus

Bygningsnr	10357195			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	01.08.1990	Areal, bolig (bruk/brutto)	127/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	09.08.1990	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk, Annen oppvarming
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	127/0	Energikilde	Elektrisitet, Biobrensel
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	127	4	1	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	68/0	0/0	68/0
U01	Underetasje	0	59/0	0/0	59/0

Bygg 2 av 18: Kjede/atriumhus

Bygningsnr	10357047			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	05.05.1989	Areal, bolig (bruk/brutto)	175/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	04.08.1989	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk, Annen oppvarming
Boliger	2	Areal, totalt (bruk/brutto)	175/0	Energikilde	Elektrisitet, Biobrensel
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
U0101		Underetasje	85	3	1	1	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	90	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	90/0	0/0	90/0
U01	Underetasje	1	85/0	0/0	85/0

Bygg 3 av 18: Kjede/atriumhus

Bygningsnr	10357101			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	16.05.1989	Areal, bolig (bruk/brutto)	67/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	04.08.1989	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk, Annen oppvarming
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	67/0	Energikilde	Elektrisitet, Biobrensel
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	67	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	67/0	0/0	67/0

Bygg 4 av 18: Kjede/atriumhus

Bygningsnr	10357128			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	16.05.1989	Areal, bolig (bruk/brutto)	61/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	04.08.1989	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk, Annen oppvarming
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	61/0	Energikilde	Elektrisitet, Biobrensel
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	61	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	61/0	0/0	61/0

Bygg 5 av 18: Kjede/atriumhus

Bygningsnr	10357209			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	16.05.1989	Areal, bolig (bruk/brutto)	61/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	31.01.1990	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk, Annen oppvarming
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	61/0	Energikilde	Elektrisitet, Biobrensel
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	61	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	61/0	0/0	61/0

Bygg 6 av 18: Kjede/atriumhus

Bygningsnr	10357136			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	16.05.1989	Areal, bolig (bruk/brutto)	175/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	31.01.1990	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk, Annen oppvarming
Boliger	2	Areal, totalt (bruk/brutto)	175/0	Energikilde	Elektrisitet, Biobrensel
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
U0101		Underetasje	85	3	1	1	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	90	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	90/0	0/0	90/0
U01	Underetasje	1	85/0	0/0	85/0

Bygg 7 av 18: Kjede/atriumhus

Bygningsnr	10357217			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	16.05.1989	Areal, bolig (bruk/brutto)	100/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	31.01.1990	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk, Annen oppvarming
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	100/0	Energikilde	Elektrisitet, Biobrensel
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	100	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	100/0	0/0	100/0

Bygg 8 av 18: Kjede/atriumhus

Bygningsnr	10357144			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	16.05.1989	Areal, bolig (bruk/brutto)	175/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	31.01.1990	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk, Annen oppvarming
Boliger	2	Areal, totalt (bruk/brutto)	175/0	Energikilde	Elektrisitet, Biobrensel
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
U0101		Underetasje	85	3	1	1	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	90	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	90/0	0/0	90/0
U01	Underetasje	1	85/0	0/0	85/0

Bygg 9 av 18: Kjede/atriumhus

Bygningsnr	10357152			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	16.05.1989	Areal, bolig (bruk/brutto)	175/82,6	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	31.01.1990	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk, Annen oppvarming
Boliger	2	Areal, totalt (bruk/brutto)	175/82,6	Energikilde	Elektrisitet, Biobrensel
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	82,6/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
U0101		Underetasje	85	3	1	1	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	90	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	90/82,6	0/0	90/82,6
U01	Underetasje	1	85/0	0/0	85/0

Bygg 10 av 18: Kjede/atriumhus

Bygningsnr	10357055			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	16.05.1989	Areal, bolig (bruk/brutto)	127/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	04.08.1989	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk, Annen oppvarming
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	127/0	Energikilde	Elektrisitet, Biobrensel
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	127	4	1	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	68/0	0/0	68/0
U01	Underetasje	0	59/0	0/0	59/0

Bygg 11 av 18: Kjede/atriumhus

Bygningsnr	10357160			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	01.10.1989	Areal, bolig (bruk/brutto)	127/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	31.01.1990	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk, Annen oppvarming
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	127/0	Energikilde	Elektrisitet, Biobrensel
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	127	4	1	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	68/0	0/0	68/0
U01	Underetasje	0	59/0	0/0	59/0

Bygg 12 av 18: Kjede/atriumhus

Bygningsnr	10357063			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	16.05.1989	Areal, bolig (bruk/brutto)	127/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	04.08.1989	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk, Annen oppvarming
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	127/0	Energikilde	Elektrisitet, Biobrensel
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	127	4	1	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	68/0	0/0	68/0
U01	Underetasje	0	59/0	0/0	59/0

Bygg 13 av 18: Kjede/atriumhus

Bygningsnr	10357179	Sefrak	Nei

Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	01.10.1989	Areal, bolig (bruk/brutto)	127/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	31.01.1990	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk, Annen oppvarming
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	127/0	Energikilde	Elektrisitet, Biobrensel
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	127	4	1	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	68/0	0/0	68/0
U01	Underetasje	0	59/0	0/0	59/0

Bygg 14 av 18: Kjede/atriumhus

Bygningsnr	10357020			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	16.05.1989	Areal, bolig (bruk/brutto)	175/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	04.08.1989	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk, Annen oppvarming
Boliger	2	Areal, totalt (bruk/brutto)	175/0	Energikilde	Elektrisitet, Biobrensel
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
U0101		Underetasje	85	3	1	1	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	90	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	90/0	0/0	90/0
U01	Underetasje	1	85/0	0/0	85/0

Bygg 15 av 18: Kjede/atriumhus

Bygningsnr	10357071			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	16.05.1989	Areal, bolig (bruk/brutto)	61/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	04.08.1989	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk, Annen oppvarming
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	61/0	Energikilde	Elektrisitet, Biobrensel
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	61	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	61/0	0/0	61/0

Bygg 16 av 18: Kjede/atriumhus

Bygningsnr	10357187			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	01.08.1990	Areal, bolig (bruk/brutto)	127/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	09.08.1990	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk, Annen oppvarming
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	127/0	Energikilde	Elektrisitet, Biobrensel
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	127	4	1	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	68/0	0/0	68/0
U01	Underetasje	0	59/0	0/0	59/0

Bygg 17 av 18: Kjede/atriumhus

Bygningsnr	10357039			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	16.05.1989	Areal, bolig (bruk/brutto)	175/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	04.08.1989	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk, Annen oppvarming
Boliger	2	Areal, totalt (bruk/brutto)	175/0	Energikilde	Elektrisitet, Biobrensel
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
U0101		Underetasje	85	3	1	1	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	90	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	90/0	0/0	90/0
U01	Underetasje	1	85/0	0/0	85/0

Bygg 18 av 18: Kjede/atriumhus

Bygningsnr	10357098			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	16.05.1989	Areal, bolig (bruk/brutto)	61/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	04.08.1989	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk, Annen oppvarming

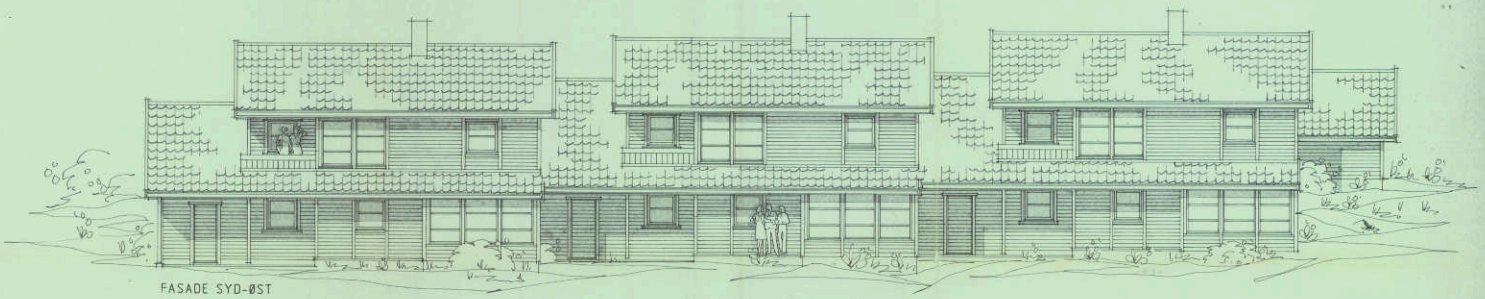
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	61/0	Energikilde	Elektrisitet, Biobrensel
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

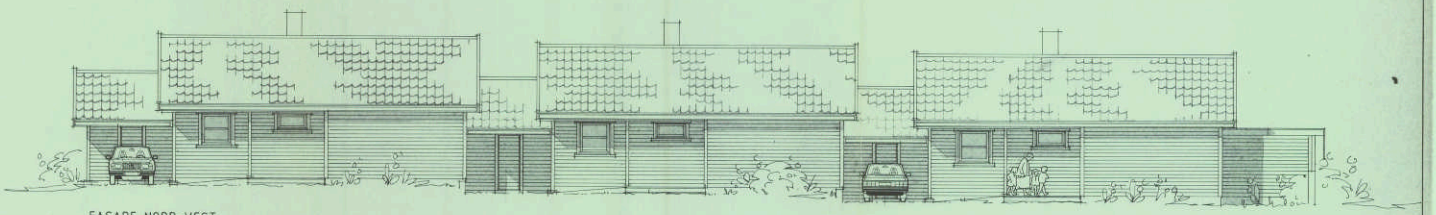
Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	61	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

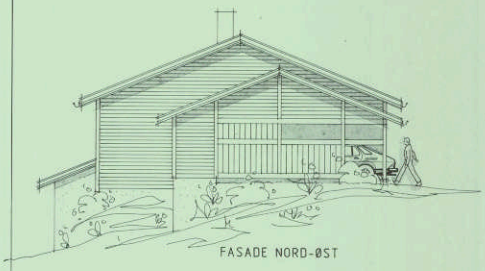
Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	61/0	0/0	61/0



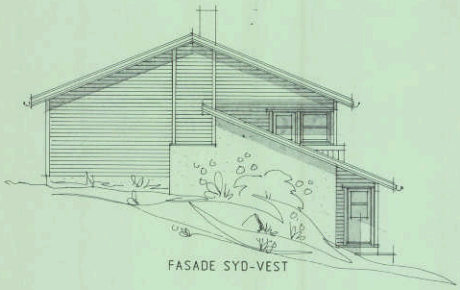
FASADE SYD-ØST



FASADE NORD-VEST



FASADE NORD-ØST



FASADE SYD-VEST

BYGNINGSSJEFEN I FRÆNA
RESIDENT (med attesthold)
FELLESSJONSSAK 6/89

Mottatt 03 NOV. 1988

REV. SIGN.	REV. GJELDER		DATO
BEBYGD AREAL	FRÆNA BYGGSERVICE AS. 6440 ELNESVÅGEN — TLF. 072-62 693	Prosjektim Strandgata 10, 2360 Hamar, Tlf. (065) 37766	DATO 230988
BRUTTO AREAL			TEGNET KJJO
BRUKS AREAL	BYGGHERRE: MOLDE BOLIGBYGGELAG A/L	Håndverks Hus	SAKS NR. 351-88
BEREGNET AREAL	ADRESSE: HAUGLI ALLE — KOMMUNE: FRÆNA	TEGNING: FASADER FOR HUSTYPE 3 OG 4	ARK NR. 78-14
			TEGN NR. 351-107
			TYPE
			MÅL 1:100



HUSTYPE 3		HUSTYPE 4	
BEREGNET AREAL	76,50	BEREGNET AREAL	87,61
BRUTTO AREAL	83,87	BRUTTO AREAL	95,41
BEBYGD AREAL	112,95	BEBYGD AREAL	134,43

EIENDOMSSJEFEN I FRÆNA
DOKUMENT (med attesterte)
DELEFRABJONERING 6 -89
BMR

Mottatt 03 NOV. 1988

REV. | SIGN. | REV. GJELDER

BEBYGD AREAL | BRUTTO AREAL | BRUKS AREAL | BEREGNET AREAL

FRÆNA BYGGSERVICE AS
6440 ELNESVÅGEN — TLF. 072-62 685

Prosjektim
Strandgata 33, 2300 Hamar, tlf. 065-32788

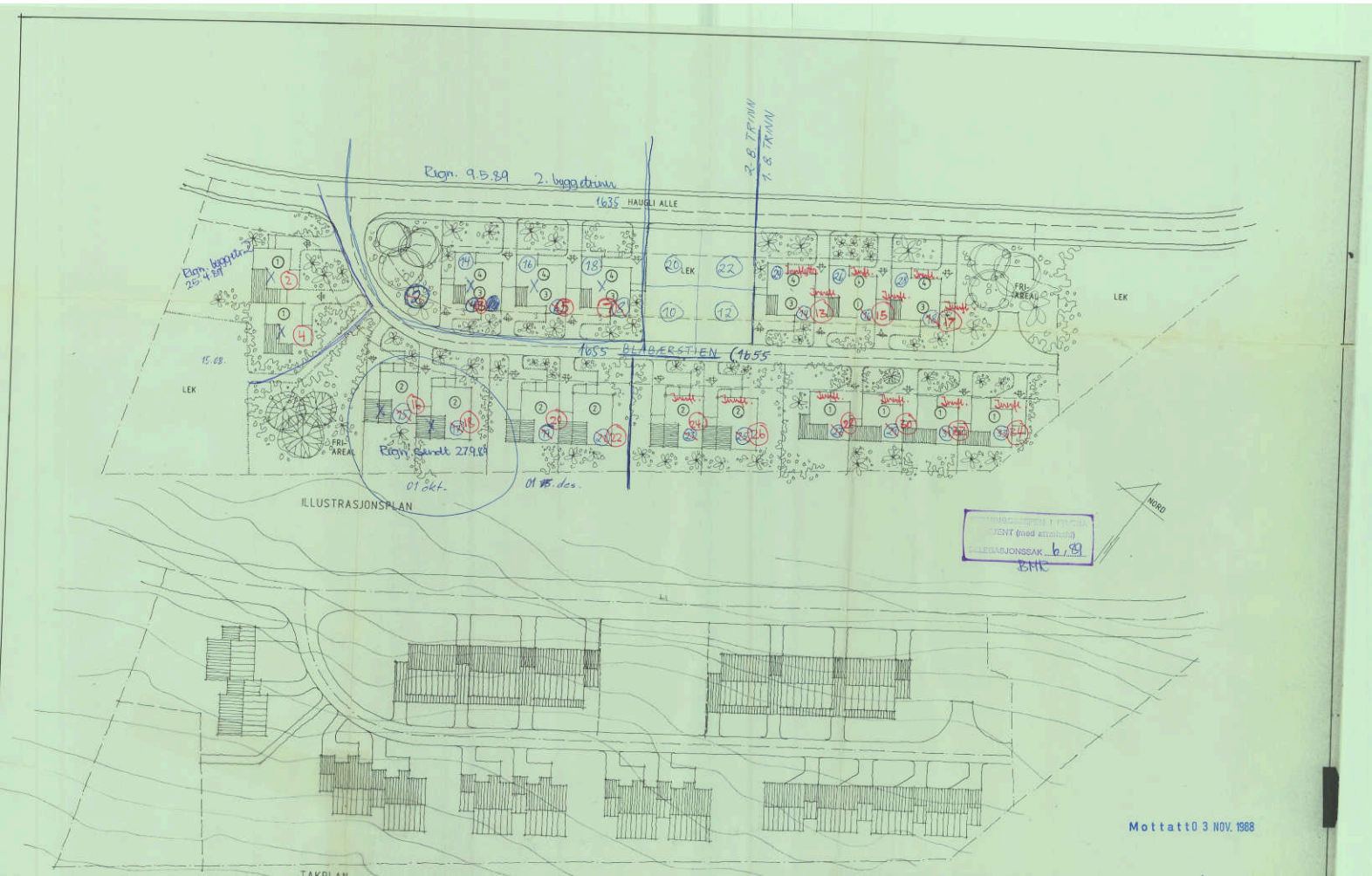
BYGGHERRE: MØLDE BOLIGBYGGELAG A/L

Håndverks Hus

ADRESSE: HAUGLI ALLE | KOMMUNE: FRÆNA

TEGNING: PLANER HUSTYPE 3 OG 4

DATO: 230988
TEGNET: H.HOLT
SAKS NR.: 351-88
ARK NR.: 75 - 1
TEGN. NR.: 351- 104
TYPE:
MÅL: 1:100



Mottatt 0 3 NOV. 1988

47/2883

REV. SIGN.	REV. GJELDER
BEBYGD AREAL	
BRUTTO AREAL	
BRUKS AREAL	
BYREGNET AREAL	

FRÆNA BYGGSERVICE AS.
6480 ELNESVÅGEN – TLF. 072-42 455

Prosjektim

BYGGHERRE: MOLDE BOLIGBYGGELAG A/L

Håndverks Hus

ADRESSE: HAUGLI ALLE
KOMMUNE: FRÆNA

TEGN.NR.: SITUASJONSPLAN; ILLUSTRASJONS-/TAKPLAN

DATO	230988
TEGNET	KJJO
SAKS NR.	351-88
ARK NR.	78-14
TEGN NR.	351- 101
TYPE	
MÅL	1:200

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

Trykt på selvkopierende papir

MM

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr	
Yrbærlia 21 6400 Elnesvågen			47/228	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak**	**Sak nr.**
Nybygg	enebolig	19.11 84	14.12.84 14.02.85	412/84
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
Else Gustad		6440 Elnesvågen		
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
Else Gustad		6440 Elnesvågen		
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
O.Chr. Skjelvik c/o Eidem bygg		6440 Elnesvågen		

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

[x] hele bygget [ ] følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

1. Muren pusses ,med innpussing av ventilerører og vinduer.
2. Garasje gjøres ferdig.
3. Dekke på terrasse i front og garasjedekke sammenføyes slik at dekket på terassener sammenholdt.
4. Tomten planeres med fall fra mur.

Arbeidet må være utført innen: 1.august 1986.

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Bygningskontor

Sted og dato		Stempel
Elnesvågen	01.04.86	Else Gustad Underskrift

Sendes til

[ ] Byggherre [ ] Anmelder [ ] Ansvarshavende [ ] Byggeløyvemyndighet [ ]

Nr 2128 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 12 - 79

Hustadvika kommune

Adresse: Tingplassen 1, 6440 ELNESVÅGEN
Telefon: 90164175

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1579	**Gårdsnr.**	47	**Bruksnr.**	288	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Haugli alle 14, 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** 1 m^2 **KPHensynsonenavn** rp02100 **KPDetaljering** Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
	Delareal 3 m^2 **KPHensynsonenavn** rp75013 **KPDetaljering** Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
	Delareal 1 m^2 **Arealbruk** Grønnstruktur (utgått),Nåværende

	Delareal	8 727 m^2
	Arealbruk	Bebyggelse og anlegg,Nåværende
	Delareal	8 724 m^2
	KPHensynsonenavn	rp88203
	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

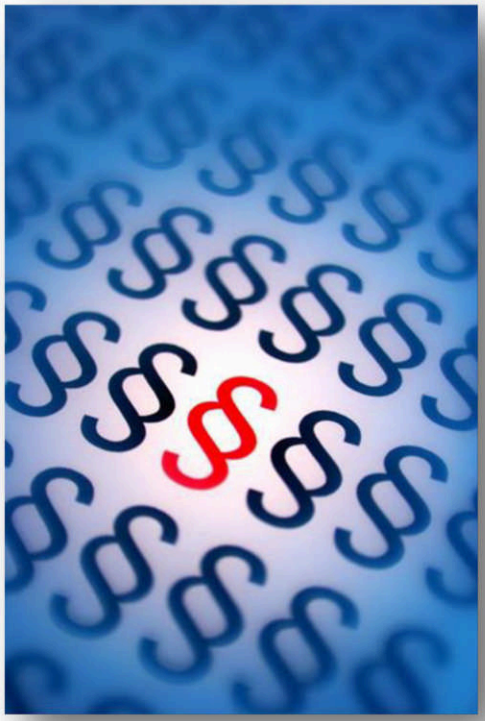
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	88075	
Navn	Reguleringsplan Haugli Alle, MOBO	
Plantype	Eldre reguleringsplan	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	28.03.1988	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1579/dokumenter/622/88075.pdf	
Delarealer	**Delareal**	1 374 m^2
	Formål	Felles lekeareal
	Feltnavn	LEK
	Delareal	7 329 m^2
	Formål	Boliger
	Delareal	25 m^2
	Formål	Kjørevei

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

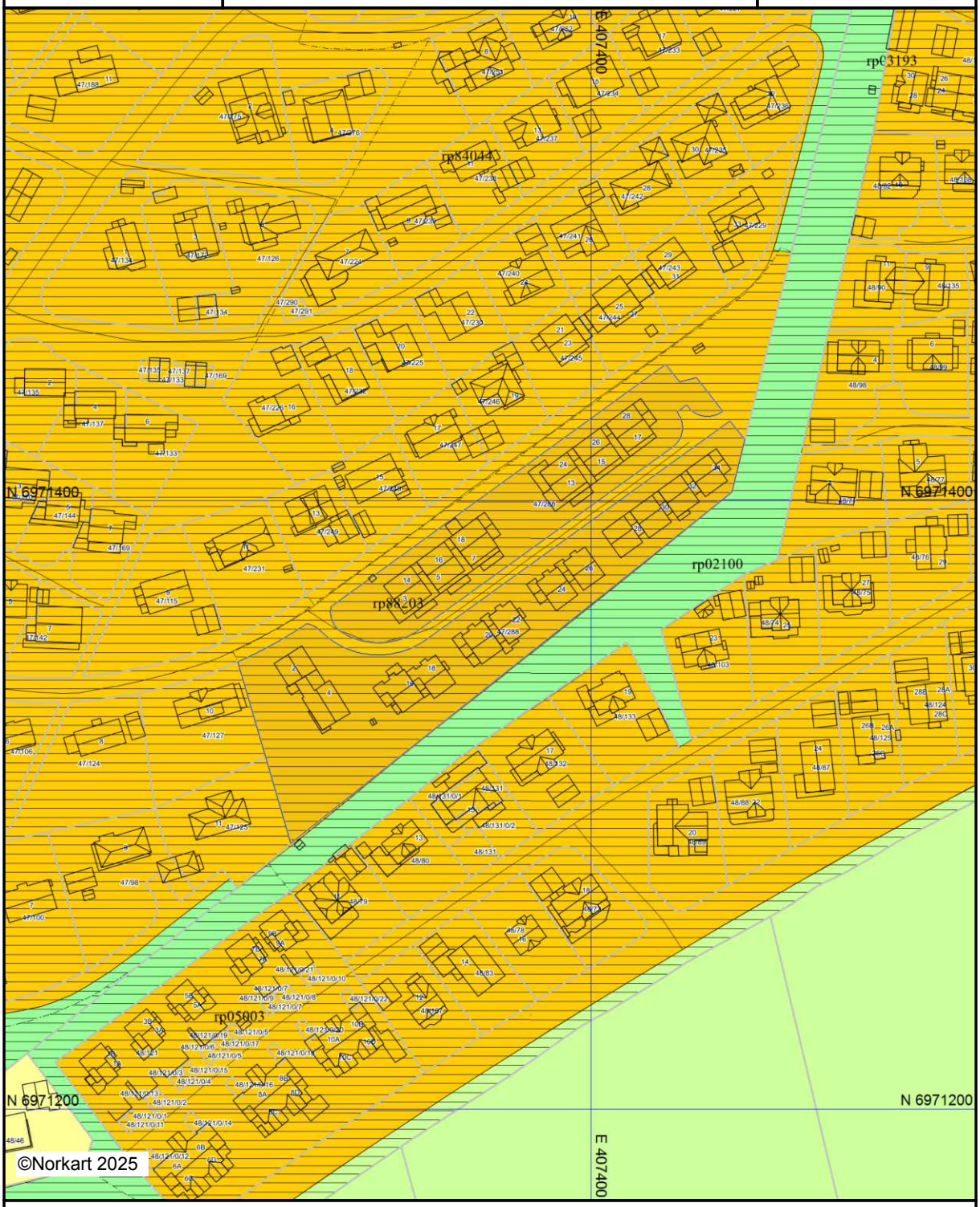
Hustadvika kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 47/288
Adresse: Haugli alle 14
Utskriftsdato: 02.07.2025
Målestokk: 1:2000

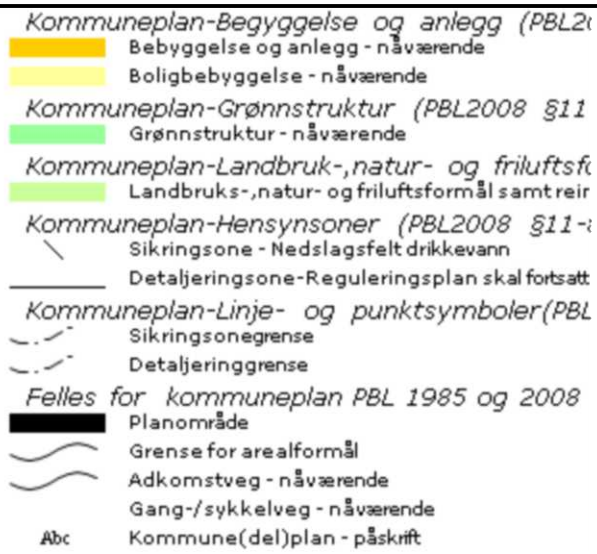
N

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



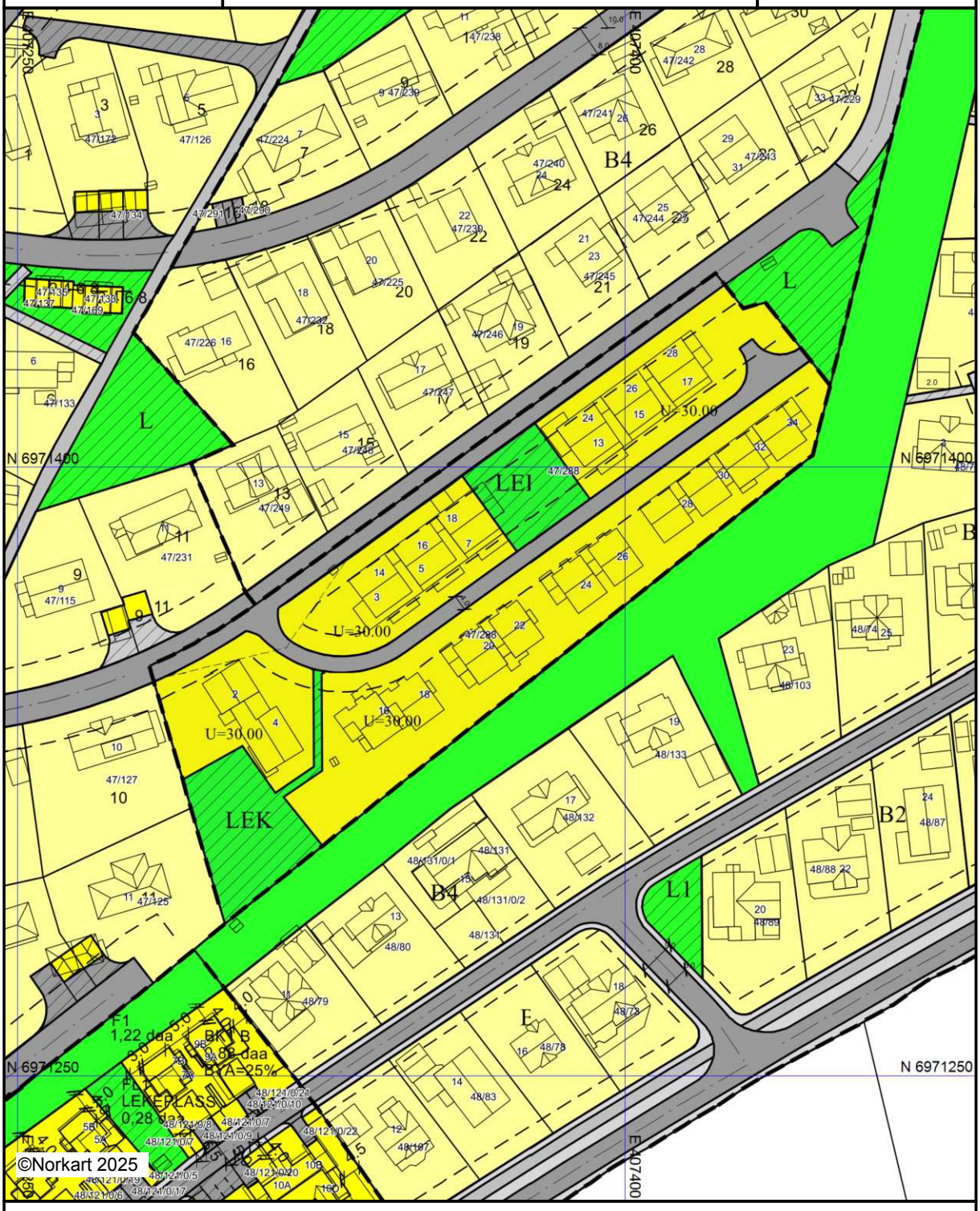
Hustadvika kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 47/288
Adresse: Haugli alle 14
Utskriftsdato: 02.07.2025
Målestokk: 1:1500

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
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Garsjer i boligområder

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

- Kjøreveg
- Gate med fortau
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

- Friområder

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 §

- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1

- Friområde

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 20(

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert parkeringsfelt
- Målelinje/Avstandslinje
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Planident	: 88075
Plan datert	: 27.04.87
Plan sist revidert	: 27.05.87
Plan vedteke i kommunestyret	: 28.03.88

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 U G L I A L L È, M O B O

Denne planen har ikkje eigne føresegner, men føresegnene for HAUGLI – delområde B, med planident 75013, vedteke i kommunestyret 25.04.74 og stadfesta 15.01.75 gjeld også for denne reguleringsplanen.

Planident	: 75013
Datert	: 10.07.73
Vedteke i kommunestyret	: 25.04.74
Stadfesta av fylkesmannen	: 15.01.75

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 U G L I

DELOMRÅDE B – I FRÆNA KOMMUNE

§ 1 Det flateregulerte området som på kartet er begrenset med reguleringsgrense og er skilt fra delområde A ved høgspentlinje, er regulert til:

Boligområde.

Trafikkområde
Veger for kjørende og gående trafikk, trafikkdeler, parkeringsplass.

Friområde
Turveg, lysløype.

Område for offentlig formål.

Fareområde
Område ved trafostasjon og under høgspentlinje.

Område for forretning.

§ 2 Området for boliger er oppdelt i avgrensede, nummererte felt eller celler som vist på planen. Utnyttelsesgraden pr. boligcelle skal ligge mellom 0,1 og 0,3. Innenfor denne rammen (min. 0,1 og maks. 0,3) kan bygningsrådets fastsette utnyttingsgraden i de enkelte feltene.

§ 3 Før utbygging av et felt skal det foreligge godkjent av bygningsrådet en detaljert tomtedelings- og bebyggelsesplan som i nødvendig utstrekning viser:

I. Fellesanlegg:

a) Plassering av lekeplasser og andre friområder.

b) Gangveger innenfor feltene som gir en trafikksikker forbindelse fra boligene til det offentlige gangvegsystemet.

c) Det skal vises en garasjeplass og en oppstillingsplass for bil pr. bolig. Disse kan plasseres som fellesanlegg. Fellesanlegg skal føres opp samtidig når dette er mulig. Adkomst til det offentlige kjørevegsystem må vises.

II. Private tomteareal:

Plassering og utforming av hovedhus, garasje og andre innretninger på tomta skal vises. Det gis følgende bestemmelser:

a) Bolighus kan oppføres i inntil 2 etasjer. Der sokkeletasje tilfredsstiller kravet til beboelse, regnes denne som 1 etasje. Uthus (garasje) kan bare føres opp i 1 etasje.

b) Maksimal gesimshøyde for enetasjes hus er 3,5 meter. Maksimal gesimshøde for 2 etasjes hus er 7,0 m, jfr. byggeforskriftenes kap. 65. Høyden til gesims måles fra grunnens planerte nivå etter bygningsrådets bestemmelser.

c) Gjerde til innhegning av de enkelte eiendommer bør i alminnelighet unngås. Gjerder og skjermvegger bør bare brukes som et ledd i bebyggelsens gruppering og utforming for å skape uterom skjermet mot vind og innsikt. Utvendige tørkeplasser må skjermes og fortrinnsvis bygges sammen med bolighus eller garasje/carport med samme materialer og farger. Søppeldunker skal ha en diskret plassering fra vegen og kan innbygges med samme materialer som huset er oppført av. Utvendige pergoaler og solskjermer må underordnes bolighusets material og fargebruk.

d) Grense mot veg og naboer kan markeres ved beplantning, men ingen tomt må beplantes slik at det blir til ulempe for trafikksikkerheten.

e) Før innflytting kan skje, skal tomtene grovplaneres i samråd med bygningssjefen.

§ 4 Bygninger og anlegg innenfor det private tomteareal og fellesarealene må gis en enhetlig utforming. Utvendig materialbruk og farger skal harmonere med omgivelsene.

§ 5 Eksisterende vegetasjon eller beplantninger bør bevares så langt som råd er.

§ 6 Hvor eksisterende terreng eller planering medfører forstøtningsmur mot gate eller nabotomt, skal utformingen av denne godkjennes av bygningsrådet. Synlige sårflater i terrenget skal ikke forekomme etter at anlegget er ferdig.

§ 7 Ved planering av tomtene er det ikke tillatt å fylle igjen veggrøfter eller på annen måte gjøre skade på offentlig veg. I avkjørsler skal det legges min 9'' rør etter bygningssjefens anvisning.

§ 8 Området for forretning forutsettes benyttet til dagligvarehandel. Bebyggelsen oppføres i maksimalt 2 etasjer.

§ 9 Området for offentlig formål forutsettes benyttet til daginstitusjon for barn. Arten av virksomhet skal i tilfelle godkjennes av bygningsrådet.

§ 10 Innenfor frisiktsonene skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over de tilstøtende vegers planum. Området må ikke gis en slik utnyttelse at fri sikt på noe tidspunkt kan hindres.

§ 11 Ved siden av disse bestemmelsene gjelder bygningsloven, kommunens vedtekter til denne og departementets byggeforskrifter.

§ 12 Etter at disse bestemmelsene er trådt i kraft, er det ikke tillatt ved private servitutter å opprette forhold som strider mot bestemmelsene.

§ 13 Bygningsrådet kan, når særlige grunner taler for det, tillate mindre endringer fra disse reguleringsbestemmelsene.

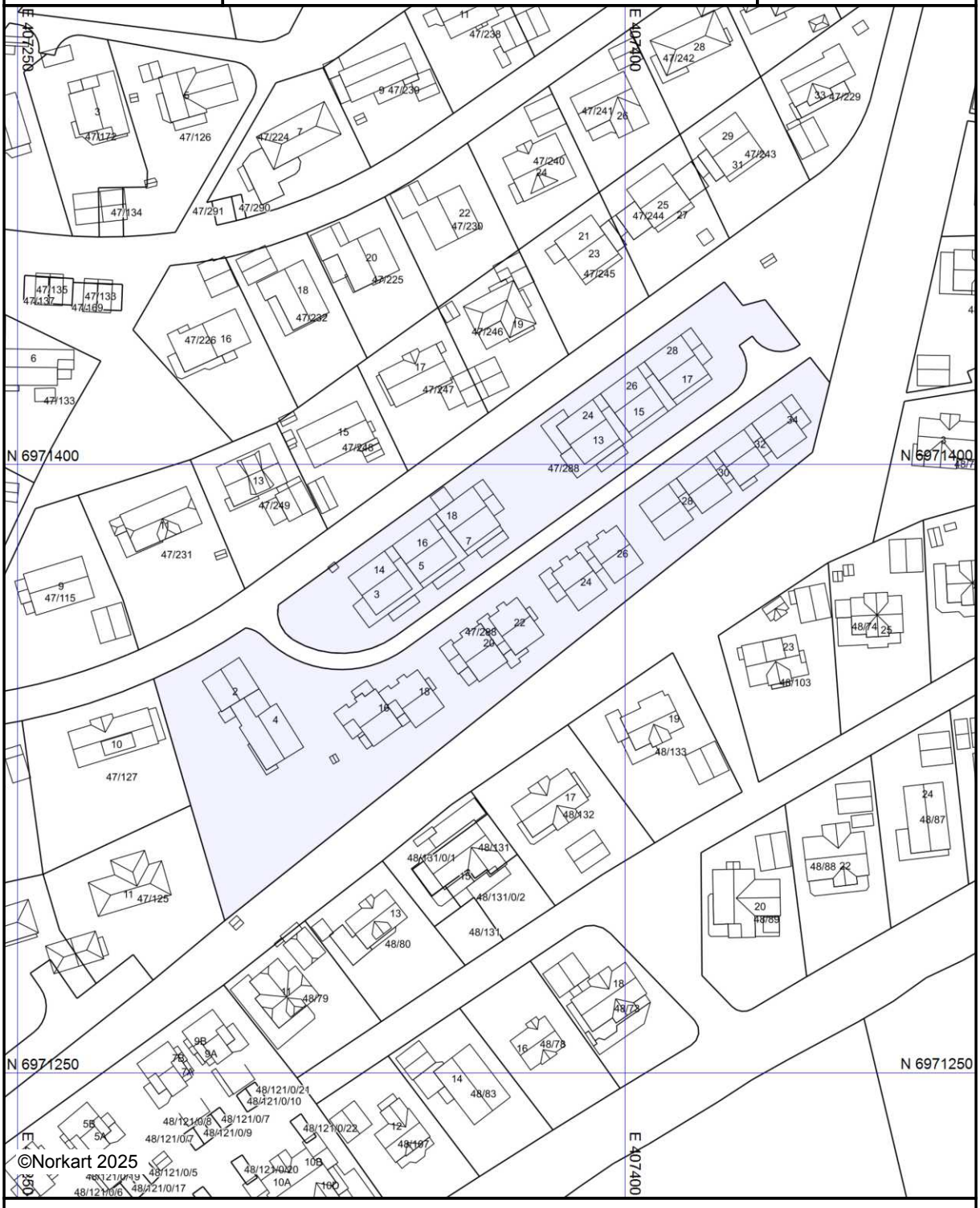
Hustadvika kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 47/288
Adresse: Haugli alle 14
Utskriftsdato: 02.07.2025
Målestokk: 1:1500

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

Kulturminnerapport

Eiendom	1579 47/288		
Utskriftsdato	02.07.2025	**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

Hustadvika kommune
Postadresse: Tingplassen 1, 6440 Elnesvågen
Telefon: 71 26 81 00
E-post: postmottak@hustadvika.kommune.no

Dato:
02.07.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

Legalpant

Gnr:	**47**	Bnr:	**288**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Haugli alle 14, 6440 ELNESVÅGEN**						

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

Det er ingen legalpant på eiendommen.	☐
Eiendommen har en restanse på kommunale avgifter med	kr 0,-
Borettslaget må kontaktes for disse opplysningene.	☒

Beløpet er inklusiv eventuelle morarenter og gebyr pr. dags dato. Ta kontakt med oss når oppgjørsdato er satt slik at vi kan beregne skyldig beløp.

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.

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

Dato:
03.07.202
5

MEGLEROPPLYSNINGER

Naboeiendom/nærområde

Gnr:	**47**	Bnr:	**288**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Haugli alle 14, 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.

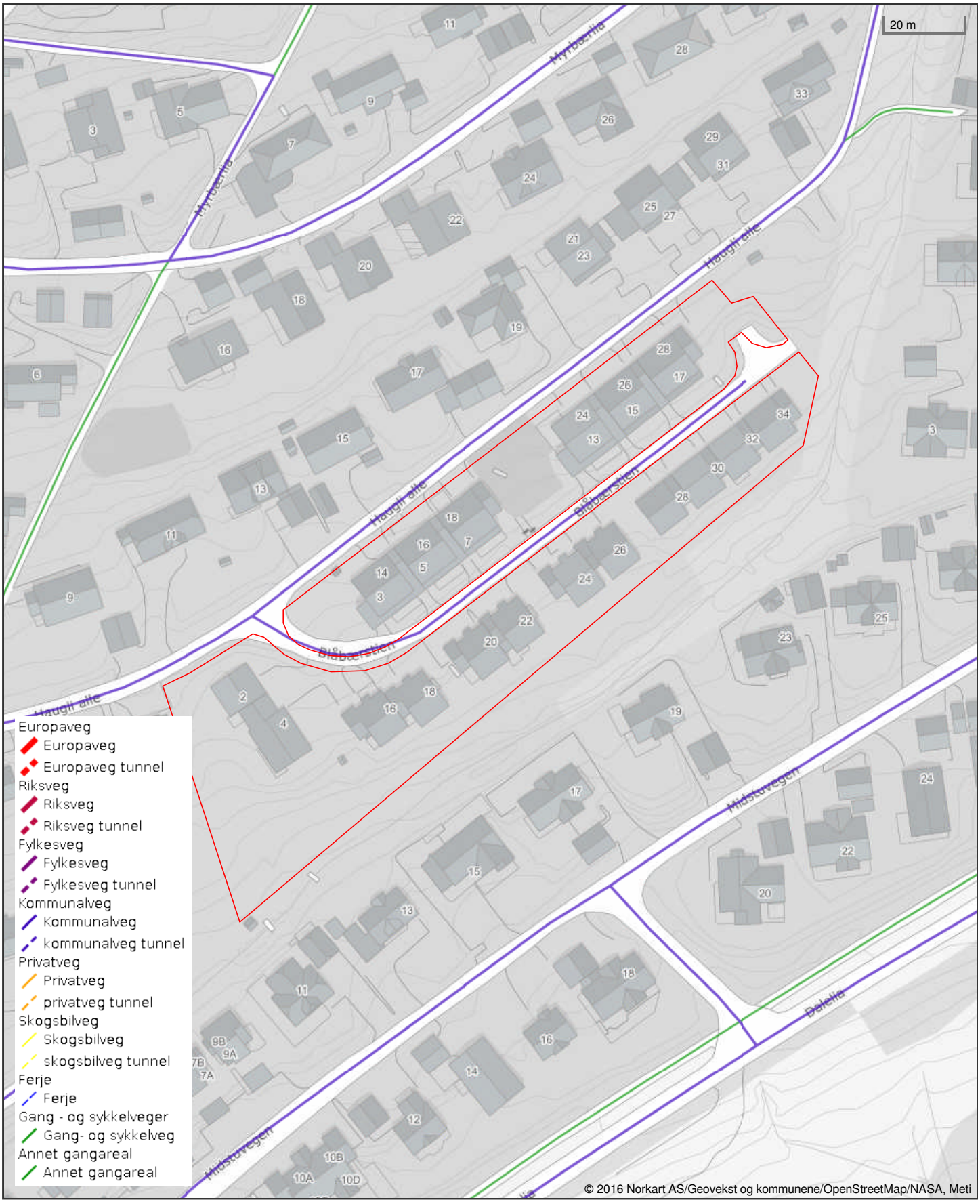
Gnr./Bnr./Fnr./Snr.	Saksnummer	Kort beskrivelse
47/230	2024/1176	Hagestue

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.

Utskriftsdato: 02.07.2025

Vegstatuskart for eiendom 1579 - 47/288//



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.

Boligopplysninger:

Haugli All· Borettslag		V³r ref.:	44/19	Fødselsdato eier:	02.08.1948
Haugli alle 14		Type:	Borettslag		
6440 ELNESVÅGEN		Eiere:	Åshild Harøy		
Organisasjonsnr:	948 209 047	Andelsnr:	19		

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 6 444

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag andel fellesgjeld	348
	Driftskostnader	4 936
	Renter andel fellesgjeld	715
Tilleggsytelser:	Kabel-TV	445

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (Iå n):	116 911	Gjeld siste ³rsoppg.:	0
Klient ajourf. Iå n:	3 500 000	Klient gj. s. ³rsoppg.:	0

Spesifikasjon av Iå n:

Lå nenummer: 45561, DNB Bank ASA

Serie, 365/366 over 360

Rentesats per 02.07.2025: 5.11% pa.

Saldo per 02.07.2025: 3 500 000

Andel av saldo: 116 912

Mangler informasjon for terminberegning

Serieå n, flytende rente

Utskifting av vinduer og balkongdører

4: Sørskilte opplysninger

Styreleder:	Mona Lingås Mathisen
Adresse:	Båbønnstien 15
Postnr/-sted:	6440 ELNESVÅGEN
Telefon:	Mob.: 92634004
E-post:	hauglialle.borettslag@mittmobo.no

5: Restanse felleskostnader pr. 02.07.2025

Utestående saldo: 0

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	2 328
Annen formue:	58 420	Utgifter:	0		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	232 000
Andelsnr:	19	Partialobligasjonsnr:	00019

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1989
Gårds/bruksnr:	47/288
Bygningstype:	Rekkehus Horisontaldelt
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring	Polisenr:	SP0002809836

Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS:

Borettslag som har tegnet seg forsikring kan si opp avtalen innen 1.des med virkning fra kommende ³rsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Forsikringsselsekapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

Boligopplysninger:

Haugli All· Borettslag	V³r ref.:	44/19	Fødselsdato eier: 02.08.1948
Haugli alle 14	Type:	Borettslag	
6440 ELNESVÍGEN	Eiere:	Íshild Harøy	
Organisasjonsnr: 948 209 047			

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1989	Første innflytting:	30.01.1990
Etasje:	1.	Oppvarmingstype:	Elektrisitet og pipe
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Ingen ()		
Systemløs:	Nei	Antall rom:	3
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	3
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	3r 83m2
Ansiennitetsregler:	1 - Boende eier i borettslaget		
	2 - Felles ansiennitet med samarbeidende		
	2 - Andelseiere i MOBO		

Fasiliteter:

LEIL. 14
BALKONG+2 BODER
CARPORT FØLGER LEIL

Annen informasjon:

Budsjett Haugli Allè Borettslag

	Budsjett 2025	Budsjett 2024
Inntekt		
Innkrevde felleskostnader	2 155 200	2 155 200
Kabel TV avgift	160 200	160 200
Andre driftsinntekter	6 000	6 000
Sum inntekt	2 321 400	2 321 400
Kostnader		
Personalkostnader	36 400	36 400
Styrehonorar	80 000	80 000
Energi og strøm	14 000	14 000
Vedlikehold	300 000	300 000
Revisjonshonorar	9 000	8 100
Forretningsførerhonorar	101 400	100 000
Andre forvaltningstjenester	20 000	150 000
Kabel-TV	160 200	160 200
Kontigent boligbyggelag	9 000	9 000
Forsikringer	119 600	105 600
Kommunale avgifter	685 000	636 000
Snøbrøyting	60 000	70 000
Andre driftskostnader	41 500	42 500
Sum kostnader	1 636 100	1 711 800
Driftsresultat	685 300	609 600
Finansinnt. og kostnad		
Renteinntekt	40 000	60 000
Rentekostnad	257 000	0
Resultat finans	-217 000	60 000
Årsresultat	468 300	669 600

Budsjett Haugli Allè Borettslag

	Budsjett 2025	Budsjett 2024
Inntekt		
Innkrevde felleskostnader	**2 155 200**	**2 155 200**
3650 Innkrevde renter fellesgjeld	257 000	0
3600 Innkrevde felleskostnader	1 773 200	2 155 200
3660 Innkrevde avdrag fellesgjeld	125 000	0
Kabel TV avgift	**160 200**	**160 200**
3630 Kabel-TV /bredbånd	160 200	160 200
Andre driftsinntekter	**6 000**	**6 000**
3605 Leieinntekter tilbygg	6 000	6 000
Sum inntekt	**2 321 400**	**2 321 400**
Kostnader		
Personalkostnader	**36 400**	**36 400**
5102 Lønn vikarer	20 000	20 000
5150 Opptjente feriepenger	2 000	2 000
5400 Arbeidsgiveravgift	14 400	14 400
Styrehonorar	**80 000**	**80 000**
5330 Styrehonorar	80 000	80 000
Energi og strøm	**14 000**	**14 000**
6200 Elektrisk energi	14 000	14 000
Vedlikehold	**300 000**	**300 000**
6601 Vedlikehold bygg	300 000	300 000
Revisjonshonorar	**9 000**	**8 100**
6700 Revisjon	9 000	8 100
Forretningsførerhonorar	**101 400**	**100 000**
6710 Forretningsførerhonorar	96 400	92 500
6712 Forretningsførerhonorar - tilleggskontrakter	5 000	7 500
Andre forvaltningstjenester	**20 000**	**150 000**
6730 Teknisk rådgivning	20 000	150 000
Kabel-TV	**160 200**	**160 200**
6950 Kabel-TV / bredbånd	160 200	160 200
Kontigent boligbyggelag	**9 000**	**9 000**
7450 Kontingent boligbyggelag	9 000	9 000
Forsikringer	**119 600**	**105 600**
7500 Forsikringspremier	117 600	103 600
7520 Borettslagenes sikringsordning	2 000	2 000

	Budsjett 2025	Budsjett 2024
Kommunale avgifter	**685 000**	**636 000**
7760 Kommunale avgifter	480 000	452 000
7761 Eiendomsskatt	205 000	184 000
Snøbrøyting	**60 000**	**70 000**
7790 Snøbrøyting og sandstrøing	60 000	70 000
Andre driftskostnader	**41 500**	**42 500**
6550 Driftsmaterialer	25 000	25 000
7000 Drivstoff	0	1 000
7710 Bespisning og gaver til styret	3 000	3 000
7719 Andre organisasjonsmessige kostnader	6 000	6 000
7720 Generalforsamling	5 000	5 000
7770 Bank og kortgebyr, betalingsgebyr	2 500	2 500
Sum kostnader	**1 636 100**	**1 711 800**
Driftsresultat	**685 300**	**609 600**
Finansinnt. og kostnad		
Renteinntekt	**40 000**	**60 000**
8050 Renteinntekter	40 000	60 000
Rentekostnad	**257 000**	**0**
8151 Rentekostnader DNB	257 000	0
Resultat finans	**-217 000**	**60 000**
Årsresultat	**468 300**	**669 600**

BUDSJETT 2024 HAUGLI ALLÉ 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	468 300
Avdrag lån	125 000
Endring i disponible midler	343 300

Det forutsettes låneopptak per 01.04.2025 for å finanisere vindus- og takprosjekt og avdrag løper fra 2. kvartal.
Renter og avdrag for 2026 vil bli ca kr 225 000 høyere- Beregninger basert på dagens informasjon og rentenivå.

Felleskostnader

Leilighets-gruppe	Antall rom	Antall leiligheter	Drifts-kostnader 2025	Renter 2025	Avdrag 2025	Totale felles-kostnader 2025	Drifts-kostnader 2024	Renter 2024	Avdrag 2024	Totale felles-kostnader 2024	Endring i felles-kostnader
221	2	6	3 525	511	248	4 284	4 284	0	0	4 284	0
231	3	6	4 302	623	303	5 228	5 228	0	0	5 228	0
232	3	6	4 936	715	348	5 999	5 999	0	0	5 999	0
233	3	3	4 597	666	324	5 587	5 587	0	0	5 587	0
234	3	3	5 121	742	361	6 225	6 225	0	0	6 225	0
241	4	6	7 006	1 015	494	8 516	8 516	0	0	8 516	0
		30	**1 773 200**	**257 000**	**125 000**	**2 155 200**	**2 155 200**	**0**	**0**	**2 155 200**	0

I tillegg kommer		**Budsjett 2025**	**Budsjett 2024**
Kabel-TV per enhet	30	445	445
Sum kabel-TV		160 200	160 200
Leie tilbygg	1	500	500
Sum leie tilbygg		6 000	6 000

BUDSJETT 2024 HAUGLI ALLÉ BORETTSLAG

GENERALFORSAMLING

Haugli Allè Borettslag

Onsdag 20.03.2024 kl 17:30

Klubbhuset Elnesvågen Småtbåtforening



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 Haugli Allè Borettslag

Tid: Onsdag 20.03.2024, kl 17:30

Sted: Klubbhuset Elnesvågen Småtbåtforening

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

1.6 Valg av tellekorps

2. Styrets årsmelding

3. Årsregnskap og revisors beretning

4. Innkomne saker

4.1 Endring av vedtekter

Vi i valgkomiteen vil foreslå en endring i vedtektene som gjelder valg av varamedlemmer. Valgkomiteen ønsker at varamedlemmer kan velges for to år av gangen. Dette begrunner vi med at det blir mer kontinuitet, og at spesielt første vara som er med på en del styremøter får sitte mer enn ett år av gangen. Det vil også forenkle valgkomiteens arbeid.

Forslag til vedtak: 8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer og inntil 3 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år, om ikke annet er fastsatt av generalforsamlingen. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

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

4.2 Vedlikeholdsplan

Styret vil orientere om vedlikeholdsplanene.

1. prioritering vil være bytting av vinduer og verandadører.

5. Godtgjørelse til styret

Det foreslås et fast honorar til hver tillitsvalgt samt møtegodtgjørelse per styremøte.

Styreleder: kr 28 000
Nestleder: kr 16 000
Styremedlem: kr 11 000

Møtegodtgjørelse per styremøte kr 750. Det har vært avholdt 7 styremøter.

Det foreslås følgende godtgjørelse for periode 25.04.2023-20.03.2024:

Styreleder Mona Lingås Mathisen: kr 33 250
Nestleder Arne Bertin Viken: kr 21 250
Styremedlem Leonard Gjendem: kr 15 500
1. varamedlem Anne Berit Valle: kr 3 750

Totalt honorar: kr 73 750.

6. Valg

6.1 Valg av 1 styremedlemmer for 2 år

6.2 Valg av 3 varamedlemmer

Hvis foreslått sak 4.1 blir vedtatt kan varamedlemmene velges for 2 år.

6.3 Valg av 1 delegat med vara til MOBOs generalforsamling 11.06.2024

6.4 Valg av valgkomité

Saksdokumenter følger vedlagt.

Haugli Allè Borettslag

Årsmelding fra styret 2023

1. TILLITSVALGTE:

Siden forrige ordinære generalforsamling har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

STYRET:
Styreleder, Mona Lingås Mathisen
Nestleder, Arne Bertin Viken
Styremedlem, Leonard Gjendem
Varamedlem, Monica Naas Sjøholt
Varamedlem, Reidun Åndal
Varamedlem, Anne Berit Valle

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. SP0002809836. 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
Haugli Allè Borettslag består av 30 boenheter og ligger i Hustadvika kommune
Boligselskapet er registrert i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948209047.

3. STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har det vært avholdt 7. styremøter, ett beboermøte og en befaring, hvor 28. protokollerte saker har vært behandlet.

Styret har arbeidet med følgende saker:

- Utvendig på boligene, hva som må gjøres å hva som på sikt må gjøres.
- Utbytting av ødelagte søyler på 2-roms (etter vi hadde befaring).
- Bytting av trappeinnganger i 4-roms (behandlet for 2 år siden, skjedde sommer/sensommeer 2023).
- Bytting av trappeinnganger i 3-roms (farlig tilkomst) (Blåbærstien).
- Ny sandkasse på lekeplassen.
- Befaring av alle boliger/leiligheter utvendig. (For å ha en viss oversikt i hva som er hast å hva som kan avventes å taes på sikt).
- Beboermøte for å informere beboerne om hva som er tenkt å ønsket fra styret å gjennomføre (fra første pri til mer på sikt).
- Saker som har kommet inn fra beboerne.
- Gave til Aud Eli som avtroppende styreleder
- Møter med Merete Nerland Stavik og Magne Mykløy

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 Haugli All· Borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		1 643 256	1 643 256	1 643 200	2 155 200
Kabel TV avgift		118 440	118 440	118 400	160 200
Andre driftsinntekter		6 000	6 000	6 000	6 000
Sum inntekter		1 767 696	1 767 696	1 767 600	2 321 400
Kostnader					
Personalkostnader	2	16 217	30 813	41 400	36 400
Styrehonorar		87 150	69 250	70 000	80 000
Energi og strøm		11 774	8 943	14 000	14 000
Vedlikehold	3	783 906	493 629	500 000	300 000
Revisjonshonorar		8 074	7 589	7 600	8 100
Forretningsførerhonorar		91 894	92 292	96 700	100 000
Andre konsulenttjenester		175 781	938	6 000	150 000
Kabel-TV		153 000	114 840	118 400	160 200
Kontigent boligbyggelag		9 000	9 000	9 000	9 000
Forsikringer		97 228	91 120	97 500	105 600
Kommunale avgifter	4	586 464	531 699	555 000	636 000
Snøbrøyting		57 823	18 188	7 000	70 000
Andre driftskostnader	5	29 289	16 896	38 500	42 500
Sum kostnader		2 107 600	1 485 196	1 561 100	1 711 800
Driftsresultat		-339 904	282 500	206 500	609 600
Finansinntekter og kostnader					
Renteinntekt		61 988	25 285	40 000	60 000
Rentekostnad		0	81	0	0
Resultat av finansinnt. og -kostnader		61 988	25 204	40 000	60 000
Årsresultat	1	-277 915	307 704	246 500	669 600
Overføringer og disponeringer					
Overført annen egenkapital	8	-277 915	307 704	246 500	669 600
Sum overføringer og disponeringer		-277 915	307 704	246 500	669 600

Balanse pr. 31.12.23 Haugli All· Borettslag

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Varige driftsmidler			
Bygninger	6, 9	18 234 652	18 234 652
Sum anleggsmidler		18 234 652	18 234 652
Omlŋpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		4 600	13 831
Andre fordringer		70	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innest³ ende p³ driftskonto		1 445 798	1 748 059
Sum omlŋpsmidler		1 450 468	1 761 890
SUM EIENDELER		19 685 120	19 996 542

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		3 000	3 000
Opptjent egenkapital		12 721 107	12 999 022
Sum egenkapital	8	12 724 107	13 002 022
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Borettsinnskudd	10	6 953 500	6 953 500
Sum langsiktig gjeld		6 953 500	6 953 500
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		0	6 822
Leverandørgjeld		7 150	24 862
Skyldig til off. myndigheter		45	263
Annen kortsiktig gjeld		319	9 072
Sum kortsiktig gjeld		7 513	41 019
Sum gjeld		6 961 013	6 994 519
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		19 685 120	19 996 542

Molde 31.12.23

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

Mona Lingås Mathisen	Arne Bertin Viken	Leonard Gjendem
Styreleder	Nestleder	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	1 720 870	1 413 166
B. Endring disponible midler		
¡ rets resultat	-277 915	307 704
B. ¡ rets endring disponible midler	-277 915	307 704
C. Disponible midler 31.12	1 442 955	1 720 870

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
5102 Lŋnn vikarer	3 125	16 625
5150 Opptjente feriepenger	319	1 696
5151 Avtalefestede feriepenger	0	127
5400 Arbeidsgiveravgift	12 729	12 108
5405 Arbeidsgiveravgift feriepenger	45	257
Sum	16 217	30 813

Borettslaget har ikke ansatte.

Note 3 - Vedlikehold

	2023	2022
6601 Vedlikehold Bygg	718 519	128 545
6602 Vedlikehold vvs	0	43 642
6603 Vedlikehold elektro	1 511	10 024
6604 Vedlikehold utvendig anlegg	63 876	310 265
6620 Rep. og vedlikehold utstyr	0	1 153
Sum	783 906	493 629

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	410 660	364 858
7761 Eiendomsskatt	175 805	166 841
Sum	586 464	531 699

Note 5 - Andre driftkostnader

	2023	2022
6440 Leie av container, transportmidler	10 176	0
6550 Driftsmaterialer	0	318
6800 Kontorrekvisita	0	1 245
6825 Kopiering	1 125	108
6910 Kostnader internett	369	369
6940 Porto	2 120	3 121
7000 Drivstoff	314	1 130
7420 Gaver kunder, fradragsberettiget	0	974
7710 Bespisning og gaver til styret	1 192	2 370
7719 Andre organisasjonsmessige kostnader	3 586	1 041
7720 Generalforsamling	8 296	4 045
7770 Bank og kortgebyr, betalingsgebyr	2 111	2 174
Sum	29 289	16 896

Note 6 - Bygninger

	Bygninger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	18 234 652
¡ rets tilgang :	0
¡ rets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	18 234 652
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokfŋrt verdi pr.31.12:	18 234 652
Anskaffelses³ r :	1990
Antatt levetid i ³ r :	

Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomfŋrt. J amfŋr note om vedlikehold.

Note 7 - Anleggsmidler

	Plentraktor
Anskaffelseskost pr.01.01 :	16 990
¡ rets tilgang :	0
¡ rets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	16 990
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	16 990
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokfrt verdi pr.31.12:	0
Anskaffelses³ r :	2015
Antatt levetid i ³ r :	3

Note 8 - Egenkapital

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

Spesifikasjon innskutt egenkapital

			2023
	Antall	Pr. andel	Sum
Andeler i borettslaget	30	100	3 000

Spesifikasjon opptjent egenkapital

Opptjent egenkapital pr. 01.01	12 999 022
+/- ¡ rets resultat	-277 915
Opptjent egenkapital pr. 31.12	12 721 107
Sum egenkapital pr. 31.12	12 724 107

Note 9 - Pantegjeld og pantestillelser

Av anleggets bokfrte gjeld er kr 6 953 500,- sikret ved pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokfrt verdi p³ kr. 18 234 652,-.

Note 10 - Borettsinnskudd

2250 Borettsinnskudd	6 953 500
Sum	6 953 500

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Resultat og balanse med noter for Haugli Allè Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Haugli Allè Borettslag

Styreleder	Mona Lingås Mathisen (sign.)	05.03.2024
Styremedlem	Leonard Gjendem (sign.)	04.03.2024
Styremedlem	Arne Bertin Viken (sign.)	22.02.2024

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 Haugli Allé Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Haugli Allé 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, 05. Mars 2024

KPMG AS

Else Berit Hamar

Else Berit Hamar
Statsautorisert revisor

VALG AV STYRE

GERNERALFORSAMLING HAUGLI ALLÉ BORETTSLAG 2024

Valgkomitéens forslag:

Leder: Mona Lingås Mathisen – (2023 - 2025) – ikke på valg
Styremedlem: Anne Berit Valle – (2024-– 2026) – ny, rykker opp fra 1. vara
Styremedlem: Leonard Gjendem – (2023 - 2025) – ikke på valg

Vara: Arvid Stavland (2024 – 2025) ny
2.Vara: Monica Naas Sjøholt – (2024 – 2025) – gjenvalg
3.Vara: Reidun Åndal (2024 – 2025) – gjenvalg

Valgkomitéen 2024

Laila Pettersen og Solfrid Rørnes

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 Haugli Allè Borettslag onsdag 20.03.2024 kl. 17:30
Klubbhuset Elnesvågen Småtbåtforening.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Til møteleder ble valgt: Merete Nerland Stavik.

1.2 Opptak av navnefortegnelse

Vedtak:
21 fremmøtte med 2 fullmakter hvorav 18 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: Leonard Gjendem.

1.6 Valg av tellekorps

Vedtak:
Som tellekorps ble enstemmig valgt: Anne Berit Valle.

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. Innkomne saker

4.1 Endring av vedtekter

Vi i valgkomiteen vil foreslå en endring i vedtektene som gjelder valg av varamedlemmer. Valgkomiteen ønsker at varamedlemmer kan velges for to år av gangen. Dette begrunner vi med at det blir mer kontinuitet, og at spesielt første vara som er med på en del styremøter får sitte mer enn ett år av gangen. Det vil også forenkle valgkomiteens arbeid.

Forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer og inntil 3 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år, om ikke annet er fastsatt av generalforsamlingen. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

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

4.2 Vedlikeholdsplan

Styret orienterte om vedlikeholdsplanene.

Styret vil prioritere bytting av vinduer og verandadører og jobber videre med dette. De går da bort fra en totalrehabilitering av bygningene som var diskutert som et alternativ på beboermøte 23.11.2023.

Værvegger vil bli tatt etter hvert.

Vedtak:

Tatt til orientering.

5. Godtgjørelse til styret

Det foreslås et fast honorar til hver tillitsvalgt samt møtegodtgjørelse per styremøte (uendret).

Styreleder: kr 28 000
Nestleder: kr 16 000
Styremedlem: kr 11 000

Møtegodtgjørelse per styremøte kr 750. Det har vært avholdt 7 styremøter.

Det foreslås følgende godtgjørelse for periode 25.04.2023-20.03.2024:

Styreleder Mona Lingås Mathisen: kr 33 250
Nestleder Arne Bertin Viken: kr 21 250
Styremedlem Leonard Gjendem: kr 15 500
1. varamedlem Anne Berit Valle: kr 3 750

Totalt honorar: kr 73 750.

Det ble på generalforsamlingen fremmet forslag om å øke honorarene:

Styreleder: kr 29 000
Nestleder: kr 19 000
Styremedlem: kr 14 000

Møtegodtgjørelse per styremøte kr 800.

Nytt forslag ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:
Følgende godtgjørelse for periode 25.04.2023-20.03.2024 ble vedtatt:

Styreleder Mona Lingås Mathisen: kr 34 600
Nestleder Arne Bertin Viken: kr 24 600
Styremedlem Leonard Gjendem: kr 18 800
1. varamedlem Anne Berit Valle: kr 4 000

Totalt honorar: kr 82 000.

6. Valg

6.1 Valg av 1 styremedlemmer for 2 år

Vedtak:
Som styremedlemmer for 2 år ble enstemmig valgt: Anne Berit Valle.

6.2 Valg av 3 varamedlemmer

Varamedlemmene kan velges for 2 år jamfør vedtak i sak 4.1.

Vedtak:
Som varamedlemmer ble enstemmig valgt:
1. vara for 2 år: Arvid Stavland
2. vara for 1 år: Monica Naas Sjøholt
3. vara for 2 år: Reidun Åndal.

6.3 Valg av 1 delegat med vara til MOBOs generalforsamling 11.06.2024

Vedtak:
Som utsending til MOBOs generalforsamling ble enstemmig valgt:
Mona Lingås Mathisen og Anne Berit Valle som vara.

6.4 Valg av valgkomité

Vedtak:
Som medlem til valgkomitéen for 2 år ble enstemmig valgt: Laila Pettersen.

Møtet ble avsluttet kl 19.20.

Protokoll for Haugli Allè Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Merete Nerland Stavik (sign.)	22.03.2024
Sekretær	Merete Nerland Stavik (sign.)	22.03.2024
Protokollvitne	Leonard Gjendem (sign.)	21.03.2024

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling i Haugli Allè Borettslag

Tid: tirsdag 01.10.2024, kl 18:00

Sted: Elnesvågen Småbåthavn 2. etasje

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

1.6 Valg av tellekorps

2. Utskifting av vinduer og balkongdører

Forslag til vedtak: Utskifting av vinduer og balkongdører gjennomføres i henhold til fremlagt innstilling fra styret.

Tiltaket finansieres ved låneopptak med en ramme på inntil 9 mill.

Saksdokumenter følger vedlagt.

HAUGLI ALLÉ BORETTSLAG

Prosjekt:
Utskifting vindu og balkongdører.

Vedlegg til ekstraordinær generalforsamling, tirsdag 01.OKTOBER 2024



SAKSUTREDNING FOR PROSJEKTET

Behov for fornying/utskifting:
Haugli Allé Borettslag består av 30 leiligheter og ble oppført i 1989 -1991. Vinduer og balkongdører er i hovedsak fra byggeår, med enkelte unntak. Det er fra styret vurdert behov for utskifting av vinduer og balkongdører.

Forarbeid:
Styret i borettslaget har sammen med MOBO teknisk avdeling utarbeidet tilbudsgrunnlag for nye vinduer og balkongdører, og gjennomført tilbudskonkurranse.

Beskrivelse og tilbudsinvitasjon ble sendt ut til 4 firma, og ved tilbudsfristens utløp var det innkommet 2 tilbud fra lokale / regionale entreprenører. Alle tilbudsbesvarelsene var i henhold til forespørsel. Tilbyderne ble vurdert som likeverdige iht. kvalifikasjonskrav. Det ble av den grunn lagt mest vekt på pris, byggetid og eventuelle forbehold i total vurderingen. Den tilbyder som har det laveste og beste tilbudet totalt sett er Fræna Byggservice AS med ca.18% lavere pris enn tilbyder nr. 2. Vi har vurdert prisen opp mot tilsvarende prosjekter og innleverte konkurrerende tilbud, og funnet den gunstig for borettslaget. Vi har også veldig gode erfaringer fra tidligere prosjekter med valgt entreprenør. Styret har gjort enstemmig innstilling på at det derfor inngås kontrakt med Fræna Byggservice AS, om prosjektet vedtas igangsatt av generalforsamlingen. Styret har også gjort innstilling på å inngå videre avtale med MOBO teknisk avdeling og økonomiavdeling for å bistå borettslaget med prosjekt- og byggeleder oppfølging samt økonomikontroll.
Totalkostnaden for utskifting av vinduer og balkongdører er ut fra anleggsbudsjettet anslått til kr.7.160.000,- inkl. mva. Da er det i tillegg til entreprisekostnaden tatt høyde og lagt inn kostnader for prosjekt – byggeledelse, miljøavgift farlig avfall, administrasjon, prisstigning, bistand fra andre fag, uforutsette kostnader/reserver, etc.
Styret innstiller på at vinduer i Haugli Allé 21, ikke blir skiftet da de er fra 2023/2024 og er levert med aluminiums bekledning. Tidligere skiftet vinduer ellers i borettslaget uten aluminiums bekledning vil bli skiftet.
Styret innstiller på at alle vinduer med størrelse 1090x1190mm blir levert som åpningsvinduer (V2) og ikke i kombinasjon med fastkarm (V3).

Bygningstekniske løsninger, gjennomføring

I prosjektet vindu og balkongdører er det medtatt:

Vinduer og balkongdører er basert på tilbud fra av NATRE VINDUER AS avd. Hunndalen. De leverer kvalitetsprodukter som produseres i Norge (se vedlegg fra Natre)

Vinduer og balkongdører leveres i tre med lakkert hvit aluminiums belagt utside og hvitmalt innside farge NCS 0502-Y (Bomull) Her etter benevnt som standard hvit. Aluminiums kledning utvendig gjør at vinduer og balkongdører blir tilnærmet vedlikeholdsfri i forhold til utvendig overflatebehandling. Åpningsvindu leveres som

toppsving utadslående (som i dag). Noen vindu blir levert som fast karm. Alle vinduer blir levert med spalteventiler. Alle vinduer blir levert uten sprosser i glass.

Ut fra dagens strenge energikrav til vindu vil det bli levert 3-lags glass med U-verdi (isolasjonsverdi) i snitt 0,82W/m2K for den totale leveransen. Isolasjonsevnen i de ulike vinduene vil variere noe ut fra hvor stor andel karm/glass det er. På kalde dager kan det forekomme kondens på utsiden av glassene. Dette indikerer bare god isolasjonsevne i glassene og er helt normalt. Det leveres ventiler i vinduene som er nødvendig for å tilføre luftsirkulasjon i leilighetene. Dette er med å redusere isolasjonsevnen i vinduene litt. Dagens minimumskrav til U-verdi er 1,2, mens for passivhus leveres det vinduer med U-verdi 0,8. For hver tiendedel U-verdien reduseres i vinduet minske energitapet og gir en omtrentlig besparelse på kr. 10,- /m2 pr. år for netto glass areal. Ca. 40% av varmetapet i boliger skjer gjennom vinduer.

Glassene er ikke levert med ekstra soldempende effekt utover det som automatisk blir for 3-lags glass.
Det leveres sikkerhetsglass for personsikring i balkongdører og for vinduer der det stilles krav til dette (brystningshøyde lavere enn 0,8m fra golv). Det leveres frostet glass i badevindu for å hindre innsyn.

Balkongdører leveres med glass som i vinduer og brystningshøyde omtrent som dagens løsning. Dørene leveres med standard dørhåndtak med trinnløs luftestilling og dørbrems 90 grader maksimal åpning. Dørene kan låses fra innside. Samme farge og overflater som for vindu. Det er ikke ventil i balkongdører.

Det er medtatt bredere utforing i underkant av stuevinduer i farge standard hvit. Netto bredde på vinduskarmen blir da ca. 16 cm. (ca 7cm ut fra vegg) Det er også fullt mulig å ikke utvide og velge standard utforing i standard hvit (bredde ca 90mm, jevnt med vegg). Listverk leveres i standard hvit med bredde 70mm. Ut mot vegger, mellom vindu, osv, tilpasses listverket og ulike dimensjoner må påregnes. Det blir synlig stifting av listverk.

Der ikke listverk dekker sår i tapet, maling, etc. og det vil bli behov for flikking og utbedringer vil hver enkelt andelseier selv måtte stå for dette arbeidet. Dette er ikke med i prosjektet. Eventuelt utskifting av utvendig kledningsbord som berører vindusutskiftingen blir levert grunnet og malt i husets farge.

Beboervalg og oppgaver:

Det er innhentet tilbud for å bytte farge fra standard hvit til NCS 0500-N innvendig for enkelt leiligheter. Med utgangspunkt i 3-romslelighet i øvre plan vil det medføre ett tillegg på ca. kr. 15 000,- (7 vinduer +1 balkongdør). Om ønske å benytte seg av dette vil tilleggskostnad måtte dekkes av andelseier. Fargevalg levert fra fabrikk. Frist for tilbakemelding til byggeleder 08.10.2024.

Det er innhentet tilbud for å bytte farge fra standard hvit til valgfri farge innvendig for enkelt leiligheter. Med utgangspunkt i 3-romslelighet i øvre plan vil det medføre ett tillegg på ca. kr. 25 000,- (7 vinduer +1 balkongdør). Ved benyttelse av dette valget blir vinduer og dører malt på stedet av malerfirma etter montering.

Om ønske å benytte seg av dette vil tilleggskostnad måtte dekkes av andelseier. Frist for tilbakemelding til byggeleder 08.10.2024.

For de som bor i 2 rom og 3 roms leiligheter (Øvre plan) har styret hentet inn tilbud for å få satt inn vindu type V6 i boder for leiligheter som ønsker å benytte seg av det og ikke har vindu i bod fra før. Kostnader må dekkes av andelseiere om dette ønskes benyttet. Pris ferdig montert er kr 22 500,- pr stk. i tillegg må det påberegnes kostnader for byggesøknad og enkel prosjektering, som også må dekkes av andelseier. Andelseier må selv ta ansvar for å bestille dette hos byggeleder senest 08.10.2024. Størrelse V6 er 1090x590mm og leveres som åpningsvindu, (ref. blåbærstien 2,4 og 28. Haugli Allé 16 og 28).

For de som bor i 4 roms leiligheter) har styret hentet inn tilbud for å få satt inn vindu type V5 i stue for leiligheter som ønsker å benytte seg av det og ikke har ekstra vindu i sørfasade fra før. Kostnader må dekkes av andelseiere om dette ønskes benyttet. Pris ferdig montert er kr 28 125,- pr stk. i tillegg må det påberegnes kostnader for byggesøknad og enkel prosjektering, som også må dekkes av andelseier. Andelseier må selv ta ansvar for å bestille dette hos byggeleder senest 08.10.2024
Størrelse V5 er 1090x1590mm og leveres som fastkarm, (ref. Blåbærstien 22).

Der det er utvendige persienner og markiser som vil bli berørt må andelseier sørge for demontering og remontering for tilkomst for å skifte vinduer.
Alt innvendig solavskjerming, etc. må andelseier også demontere/remontere selv.
Nye vinduer kan avvike i bredder i forhold til de gamle, slik at det ikke er gitt at eksisterende solskjerming, lift gardiner etc. passer på de nye vinduene. Det er ikke borettslaget sitt ansvar.

Tilbakemeldinger fra andelseiere og frister:

Balkonger og innvendig areal rundt vinduene må ryddes før oppstart. Alle detaljer rundt dette og ulike avklaringer med blomsterbrett, vil komme i form av beboervarsel og avklares ved en befaring med entreprenøren i forkant av oppstart.

Ønske om å benytte tilbud om fargevalg innvendig meldes til byggeleder **senest 08.10.2024** som tidligere nevnt.

Ønske om å benytte tilbud om ekstra vindu type V5 og V6 meldes til byggeleder **senest 08.10.2024** som tidligere nevnt.

Fremdrift:

- Det gjøres vedtak i den ekstraordinære generalforsamlingen.
- De **andelseier** som ønsker å benytte seg av tilbud om tilleggsvinduer eller fargevalg melder tilbake **innen frist.**
- Det inngås kontrakter med entreprenør og MOBO.
- Det søkes om langsiktig finansiering og avtale inngås.
- Kontrollmåling av vindu og balkongdører.
- Vindu og dørleveranse settes i bestilling, etter utført kontrollmåling.
  (antatt leveringstid 6-8 uker + ferie fra endelig bestilling)
- Oppstart utskifting blir ca 1 uke etter vindusleveranse ankommer, med antatt tidligst oppstart i desember 2024/januar 2025. Byggetiden er stipulert til ca. 6-7 mnd.

Molde, 25.09.2024

Haugli Allé Borettslag - Valgmulighet

Illustrasjon av valgmulighet V5 og V6 (Andelseier valg og kostnad.) Obs alle nye vinduer uten sprosser.

4-roms



Figur 1: Montert ekstra V5 i 4 roms leilighet.



Figur 2: 4 roms leilighet uten ekstra V5.

3-roms øvreplan



Figur 3: 3roms leilighet med ekstra V6.



Figur 4: 3 roms uten ekstra V6.

2-roms



Figur 5: 2 roms leilighet med ekstra V6.



Figur 6: 2 roms uten ekstra V6.

Tilbud 11321687

Natre Vinduer AS

2827 HUNNDALEN, Tlf./Fax 61188010/61188020, salg@natre.no

111188
FRÆNA BYGGSERVICE AS
Haukåsstien 5

6440 **ELNESVÅGEN**

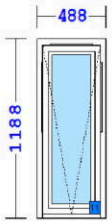
Leveringsadresse:
FRÆNA BYGGSERVICE AS
Haukåsstien 5

6440 ELNESVÅGEN

Telefon:	71 26 24 95	**Bet.bet.:**		**Dato:**	16.07.2024
Deres ref.:	Frank Malmedal	**Lev.bet.:**			
Tlf ref.:	91126132/48188760	**Rekv.nr.:**			
				Gyldig til:	15.08.2024
Prosjekt:	Haugli Allé Borettslag	**Merket:**	Haugli Allé Borettslag		
Lev. instr.:					
Vår rådgiver:	Viktoria Kandal | | viktoria.kandal@natre.no			**Valuta:**	

Takk for forespørselen - her er vårt tilbud!
Les viktig informasjon om våre produkter og tilvalg som er relevant før du kjøper vinduer på www.natre.no/tilbud.
Plissegardin
Du kan bestille skreddersydde plisségardiner i 10 ulike farger enten sammen med dine vinduer og balkongdører eller utenom! Be oss om et tilbud
Dersom du ønsker å sende dette tilbud til din kunde med dine priser, trykk på lenken nedenfor.
https://ekspress.natre.no/sales/quotes/11321687/edit

REF	PRODUKT/TEGNING	BESKR.	ANT
V1	**A (488x1188)**		**9 Stk**
	NOBB: 45742673 Produktvekt: 26 kg		



Natre Toppsving
KLASSISK MODELL
NEVERPAINT
Karmdybde 95 mm
Karmdybde 104 mm inkl aluminium
3L Energi 2S
4 U-18G-4-16G-U 4
Varmkantprofil Grå 7035
Glasspakning grå RAL 7040
Utv:Hvit RAL 9010
Malt hvit (NCS S0502 Y)
Spilka/Natre Standard beslag Hvit
Natre standard vrider (Grå)
SPILVENT SKRÅ 30 n.elo
m/not 10mm
14/6 mm spikerhull
Hvite plastpropper (RAL 9010)

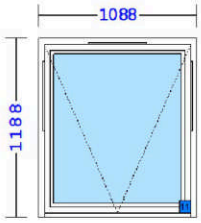
Tilvalgspakker tilgjengelig på varelinjen ovenfor:

Solvarmedempende

REF	PRODUKT/ TEGNI NG	BESKR.	ANT

V2 **A (1088x1188)** **97 Stk**

NOBB: 45741738 Produktvekt: 50 kg



+ 23 stk for erstatning av V3?

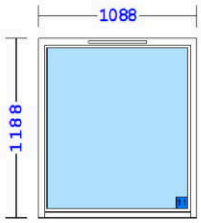
Natre Toppsving
KLASSISK MODELL
NEVERPAINT
Karmdybde 95 mm
Karmdybde 104 mm inkl aluminium
3L Energi 2S
4 U-18G-4-16G-U 4
Varmkantprofil Grå 7035
Glasspakning grå RAL 7040
Utv:Hvit RAL 9010
Malt hvit (NCS S0502 Y)
Spilka/Natre Standard beslag Hvit
Natre standard vrider (Grå)
SPILVENT SKRÅ 40 n.elo
m/not 10mm
14/6 mm spikerhull
Hvite plastpropper (RAL 9010)

Tilvalgspakker tilgjengelig på varelinjen ovenfor:

Solvarmedempende

V3 **R (1088x1188)** **23 Stk**

NOBB: 53555093 Produktvekt: 43 kg



V3 ersattes av V2 åpningsvindu?

Natre Fastkarm
KLASSISK MODELL
NEVERPAINT
Karmdybde 95 mm
Karmdybde 104 mm inkl aluminium
3L Energi 2S
4 U-18G-4-18G-U 4
Varmkantprofil Grå 7035
Glasspakning grå RAL 7040
Utv:Hvit RAL 9010
Malt hvit (NCS S0502 Y)
Spilvent Rett 40 n.elo
m/not 10mm
14/6 mm spikerhull
Hvite plastpropper (RAL 9010)

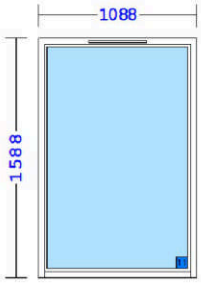
Tilvalgspakker tilgjengelig på varelinjen ovenfor:

Solvarmedempende

REF	PRODUKT/ TEGNI NG	BESKR.	ANT

V4 SG **R (1088x1588)** **51 Stk**

NOBB: 45747675 Produktvekt: 64 kg



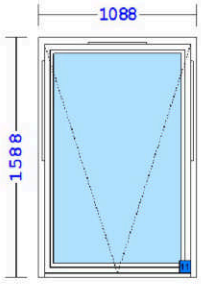
Natre Fastkarm
KLASSISK MODELL
NEVERPAINT
Karmdybde 95 mm
Karmdybde 104 mm inkl aluminium
3L Energi 2S Sikkerhet 2S laminert/herdet 2(B)2 1(C)3
6,38lam U-18G- 4-16G-U 4H
Varmkantprofil Grå 7035
Glasspakning grå RAL 7040
Utv:Hvit RAL 9010
Malt hvit (NCS S0502 Y)
Spilvent Rett 40 n.elo
m/not 10mm
14/6 mm spikerhull
Hvite plastpropper (RAL 9010)

Tilvalgspakker tilgjengelig på varelinjen ovenfor:

Solvarmedempende

V5 SGi **A (1088x1588)** **25 Stk**

NOBB: 45741776 Produktvekt: 72 kg



Natre Toppsving
KLASSISK MODELL
NEVERPAINT
Karmdybde 95 mm
Karmdybde 104 mm inkl aluminium
3L Energi 2S Sikkerhet laminert innv 2(B)2
4 U-16G-4-16G- U 6,38lam
Varmkantprofil Grå 7035
Glasspakning grå RAL 7040
Utv:Hvit RAL 9010
Malt hvit (NCS S0502 Y)
Spilka/Natre Standard beslag Hvit
Karmskrue for rammer over 45 kg
Natre standard vrider (Grå)
SPILVENT SKRÅ 40 n.elo
m/not 10mm
14/6 mm spikerhull
Hvite plastpropper (RAL 9010)

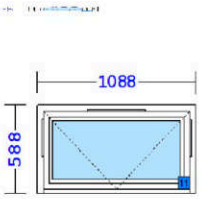
Tilvalgspakker tilgjengelig på varelinjen ovenfor:

Solvarmedempende

REF	PRODUKT/ TEGNI NG	BESKR.	ANT

V6 **A (1088x588)** **6 Stk**

NOBB: Produktvekt:



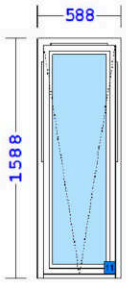
Natre Toppsving
KLASSISK MODELL
NEVERPAINT
Karmdybde 95 mm
Karmdybde 104 mm inkl aluminium
3L Energi 2S
4 U-18G-4-16G-U 4
Varmkantprofil Grå 7035
Glasspakning grå RAL 7040
Utv:Hvit RAL 9010
Malt hvit (NCS S0502 Y)
Spilka/Natre Standard beslag Hvit
Natre standard vrider (Grå)
SPILVENT SKRÅ 30 n.elo
m/not 10mm
14/6 mm spikerhull
Hvite plastpropper (RAL 9010)

Tilvalgspakker tilgjengelig på varelinjen ovenfor:

Solvarmedempende

V7 SG **A (588x1588)** **6 Stk**

NOBB: 45740641 Produktvekt: 42 kg



Fastkarm
KLASSISK MODELL
NEVERPAINT
Karmdybde 95 mm
Karmdybde 104 mm inkl aluminium
3L Energi 2S Sikkerhet 2S laminert/herdet 2(B)2 1(C)3
6,38lam U-16G- 4-16G-U 4H
Varmkantprofil Grå 7035
Glasspakning grå RAL 7040
Utv:Hvit RAL 9010
Malt hvit (NCS S0502 Y)
SPILVENT SKRÅ 40 n.elo
m/not 10mm
14/6 mm spikerhull
Hvite plastpropper (RAL 9010)

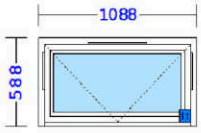
Tilvalgspakker tilgjengelig på varelinjen ovenfor:

Solvarmedempende

REF	PRODUKT/ TEGNI NG	BESKR.	ANT

V8 **A (1088x588)** **0 Stk**

NOBB: 45741795 Produktvekt: 28 kg



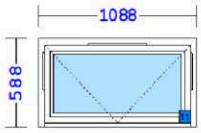
Natre Toppsving
KLASSISK MODELL
NEVERPAINT
Karmdybde 95 mm
Karmdybde 104 mm inkl aluminium
3L Energi 2S
4 U-18G-4-16G-U 4
Varmkantprofil Grå 7035
Glasspakning grå RAL 7040
Utv:Hvit RAL 9010
Malt hvit (NCS S0502 Y)
Spilka/Natre Standard beslag Hvit
Natre standard vrider (Grå)
SPILVENT SKRÅ 40 n.elo
m/not 10mm
14/6 mm spikerhull
Hvite plastpropper (RAL 9010)

Tilvalgspakker tilgjengelig på varelinjen ovenfor:

Solvarmedempende

V8 frostet **A (1088x588)** **9 Stk**

NOBB: 45741795 Produktvekt: 28 kg

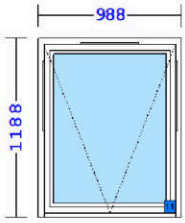


Natre Toppsving
KLASSISK MODELL
NEVERPAINT
Karmdybde 95 mm
Karmdybde 104 mm inkl aluminium
3L Energi 2S Satinovo (Frostet gl)
4 U-18G- 4 Satinovo-16G-U 4
Varmkantprofil Grå 7035
Glasspakning grå RAL 7040
Utv:Hvit RAL 9010
Malt hvit (NCS S0502 Y)
Spilka/Natre Standard beslag Hvit
Natre standard vrider (Grå)
SPILVENT SKRÅ 40 n.elo
m/not 10mm
14/6 mm spikerhull
Hvite plastpropper (RAL 9010)

REF	PRODUKT/ TEGNI NG	BESKR.	ANT

V9 **A (988x1188)** **3 Stk**

NOBB: 45743278 Produktvekt: 46 kg



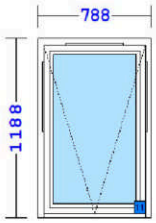
Natre Toppsving
KLASSISK MODELL
NEVERPAINT
Karmdybde 95 mm
Karmdybde 104 mm inkl aluminium
3L Energi 2S
4 U-18G-4-16G-U 4
Varmkantprofil Grå 7035
Glasspakning grå RAL 7040
Utv:Hvit RAL 9010
Malt hvit (NCS S0502 Y)
Spilka/Natre Standard beslag Hvit
Natre standard vrider (Grå)
SPILVENT SKRÅ 40 n.elo
m/not 10mm
14/6 mm spikerhull
Hvite plastpropper (RAL 9010)

Tilvalgspakker tilgjengelig på varelinjen ovenfor:

Solvarmedempende

V10 **A (788x1188)** **1 Stk**

NOBB: 45743036 Produktvekt: 37 kg



Natre Toppsving
KLASSISK MODELL
NEVERPAINT
Karmdybde 95 mm
Karmdybde 104 mm inkl aluminium
3L Energi 2S
4 U-18G-4-16G-U 4
Varmkantprofil Grå 7035
Glasspakning grå RAL 7040
Utv:Hvit RAL 9010
Malt hvit (NCS S0502 Y)
Spilka/Natre Standard beslag Hvit
Natre standard vrider (Grå)
SPILVENT SKRÅ 40 n.elo
m/not 10mm
14/6 mm spikerhull
Hvite plastpropper (RAL 9010)

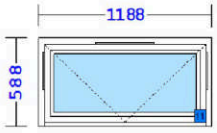
Tilvalgspakker tilgjengelig på varelinjen ovenfor:

Solvarmedempende

REF	PRODUKT/ TEGNI NG	BESKR.	ANT

V11 **A (1188x588)** **1 Stk**

NOBB: 45741916 Produktvekt: 30 kg



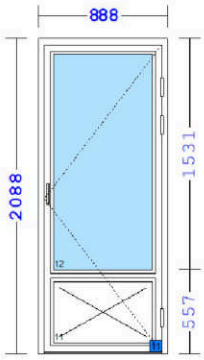
Natre Toppsving
KLASSISK MODELL
NEVERPAINT
Karmdybde 95 mm
Karmdybde 104 mm inkl aluminium
3L Energi 2S
4 U-18G-4-16G-U 4
Varmkantprofil Grå 7035
Glasspakning grå RAL 7040
Utv:Hvit RAL 9010
Malt hvit (NCS S0502 Y)
Spilka/Natre Standard beslag Hvit
Natre standard vrider (Grå)
SPILVENT SKRÅ 40 n.elo
m/not 10mm
14/6 mm spikerhull
Hvite plastpropper (RAL 9010)

Tilvalgspakker tilgjengelig på varelinjen ovenfor:

Solvarmedempende

D1 SG **VDA (888x2088)** **5 Stk**

NOBB: 53710421 Produktvekt: 65 kg



Natre Balkongdør
KLASSISK MODELL
NEVERPAINT
Karmdybde 95 mm
Karmdybde 104 mm inkl aluminium
HC terskel Kompositt trefarget
brystning u/spor 48mm
3L Energi 2S Sikkerhet 2S laminert/herdet 2(B)2 1(C)3 6,38lam U-16G- 4-16G-U 4H
Varmkantprofil Grå 7035
Glasspakning grå RAL 7040
Utv:Hvit RAL 9010
Malt hvit (NCS S0502 Y)
VD ALU Hengsle standard El.sink behandlet
Høyre hengslet sett UTENFRA
Vrider balkongdør VDA/VDE Høyre m/knapp (Grå)
Blindskilt utv./ låsknapp innv. (std) VD
Med dørbrems
Uten ventil
m/not 10mm
14/6 mm spikerhull
Hvite plastpropper (RAL 9010)
* Fri bredde oppfyller ikke funksjonskrav iht TEK17 som er 76cm. Gjelder dører internt i nye boenheter.

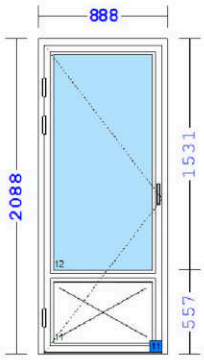
REF	PRODUKT/ TEGNI NG	BESKR.	ANT

Tilvalgspakker tilgjengelig på varelinjen ovenfor:

Solvarmedempende

D2 SG **VDA (888x2088)** **13 Stk**

NOBB: 54322656 Produktvekt: 65 kg



Natre Balkongdør
KLASSISK MODELL
NEVERPAINT
Karmdybde 95 mm
Karmdybde 104 mm inkl aluminium
HC terskel Kompositt trefarget
brystning u/spor 48mm
3L Energi 2S Sikkerhet 2S laminert/herdet 2(B)2 1(C)3
6,38lam U-16G- 4-16G-U 4H
Varmkantprofil Grå 7035
Glasspakning grå RAL 7040
Utv:Hvit RAL 9010
Malt hvit (NCS S0502 Y)
VD ALU Hengsle standard El.sink behandlet
Venstre hengslet sett UTENFRA
Vrider balkongdør VDA/VDE Venstre m/knapp (Grå)
Blindskilt utv./ låsknapp innv. (std) VD
Med dørbrems
Uten ventil
m/not 10mm
14/6 mm spikerhull
Hvite plastpropper (RAL 9010)
* Fri bredde oppfyller ikke funksjonskrav iht TEK17 som er 76cm. Gjelder dører internt i nye boenheter.

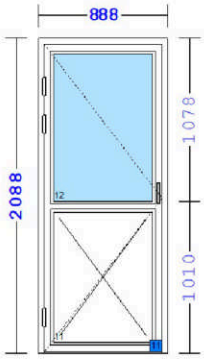
Tilvalgspakker tilgjengelig på varelinjen ovenfor:

Solvarmedempende

REF	PRODUKT/ TEGNI NG	BESKR.	ANT

D3 **VDA (888x2088)** **18 Stk**

NOBB: 48929837 Produktvekt: 54 kg



Natre Balkongdør
KLASSISK MODELL
NEVERPAINT
Karmdybde 95 mm
Karmdybde 104 mm inkl aluminium
HC terskel Kompositt trefarget
brystning u/spor 48mm
3L Energi 2S
4 U-18G-4-16G-U 4
Varmkantprofil Grå 7035
Glasspakning grå RAL 7040
Utv:Hvit RAL 9010
Malt hvit (NCS S0502 Y)
VD ALU Hengsle standard El.sink behandlet
Venstre hengslet sett UTENFRA
Vrider balkongdør VDA/VDE Venstre m/knapp (Grå)
Blindskilt utv./ låsknapp innv. (std) VD
Med dørbrems
Uten ventil
m/not 10mm
14/6 mm spikerhull
Hvite plastpropper (RAL 9010)
* Fri bredde oppfyller ikke funksjonskrav iht TEK17 som er 76cm. Gjelder dører internt i nye boenheter.

Tilvalgspakker tilgjengelig på varelinjen ovenfor:

Solvarmedempende

T **EMBALLASJE** **1 Stk**

NOBB: 26924837 Emballasjekostnader

T **FRAKT** **1 Stk**

NOBB: 26924696 FRAKT

PCB **267 Stk**

NOBB: 26924985 Miljøvederlag

REF	PRODUKT/ TEGNI NG	BESKR.	ANT

Oppsummert informasjon om tilvalgspakker tilbudt:



Solvarmedempende

Ha bedre kontroll på innetemperaturen, også om sommeren, ved å bruke vinduer med glass som demper solvarmen. Prisen er ex.mva

Tillegg i pris som er angitt på de enkelte tilvalgspakkene er en beregnet pris som kan avvike noe ved aktivering av tilvalget. Ved valg av kombinasjoner av pakker vil totalprisen nødvendigvis ikke bli riktig.

Pris på tilvalgspakker er oppgitt som netto pris ekskl. mva

Det er ikke tilbydd solvarmedempende eller andre tilvalgspakker. !!!

Takk for forespørselen!

Her kommer **viktig informasjon om tilbudet** vårt.

> Kontroller at **mål (oppgitt i bredde x høyde), antall produkter, slagretninger** (produkter er sett utenfra og slagretning er beskrevet fra hengslingssiden) og **øvrige spesifikasjoner stemmer med dine ønsker.**
> Tegninger på tilbudet må du se på som illustrasjoner. Detaljerte tekniske tegninger i målestokk finner du på vår nettside www.natre.no.
> Vi tar forbehold om produktendringer. Bilder og utstilte produkt kan avvike på grunn av nyutvikling og kontinuerlig forbedringer av produktenes egenskaper.

Vær spesielt oppmerksom på:

· **Krav til sikkerhetsglass i TEK17 for søknadspliktig rehabilitering og fasadeendring eller nybygg**. Les om dette på www.natre.no/tilbud. Hvis ikke sikkerhetsglass står på varelinjen, er det ikke med i tilbudet.

· Bruk av **plisségardin** og risikoen for termisk sprekk. Se informasjon på www.natre.no/tilbud

· At **produkter som monteres på fjellet** må ha trykkutjevnet glass dersom de befinner seg over 700 meter over havet (koster litt ekstra). Se informasjon på www.natre.no/tilbud

· Faren for **dugg/ising utvendig på 3-lags** vinduer på grunn av lite varmetap. Se informasjon på www.natre.no/tilbud

Salgs- og leveringsbetingelser

Salgsvilkår

Produktene leveres i henhold til Natre Vinduer sin standard, basert på sertifisering fra Norsk Dør og Vinduskontroll (NDVK) og SINTEF Teknisk Godkjenning 20363

* Ved salg til forbruker følges Forbrukerkjøpsloven med hensyn til reklamasjonsrett.

* Ved salg til næringsvirksomhet gjelder Kjøpsloven og NS 8409:2008, men mindre annet er skriftlig avtalt.

Leveringsbetingelser

Leveringsbetingelsene i henhold til NS 8409:2008 kapittel 4–10 gjelder, med mindre annet er skriftlig avtalt.
Leveringstid avtales på bestillingstidspunktet.

Kjøper må sørge for kjørbar vei for lastebil fram til egnet losseplass, samt snuplass. Når varer er losset av bilen er levering skjedd og risikoen går over på kjøper.

Dersom kjøper ønsker leveringen utsatt, kan selger kreve betaling for varene på avtalt leveringstidspunkt. I tilfeller hvor kjøper avtaler utsatt leveringstid direkte med transportør kan ekstra lagerleie medføre ekstra kostnader for kjøper. Risikoen for varene går samtidig over på kjøper.

For øvrig vises til forbrukerkjøpsloven § 60.

Natre dekker ikke spesialtransport, for eksempel kranbil. Det må avtales ved bestilling. Ved byggeplassleveringer kan det komme på et kranbiltillegg.

Du får produktene levert emballert og pakket i henhold til gjeldende standard. Emballasje faktureres med minimum kr. 215,- eks mva per fire enheter vindu/balkongdør. Pall med heve/skyvedør faktureres med minimum kr. 590- eks mva.

Betalingsbetingelser

I henhold til avtale. Natre har salgspant i de leverte varene inntil kjøpesummen inkludert renter og omkostninger er fullt ut betalt, jfr. Pantelovens §3-14 og 3-22. Aksept anses ikke som betaling før den er innfridd i sin helhet.

Reklamasjon

Natre Vinduers reklamasjonsbestemmelser tar utgangspunkt i Kjøpsloven og Forbrukerkjøpsloven. Leveranser foretatt før 1.4.2013 blir behandlet etter den bestemmelsen som gir den beste løsning for kunden. Les våre reklamasjonsregler her:

www.natre.no/kundeservice/reklamasjon

For fullstendige salgs og leveringsbetingelser se:

https://www.natre.no/dokumentsenter/salgs-og-leveringsbetingelser

Tilbudets gyldighet

Tilbudet gjelder til og med 15.08.2024 og forutsetter aksept av tilbudet i sin helhet.

Eventuell kortere utløpsdato for kampanjepriser vil du se på hver varelinje dette gjelder for. Hvis du ønsker å akseptere tilbudet etter utløpsdato, kan vi gi deg en ny pris.

Vi håper tilbudet faller i smak, og at vi får lage dine nye vinduer og balkongdører.

Med vennlig hilsen

Natre Vinduer AS

ENERGI REGNSKAP

Beregnet i henhold til EN ISO 10077-1, 10077-2

Tilbudnr: 11321687
Kunde: FRÆNA BYGGSERVICE AS
Merket: Haugli Allé Borettslag

Ref	Produkt	B	H	Uw	At	F	Lt	Gg	RLe	RLi	Rw	Rw+C	Rw+Ctr
		mm	mm	W/m²K	m²	%	%		%	%	dB	dB	dB
V1	A	488	1188	1,01	5,22	46	74	0,53	14	14			
V2	A	1088	1188	0,85	125,38	66	74	0,53	14	14			
V4 SG	R	1088	1588	0,74	88,11	83	73	0,51	14	14			
V5 SGi	A	1088	1588	0,85	43,19	69	73	0,52	14	14			
V6	A	488	1188	1,01	3,48	46	74	0,53	14	14			
V8	A	1088	588	0,97	5,76	51	74	0,53	14	14			
V9	A	988	1188	0,86	3,52	64	74	0,53	14	14			
V10	A	788	1188	0,89	0,94	60	74	0,53	14	14			
V11	A	1188	588	0,96	0,70	52	74	0,53	14	14			
V7 SG	A	588	1588	0,95	5,60	55	73	0,51	14	14			
D1 SG	VDA	888	2088	0,86	9,27	51	73	0,51	14	14			
D2 SG	VDA	888	2088	0,86	24,10	51	73	0,51	14	14			
D3	VDA	888	2088	0,85	33,37	35	74	0,53	14	14			
V3	R	1088	1188	0,74	29,73	81	74	0,53	14	14			
	TOTALVERDIER			**0,82**	**378,38**	**66**	**73,63**	**0,52**					

Ett eller flere produkter har ventil. Vi gjør oppmerksom på at dette ikke er hensyntatt i U-verdibergningen. Nøyaktige verdier kan oppgis på forespørsel

Gjennomsnittlig U-verdi: 0,82 W/m²K

Uw	=	Produktes totale U-verdi
At	=	Produktes totale areal
F	=	Glassets areal i % av produktets totalareal
Lt	=	Lystransmisjon. Andel dagslys som slipper inn gjennom glasset
Gg	=	Soltransmisjon/Solfaktor. Andel solenergi som slipper inn gjennom glasset
RLe	=	Utvendig refleksjon
RLi	=	Innvendig refleksjon
Rw	=	Brukes når støyen er mellomfrekvent, f.eks i vanlig støyutsatte omgivelser.
Rw + C	=	Brukes ved mellom- eller høyfrekvent støy, f.eks jernbane-/landeveistrafikk med l
Rw + Ctr	=	Brukes når støyen er lavfrekvent, f.eks bytrafikk med innslag av tung trafikk.

Produktet er behandlet med propiconazol før grunning og topplakk.
Overflatebehandlingen har en minimum lagtykkelse på 100 µm.
Produktet er ikke egnet som møbel eller som del av lekestativer/lekehus (jf. EU regulation 2023/2596).

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

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Haugli Allè Borettslag tirsdag 01.10.2024 kl. 18:00 Elnesvågen Småbåthavn 2. etasje.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Til møteleder ble valgt: Merete Nerland Stavik.

1.2 Opptak av navnefortegnelse

Vedtak:
19 fremmøtte hvorav 16 stemmeberettigede.
21 fremmøtte hvorav 17 stemmeberettigede fra kl 18.30.

1.3 Godkjenning av innkalling og dagsorden

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

1.4 Valg av møtesekretær

Vedtak:
Som møtesekretær ble enstemmig 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 enstemmig valgt:
Leonard Gjendem.

1.6 Valg av tellekorps

Vedtak:
Som tellekorps ble enstemmig valgt:
Einar Schølberg og Arne Bertin Viken.

2. Utskifting av vinduer og balkongdører

Magne Mykløy fra Mobo orienterte om prosjektet og svarte på spørsmål fra andelseierne. Merete Nerland Stavik fra Mobo redegjorde for status økonomi for borettslaget og finansiering av prosjektet. Prognosen som ble utarbeidet til beboermøte i fjor (datert 22.11.2023) ble også fremlagt: "2024 Vindusutskifting mm /2029 Bytte av tak og bordkledning".

Låneopptaket i 2025 blir lavere enn prognosen viser, men prognosen viser at borettslaget bør øke felleskostnadene jevnt fremover hvis man ønsker å unngå en stor økning i felleskostnader ved neste store vedlikeholdsprosjekt (bytte av tak).

De andelseierne som ønsker å benytte seg av tilbud om tilleggsvinduer eller fargevalg melder dette til Magne Mykløy hos Mobo innen 08.10.2024.

Foreslått vedtak ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Utskifting av vinduer og balkongdører gjennomføres i henhold til fremlagt innstilling fra styret.

Haugli Allé Borettslag, org.nr 948 209 047, vedtar å ta opp lån i DNB Bank ASA på inntil kr 8 000 000, med inntil 30 års løpetid, for å finansiere utskifting av vindu og verandadører.
Som sikkerhet for lånet kan kredittgiver etablere panterett i borettslagets eiendom 1579-47/243, 47/244, 47/245 og 47/288, pålydende kr 8 000 000. Panteretten etableres med sikkerhet etter fellesobligasjon for borettsinnskuddene.

Møtet ble avsluttet 19.30.

Protokoll ekstraordinært møte for Haugli Allè Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Merete Nerland Stavik (sign.)	03.10.2024
Sekretær	Merete Nerland Stavik (sign.)	03.10.2024
Protokollvitne	Leonard Gjendem (sign.)	03.10.2024

GENERALFORSAMLING

Haugli Allè Borettslag

Torsdag 24.04.2025 kl 17:30

Lokalene til Elnesvågen småbåthavn



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 Haugli Allè Borettslag

Tid: Torsdag 24.04.2025, kl 17:30

Sted: Lokalene til Elnesvågen småbåthavn

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

1.6 Valg av tellekorps

2. Styrets årsmelding

3. Årsregnskap og revisors beretning

4. Innkomne saker

4.1 Dårlig drenering og vannansamling, plen og inngangsparti

Jeg har ved flere anledninger informert styret om dårlig drenering og vannansamlinger på plen og ved inngangsparti. På det verste flyter vannet over lufteventil til leilighet under, og jeg vet hun har observert vann på veggen. Plenen er bare gjørme innimellom. Jeg har sendt bilde/video til styreleder tidligere.

Forslag til vedtak: Drensrør som kan lede vannet bort fra plen/hus?

Styrets innstilling: Borettslaget kan ordne det på plen.

Men beboer må selv ta kontakt med hus over for å høre om det er vått på plen der, og forhøre seg.

Punkt for styret, er å ta kontakt med teknisk etat i kommunen å snakke med de om hva som burde gjøres fra vår/deres side.

Eventuell befaring fra kommunen.

4.2 Fylle igjen grøft mellom parkeringsplass og vei

Beboer ønsker og ber om lov til å fylle igjen ca 2,5 meter av grøft mellom parkeringsplass og veien nedenfor Haugli Alle 25.

Det er da tenkt å ha i drensrør som må skjøtes/forlenges ca 2,5 meter, før det fylles på med singel/pukk og grus.

Begrunnelse for dette er fordi det ved flere anledninger er biler som kjører seg fast eller kjører ned i grøfta.

Styret tenker først og fremst det er mye med sjåføren(e) sin egen feil å ikke klare manøvrere bil i innkjørsel/vei. Vei og innkjørsel er brei nok både på sommer og vinter til at man kan kjøre og/parkere. Selvfølgelig noe smalere på vinter.

Styrets innstilling: Dette er det kommunen som eier og ikke borettslaget.
Det å fylle igjen ei grøft uten kommunens samtykke er ikke noe styret eller borettslaget er interessert i.
Og skal dette gjøres er det etter reglene og kommunens bestemmelser og noe beboer selv må koste om dette blir ett alternativ fra kommunens side etter en eventuell befaring fra de.

Beboer kan ta kontakt med kommunens tekniske etat for en evaluering/befaring.

4.3 Behov for å sette opp trapp i innkjørsel

Beboer (Blåbærstien 13) ønsker å få laget en trapp i strekk metall ved siden av oppkjørselen.

Begrunnelse for dette er at beboer har fått en sykdom som gjør at han ikke klarer å komme seg opp bratte bakker (som i dette tilfelle er innkjørsel og gjelder beboers adresse).

Ber om at denne saken blir tatt opp på generalforsamling.

Styrets innstilling: Andelseiere som har behov for å gjennomføre tiltak på eiendommen på grunn av nedsatt funksjonsevne, sender søknad til styret. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Det skal velges det tiltaket som er minst inngripende.

Alle kostnader med tiltaket dekkes av midler fra NAV eller alternativt andelseier. Tiltak reverseres når det ikke er behov for det lengre og kostnaden med dette dekkes av andelseier.

4.4 Annet

Informasjon rundt dette:

Nr. 1. Fukt og vannlekkasje loft

Nr. 2. Elbil lading

Nr. 3. NEAS og Istad Kraft som TV og internett leverandør.

Forslag til vedtak: Nr. 1. Avtalt med Reidar Solstad at han kommer å tar en befaring/sjekk av alle loft fortløpende.

Nr. 2. Informasjon om at elbil lading med vanlig stikk kontakt ikke er noe vi anbefaler pga brannfare. Det er også regelverk for dette.

Nr. 3. Vi ønsker å sjekke ut om det er interesse for å bytte TV og internett leverandør fra NEAS til Istad Kraft. (Håper å ha fått tilbud fra begge til generalforsamlingen).

5. Godtgjørelse til styret

Det foreslås et fast honorar til hver tillitsvalgt samt møtegodtgjørelse per styremøte.

Styreleder: kr 28 000
Nestleder: kr 16 000
Styremedlem: kr 11 000

Møtegodtgjørelse per styremøte kr. 750. Det har vært avholdt 8 styremøter

Det foreslås følgende godtgjørelse for periode 11.03.2024-24.04.2025:

Styreleder Mona Lingås Mathisen: kr. 34 000
Nestleder Leonard Gjendem: kr. 22 000
Styremedlem Anne Berit Valle: kr. 17 000
1.varamedlem Arvid Stavland: kr. 4500

Totalt honorar: kr 77 500.

6. Valg

Innstilling fra valgkomitèen følger vedlagt.

6.1 Valg av styreleder for 2 år

6.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

6.3 Valg av 1 varamedlem for 1 år

6.4 Valg av 1 delegat med vara til MOBOs generalforsamling 10.06.2025

6.5 Valg av valgkomité

Saksdokumenter følger vedlagt.

Haugli Allè Borettslag

Årsmelding fra styret 2024

1. TILLITSVALGTE:

Siden forrige ordinære generalforsamling har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

STYRET:
Styreleder, Mona Lingås Mathisen
Styremedlem, Leonard Gjendem
Styremedlem, Anne Berit Valle
Varamedlem, Reidun Åndal
Varamedlem, Monica Naas Sjøholt
Varamedlem, Arvid Stavland

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. SP0002809836.
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
Haugli Allè Borettslag består av 30 boenheter og ligger i Hustadvika kommune
Boligselskapet er registrert i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948209047.

3. STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har det vært avholdt 9 styremøter, hvor 25 protokollerte saker har vært behandlet. Styret har arbeidet med følgende saker:

Konstittuering av styret, uteområde og lekeplass, dugnad, saker innmeldt av beboere, budsjett 2025, snekkerarbeid av Reidar Solstad, prosjektet vindu og balkongdører, prosjektmøte, forberedelser generalforsamling=sakene som er kommet inn/gå gjennom, låneopptak byggeprosjekt.

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 25.02.2025

Resultatregnskap 2024 Haugli Allè Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		2 155 248	1 643 256	2 155 200	2 155 200
Kabel TV avgift		160 200	118 440	160 200	160 200
Andre driftsinntekter		6 000	6 000	6 000	6 000
Sum inntekter		**2 321 448**	**1 767 696**	**2 321 400**	**2 321 400**
Kostnader					
Personalkostnader	2	38 166	16 217	36 400	36 400
Styrehonorar		82 000	87 150	80 000	80 000
Energi og strøm		9 304	11 774	14 000	14 000
Vedlikehold	3	763 004	783 906	300 000	300 000
Revisjonshonorar		8 894	8 074	8 100	9 000
Forretningsførerhonorar		98 154	91 894	100 000	101 400
Andre konsulenttjenester		140 250	175 781	150 000	20 000
Kabel-TV		153 000	153 000	160 200	160 200
Kontigent boligbyggelag		9 000	9 000	9 000	9 000
Forsikringer		105 314	97 228	105 600	119 600
Kommunale avgifter	4	631 786	586 464	636 000	685 000
Snøbrøyting		28 000	57 823	70 000	60 000
Andre driftskostnader	5	18 222	29 289	42 500	41 500
Sum kostnader		**2 085 094**	**2 107 600**	**1 711 800**	**1 636 100**
Driftsresultat		**236 354**	**-339 904**	**609 600**	**685 300**
Finansinntekter og kostnader					
Renteinntekt		69 705	61 988	60 000	40 000
Rentekostnad		0	0	0	257 000
Resultat av finansinnt. og -kostnader		**69 705**	**61 988**	**60 000**	**-217 000**
Årsresultat	**1**	**306 060**	**-277 915**	**669 600**	**468 300**
Overføringer og disponeringer					
Overført annen egenkapital	8	306 060	-277 915	669 600	468 300
Sum overføringer og disponeringer		**306 060**	**-277 915**	**669 600**	**468 300**

Balanse pr. 31.12.24 Haugli Allè Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Varige driftsmidler			
Bygninger	6, 9	18 234 652	18 234 652
Sum anleggsmidler		**18 234 652**	**18 234 652**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		8 959	4 600
Andre fordringer		0	70
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		1 821 328	1 445 798
Sum omløpsmidler		**1 830 287**	**1 450 468**
SUM EIENDELER		**20 064 939**	**19 685 120**

Balanse pr. 31.12.24 Haugli Allè Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		3 000	3 000
Opptjent egenkapital		13 027 167	12 721 107
Sum egenkapital	**8**	**13 030 167**	**12 724 107**
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Borettsinnskudd	10	6 953 500	6 953 500
Sum langsiktig gjeld		**6 953 500**	**6 953 500**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		77 552	7 150
Skyldig til off. myndigheter		1 429	45
Annen kortsiktig gjeld		2 292	319
Sum kortsiktig gjeld		**81 272**	**7 513**
Sum gjeld		**7 034 772**	**6 961 013**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**20 064 939**	**19 685 120**

Molde 31.12.24

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

Mona Lingås Mathisen Styreleder	Anne Berit Valle Styremedlem	Leonard Gjendem 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	**1 442 955**	**1 720 870**
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	306 060	-277 915
B. Årets endring disponible midler	**306 060**	**-277 915**
C. Disponible midler 31.12	**1 749 015**	**1 442 955**

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
5102 Lønn vikarer	21 025	3 125
5150 Opptjente feriepenger	2 145	319
5151 Avtalefestede feriepenger	147	0
5400 Arbeidsgiveravgift	14 527	12 729
5405 Arbeidsgiveravgift feriepenger	323	45
Sum	**38 166**	**16 217**

Borettslaget har ingen ansatte.

Note 3 - Vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	687 437	718 519
6603 Vedlikehold elektro	0	1 511
6604 Vedlikehold utvendig anlegg	581	63 876
6620 Rep. og vedlikehold utstyr	2 485	0
6630 Egenandel forsikringsskader	10 000	0
6640 Periodisk vedlikehold, nye vinduer og balkongdører	62 500	0
Sum	**763 004**	**783 906**

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	440 018	410 660
7761 Eiendomsskatt	191 768	175 805
Sum	**631 786**	**586 464**

Note 5 - Andre driftkostnader

	2024	2023
6440 Leie av container, transportmidler	0	10 176
6800 Kontorrekvisita	800	0
6825 Kopiering	0	1 125
6910 Kostnader internett	0	369
6940 Porto	0	2 120
7000 Drivstoff	279	314
7420 Gaver kunder, fradragsberettiget	414	0
7710 Bespisning og gaver til styret	381	1 192
7719 Andre organisasjonsmessige kostnader	385	3 586
7720 Generalforsamling	13 670	8 296
7770 Bank og kortgebyr, betalingsgebyr	2 293	2 111
Sum	**18 222**	**29 289**

Note 6 - Bygninger

	Bygninger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	18 234 652
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	18 234 652
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	18 234 652
Anskaffelsesår :	1990
Antatt levetid i år :	

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

Note 7 - Anleggsmidler

	Plentraktor
Anskaffelseskost pr.01.01 :	16 990
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	16 990
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	16 990
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	0
Anskaffelsesår :	2015
Antatt levetid i år :	3

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	30	100	3 000

Spesifikasjon opptjent egenkapital	
Opptjent egenkapital pr. 01.01	**12 721 107**
+/- Årets resultat	306 060
Opptjent egenkapital pr. 31.12	**13 027 167**
Sum egenkapital pr. 31.12	**13 030 167**

Note 9 - Pantegjeld og pantestillelser

Av anleggets bokførte gjeld er kr 6 953 500 sikret ved pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr 18 234 652.

Note 10 - Borettsinnskudd

2250 Borettsinnskudd	6 953 500
Sum	**6 953 500**

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Resultat og balanse med noter for Haugli Allè Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Haugli Allè Borettslag

Styreleder	Mona Lingås Mathisen (sign.)	17.03.2025
Styremedlem	Anne Berit Valle (sign.)	15.03.2025
Styremedlem	Leonard Gjendem (sign.)	15.03.2025

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 Haugli Allè Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Haugli Allè 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, 17. mars 2025
KPMG AS

Else Berit Hamar

Else Berit Hamar
Statsautorisert revisor

VALG AV STYRE

GENERALFORSAMLING HAUGLI ALLÉ BORETTSLAG 2025

Valgkomitéens forslag:

Leder: Mona Lingås Mathisen – (2025 - 2027) - gjenvalg
Styremedlem: Anne Berit Valle – (2024-– 2026) – ikke på valg
Styremedlem: Leonard Gjendem – (2025 - 2027) - gjenvalg

1.Vara: Arvid Stavland (2024 – 2026) ikke på valg
2.Vara: Siv Kristin Mathisen – (2025 – 2027) – ny
3.Vara: Reidun Åndal (2024 – 2026) ikke på valg

Valgkomitéen 2025

Laila Pettersen og Solfrid Rørnes

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

Til deg som bor i leilighet tilknyttet MOBO!

GARANTI

Skal du selge eller lurer du på hva leiligheten din er verdt?

Vi i GARANTI Eiendomsmegling er spesialister på MOBO leiligheter og kjenner ditt nabolag godt!

Vi har følgende tilbud til alle som bor i leilighet tilknyttet MOBO:

- E-takst kr 2 900,-. Denne kan blant annet brukes til refinansiering og lånesøknad i bank.
- Gratis muntlig verdivurdering om du bare vil vite hva boligen din er verdt.
- Fotopakke ved signering av salgsoppdrag innen 31. mai 2025



Med hilsen fra **GARANTI Eiendomsmegling**

Terese Nerland **Tlf: 915 44 447**

Grete Berland **Tlf: 975 04 641**

Christian Fredriksen **Tlf. 971 80 405**

Vi samarbeider med

Romsdalsbanken

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Haugli Allè Borettslag torsdag 24.04.2025 kl. 17:30 - Lokalene til Elnesvågen småbåthavn.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Til møteleder ble valgt: Merete Nerland Stavik.

1.2 Opptak av navnefortegnelse

Vedtak:
17 fremmøtte, 2 fullmakter hvorav 15 stemmeberettigede.

1.3 Godkjenning av innkalling og dagsorden

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

1.4 Valg av møtesekretær

Vedtak:
Som møtesekretær ble valgt: Merete Nerland Stavik.

1.5 Valg av andelseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble valgt: Åse Melland.

1.6 Valg av tellekorps

Vedtak:
Som tellekorps ble enstemmig valgt: Mona Lingås Mathisen og Anne Berit Valle.

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. Innkomne saker

4.1 Dårlig drenering og vannansamling, plen og inngangsparti

Jeg har ved flere anledninger informert styret om dårlig drenering og vannansamlinger på plen og ved inngangsparti. På det verste flyter vannet over lufteventil til leilighet under, og jeg vet hun har observert vann på veggen. Plenen er bare gjørme innimellom. Jeg har sendt bilde/video til styreleder tidligere.

Styrets innstilling:
Borettslaget kan ordne det på plen.

Men beboer må selv ta kontakt med hus over for å høre om det er vått på plen der, og forhøre seg.

Punkt for styret, er å ta kontakt med teknisk etat i kommunen å snakke med de om hva som burde gjøres fra vår/deres side.

Eventuell befaring fra kommunen.

Det kom innspill fra generalforsamlingen om at det er styrets ansvar å utrede saken og ikke andelseier.

Styrets forslag til vedtak ble justert og deretter enstemmig vedtatt.

Vedtak:
Styret utreder saken for å se på hvordan dette kan løses. Hvis flere har samme problem så oppfordres det til å gi beskjed til styret snarest.

4.2 Fylle igjen grøft mellom parkeringsplass og vei

Beboer ønsker og ber om lov til å fylle igjen ca 2,5 meter av grøft mellom parkeringsplass og veien nedenfor Haugli Alle 25.

Det er da tenkt å ha i drensrør som må skjøtes/forlenges ca 2,5 meter, før det fylles på med singel/pukk og grus.

Begrunnelse for dette er fordi det ved flere anledninger er biler som kjører seg fast eller kjører ned i grøfta.

Styret tenker først og fremst det er mye med sjåføren(e) sin egen feil å ikke klare manøvrere bil i innkjørsel/vei. Vei og innkjørsel er brei nok både på sommer og vinter til at man kan kjøre og/parkere. Selvfølgelig noe smalere på vinter.

Styrets innstilling:
Dette er det kommunen som eier og ikke borettslaget.

Det å fylle igjen ei grøft uten kommunens samtykke er ikke noe styret eller borettslaget er interessert i.

Og skal dette gjøres er det etter reglene og kommunens bestemmelser og noe beboer selv må koste om dette blir ett alternativ fra kommunens side etter en eventuell befaring fra de.

Beboer kan ta kontakt med kommunens tekniske etat for en evaluering/befaring.

Vedtak:
Andelseier som fremmet saken ønsker ikke å gå videre til kommunen med saken. Det kom forslag fra generalforsamlingen om å sette opp brøytestikker på vinteren for å løse problemet.

4.3 Behov for å sette opp trapp i innkjørsel

Vedtak:
Saken ble trukket av andelseier og derfor ikke behandlet på generalforsamlingen.

4.4 Annet
Informasjon rundt dette:

Nr. 1. Fukt og vannlekkasje loft

Nr. 2. Elbil lading

Nr. 3. NEAS og Istad Kraft som TV og internett leverandør.

Vedrørende punkt 3 så orienterte styret om at tilbud ikke var mottatt enda, men de vil følge opp dette og komme med mer informasjon.

Vedtak:
Nr. 1. Avtalt med Reidar Solstad at han kommer å tar en befaring/sjekk av alle loft fortløpende.

Nr. 2. Informasjon om at elbil lading med vanlig stikk kontakt ikke er noe vi anbefaler pga brannfare. Gjeldene regelverk for lading av elbil må følges.

Nr. 3. Vi ønsker å sjekke ut om det er interesse for å bytte TV og internett leverandør fra NEAS til Istad Kraft.

5. Godtgjørelse til styret

Det foreslås et fast honorar til hver tillitsvalgt samt møtegodtgjørelse per styremøte.

Styreleder: kr 28 000
Nestleder: kr 16 000
Styremedlem: kr 11 000

Møtegodtgjørelse per styremøte kr. 750. Det har vært avholdt 8 styremøter

Det foreslås følgende godtgjørelse for periode 11.03.2024-24.04.2025:

Styreleder Mona Lingås Mathisen: kr. 34 000
Nestleder Leonard Gjendem: kr. 22 000
Styremedlem Anne Berit Valle: kr. 17 000
1.varamedlem Arvid Stavland: kr. 4 500

Totalt honorar: kr 77 500.

Generalforsamlingen fremmet forslag om at møtegodtgjørelsen heves til kr 800 per møte og at styreleder får en ekstra godtgjørelse på kr 2 000 for arbeid med vindus- og dørprosjektet.

Foreslått honorar med tillegg ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:
Følgende honorar for perioden 11.03.2024-24.04.2025 ble vedtatt:

Styreleder Mona Lingås Mathisen: kr. 34 400 + kr 2 000
Nestleder Leonard Gjendem: kr. 22 400
Styremedlem Anne Berit Valle: kr. 17 400
1.varamedlem Arvid Stavland: kr. 4 800

Totalt honorar: kr 81 000.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Vedtak:
Som styreleder for 2 år ble enstemmig valgt: Mona Lingås Mathisen.

6.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Vedtak:
Som styremedlemmer for 2 år ble enstemmig valgt: Leonard Gjendem.

6.3 Valg av 1 varamedlem for 1 år

Vedtak:
Som varamedlemmer for 1 år ble enstemmig valgt: Siv Kristin Mathisen.

6.4 Valg av 1 delegat med vara til MOBOs generalforsamling 10.06.2025

Vedtak:
Som utsending til MOBOs generalforsamling ble enstemmig valgt: styret oppnevner.

6.5 Valg av valgkomité

Vedtak:
Som medlem til valgkomitéen for 2 år ble enstemmig valgt: Solfrid Rørnes.

Protokoll for Haugli Allè Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Merete Nerland Stavik (sign.)	28.04.2025
Sekretær	Merete Nerland Stavik (sign.)	28.04.2025
Protokollvitne	Åse Melland (sign.)	27.04.2025

Vedtekter

for **Haugli Allè borettslag** org nr 948 209 047

tilknyttet

Møre og Romsdal boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 06.08.1988, endret 24.04.1995, 29.04.2004 gjeldende fra 15.08.2005, 19.05.2020 og sist endret på ordinær generalforsamling 20.03.2024.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Haugli Allè 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 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 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 og varmtvannsbereder, 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, varmtvannsbereder 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 to andre medlemmer og inntil tre varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år, om ikke annet er fastsatt av generalforsamlingen. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

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

ORDENSREGLER
FOR
HAUGLI ALLÉ BORETTSLAG

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i borettslaget mellom klokken 23.00-07.00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23.00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Musikk- og sangundervisning må godkjennes av styret.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc., varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- på hverdager klokken 07.00-20.00
- i helg og helligdager klokken 10.00-18.00

3. Bruk av boligen og tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.

Andelseieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, flaggstenger, varmepumpe eller lignende.

Det vises for øvrig til borettslagets vedtekter vedrørende bestemmelser om vedlikeholdsplikt.

Andelseier kan ikke uten godkjenning fra styret, overlate bruken av boligen til andre, jf. borettslagslovens §§ 5-3 flg. Overlating av bruken reduserer ikke andelseiers plikter overfor borettslaget.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom, inklusive fellesarealene.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Farlige gjenstander kastes i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Mat skal ikke legges ut på borettslagets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Ansvaret for plenklipping, rydding m.m utenfor en husrekke påhviler andelseierne i rekken.

Andelseierne oppfordres til å stille på dugnad når dette gjennomføres.

5. Parkering

Biler skal parkeres i carport eller på opparbeidet parkeringsplass. Andelseierne må gjøre sine besøkende oppmerksomme på denne bestemmelsen.

6. Dyrehold

Det er tillatt med hundehold i borettslaget. Det må sendes søknad til styret før anskaffelse og styrets tillatelse gjelder kun den hunden det er søkt om.

Det er forbudt å holde katt i borettslaget. Innekatt er tillatt og man har opplysningsplikt til styret om anskaffelsen.

Katter skal kastreres/steriliseres og ID-merkes.

Det er kun tillatt med 1 hund eller 1 innekatt per leilighet.

Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på borettslagets område.

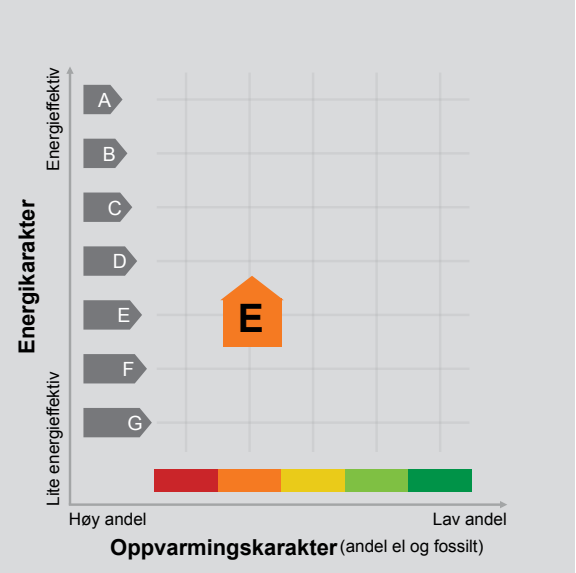
7. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

Reviderte ordensregler vedtatt på ordinær generalforsamling 25.04.2023.

ENERGIATTEST

Adresse	Haugli alle 14
Postnummer	6440
Sted	ELNESVÅGEN
Kommunenavn	Hustadvika
Gårdsnummer	47
Bruksnummer	288
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	10357136
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-146364
Dato	16.07.2025



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)

- Montere urbryter på motorvarmer
- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Tiltak utendørs
- Luft kort og effektivt

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:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1989
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	88
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe 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 utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: 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 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 5: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 6: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 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: 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 13: 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 14: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 15: 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 16: 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 17: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: 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.

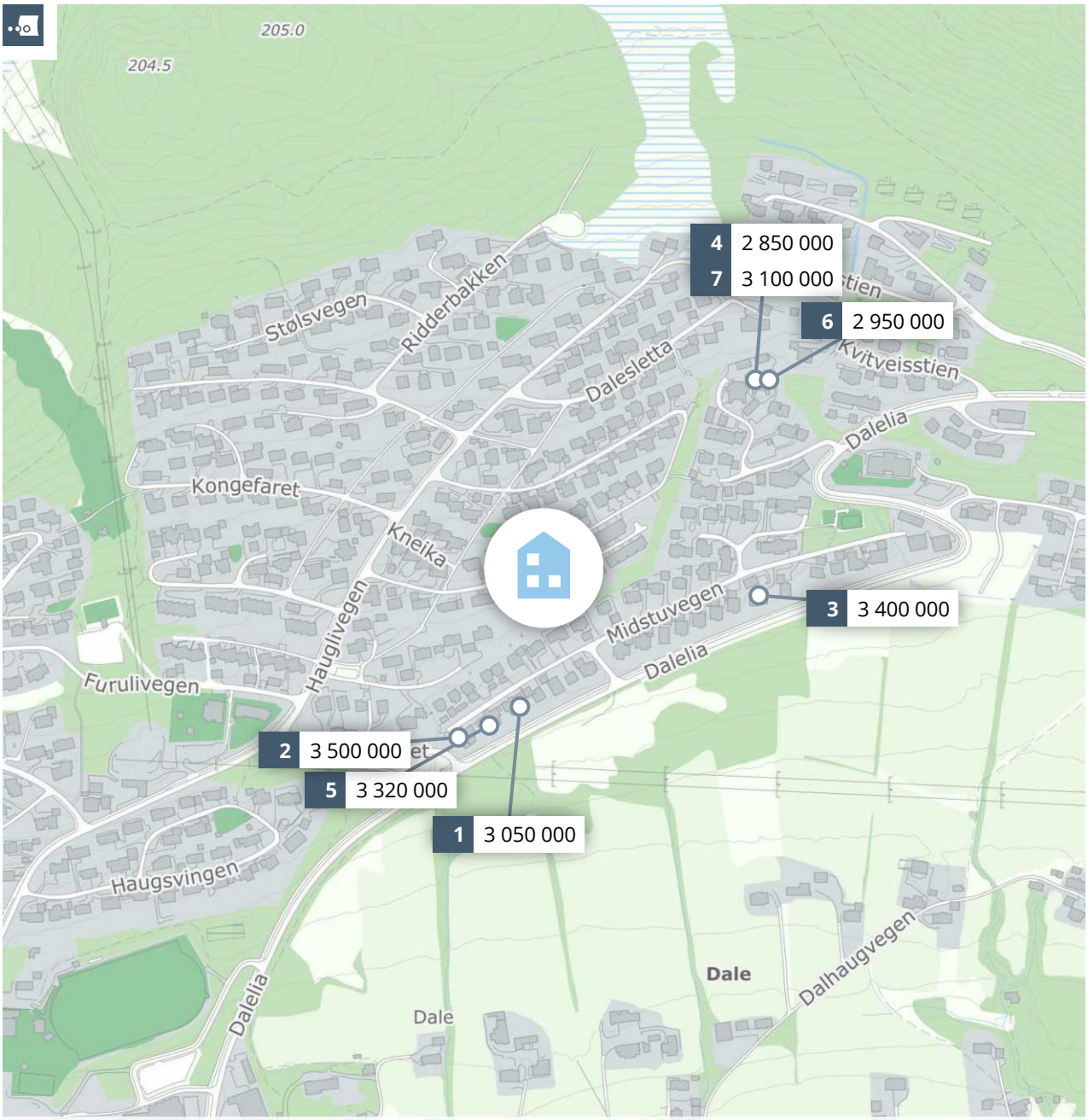
Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: 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

HAUGLI ALLE 14

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Molde den 08.08.2025

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: Emil Hollingen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Haugli alle 14, 6440 ELNESVÅGEN

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1989

GNR 47 BNR 288 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 1579
HUSTADVIKA GRUNNKRETS HAUKÅS

Verdivurdert til

2 400 000

116 911	2 516 911	29 963
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	84 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1989

Fellesutgifter	6 444
Formue	58 420
Soverom	2
Etasje	1

Balkong Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Midstuvegen 10 D 70 m² 2010	1. etg	2 sov		21.08.2024	2 800 000	**3 050 000**	0	3 050 000	**43 571**
2	Midstuvegen 6 A 85 m² 2008	2. etg	2 sov		25.04.2025	3 450 000	**3 500 000**	0	3 500 000	**41 176**
3	Midstuvegen 34 69 m² 2020	1. etg	2 sov		06.03.2025	3 100 000	**3 400 000**	0	3 400 000	**49 275**
4	Remmafaret 54 98 m² 2007	1. etg	2 sov		15.11.2023	2 890 000	**2 850 000**	0	2 850 000	**29 082**
5	Midstuvegen 8 C 104 m² 2009	1. etg	3 sov		26.05.2025	3 350 000	**3 320 000**	0	3 320 000	**31 923**
6	Remmafaret 56 92 m² 2007	1. etg	2 sov		21.04.2023	2 990 000	**2 950 000**	0	2 950 000	**32 065**
7	Remmafaret 54 98 m² 2007	1. etg	2 sov		29.04.2025	3 100 000	**3 100 000**	0	3 100 000	**31 633**

Leiligehten er en del av Hauglia Alle Borettslag som er et hyggelig og veldrevet borettslag.

Leiligheten ble pusset opp i perioden 2015-2016, herunder kjøkken, bad og de fleste overflater. Vinduer og balkongdør har blitt skiftet ut i 2025 i regi av borettslaget.

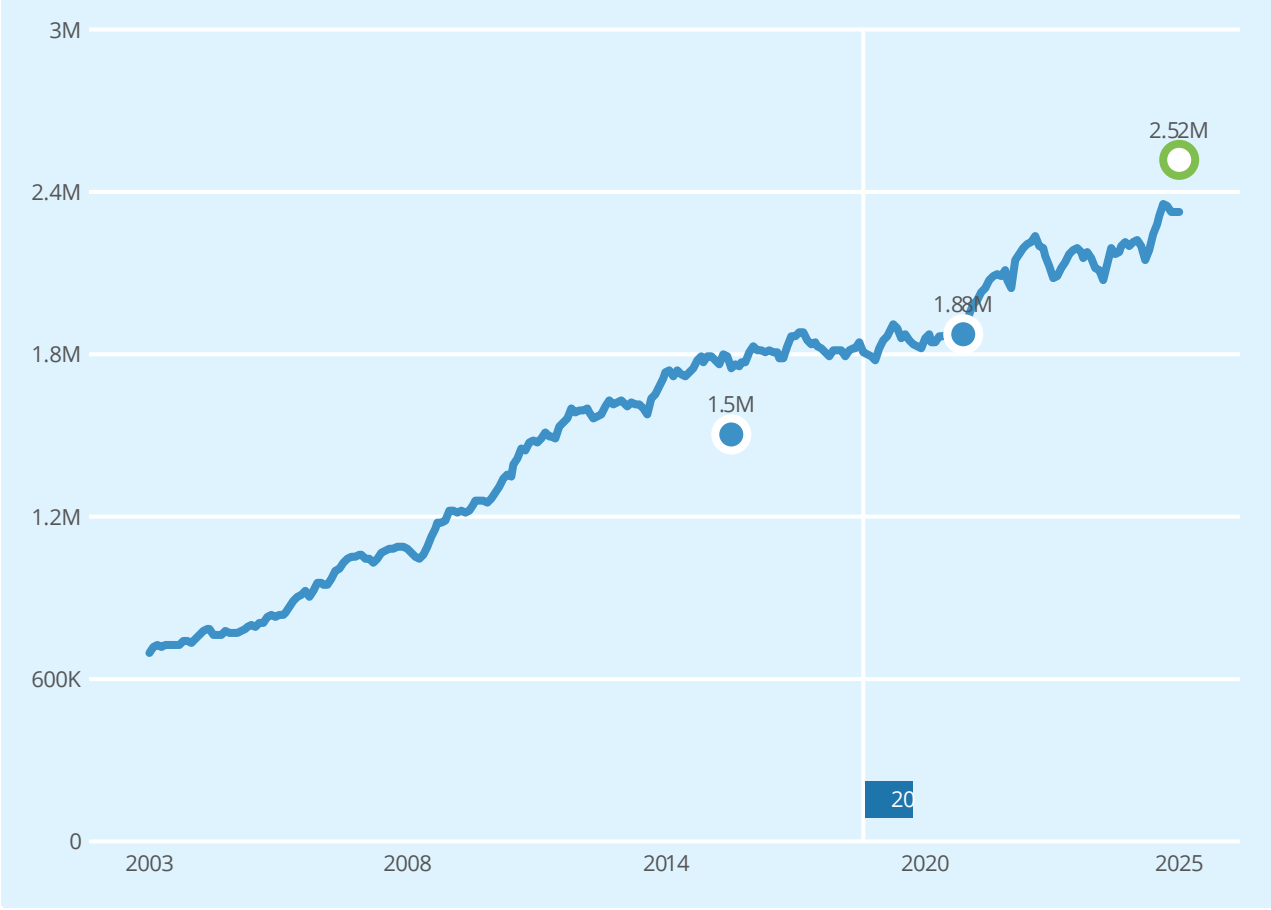
- Fin beliggenhet i ende mot vest.
- Praktisk planløsning med enkel, trappefri adkomst.
- Lys og hyggelig stue med utgang til skjermet veranda med overbygg.
- 2 soverom
- Vedovn
- Carport med bod.
- Kort vei til Elnesvågen sentrum
- Lav fellesgjeld.
- Moderate felleskostnader med det meste inkludert. Kjøper trenger kun innboforsikring og strømabonnement i tillegg til det som dekkes av felleskostnadene.

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 Hus i kjede
2 Hus i kjede
3 Hus i kjede
4 Hus i kjede
5 Hus i kjede
6 Hus i kjede
7 Hus i kjede
+13 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
11.11.2020	11.11.2020	05.01.2021	-	1 875 000	2 338	1 877 338	
21.09.2016	21.09.2016	21.09.2016	-	1 400 000	-	1 400 000	21
25.09.2015	07.10.2015	05.11.2015	1 400 000	1 400 000	103 236	1 503 236	

21 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i 6440 ELNESVÅGEN nå

2
leiligheter til salgs

3.5M
3.4M
3 272 000 Prisantydning i snitt
3.2M
3.1M
3.0M

Annonsene har i snitt ligget ute i
55
dager

Leiligheter solgt i 6440 ELNESVÅGEN siste 12 mnd

16
leiligheter solgt

2 618 000 Salgspris i snitt
2 602 000 Prisantydning i snitt

Solgt i snitt i løpet av
41
dager

for 0.4% under prisantydning

Analyse m²-priser

33 563 HUSTADVIKA kommune i snitt siste 12 mnd
33 320 Grunnkrets i snitt siste 12 mnd

29 963 Haugli alle 14 Totalpris 2 516 911

Kartverket

PRIVATMEGLEREN MOLDE
KIRKEBAKKEN 5
6413 MOLDE

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Kamile Lilyte 45251139
Vår referanse: 3788317/26724683
Bestilling: C3 2025-07-03 (4) 70

Dato
03.07.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
2805	60	5.4.1989	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT RETTIGHETER IFLG. SKJØTE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1579 HUSTADVIKA	47	288	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

Bruk skrivemaskin eller trykte bokstaver. Les orientering side 4 før blanketten utfylles.

Dok. 15.000,-

DAGBOKFØRT
05.04.89 02805
SORENSKRIVEREN I ROMSDAL

Skjøte[1]

EIENDOMMEN(E)

Registernummer[2] | Kommune

GNR 47, BNR. 288 i FRÆNA

OVERDRAS FRA

Navn | Fødselsnummer[3] Dag - mnd. - år - personnr

FRÆNA KOMMUNE
6440 ELNESVÅGEN

TIL

Navn | Fødselsnummer[3] Dag - mnd. - år - personnr

HAUGLI ALLE[2] BORETTSLAG | 4820904

KJØPESUMMEN KR. 600.000.- **er oppgjort på avtalt måte.**

Det er gjort særskilt avtale om:[4]

Kommunen/tomteselskapet er ikkje ansvarleg for skader på kjellarar eller på privat eigedom som følgje av styrtregn, langvarig regnver, snøsmelting eller ein kombinasjon av nemnte tilhøve.
Kommunen/tomteselskapet har heller ikkje ansvar for skader som måtte komme av tiltetting, og oppdemning av vatn i kommunale avløpsrøyr, veggrøfter, sandfangkummar eller skade påført av private.
Dersom det ikkje er bygd på tomta innan eitt år, kan kommunen/tomteselskapet kreve å få tomta tilbakeskøyta utan omkostningar for kommunen/tomteselskapet, jfr. reglar for tildeling av tomter.
Kommunen, el.verket og televerket har rett til å komme fram over tomtene for å reparere, event. leggje nye kablar, røyrledningar og kummar mot å betale for dei ulempene ein valdar.

Nr 48 På lager: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 1-81

Fortsatt

Har ektefellen ikke underskrevet (jfr. nedenstående stiplede linje), må utstederen - ved å krysse ut en av nedenstående ruter - erklære:

☐ Jeg er ugift.

☐ Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges ervervsvirke knyttet til eiendommen.

Elverum
Sted

22. des 1988
Dato

Utstederens underskrift

Ektefellens underskrift[5]

FRÆNA KOMMUNE
Ordføreren

Fødselsnr.[6]

~~Jeg~~/vi[X] bekrefter[7] at utstederen ~~og ektefellen~~ er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i ~~mitt~~/vårt[X] nærvær. ~~Jeg~~/vi[X] er myndig(e) og bosatt i Norge.

Sollaug Sørgaard
Vitneunderskrift

f. 27/1-42
SOLLAUG SØRGAARD
Gjentas med blokkbokstaver

Vitneunderskrift

f 171053
RUNE IVERSEN
Gjentas med blokkbokstaver

Rett avskrift bekreftes
pr. pr. Romsdals Fellesbank A/S
Rune Kjærmann

x) Stryk det som ikke passer.

Rett kopi bekreftes: .....

Kartverket

PRIVATMEGLEREN MOLDE
KIRKEBAKKEN 5
6413 MOLDE

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Kamile Lilyte 45251139
Vår referanse: 3788318/26724688
Bestilling: C3 2025-07-03 (4) 69

Dato
03.07.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
7884	60	25.8.1989	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1579 HUSTADVIKA	47	288	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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1989/7884/60
Attesteringstidspunkt 2025-07-03 08:21

DAGBOKFØRT
25.08.89 07884
SORENSKRIVEREN I ROMSDAL

2447/88/OB/gnm

Molde, 14.11.88

A V T A L E

Mellom Haugli Alle Borettslag gnr. 47 bnr.288

og Johan T. Dale, Granbrynet 11 gnr. 47 bnr. 125
og Roald Øygard, Haugli Alle 10 gnr. 47 bnr. 127

Mellom ovennevnte parter er det i dag inngått følgende avtale :
I forbindelse med utbygging av Haugli Alle Borettslag skal det avsettes en sone mellom Haugli Alle Borettslag og eiendommene Granbrynet 11 og Haugli Alle 10 som skal bevares som om det hadde vært regulert som friområde. I dette området skal det ikke opparbeides lekeplasser eller annet som forårsaker terrenginngrep eller hugging av skog. Likevel tillates nødvendig drenering i området samt graving av grøft for vann- og avløpsledninger. Traseer for slik grøfting skal beplantes igjen med tilsvarende vegetasjon. Trær som i framtiden vokser seg så store at de tar sol og utsikt fra de vestligste boligene skal likevel kunne felles.

Det uberørte området begrenses i vest av grense mot Granbrynet 11 og Haugli Alle 10, i syd av eiendomsgrense for borettslaget, i nord av veikant Haugli Alle og i øst av en linje trukket gjennom et punkt 5 m østover på norgrense, punkt 9 m øst for grense mellom Granbrynet 11 og Haugli Alle 10 og et punkt 20 m østover på sydgrense. Intern veg til lekeområde skal avkortes som vist i vedlagte skisse for å unngå uønsket gangtrafikk over privat grunn. Det uberørte området er en del av gnr 47 og bnr 288.

I og med denne avtalen kan Haugli Alle Borettslag starte utbygging som byggeanmeldt.

Denne avtale skal tinglyses som heftelse på gnr. 47 bnr. 288 så snart dette er praktisk mulig. Omkostningene dekkes av borettslaget. Avtalen gjelder imidlertid straks den er tinglyst.

Haugli Alle Borettslag

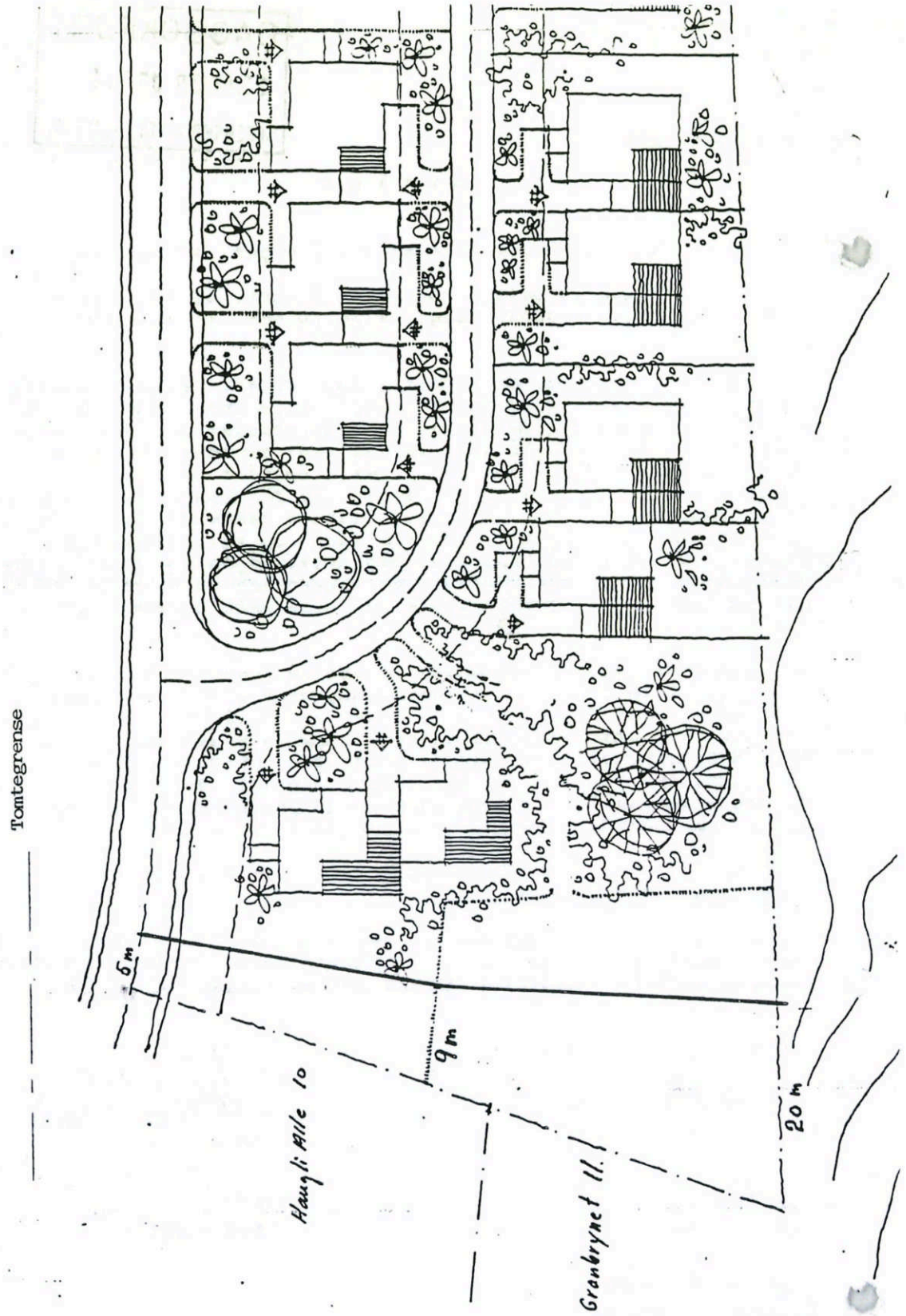
.....
Hilmar Windstad

.....
Evy Strømme

.....
Bjarne Fr. Vatne

.....
Johan T. Dale

.....
Roald Øygard


Tomtegrense
5m
9m
20 m
Haugli Alle 10
Granbrynet 11

Kartverket

PRIVATMEGLEREN MOLDE
KIRKEBAKKEN 5
6413 MOLDE

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Kamile Lilyte 45251139
Vår referanse: 3788316/26724678
Bestilling: C3 2025-07-03 (4) 67

Dato
03.07.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
2287	60	15.3.1989	REGISTRERING AV GRUNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1579 HUSTADVIKA	47	46	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	J.nr.	Målebrev nr.	Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.
1548 FRÆNA	145/88	1779	

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	47	288	
	Bruksnavn/adresse		
Areal	8733.7		

Dagbokstempel:
DAGBOKFØRT
15/3 2287
15.03.89 02287
SORENSKRIVEREN I ROMSDAL

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

Dato for forretningen	
Rekvirent	FRÆNA KOMMUNE
Bestyrer	GUDMUND STAVIK
Forretning	DELINGSFORRETNING MED FRÅDELING AV EIN PARSELL AV Gnr.47/46 TIL BYGGEFORMÅL.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
ELNESV.	13.03.89	OLE GUNNAR SVENØY	Oppmålingssjef

Tinglysing

Dagbokstempel	Tinglysingsstempel

Påtegninger (rettelser o.l.)

Kommunenes arkivnøkkel: 58

Gnr	Bnr	Festenr
47	288	

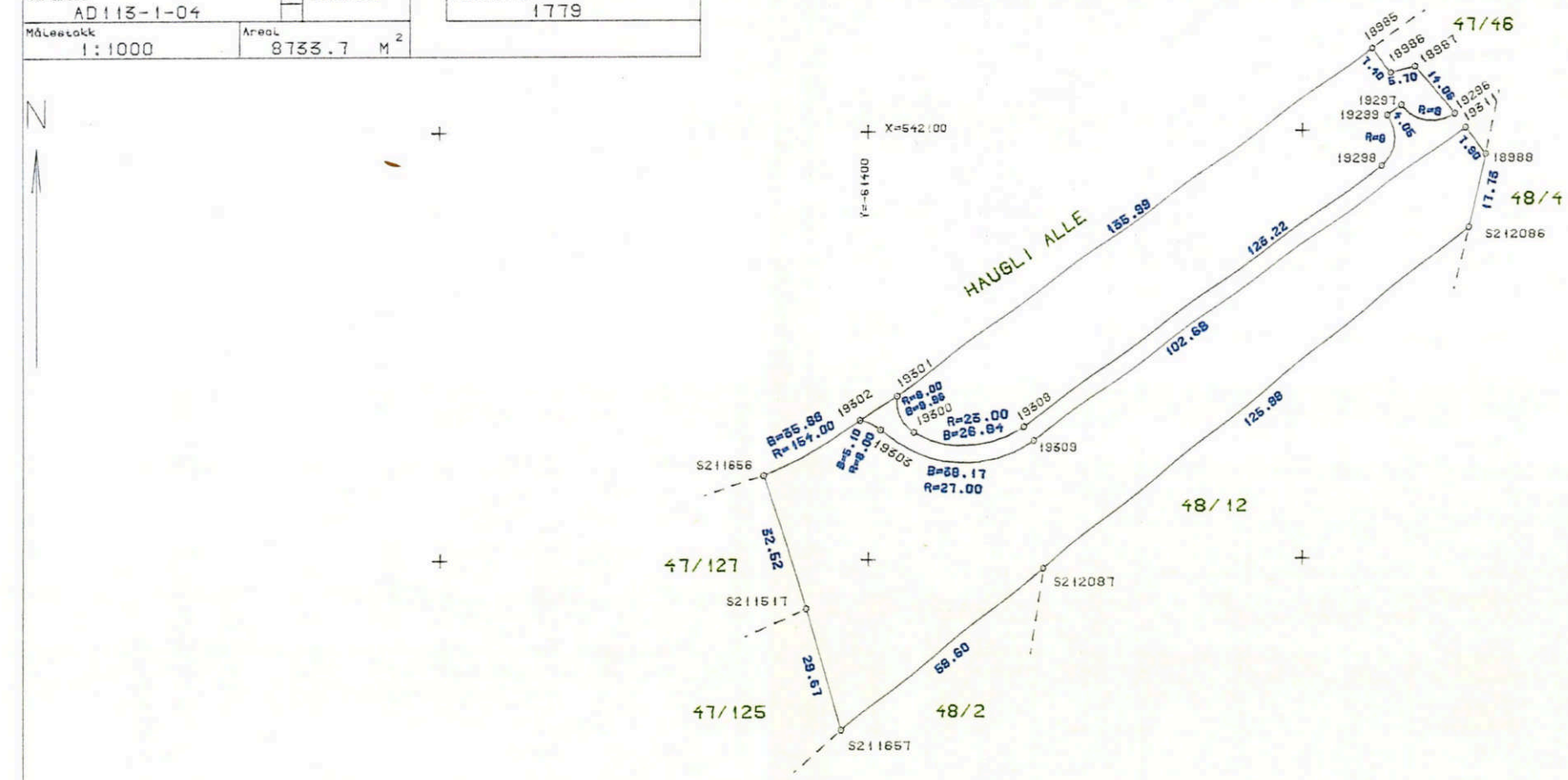
Representasjonspunkt
X 542040 Y -61341 Z

Kartblad	X	Landsnett
AD113-1-04		

Målestokk	Areal
1:1000	8733.7 M²

MÅLEBREVKART

Jnr	Målebrev nr
145/88	1779



PUNKT	PUNKTMERKE	X-KOORD	Y-KOORD	SIDE/BUE	RADIUS
19502	Tomtehjørne	542062.52	-61401.86	5.10	8.00
19505	Tomtehjørne	542050.28	-61397.67	58.17	-27.00
19509	Tomtehjørne	542027.60	-61362.40	125.22	
19511	Tomtehjørne	542100.57	-61265.04	7.90	
18988	Tomtehjørne	542094.59	-61258.12	17.75	
S212086	Tomtehjørne	542077.15	-61262.24	125.98	
S212087	Tomtehjørne	541997.80	-61360.08	59.60	
S211657	Tomtehjørne	541960.26	-61406.58	29.67	
S211517	Tomtehjørne	541988.65	-61415.06	52.52	
S211656	Tomtehjørne	542019.75	-61424.51	55.88	-154.00
19501	Grense mot veg	542058.28	-61395.88	155.99	

PUNKT	PUNKTMERKE	X-KOORD	Y-KOORD	SIDE/BUE	RADIUS
18985	Tomtehjørne	542118.98	-61284.42	7.40	
18986	Tomtehjørne	542115.20	-61278.80	5.70	
18987	Tomtehjørne	542114.70	-61274.50	14.06	
19296	Grense mot veg	542105.71	-61265.54	15.56	8.00
19297	Grense mot veg	542105.70	-61277.57	4.05	
19299	Grense mot veg	542105.60	-61280.65	13.17	8.00
19298	Tomtehjørne	542091.64	-61281.97	102.68	
19508	Tomtehjørne	542050.92	-61564.77	26.94	25.00
19500	Tomtehjørne	542029.72	-61590.16	9.96	8.00
19501	Grense mot veg	542058.28	-61595.88	9.94	

Vesta Geonor

Kvittering for levert ordre: 1043028

Oppdragsnummer: 45251139
Matrikkel: 1579/47/288/0/0
Adresse: Haugli alle 14, 6440 ELNESVÅGEN
Ordre bestilt: 2025-07-02 07:09:47
Ordre ferdig: 2025-07-02 08:01:33

Bestilte produkt(er)	**Pris** (inkl. mva)
Boligopplysninger - inneholder ..... fra forretningsfører	3050,-
Total	3050,-

Skatteetaten

Dato
02.07.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

PRIVATMEGLEREN MOLDE AS
Kirkebakken 5
6413 MOLDE

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 1579 HUSTADVIKA

Organisasjonsnr 948 209 047 Andelsnr 19

Eiendommens adresse:

Haugli alle 14, 6440 ELNESVÅGEN

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 624 706
Som sekundærbolig:	kr 2 498 822

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

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:
Haugli alle 14, 6440 Elnesvågen
Gnr. 47, Bnr. 288, andelsnr. 19 i HAUGLI ALLE BORETTSLAG, Hustadvika kommune.

Oppdragsnummer:
45251139

Meglerforetak: Privatmegleren Molde

Saksbehandler: Emil Hollingen

Telefon / Mobil: 71 25 45 00 / 415 92 020

E-post: emil.hollingen@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.
