

# Trondselvvegen 11

MOLDE

notar



Prisantydning Kr. 1 490 000,- Boligtype Andelsleilighet BRA-i/BRA Total 72/72 kvm  
Megler Frank Fylling Tlf 911 49 707

NOTAR.NO

notar



# Trondselvvegen 11

Hollingtunet- Ny, delikat 3-roms andelsleilighet med planfir adkomst, vannbåren varme og carport

Adresse	Trondselvvegen 11 6409 MOLDE
Prisantydning	Kr 1 490 000,-
Fellesgjeld	Kr 1 908 000,-
Omkostninger	Kr 18 396,-
Totalpris	Kr 3 416 396,-
Fellesutgifter	Kr 11 299,-
BRA-i/BRA Total	72/72 m <sup>2</sup>
Eierform	Andel
Boligtype	Andelsleilighet
Byggeår	2024
Soverom	2
Etasje	1

Notar v/Frank Fylling har nå på vege av kunde denne helt splitter nye 3-roms andelsleiligheten for salg! Delikat oppgradert ut over standardleveranse: flislagt bad, fliser i gang, samt bred, 1-stavs laminatgulv på resterende oppholdsrom. Leiligheten ligger i 1.etasje (bakkeplan) med enkel adkomst fra felles uteområde, og har markterrasse i front. Inneholder gang, teknisk rom/bod, bad, 2 soverom og romslig stue/kjøkken. Carport til en bil og en utebod medfølger. Fin beliggenhet i etablert boligområde. Til Molde ca 15-20 minutter med bil.

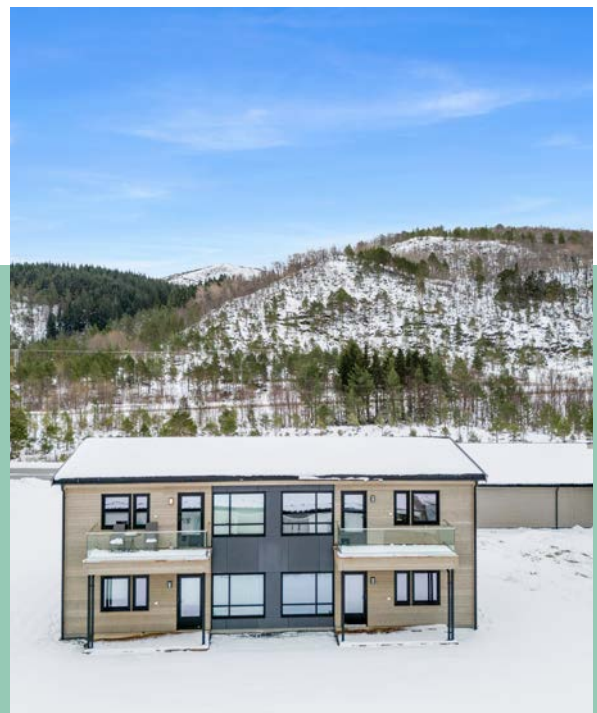
## Notar Molde

Fannestrandvegen 49 B  
6415 MOLDE



## Frank Fylling

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



# Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	9
Nøkkelinformasjon	10
Vedlegg	22
Plantegning	23
Budgivning	120

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

#### Salgsgaranti:

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

#### Live budgivning:

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

”

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

**Salgs-  
garanti**

Ingen salg  
Ingen regning

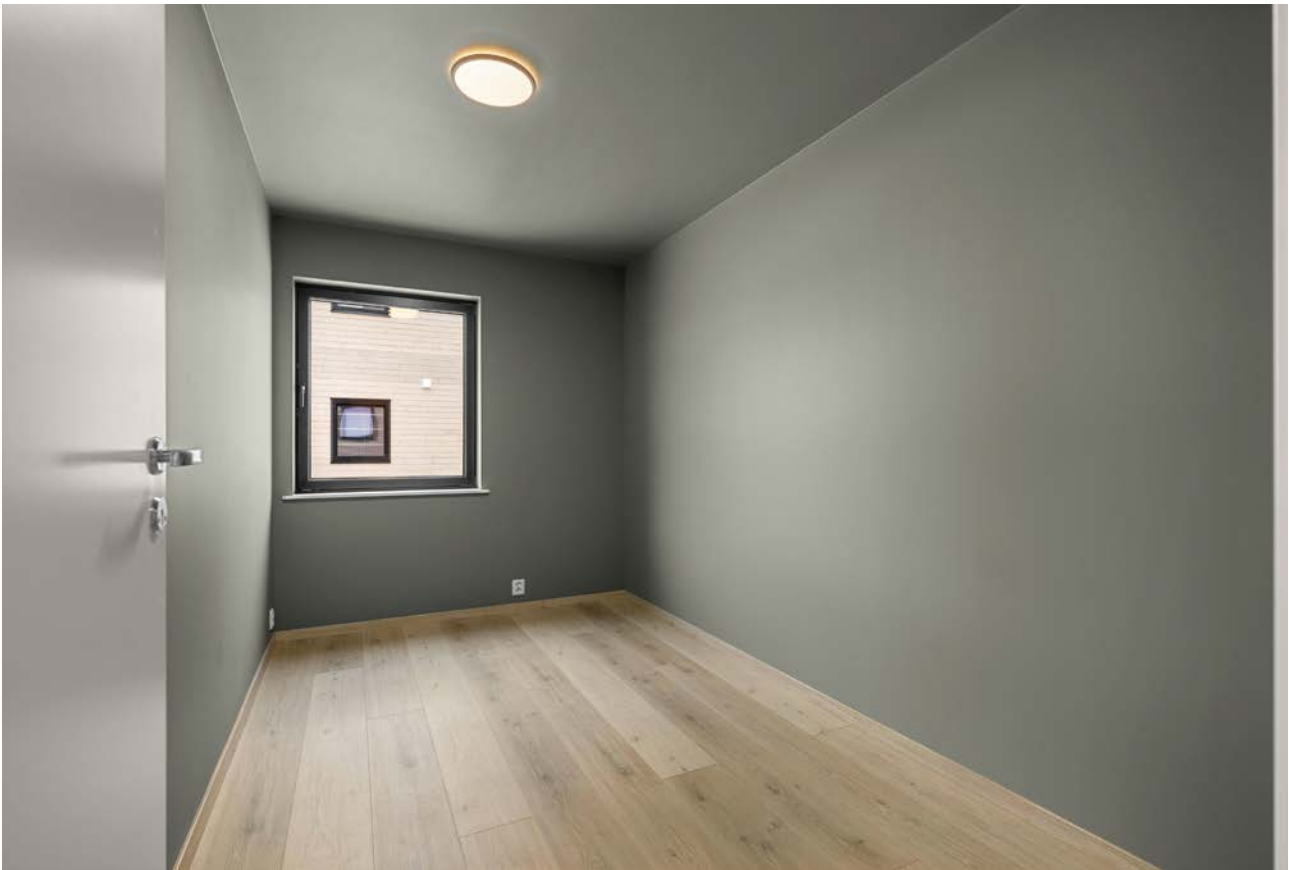




Soverom



Soverom



Soverom



Entre



Bad



Bad

# Ditt nye nabolag

## BELIGGENHET

Leilighetene ligger i et rolig og etablert boligområde i Torghaugmyra på Hollingen. Området har nærhet til sjø og natur, med flotte turmuligheter året rundt.

Det er kort vei til både barnehage og skole, gang- og sykkelavstand til dagligvarebutikk og kollektivtransport. Hollingen har et aktivt lokalmiljø med ulike fritidstilbud for både barn og voksne.

## ADKOMST

Følg Rv 662 gjennom Julsundet. Ca. 200 meter etter avkjøringen til Hollingsholmen fergekai, ta til venstre og kjør inn på Torghaugmyra.



# Nøkkelinformasjon

## EIENDOMMEN

### ADRESSE

Trondselvvegen 11, 6409 MOLDE

### OPPDRAGSNUMMER

15-0021/26

### SELGER

Ronny Grønås

### MATRIKSEL

Gårdsnummer 15, bruksnummer 206, , ideell andel 1/1.  
andelsnr. 7 i Torhaugmyra Borettslag med orgnr.: 933787508 i Aukra kommune.

### EIEFORM

Andel

### BOLIGTYPE

Andelsleilighet

### ENERGIKLASSE

C

### INFO ENERGIKLASSE

Energiklassen for boligen er C.

### TOMT

Felles eiet tomt på 2.474 kvm.

### BESKRIVELSE AV TOMT

Felles tomt. Eiendommen ligger i flatt terreng. Tomten er opparbeidet med plenareal, gruset gangareal og kjøreareal. Parkering i felles carportanlegg.

### TAKST

Tilstandsrapport datert 24.03.2026. utført av Riksfjord Taksering AS v/ Hans Fredrik Riksfjord.

### BYGGEÅR

2024

### BYGGEMÅTE

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Veggkonstruksjon: Boligen har bindingsverkskonstruksjon med liggende bordkledning fra byggeår. Musesperre er montert.

Konstruksjonen er ikke nærmere vurdert av takstmann da det vil være et fellesanliggende for borettslaget.

Vinduer: Fabrikkmalte trevinduer som er sortmalt på inn og utside, vinduene har 3-lags glass og er fra byggeår.

Dører: Fabrikkmalt hovedytterdør og fabrikkmalt balkongdør med 3-lags glass. Dørene er fra byggeår og er i sort utførelse.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Nordvendt markterrasse oppført i tre på ca. 7 kvm med utgang fra stue/kjøkken.

Innvendig:

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

Det er målt ca. 1 mm. høydeforskjell på gulv i stuen over en lengde på ca 2 m. Det er målt ca. 2 mm. høydeforskjell på gulv i hoved soverom over en lengde på ca 2 m. Gjennom hele rommet i soverommet er det målt ca. 2 mm. avvik. 2 mm. i stuen. Målingene er utført på tilfeldige steder i to rom.

Målingene er innenfor toleranse kravene til NS 3600.

TGIU

Vannbåren varme

Boligen har vannbåren gulvvarme med oppvarming via el-kjel. Det er installert en elektrisk sentralvarmekjel (Kospel Ecoline) tilknyttet boligens vannbårne varmeanlegg i bod/tekniskrom. Det er ikke montert romtermostater, og det foreligger ikke oversiktskart over kursene i sikringsskapet. Det er totalt tre kurser, som etter det opplyste trolig forsyner gulvvarme til stue/kjøkken, bad og entré/gang. Slike installasjoner har normalt en teknisk levetid på ca. 15-20 år, avhengig av bruk og vedlikehold. Takstmannen har ikke spesialkompetanse innen VVS eller vannbårne varmeanlegg, og vurderingen er derfor begrenset til synlige og åpenbare forhold samt materialvalg. Ytterligere undersøkelser og funksjonstesting av anlegget anbefales, og anlegget bør ferdigstilles.

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

#### **SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING**

Boligen ble kjøpt i 2025.

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

#### **MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER**

Arbeid utført i boligen:

2025:

- Kjøkkeninnredning fra Sigdal fra byggeår. Kjøkkeninnredningen har glatte fronter med laminert benkeplate. Integreert stekeovn, koketopp, oppvaskmaskin, frys/kjøleskap. Fuktbestandige plater over kjøkkenbenk.
- Baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett og dusj.
- Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Malte glatte vegger og malte glatte innvendig tak.
- Boligen er innredet i regi av selger.

Arbeid utført i regi av Borettslag:

2025:

- Nordvendt markterrasse oppført i tre på ca. 7 kvm med utgang fra stue/kjøkken.

## **REGULERINGS- OG AREALPLANER**

Regulert til: Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse

Følger reguleringsplan Torhaugmyra aust, mindre endring 05 (plan-ID 201901). Dette er en mindre reguleringsendring som regulerer 2 469 kvm av eiendommen til boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse og 5 kvm til annen veggrunn - grøntareal.. 15.09.2021

Eiendommen følger Kommuneplanens arealdel 2016-2028, med ikrafttredelse 07.02.2017. Et delareal på 2 474 kvm er i kommuneplanen underlagt hensynssone R5, og det er fastsatt at reguleringsplan skal fortsatt gjelde.

Eiendommen er berørt av en frisiktsone, hvor det skal være fri sikt på minimum 0,5 meter over tilgrensende vegers nivå. Planen stiller også krav til støyskjerming i henhold til retningslinje T-1442 og en utarbeidet støyrapport.

## **OPPVARMING**

Elektrisk oppvarming. Boligen har vannbåren gulvvarme med oppvarming via elektrisk sentralvarmekjel, og badet har gulvvarme.

## **PARKERINGSFORHOLD**

Boligen har én biloppstillingsplass i et felles carportanlegg.

## **VEI/VANN/KLOAKK**

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

## **ADGANG TIL Utleie**

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

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

## **FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**

Det foreligger ferdigattest for 3 firemannsboliger med garasjeanlegg på Trondselvvegen 1 -21, datert 18.12.2025.

## **FERDIGATTEST/BRUKSTILLATELSE DATERT**

08.12.2025.

## **RADONMÅLING**

Støpt betonggulv på kultet grunn med isolasjon og radon/diffusjonssperre utifra normal byggeskikk på oppføringstidspunktet.

## **INNHold**

Entré, bod/teknisk, bad/vaskerom, 2 soverom, stue/kjøkken.

## STANDARD

### Kjøkken

Kjøkkeninnredning fra Sigdal fra byggeår med glatte fronter og laminert benkeplate. Det er fuktbestandige plater over kjøkkenbenken. Kjøkkenet er utstyrt med kjøkkenventilator med avtrekk ut. Komfyrvakt og lekkasjesikring/vannstopp er montert. Hvitevarer som stekeovn, koketopp, oppvaskmaskin og frys/kjøleskap er integrert i innredningen. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

### Bad/Vaskerom

Badet har flislagt gulv med gulvvarme, flis på vegger og malt glatt innvendig tak med innfelte spotlights. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett og dusj. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon og tilluft spalte under dør. Dusjvegger er ikke montert.

### Innvendige overflater

Gulv: Laminat og fliser.

Vegger: Malte glatte vegger.

Himling: Malte glatte innvendig tak. Det er listefritt rundt tak, vinduer og dører.

Bod/tekniskrom har flislagt gulv, våtromsplater på vegger og malte plater i innvendig tak.

### Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Boligen har plastrør (rør i rør) med fordelerskap i bod/teknisk. Stoppekran er i fordelerskapet. Det er avrenning fra fordelerskap til rom med sluk.

- Avløpsrør: Avløpsrør av plast fra byggeår. Lufting av kloakk er ført ut og over tak.

- Ventilasjon: Boligen er utstyrt med balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning, hvor aggregatet er plassert i bod/teknisk rom.

- Varmtvannstank: Varmtvannstank på ca. 200 liter fra byggeår, plassert i bod/teknisk. Rommet har sluk.

- Vannbåren varme: Boligen har vannbåren gulvvarme med oppvarming via en elektrisk sentralvarmekjel (Kospel Ecoline) plassert i bod/tekniskrom.

- Elektrisk anlegg: El-anlegg med automatsikringer og i hovedsak åpent ledningsnett. Sikringsskapet er plassert i teknisk rom.

## VIKTIG

Du bør lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye. Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter. Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer.

## AREALER

BRA - i: 72 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 72 m<sup>2</sup>

TBA: 7 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 72 m<sup>2</sup> Entré, bod/teknisk, bad/vaskerom, 2 soverom, stue/kjøkken

TBA fordelt på etasje

1. etasje

7 m<sup>2</sup>

## ØKONOMI

### PRISANTYDNING

Kr. 1 490 000,-

### FELLESKOSTNADER

Kr. 11 299,-/mnd

### FELLESKOSTNADER INKLUDERER

- Totalbeløp felleskostnader: 11 299 kr i måneden
- Driftskostnader: 7 883 kr i måneden
- Renter andel fellesgjeld: 3 066 kr i måneden
- KabelTV/Bredbånd gr.pakke: 350 kr i måneden
- Hva felleskostnader dekker: Felleskostnadene dekker driftskostnader, renter på andel fellesgjeld og kabel-TV/bredbånd grunnpakke.
- Planlagt økning fellesgjeld: Felleskostnadene vil øke fra 1. november 2034 på grunn av avdragsstart på lån.
- Endringsvarsel felleskostnader: Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.

### FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 754 193,- som primærbolig for 2025

### INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Basert på Skatteetatens boligkalkulator beregnet boligens formuesverdi til her nevnte formuesverdi for 2025, når boligen benyttes til primærbolig.

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

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

### OMKOSTNINGER

kr. 1 490 000,- (Prisantydning)

kr. 1 908 000,- (Andel av fellesgjeld)

-----  
kr. 3 398 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

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

kr. 8 406,- (Gebyr forhåndsprøving forkjøpsrett)

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument)

kr. 545,- (Tinglysning skjøte)

-----  
kr. 18 396,- (Omkostninger totalt)

-----  
kr. 3 416 396,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

#### **BETALINGSBETINGELSER**

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

#### **SERVITUTTER/RETTIGHETER**

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

15.03.2019 - Dokumentnr: 319754 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1547 Gnr:15 Bnr:163

Elektronisk innsendt

#### **GRUNNBOKSDATO**

23.03.2026

#### **FORSIKRINGSSKAP**

If Skadeforsikring

#### **POLISENUMMER**

SP0006071430

#### **OM BORETTSLAGET**

Torhaugmyra Borettslag, med organisasjonsnummer 933787508, ligger i Aukra kommune. Borettslaget består av 12 boenheter.

Forretningsfører for selskapet er Møre og Romsdal Boligbyggelag. Borettslagets hjemmeside er [www.mobo.no](http://www.mobo.no).

Vedtatte saker:

- Generalforsamlingen vedtok å oppnevne KPMG Carve-out AS (org.nr. 835 496 252) som revisor.
- Årsmelding fra styret for 2024 ble tatt til orientering.

Pågående saker:

- Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplussstyr.
- Borettslagets lån er avdragsfritt frem til 1/11 - 2034.

#### **ANDEL FELLESGJELD**

Kr. 1 908 000,- pr. 13.02.2026

#### **FELLESKOSTNADER ETTER AVDRAGSFRI PERIODE**

Ut i fra dagens lånebetingelser er lånet(fellesgjelden) p.t. avdragsfritt. Når avdragene starter i 2034 vil dette gi en økning av felleskostnadene på kr 7.950,- pr. mnd.

#### **LÅNEBETINGELSER FELLESGJELD**

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenummer: 44726, DNB Bank ASA

Serielån, 4 terminer per år.

Rentesats per 13-02-2026: 4.83% pa.

Antall terminer til innfrielse: 116

Saldo per 13-02-2026: kr 7632000

Andel av saldo: kr 0  
( siste termin 31-12-2054 )  
rente  
IN-Ordning: Nei

Lånenummer: 44862, DNB Bank ASA  
Serielån, 4 terminer per år.  
Rentesats per 13-02-2026: 4.84% pa.  
Antall terminer til innfrielse: 116  
Saldo per 13-02-2026: kr 7632000  
Andel av saldo: kr 1908000  
( siste termin 31-12-2054 )  
rente  
IN-Ordning: Nei

Lånenummer: 45568, DNB Bank ASA  
Serielån, 4 terminer per år.  
Rentesats per 13-02-2026: 4.83% pa.  
Antall terminer til innfrielse: 117  
Saldo per 13-02-2026: kr 7632000  
Andel av saldo: kr 0  
( siste termin 31-03-2055 )  
rente  
IN-Ordning: Nei

#### **ANDEL FORMUE**

Kr. 14 392,- pr. 31.12.2025

#### **REGNSKAP/BUDSJETT/KOSTNADSØKNINGER**

Megler har kopi av budsjett for år 2026 og årsregnskap for år 2024.

Borettslaget har vedtatt budsjett for 2026, med budsjettert årsresultat på kr. 62 600,-.

Årsresultat for 2024: 18 377,-

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:  
Valg av revisor

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

#### **FORRETNINGSFØRER**

Møre og Romsdal Boligbyggelag

#### **FORKJØPSRETT**

Borettslaget praktiserer ikke forkjøpsrett.

#### **STYREGODKJENNELSE**

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

## **BEBOERNES FORPLIKTELSER OG DUGNADER**

### **Forpliktelser**

#### **Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereider 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, varmtvannsbereider 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 innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles- /hovedledning.

Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

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

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

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

## **DIVERSE OPPLYSNINGER**

### **DIVERSE**

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

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

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

### **LEGALPANT**

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

### **OVERTAGELSE**

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

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

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

### **SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT**

25.03.2026

## ANSVARLIG MEGLERFORETAK

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

## MEGLER

Frank Fylling, Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF  
Epost: frank@notar.no  
Mobil: 911 49 707

## MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag	kr.	40 000,-	(inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse	kr.	10 000,-	(inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr.	6 500,-	(inkl. mva.)
Liten markeds pakke	kr.	10 000,-	(inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.)	kr.	2 500,-	(inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing	kr.	2 900,-	(inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

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

## VIKTIG INFORMASJON

### BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det ikke tegnet Boligselgerforsikring.

### BOLIGKJØPERFORSIKRING

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

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

### SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

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

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

#### **PERSONOPPLYSNINGSLOVEN**

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

#### **HVITVASKINGSREGLENE**

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

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

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

## BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

# Denne boligen vil jeg gjerne ha!

## Hva nå?

### 1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

### 2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

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

### 3 - UNDERSØK BOLIGEN

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

### 4 - BUDGIVNING

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



# Vedlegg

## TRONDSELVVEGEN 11

Plantegning dagens innredning/bruk

Selgers egenerklæring

Tilstandsrapport

Bygningstegninger

Midlertidig brukstillatelse

Vedtekter

Innkalling til generalforsamling

Protokoll

Budsjett 2026

Kartutsnitt m/situasjon

Utsnitt av reguleringsplan m/tegnforklaring

Reguleringsbestemmelser

Energiattest

# Plantegning dagens innredning/bruk



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



# Tilstandsrapport

 leilighet

 Trondselvvegen 11 , 6409 MOLDE

 AUKRA kommune

 gnr. 15, bnr. 206

 Andelsnummer 7

Sum areal alle bygg: BRA: 72 m<sup>2</sup> BRA-i: 72 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 18.02.2026

Rapportdato: 24.03.2026

Oppdragsnr.: 21039-2306

Eiendomsverdi ref nr: BZ1771

Autorisert foretak: Riksfjord Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Hans Fredrik Riksfjord



 **RIKSFJORD  
TAKSERING AS**

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

## Norsk takst

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



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

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

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

## RIKSFJORD TAKSERING

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



Rapportansvarlig

Hans Fredrik Riksfjord

Uavhengig Takstingeniør

post@riksfjordtaksering.no

934 48 883



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og 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
- løpsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

## BYGGEMÅTE:

Boligbygg oppført i 2024, innvendig innredet i 2025 ifølge selger. Bygget er oppført med ringmurselementer av EPS som er kledd utvendig med fuktbestandige plater, fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn. Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med liggende trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er utvendig tekket med takpapp. Entrédør med glassfelter. Vinduer og balkongdør med karmen av tre, og tre-lags glass. Vannbåren varme, balansert ventilasjon.

Boligen/eiendommen inneholder i tillegg:

1 utvendig bod, oppmålt til ca. 5 kvm.

1. biloppstillingsplasser i felles carportanlegg.

## leilighet - Byggeår: 2024

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Veggkonstruksjon og fasade:

Boligen har bindingsverkskonstruksjon med liggende bordkledning fra byggeår. Musesperre er montert.

Vinduer:

Fabrikkmalte trevinduer som er sortmalt på inn og utside, vinduene har 3-lags glass og er fra byggeår.

Ytterdører:

Fabrikkmalt hovedytterdør og fabrikkmalt balkongdør med 3-lags glass. Dørene er fra byggeår og er i sort utførelse.

Terrasse:

Nordvendt markterrasse oppført i tre på ca. 7 kvm med utgang fra stue/kjøkken.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater:

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Malte glatte vegger og malte glatte innvendig tak. Listefritt tak, vinduer og rundt dører. Bod/tekniskrom har flislagt gulv, våtromsplater på vegger og malte plater i innvendig tak.

Gulv på grunn og etasjeskiller:

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

Innvendige dører:

Innvendig har boligen fabrikkmalte glatte dører.

Bod/tekniskrom:

Rommet har flis på gulv, våtromsplater på vegger og malte plater i innvendig tak. Rommet har sluk i gulv, det er avtrekk fra balansert ventilasjon med ventil i tak, tilluft spalte under dør. Varmtvannstank, elskap, vannskap, vannbåren varme anlegg og balansert ventilasjonsanlegg er plassert i rommet. Rommet er på ca 4 kvm.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom:

Badet har flislagt gulv med gulvvarme, flis på vegger og malt glatt innvendig tak med innfelte spotlights. Baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghegt toalett og dusj. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon og tilluft spalte under dør. Ventilasjonsanlegget er ikke oppe å gå på befaringen, dusjvegger er ikke montert.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken:

Laminat på gulv, malte glatte veggflater og malt glatt innvendig tak. Kjøkkeninnredning fra Sigdal fra byggeår. Kjøkkeninnredningen har glatte fronter med laminert benkeplate. Integrrert stekeovn, koketopp, oppvaskmaskin, frys/kjøleskap. Fuktbestandige plater over kjøkkenbenk. Komfyrvakt og lekkasjesikring/vannstopp er montert, ikke funksjonstestet. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vann og avløpsledninger:

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

Ventilasjon:

Boligen er utstyrt med balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning, hvor aggregatet er plassert i bod/teknisk rom. Ved befaring var anlegget ikke i drift, og funksjon samt tilstand kunne derfor ikke verifiseres. Manglende eller utilstrekkelig ventilasjon kan over tid medføre økt fuktbelastning i boligen, med risiko for kondens, muggvekst, redusert inneklime og følgeskader på bygningskonstruksjoner. Det ble derfor anbefalt ytterligere undersøkelser og funksjonstesting. Ifølge opplysninger fra utbygger, GH-Bolig v/Hans Olav Søbstad, er ventilasjonsanlegget i ettertid strømsatt og satt i drift. Det er ikke foretatt ny befaring av takstmannen etter dette. Tilstandsgrad TG1 er satt på bakgrunn av opplysninger fra utbygger, og ikke på grunnlag av egen funksjonstesting.

Varmtvannstank:

Det er en varmtvannstank med ekspansjonsrtanker på ca. 200 liter fra byggeår, plassert bod/teknisk. Rommet har sluk, berederen er tilkoblet fast strømtilkobling.

Vannbåren varme:

Boligen har vannbåren gulvvarme med oppvarming via el-kjel. Det er installert en elektrisk sentralvarmekjel (Kospel Ecoline) tilknyttet boligens vannbårene varmeanlegg i bod/tekniskrom. Det er ikke montert romtermostater, og det foreligger ikke oversiktskart over kursene i sikringskapet. Det er totalt tre kurser, som etter det opplyste trolig forsyner gulvvarme til stue/kjøkken, bad og entré/gang. Slike installasjoner har normalt en teknisk levetid på ca. 15–20 år, avhengig av bruk og vedlikehold. Takstmannen har ikke spesialkompetanse innen VVS eller vannbårene varmeanlegg, og vurderingen er derfor begrenset til synlige og åpenbare forhold samt materialvalg. Ytterligere undersøkelser og funksjonstesting av anlegget anbefales.

El-anlegg:

Normal bolig installasjon. Skjult anlegg med jordfeilautomater.

# Beskrivelse av eiendommen

Sikringsskap plassert i bod/teknisk.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

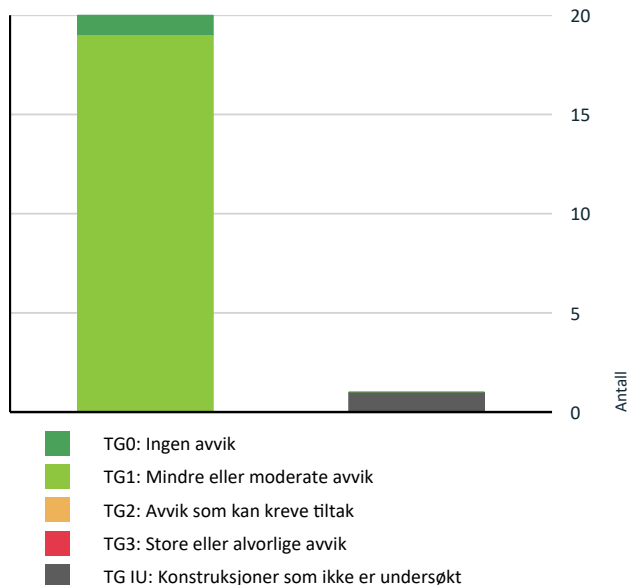
[Gå til side](#)

## leilighet

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

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaring foretatt uten eier tilstede, eierinformasjonen er dermed begrenset.

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

## Oppsummering av avvik

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

### leilighet

#### KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

 Tekniske installasjoner > Vannbåren varme

[Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## LEILIGHET

**Byggeår**  
2024

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

**Anvendelse**  
Bolig

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

**Vedlikehold**  
Normalt.

## UTVENDIG

### TG 1 Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**  
Boligen har bindingsverkskonstruksjon med liggende bordkledning fra byggeår. Musesperre er montert.

Konstruksjonen er ikke nærmere vurdert av takstmann da det vil være et fellesanliggende for borettslaget.

### TG 1 Vinduer

**Beskrivelse**  
Fabrikkmalte trevinduer som er sortmalt på inn og utside, vinduene har 3-lags glass og er fra byggeår.

### TG 1 Dører

**Beskrivelse**  
Fabrikkmalt hovedytterdør og fabrikkmalt balkongdør med 3-lags glass. Dørene er fra byggeår og er i sort utførelse.

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

**Beskrivelse**  
Nordvendt markterrasse oppført i tre på ca. 7 kvm med utgang fra stue/kjøkken.

## Andre utvendige forhold

**Beskrivelse**

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

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

## INNSENDIG

### TG 1 Overflater

**Beskrivelse**  
Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Malte glatte vegger og malte glatte innvendig tak. Listefritt tak, vinduer og rundt dører. Bod/tekniskrom har flislågt gulv, våtromsplater på vegger og malte plater i innvendig tak.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Det er målt ca. 1 mm. høydeforskjell på gulv i stuen over en lengde på ca 2 m. Det er målt ca. 2 mm. høydeforskjell på gulv i hoved soverom over en lengde på ca 2 m. Gjennom hele rommet i soverommet er det målt ca. 2 mm. avvik. 2 mm. i stuen. Målingene er utført på tilfeldige steder i to rom.

Målingene er innenfor toleranse kravene til NS 3600.

### TG 1 Innvendige dører

**Beskrivelse**  
Innvendig har boligen fabrikkmalte glatte dører.

### TG 1 Bod/tekniskrom

**Beskrivelse**  
Rommet har flis på gulv, våtromsplater på vegger og malte plater i innvendig tak. Rommet har sluk i gulv, det er avtrekk fra balansert ventilasjon med ventil i tak, tilluft spalte under dør. Varmtvannstank, elskap, vannskap, vannbåren varme anlegg og balansert ventilasjonsanlegg er plassert i rommet. Rommet er på ca 4 kvm.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

# Tilstandsrapport

## Generell

### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Ingen dokumentasjon fremvist. Det skal foreligge dokumentasjon av 3. parts kontroll for våtrommet. 1.1.2013 ble det innført nye regler om obligatorisk uavhengig kontroll i byggesaker. Kravene om obligatorisk uavhengig kontroll gjelder for søknader som har kommet inn til kommunen fra og med 1. januar 2013. Ved ferdigattest skal de ansvarlige firmaene ha gitt sine samsvarserklæringer og kontrollerklæringer på at deres arbeid er utført i henhold til lov, forskrift og tillatelser.

Badet har flislagt gulv med gulvvarme, flis på vegger og malt glatt innvendig tak med innfelte spotlights. Baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett og dusj. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon og tilluft spalte under dør.

Ventilasjonsanlegget er ikke oppe å gå på befaringen, dusjvegger er ikke montert.

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### 1 TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene er flislagte, og taket har gipsplater med downlights.

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### 1 TG 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Flislagt gulv med nedsenket dusjgrube med gulvvarme. Det er målt over 1:100 fallforhold i nedsenket dusjgrube, videre er det målt ca 25 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp gulv ved terskel. Terskel ved dør ligger ned mot gulvflis, det er ikke tett oppkant på 15 mm eller mer ved dørterskel. Jevnt fall på gulvet utenfor dusjsone, målt til ca 1:100 fallforhold. Fall i henhold til en av dagens preaksepterte ytelser i teknisk forskrift (TEK17).

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### 1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det er påvist spor etter membran/slukmansjett klemt bak klemring i sluken. Vurdert ut i fra utførelse i sluk og alder.



Sluk. Synlig membran korrekt klemt under klemring.

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### 1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett og dusj. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### 1 TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

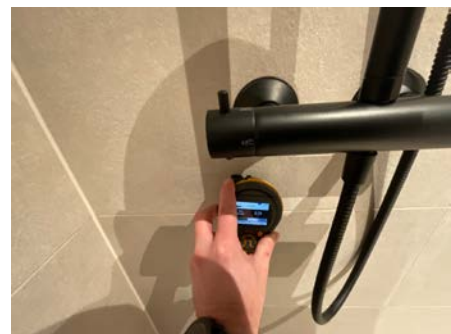
Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon og tilluft spalte under dør.

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### 1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført. Boligen er relativt ny, og våtrommet fremstår som nylig oppført uten synlige tegn til fuktskader. På bakgrunn av alder og utførelse er hulltaking vurdert som unødvendig, jf. forskrift § 2-2 fjerde ledd. Våtrommet er i stedet fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy og det er ikke påvist unormale forhold ved fuktsøk i relevante våtsoner i gulv og vegger.



Fuktsøk, ikke utslag på fukt.

## KJØKKEN

## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### 1 TG 1 Overflater og innredning

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Laminat på gulv, malte glatte veggflater og malt glatt innvendig tak. Kjøkkeninnredning fra Sigdal fra byggeår. Kjøkkeninnredningen har glatte fronter med laminert benkeplate. Integrrert stekeovn, koketopp, oppvaskmaskin, frys/kjøleskap. Fuktbestandige plater over kjøkkenbenk. Komfyrvakt og lekkasjesikring/vannstopp er montert, ikke funksjonstestet.

## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

#### Beskrivelse

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

### TG 1 Avløpsrør

#### Beskrivelse

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

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Boligen er utstyrt med balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning, hvor aggregatet er plassert i bod/teknisk rom. Ved befaring var anlegget ikke i drift, og funksjon samt tilstand kunne derfor ikke verifiseres. Manglende eller utilstrekkelig ventilasjon kan over tid medføre økt fuktbelastning i boligen, med risiko for kondens, muggvekst, redusert inneklime og følgeskader på bygningskonstruksjoner. Det ble derfor anbefalt ytterligere undersøkelser og funksjonstesting. Ifølge opplysninger fra utbygger, GH-Bolig v/Hans Olav Søbstad, er ventilasjonsanlegget i ettertid strømsatt og satt i drift. Det er ikke foretatt ny befaring av takstmannen etter dette. Tilstandsgrad TG1 er satt på bakgrunn av opplysninger fra utbygger, og ikke på grunnlag av egen funksjonstesting.

### TG 1 Varmtvannstank

#### Beskrivelse

Det er en varmtvannstank med ekspansjonsrtanker på ca. 200 liter fra byggeår, plassert bod/teknisk. Rommet har sluk, berederen er tilkoblet fast strømtilkobling.

### TG IU Vannbåren varme

#### Beskrivelse

Boligen har vannbåren gulvvarme med oppvarming via el-kjel. Det er installert en elektrisk sentralvarmekjel (Kospel Ecoline) tilknyttet boligens vannbårene varmeanlegg i bod/tekniskrom. Det er ikke montert romtermostater, og det foreligger ikke oversiktskart over kursene i sikringsskapet. Det er totalt tre kurser, som etter det opplyste trolig forsyner gulvvarme til stue/kjøkken, bad og entré/gang. Slike installasjoner har normalt en teknisk levetid på ca. 15–20 år, avhengig av bruk og vedlikehold. Takstmannen har ikke spesialkompetanse innen VVS eller vannbårene varmeanlegg, og vurderingen er derfor begrenset til synlige og åpenbare forhold samt materialvalg. Ytterligere undersøkelser og funksjonstesting av anlegget anbefales, og anlegget bør ferdigstilles.

## Elektrisk anlegg

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

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

#### Beskrivelse

Normal bolig installasjon. Skjult anlegg med jordfeilautomater. Sikringsskap plassert i bod/teknisk.

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.  
**Byggeår**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ukjent**  
**Samsvarserklæring er ikke forelagt takstmannen.**
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**

# Tilstandsrapport

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, jampør 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?

**Ukjent**

## Generell kommentar

Ingen forhold avdekt av takstmannen som tilsier det bør foretas utvidet el-kontroll av anlegget. Ref starttekst øverst i punktet.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

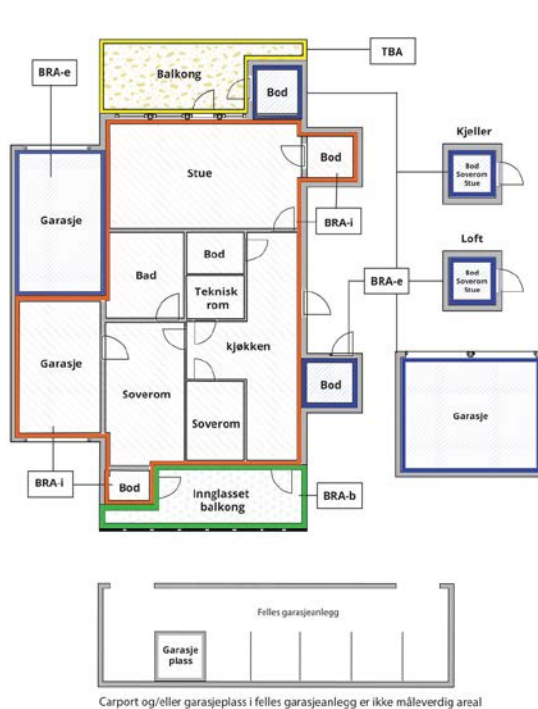
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	72			72	7
<b>SUM</b>	<b>72</b>				<b>7</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>72</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, bod/teknisk, bad/vaskerom, 2 soverom, stue/kjøkken		

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Boligen er innredet i regi av selger. Dokumentasjon er ikke forelagt.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

<b>Dato</b>	<b>Til stede</b>	<b>Rolle</b>
18.2.2026	Hans Fredrik Riksfjord	Takstingeniør

## Matrikkeldata

<b>Kommune</b>	<b>gnr.</b>	<b>bnr.</b>	<b>fnr.</b>	<b>snr.</b>	<b>Areal</b>	<b>Kilde</b>	<b>Eieforhold</b>
1547 AUKRA	15	206		0	2474.1 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Trondselvvegen 11

### Hjemmelshaver

Torhaugmyra Borettslag

## Andelsobjekt

<b>Org.nr.</b>	<b>Leil. nr.</b>	<b>Forretningsfører</b>	<b>Eier av adkomstdokumenter</b>
933787508			Grønås Ronny Egil

## Innskudd, pålydende mm

### Andelsnummer

7

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Leiligheten ligger i nyere boligfelt på Hollingen. Det er gangavstand til barnehage og barne- og ungdomsskole, og kort veg til dagligvarebutikk, treningssenter og idrettsanlegg.

### Adkomstvei

Adkomst via kommunal veg.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

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

### Om tomten

Felles tomt. Eiendommen ligger i flatt terreng. Tomten er opparbeidet med plenareal, gruset gangareal og kjøreareal. Parkering i felles carportanlegg.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	21.02.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	21.02.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Ikke lest, eller tilsendt takstmannen før eller etter befaring.	Ikke gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.03.2026	
2	25.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må 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 fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/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/BZ1771>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Molde	
Oppdragsnr.	
15-0021/26	
Selger 1 navn	
Ronny Grønås	
Gateadresse	
Trondselvvegen 11	
Poststed	Postnr
MOLDE	6409
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2025
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	0
Antall måneder	7
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	if
Polise/avtalnr.	

Document reference: 15-0021/26

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: RG

1

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

Initialer selger: RG

2

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

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

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

## Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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


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

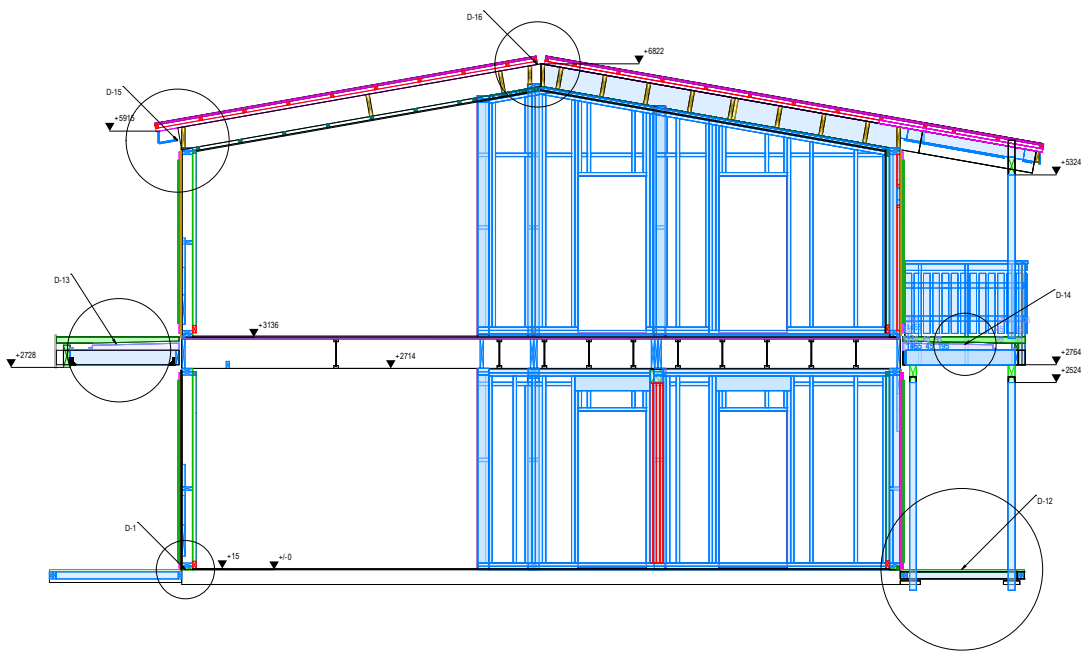
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ronny Grønås	5deebdb60e8a3ec557f4 8c2cc90bd7314f1300d8	18.03.2026 13:59:43 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 15-0021/26

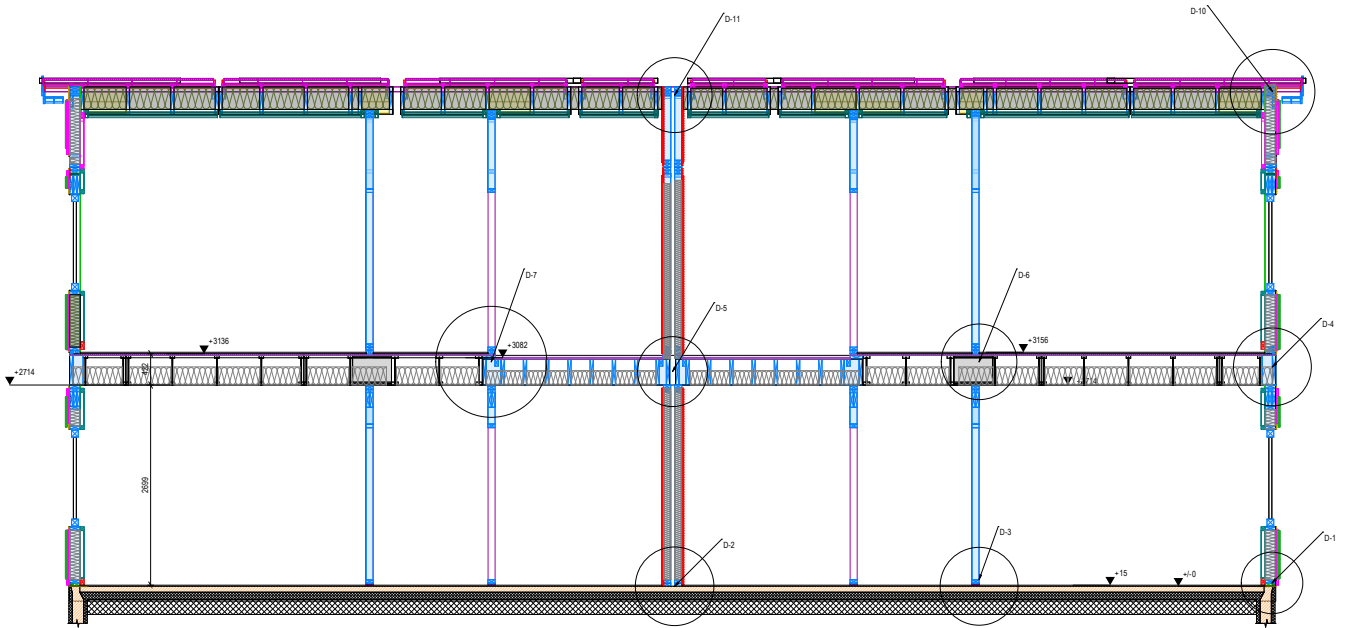
- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of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




 Pirmoņdaļa stā. 11 Riekstiņos, Līdžuarta tālrunis: +37045834450 www.skadomedis.lt	Projekts: Fasādai komunai	Datums: 29/08/2023
	Projekta adrese:	Editor:
	Scale 1 : 100	Projekts: NO-4766-k-3
	Facades 1	Rev. V1



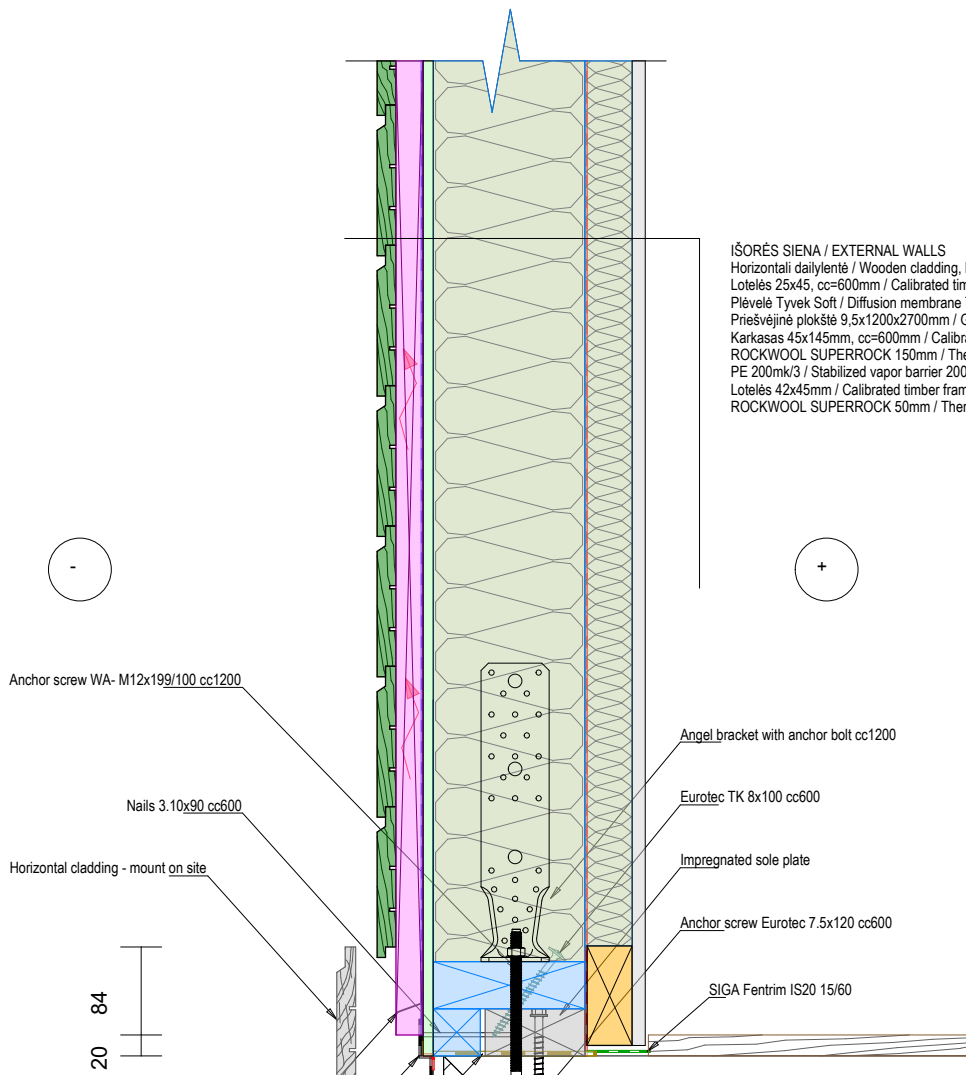
Projekt: NO-4766-k-3	Dato : 24/08/2023
Projekt adresse:	Editor :
Section A	Scale 1 : 50
	Projekt:NO-4766-k-3
	Rev. V1



 Pramonės str. 11 Rokiskis, Lithuania tel/fax +37046834450 www.skadomedis.lt	Projekt: NO-4766-k-3	Dato : 24/08/2023	
	Projekt adresse:	Editor :	
	Section B	Scale 1 : 50	Projekt:NO-4766-k-3
			Rev. V1

26  
 19 10 145 45 13

Outside wall WE



ĪSORĒS SIENA / EXTERNAL WALLS  
 Horizontāli daļiņlentē / Wooden cladding, horizontal  
 Loteļis 25x45, cc=600mm / Calibrated timber frame 25x45mm (laths), cc=600mm  
 Plēvelē Tyvek Soft / Diffusion membrane Tyvek Soft (1,5x50)  
 Priešvējinā plākštie 9.5x1200x2700mm / Gypsum board 9.5x1200x2700mm, wind-resistant  
 Karkasas 45x145mm, cc=600mm / Calibrated timber frame 45x145mm, cc=600mm  
 ROCKWOOL SUPERROCK 150mm / Thermal insulation 150mm ROCKWOOL SUPERROCK  
 PE 200mk/3 / Stabilized vapor barrier 200mk/3  
 Loteļis 42x45mm / Calibrated timber frame 42x45mm (laths)  
 ROCKWOOL SUPERROCK 50mm / Thermal insulation 50mm ROCKWOOL SUPERROCK

Anchor screw WA- M12x199/100 cc1200

Nails 3.10x90 cc600

Horizontal cladding - mount on site

20 84

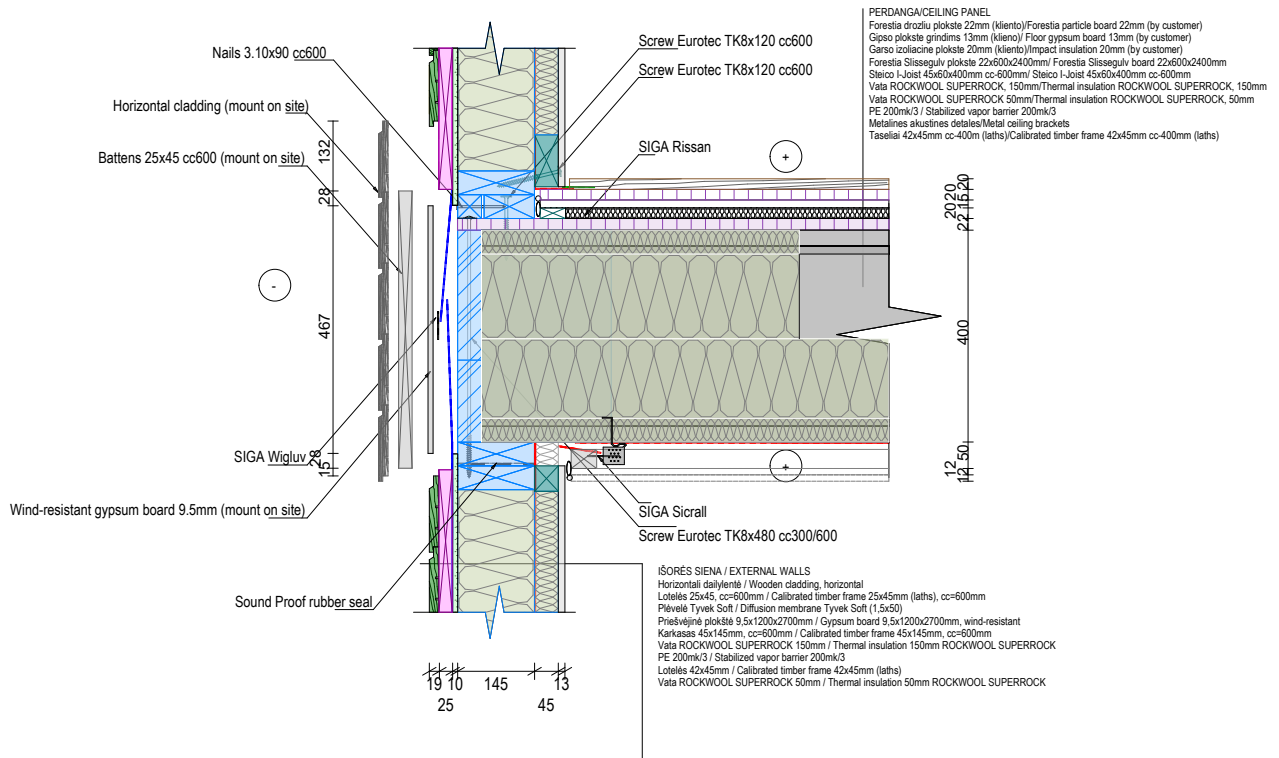
Angel bracket with anchor bolt cc1200


Eurotec TK 8x100 cc600

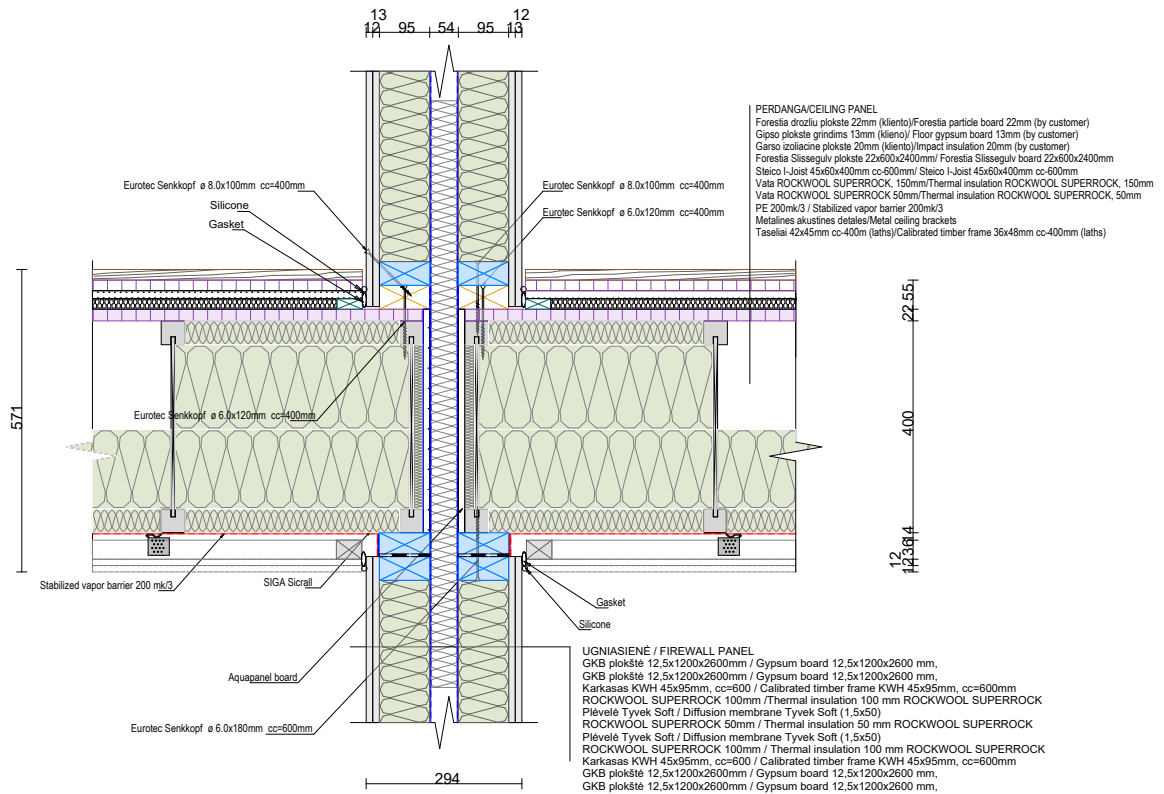
Impregnated sole plate


Anchor screw Eurotec 7.5x120 cc600

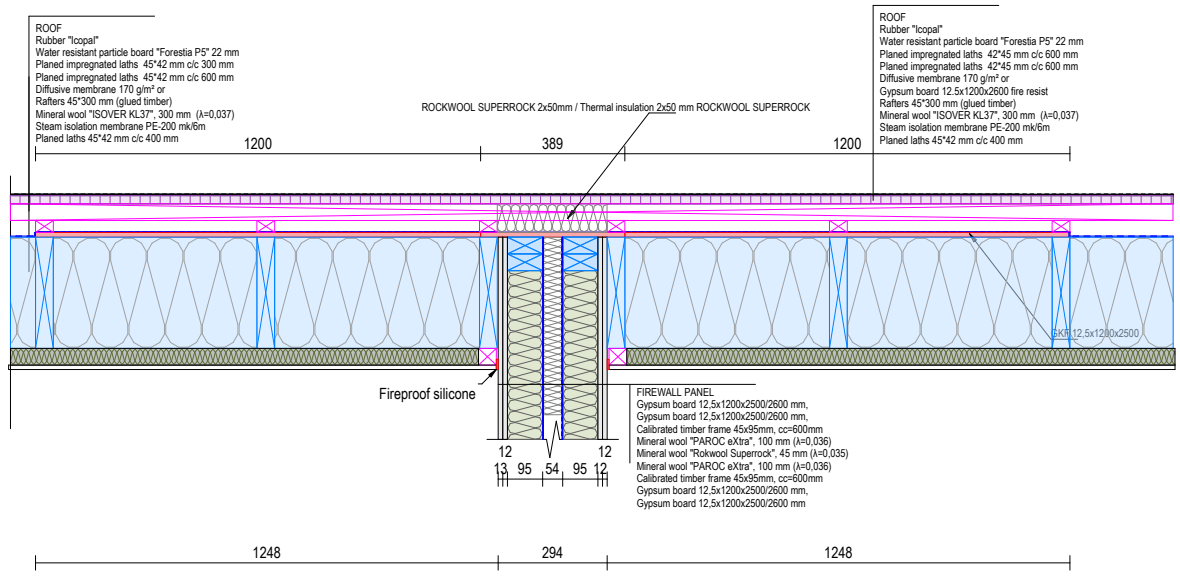
SIGA Fentrim IS20 15/60




 Pramonės str. 11 Rokiškis, Lithuania tel/fax: +37045834420 www.skadomedis.lt	Projekt: NO-4766-k-3	Dato : 24/08/2023
	Projekt adresse:	Editor :
	D-4	Scale 1 : 7
		Projekt:NO-4766-k-3
		Rev. V1

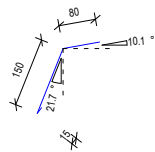


 Pirmonės str. 11 Rokškis, Lithuania tel/fax: +37045834450 www.skadomedis.lt	Projekt: NO-4766-k-3	Dato : 24/08/2023
	Projekt adresse:	Editor :
	D-5	Scale 1 : 7
		Rev. V1

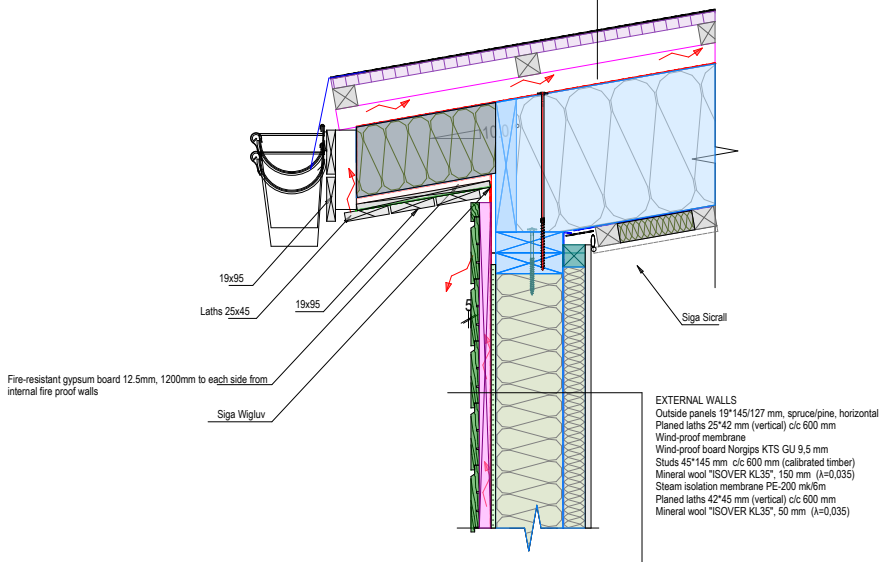


 Pramonės str. 11 Rokiskis, Lithuania tel/fax: +370(0)834450 www.skadomedis.lt	Projekt: NO-4766-k-3	Dato : 24/08/2023
	Projekt adresse:	Editor :
	D-11	Scale 1 : 10
		Projekt:NO-4766-k-3
		Rev. V1

- Pastabas:  
 1. Kiekis - 7vnt. po 3000mm;  
 2. Spalva - RAL9011;  
 3. Sumarkiruoti nematomoje pusėje Det.SS1




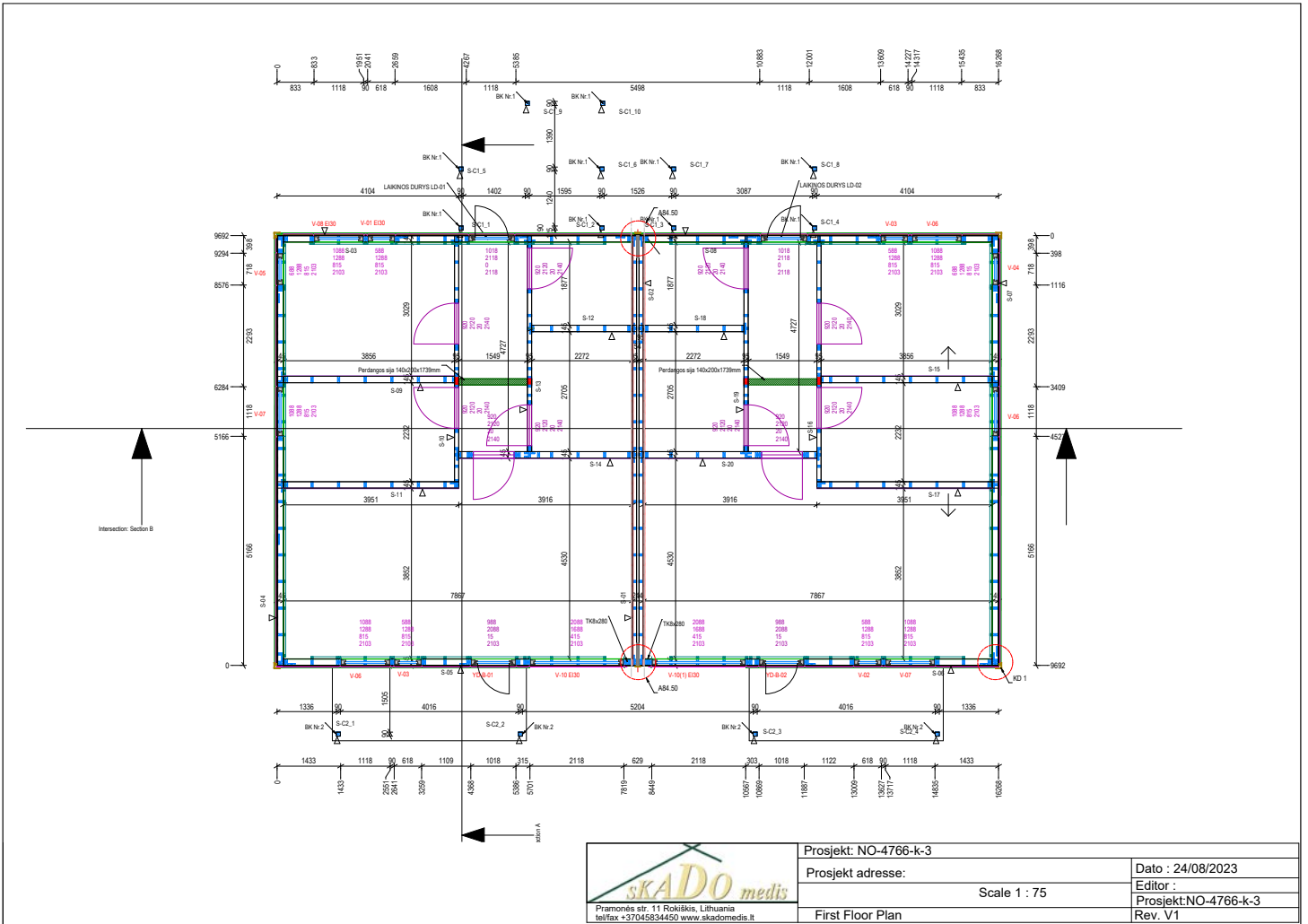
ROOF  
 Rubber "Icopal"  
 Water resistant particle board "Foresta P5" 22 mm  
 Planed impregnated laths 45\*42 mm c/c 300 mm  
 Planed impregnated laths 45\*42 mm c/c 600 mm  
 Diffusive membrane 170 g/m<sup>2</sup> c/c  
 Rafters 45\*300 mm (glued timber)  
 Mineral wool "ISOVER KL37", 300 mm (λ=0,037)  
 Steam isolation membrane PE-200 mk/6m  
 Planed laths 45\*42 mm c/c 400 mm

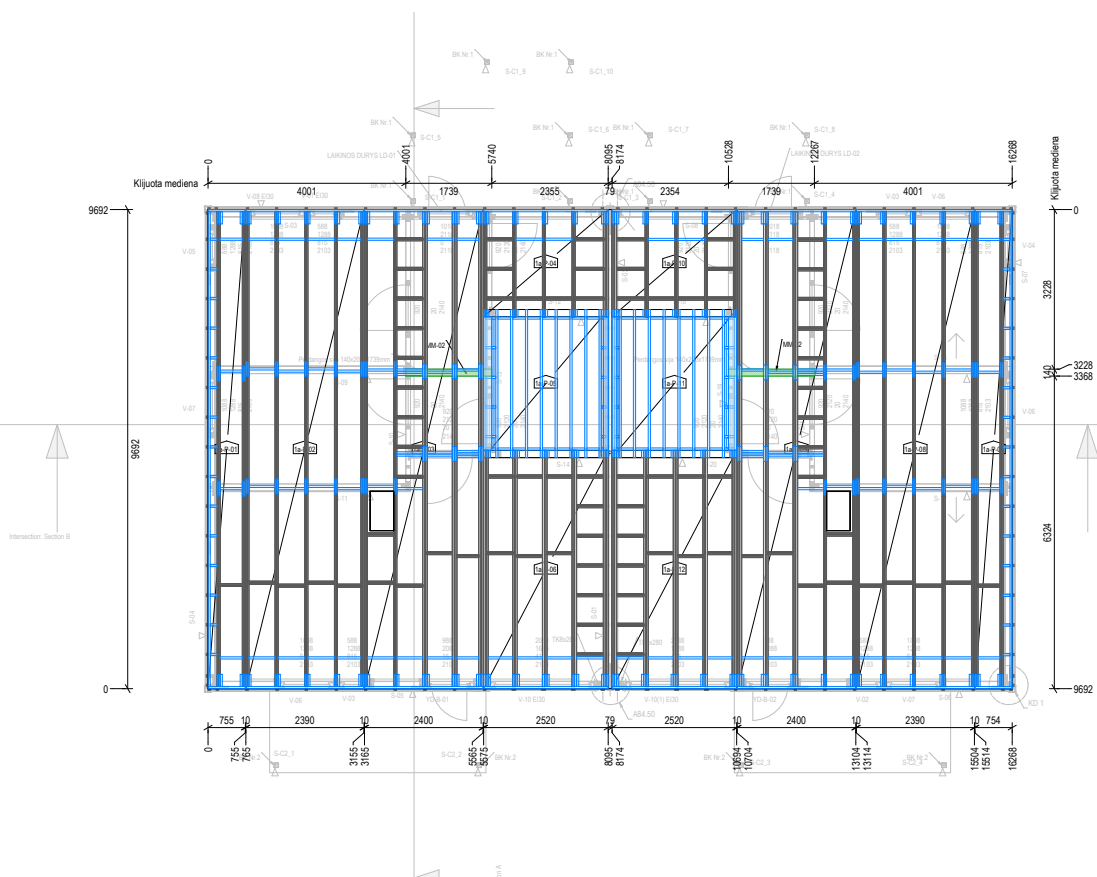



EXTERNAL WALLS  
 Outside panels 19\*145/127 mm, spruce/pine, horizontal  
 Planed laths 25\*42 mm (vertical) c/c 600 mm  
 Wind-proof membrane  
 Wind-proof board Norgips KTS GU 9.5 mm  
 Studs 45\*145 mm c/c 600 mm (calibrated timber)  
 Mineral wool "ISOVER KL35", 150 mm (λ=0,035)  
 Steam isolation membrane PE-200 mk/6m  
 Planed laths 42\*45 mm (vertical) c/c 600 mm  
 Mineral wool "ISOVER KL35", 50 mm (λ=0,035)

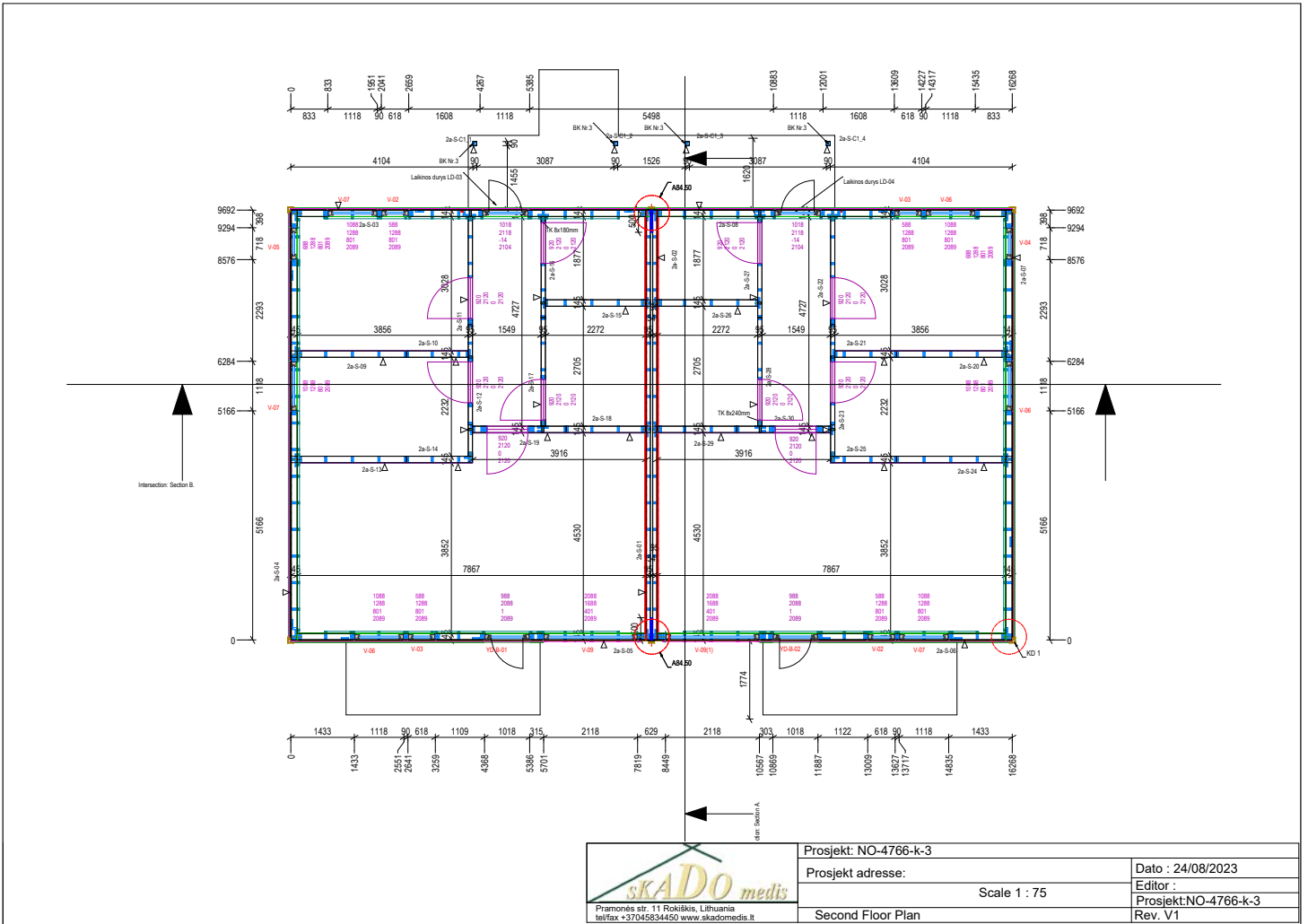
Fire-resistant gypsum board 12.5mm, 1200mm to each side from internal fire proof walls

 Pirmonės str. 11 Rokiškis, Lithuania tel/fax +37065834459 www.skadomedis.lt	Projektas: NO-4766-k-3	Dato: 24/08/2023
	Projektas adresas:	Editor:
	D-15	Scale 1 : 8
		Projektas: NO-4766-k-3

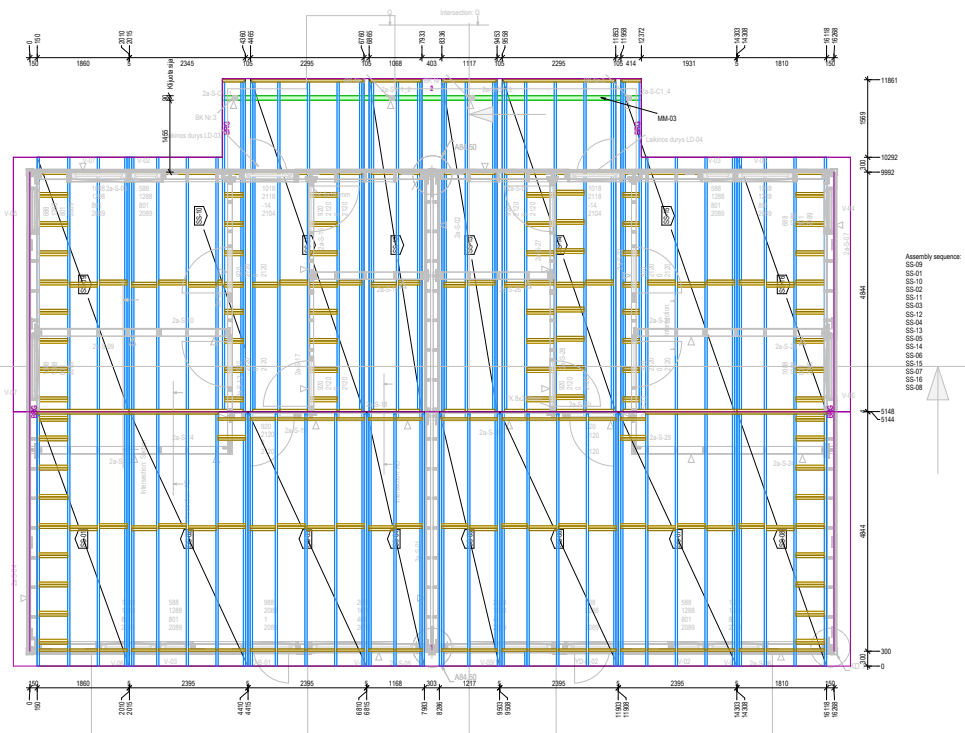




 Pramonės str. 11 Rokiškis, Lithuania tel/fax: +37045834450 www.skadomedis.lt	Projekt: NO-4766-k-3	Dato : 24/08/2023
	Projekt adresse:	Editor :
	Scale 1 : 75	Projekt:NO-4766-k-3
	Floor Slab Plan	Rev. V1

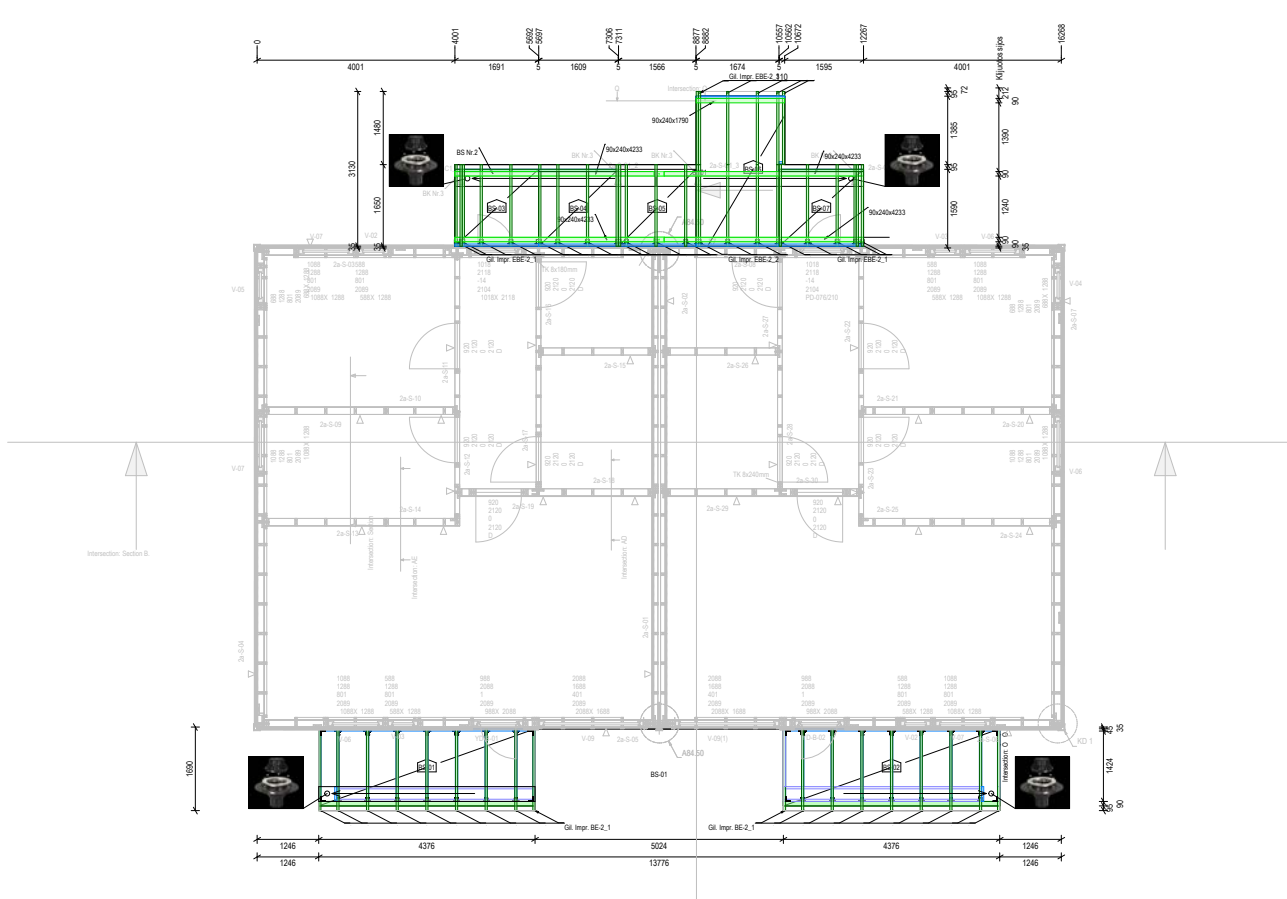








Pramonės str. 11 Rokiškis, Lithuania  
tel/fax: +37045834450 www.skadomedis.lt

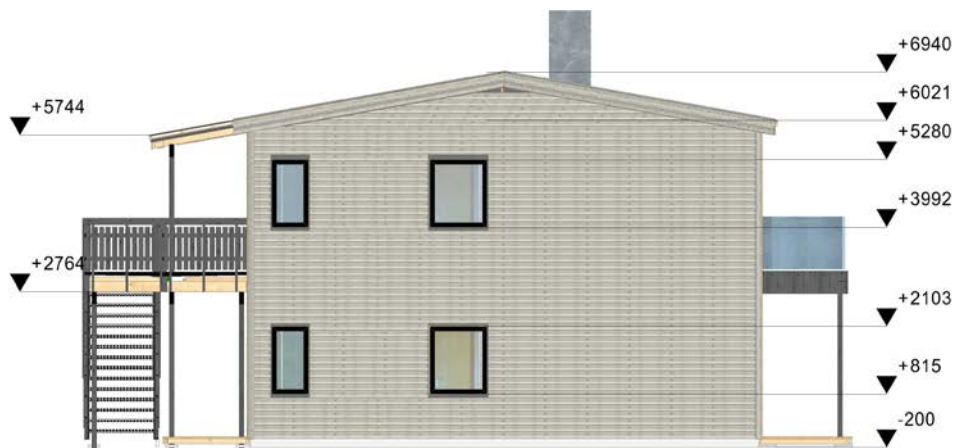
Projekt: NO-4766-k-3		Dato : 24/08/2023
Projekt adresse:		Editor :
Roof Plan		Projekt:NO-4766-k-3
Scale 1 : 75		Rev. V1




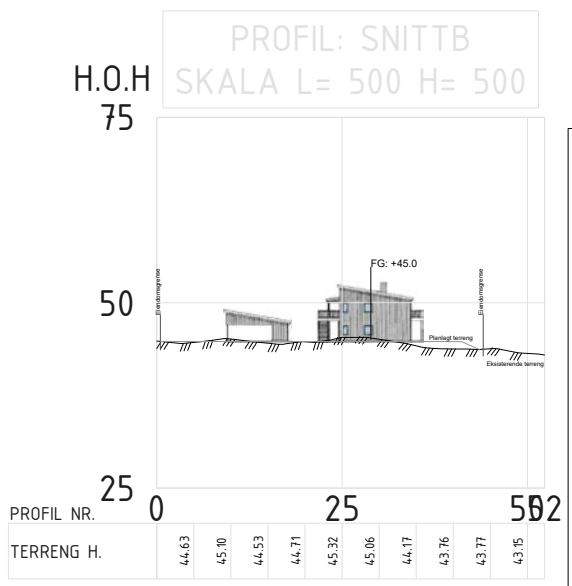
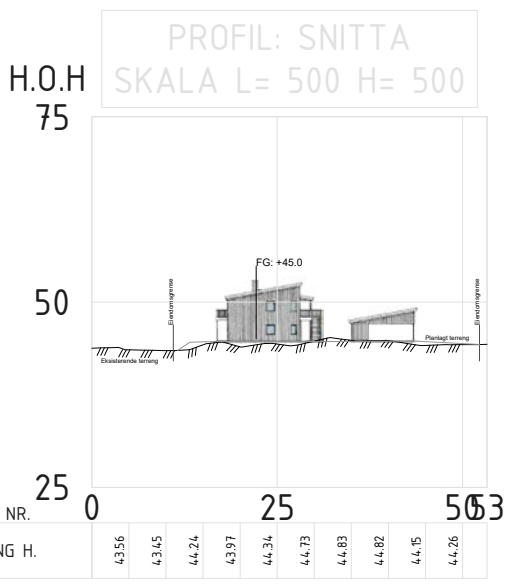
 <p>Pramonės str. 11 Rokiškis, Lithuania tel/fax: +37045834450 www.skadomedis.lt</p>	Projekt: NO-4766-k-3	Dato : 24/08/2023
	Projekt adrese:prijungtas stogas	Editor :
	Scale 1 : 75	Projekt:NO-4766-k-3 laiptai
	Balcony Plan	Rev. V1



 SKADO medis Pirmoņda st. 11 Rokiškis, Lithuania tel/fax: +37045634450 www.skadomedis.lt	Projekts: Fasadaļi komunai	Datums: 29/08/2023
	Projekts adrese:	Editor:
	Scale 1 : 100	Projekts NO-4766-k-3
	Facades 1	Rev. V1



 Pirmoņdaļa stā. 11 Riekšnieks, Līdžuarta tālrunis: +37045834450 www.skadomedis.lt	Projekts: Fasadaļi komunai	Datums: 29/08/2023
	Projekta adrese:	Editor:
	Scale 1 : 100	Projekta NO-4766-k-3
	Facades 2	Rev. V1

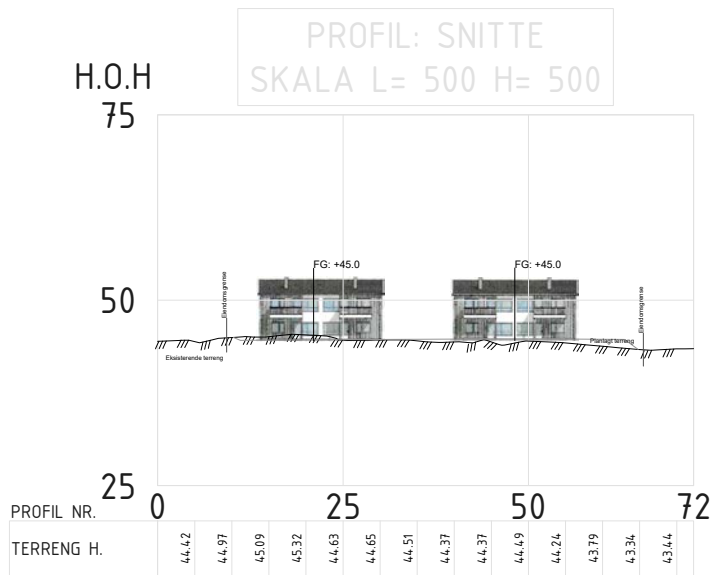


Ansattebel (BIA)			
Løstgats ID	Etasje	Type	Areall
<b>Enhet 1</b>			
1. Etasje	Primærrom		67,5
1. Etasje	Sekundærrom		4,6
1. Etasje	Åpent overbygg areal		5,7
			<b>77,8 m²</b>
<b>Enhet 2</b>			
1. Etasje	Primærrom		67,5
1. Etasje	Sekundærrom		4,6
1. Etasje	Åpent overbygg areal		5,7
			<b>77,8 m²</b>
<b>Enhet 3</b>			
2. Etasje	Primærrom		67,5
2. Etasje	Sekundærrom		4,6
			<b>72,1 m²</b>
<b>Enhet 4</b>			
2. Etasje	Primærrom		67,5
2. Etasje	Sekundærrom		4,6
			<b>72,1 m²</b>
<b>Pålis</b>			
1. Etasje	Åpent overbygg areal		16,5
2. Etasje	Åpent overbygg areal		15,8
			<b>32,3 m²</b>

BYA: 197 (196,4) m² Koordinatsystem Eruef89 UTM32 NN2000. Kartdata fra e-torg 24.03.2023

Rev.	Revisjonen gjelder	Dato	Tegnet	Kontr.	Godkjent
	4-114_GH 15_205_206 Aukra	Måtestokk	Dato	12 april 2023	
	Snitt A og B	1:500	Tegnet	EK	
			Kontr.	EK	
			Godkjent	EK	
		Arkiv bet.			
		Erstatn. for			
		Tegning nr.			Rev.



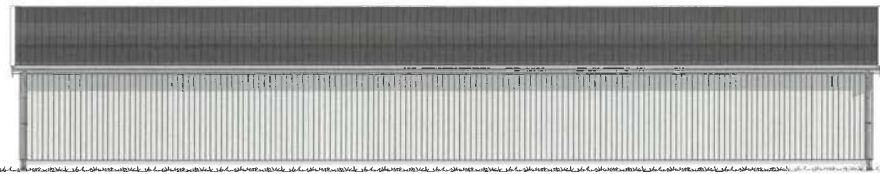


Ansatstall (BAA)			
Leilighets ID	Etasje	Type	Areall
<b>Enhet 1</b>			
1. Etasje	Primærrom		67,5
1. Etasje	Sekundærrom		4,6
1. Etasje	Åpent overbygg areal		5,7
			<b>77,8 m²</b>
<b>Enhet 2</b>			
1. Etasje	Primærrom		67,5
1. Etasje	Sekundærrom		4,6
1. Etasje	Åpent overbygg areal		5,7
			<b>77,8 m²</b>
<b>Enhet 3</b>			
2. Etasje	Primærrom		67,5
2. Etasje	Sekundærrom		4,6
			<b>72,1 m²</b>
<b>Enhet 4</b>			
2. Etasje	Primærrom		67,5
2. Etasje	Sekundærrom		4,6
			<b>72,1 m²</b>
<b>Pisoi</b>			
1. Etasje	Åpent overbygg areal		16,5
2. Etasje	Åpent overbygg areal		10,8
			<b>27,3 m²</b>
			<b>327,1 m²</b>

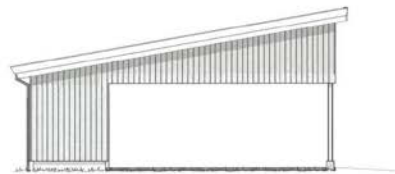
BYA: 197 (196,4) m² Koordinatsystem Eruef89 UTM32  
NN2000. Kartdata fra e-torg 24.03.2023

Rev.	Revisjonen gjelder	Dato	Tegnet	Kontr.	Godkjent
	4-114_GH 15_205_206 Aukra	Målestokk	Dato	12 april 2023	
	Snitt E	1:500	Tegnet	EK	
			Kontr.	EK	
			Godkjent	EK	
		Arkiv bet.			
		Erstatn. for			
		Tegning nr.			Rev.

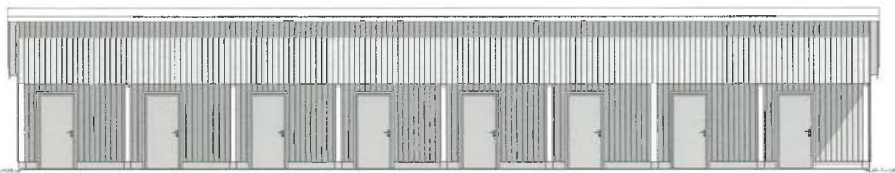




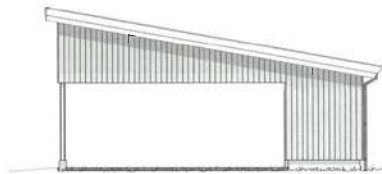
1:100 Fasade 1



1:100 Fasade 2



1:100 Fasade 3



1:100 Fasade 4

**Merknad**

For isolasjonsmengder og U-verdier,  
Se varmetapsberegninger.  
Snøfangere monteres iht. Sintef bygglorsk detaljblad 525.931

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kont

**Fase**  
**Byggesøknadstegning**



Tilskjever:  
**Norsk Eiendomsinvest AS**  
Andalsbakken 12  
6469 Molde

Forhæder:  
**GH-Bolig AS**

Prosjektansvar:  
**Nordbohus AS**  
Strandveien 42, 7047 Trondheim

Utbygger:  
**Carporter**

Arkivnr.:  
**1002257\_C**

Type tegning:  
**Fasader**

Arkitekt:

Localisering:

Kommune:

**Molde**

Dir./Ber./Faseplan:

**34/226**

DAK avl. Dato dato:

**DAK avl. Dato dato:**  
**25.08.20**

Kontroll. Dato dato:

**Kontroll. Dato dato:**  
**28.08.20**

Rev. ID. Rev. dato:

**Rev. ID. Rev. dato:**  
**25.08.20**

Ark. Målestokk:

**Ark. Målestokk:**  
**A3 1:100**

Denne tegningen ligger i Nordbohus AS, Eteknisk arkiv, for om åndrett av 22.8.1987





Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	BYGG-23/00105-23	Ingrid Ilestad	18.12.2025

## Trondselvvegen 1 -21, ferdigattest for hele tiltaket

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	15 / 207 / 0 / 0
Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	15 / 206 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	GH - BOLIG AS
Ansvarlig prosjekterende:	ANGVIK PROSJEKTERING AS
Ansvarlig prosjekterende:	BROVOLD VVS AS
Ansvarlig prosjekterende:	Smart Interiør AS
Ansvarlig prosjekterende:	Skado Medis, UAB
Ansvarlig prosjekterende:	GH MASKIN AS
Ansvarlig utførende:	GH - BOLIG AS
Ansvarlig utførende:	ANGVIK PROSJEKTERING AS
Ansvarlig utførende:	BROVOLD VVS AS
Ansvarlig utførende:	Smart Interiør AS
Ansvarlig utførende:	Skado Medis, UAB
Ansvarlig utførende:	GH MASKIN AS
Ansvarlig kontrollerende:	FARSTAD TAKSERING AS
Tiltakshaver:	Andel Eiendom AS

## Vedtak

Kommunen godkjenner søknaden om ferdigattest for 3 firemannsboliger med garasjeanlegg. Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

Vi mottok søknaden 11.12.2025. Søknaden er komplettert 05.12.2025 med ansvarsrett fra Smart Interiør AS. Alle søknadspliktige arbeider skal avsluttes med ferdigattest. Kommunen gir ferdigattest når det foreligger nødvendig sluttokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse. Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

Sluttokumentasjonen vi har mottatt viser at byggarbeidene er utført i samsvar med tillatelsen. Ferdigattesten gjelder slik det er beskrevet i vedtak datert 17.11.2023.

**Postadresse**  
Nyjordvegen 12, 6480 AUKRA  
**E-post**

**Besøksadresse**

**Telefon**

**Org.nr**  
964981337

Med hilsen

Ingrid Ilestad  
Saksbehandlar

Rune Skogstad Skjulsvik  
Teknisk sjef

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur*

Mottakere:  
GH - BOLIG AS, Yvonne Dolmen

Kopi til:  
Andel Eiendom AS

## VEDTEKTER

for Torhaugmyra borettslag org. nr. 933 787 508 vedtatt på stiftelsesmøtet den 12.06.2024

### 1. Innledende bestemmelser

#### 1-1 Formål

Ny Horisont 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

Borettslaget ligger i Hustadvika kommune og har forretningskontor i Molde kommune.

### 2. Andeler og andelseiere

#### 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5 000,-

(2) 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 juridiske andelseiere rett til å eie inntil 20% av andelene.

(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 3-2.

#### 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) Nokter 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. Borett og bruksoverlating**

#### **3-1 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.

#### **3-2 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.

## **4. Vedlikehold**

### **4-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

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

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger 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.

### **4-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

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

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, 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.

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

### **5-1 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.

### **5-2 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.

### **5-3 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.

## **6. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **6-1 Felleskostnader**

(1) Felleskostnadene betales 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 forsinkelsesrenteloven.

### **6-2 Borettslagets pantesikkerhet**

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterrett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp. Grunnbeløpet som gjelder på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført skal legges til grunn for beregningen. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

## **7. Styret og dets vedtak**

### **7-1 Styret**

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer og med inntil 2 varamedlemmer.

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

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

### **7-2 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.

### **7-3 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 eller tenkt 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.

### **7-4 Representasjon og fullmakt**

Styreleder og et styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

## **8. Generalforsamlingen**

### **8-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

### **8-2 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.

### **8-3 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.

(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 8-3 (1).

### **8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

- Godkjenning av årsberetning fra styret

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

### **8-5 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.

### **8-6 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.

### **8-7 Vedtak på generalforsamlingen**

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 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.

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

### **9-1 Inhabilitet**

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

### **9-2 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.

### **9-3 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.

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

### **10-1 Vedtektsendringer**

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

### **10-2 Forholdet til borettslovene**

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

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

**Tid: Onsdag 11.06.2025, kl 17:00**

**Sted: GH-Bolig, Glomstuvegen 4, Molde**

## **SAKSLISTE**

### **1. Konstituering**

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

### **2. Styrets årsmelding**

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

### **4. Godtgjørelse til styret**

### **5. Valg**

- 5.1 Valg av styreleder for 2 år**
- 5.2 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år**
- 5.3 Valg av 1 varamedlem for 1 år**

Saksdokumenter følger vedlagt.

# Torhaugmyra Borettslag

## Årsmelding fra styret 2024

### 1. TILLITSVALGTE:

Siden forrige ordinære generalforsamling har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

#### STYRET:

Styreleder, Hans Olav Søbstad  
Styremedlem, Jørn Are Søbstad  
Styremedlem, Yvonne Elisabeth Dolmen

### 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. SP0006071430. Egenandel ved skade er kr. 12 000,-.

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

#### EIENDOMMEN

Torhaugmyra Borettslag består av 12 boenheter og ligger i Aukra kommune

Boligselskapet er registrert i Brønnøysund med organisasjonsnummer 933787508.

### 3. ØKONOMI

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

Årsmeldingen er godkjent av styret.

## Resultatregnskap 2024 Torhaugmyra Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader		161 226	0	0	0
Kabel TV avgift		3 422	0	0	0
<b>Sum inntekter</b>		<b>164 648</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kostnader</b>					
Kabel-TV		1 407	0	0	0
Forsikringer		5 656	0	0	0
Kommunale avgifter	2	23 121	0	0	0
Andre driftskostnader	3	2 548	0	0	0
<b>Sum kostnader</b>		<b>32 732</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>131 916</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansinntekter og kostnader</b>					
Renteinntekt		1 171	0	0	0
Rentekostnad	6	114 710	0	0	0
<b>Resultat av finansinnt. og -kostnader</b>		<b>-113 539</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>1</b>	<b>18 377</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>					
Overført annen egenkapital	5	18 377	0	0	0
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>18 377</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Balanse pr. 31.12.24 Torhaugmyra Borettslag

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	4, 6	25 440 000	0
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>25 440 000</b>	<b>0</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanser felleskostnader		39 313	0
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående på driftskonto		217 298	0
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>256 611</b>	<b>0</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>25 696 611</b>	<b>0</b>

## Balanse pr. 31.12.24 Torhaugmyra Borettslag

	Note	2024	2023
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital		60 000	0
Annen innskutt egenkapital		50 000	0
Opptjent egenkapital		18 377	0
<b>Sum egenkapital</b>	<b>5</b>	<b>128 377</b>	<b>0</b>
<b>GJELD</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantegjeld	6, 7	15 264 000	0
Borettsinnskudd	8	10 176 000	0
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>25 440 000</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		20 152	0
Leverandørgjeld		388	0
Annen kortsiktig gjeld		107 694	0
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>128 234</b>	<b>0</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>25 568 234</b>	<b>0</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>25 696 611</b>	<b>0</b>

Molde 31.12.24

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

\_\_\_\_\_  
Hans Olav Søbstad  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Yvonne Elisabeth Dolmen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Jørn Are Søbstad  
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.

Borettslaget ble stiftet i juni 2024. To av tre hus er ferdigstilt ved årsslutt 2024.

## Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	18 377	0
Kjøp / salg anleggsmidler	-25 440 000	0
Opptak /avdrag langsiktig gjeld	15 264 000	0
Endringer i andre langsiktige poster	10 286 000	0
<b>B. Årets endring disponible midler</b>	<b>128 377</b>	<b>0</b>
<b>C. Disponible midler 31.12</b>	<b>128 377</b>	<b>0</b>

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

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

Det er ved stiftelse av borettslaget innbetalt kr 60.000 i andelskapital. I tillegg er det i 2024 innbetalt startkapital på kr 10.000 pr leilighet for tilsammen 5 leiligheter.

## Note 2 - Kommunale avgifter

	2024	2023
7760 Kommunale avgifter	23 121	0
<b>Sum</b>	<b>23 121</b>	<b>0</b>

## Note 3 - Andre driftkostnader

	2024	2023
7770 Bank og kortgebyr, betalingsgebyr	2 548	0
<b>Sum</b>	<b>2 548</b>	<b>0</b>

## Note 4 - Bygninger

	<b>Bygninger</b>
Anskaffelseskost pr.01.01 :	0
Årets tilgang :	25 440 000
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	25 440 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	25 440 000
Anskaffelsesår :	2024
Antatt levetid i år :	

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

## Note 5 - 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

	<b>Antall</b>	<b>Pr. andel</b>	<b>2024 Sum</b>
Andeler i borettslag	12	5 000	60 000
Annen innskutt egenkapital			50 000

### Spesifikasjon opptjent egenkapital

+/- Årets resultat	18 377
Overføring til innskutt egenkapital	60 000
<b>Opptjent egenkapital pr. 31.12</b>	<b>18 377</b>

<b>Sum egenkapital pr. 31.12</b>	<b>128 377</b>
----------------------------------	----------------

## Note 6 - Pantegjeld og pantestillelser

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Formål:	Finansiering boliger (enhet 5-8)	Finansiering boliger (enhet 1-4)
<b>Lånenummer:</b>	<b>44862</b>	<b>44726</b>
Lånetype:	Serie	Serie
Opptaksår:	2024	2024
Rentesats:	5.45 %	5.29 %
Beregnet innfridd:	28.11.2054	31.12.2054
Opprinnelig lånebeløp:	7 632 000	7 632 000
Lånesaldo 01.01:	0	0
Avdrag i perioden:	0	0
Opptak i perioden:	7 632 000	7 632 000
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>7 632 000</b>	<b>7 632 000</b>
Saldo 5 år frem i tid:	7 632 000	7 632 000

Av anleggets bokførte gjeld er kr. 25 440 000 sikret ved pant.  
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr. 25 440 000.

## Note 7 - Avdragsfritt lån

Borettslagets lån er avdragsfritt frem til 1/11 - 2034. På bakgrunn av avdragene vil felleskostnadene fra denne dato øke med følgende beløp:

Kategori	Andel avdrag per mnd
Alle	7 950
<b>Avdrag per år</b>	<b>1 144 800</b>

## Note 8 - Borettsinnskudd

2250 Borettsinnskudd	10 176 000
<b>Sum</b>	<b>10 176 000</b>

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

## Resultat og balanse med noter for Torhaugmyra Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Torhaugmyra Borettslag**

Styreleder	Hans Olav Søbstad (sign.)	19.05.2025
Styremedlem	Jørn Are Søbstad (sign.)	19.05.2025
Styremedlem	Yvonne Elisabeth Dolmen (sign.)	13.05.2025

Til generalforsamlingen i Torhaugmyra Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

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

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

Offices in:

© 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

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

## 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 regnskapestimatene 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 rettviseende 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, 19. mai 2025  
KPMG AS



Else Berit Hamar  
Statsautorisert revisor

## **Fullmektig**

### **Lov om burettslag § 7-3**

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

### **Eierseksjonsloven § 46**

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

## **Rådgiver**

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

## **FULLMAKT**

**Navn:** \_\_\_\_\_

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

\_\_\_\_\_

**Dato:** \_\_\_\_\_

**Navn:** \_\_\_\_\_

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

**Signatur:** \_\_\_\_\_

Generalforsamlingen/årsmøtet kan velge å avvise fullmakter:

- som er skriftlig begrenset slik at fullmektigen pålegges å stemme på en bestemt måte.
- som er ufullstendig utfyllt

# **Innkalling til digital ekstraordinær generalforsamling**

**Det innkalles herved til ekstraordinær generalforsamling i  
Torhaugmyra Borettslag**

**mandag 15.12.2025, fra klokken 08:00 til tirsdag 16.12.2025 klokken 12:00**

**Møtet avholdes digitalt**

## **1. Konstituering**

### **1.1 Valg av møteleder**

MOBOs representant leder møtet.

### **1.2 Opptak av navnefortegnelse**

Avgitte stemmer telles opp i etterkant av møtet.

### **1.3 Godkjenning av innkalling og dagsorden**

Innkalling og dagsorden godkjennes.

### **1.4 Valg av møtesekretær**

Mobos representant skriver protokoll i etterkant av møtet.

### **1.5 Valg av andelseier til å signere protokollen sammen med møteleder/møtesekretær**

MOBO velger en som har deltatt på møtet til å signere protokollen.

## 2. Valg av revisor

Revisjonsselskapet KPMG, som MOBO har en samlet avtale med som forretningsfører for deres frittstående borettslag, skiller ut sitt kontor i Molde – sammen med ni andre kontorer i Norge – til et nytt revisjonsselskap: **Cedra**.

MOBO ser positivt på denne endringen. Det skjer ingen utskiftning av kontaktpersoner i revisjonsteamet, noe som sikrer kontinuitet og god gjennomføring av revisjonen, i tillegg vil revisjonsselskapet videreføre den lokale tilstedeværelsen.

For at Cedra formelt skal kunne tiltre som revisor, må Torhaugmyra Borettslag velge nytt revisjonsselskap på ekstraordinær generalforsamling. Revisjonsselskapet vil i en mellomperiode hete KPMG Carve-out AS.

**Forslag til vedtak:** Generalforsamlingen vedtok å oppnevne KPMG Carve-out AS (org.nr. 835 496 252) som revisor. Torhaugmyra Borettslag sin nåværende engasjementsavtale med KPMG AS (org. nr. 935 174 627) skal fortsette å gjelde i kundeforholdet med KPMG Carve-out AS så langt dette passer og frem til ny engasjementsavtale inngås.

Torhaugmyra Borettslag samtykker til at KPMG AS kan overføre alle avtaler, informasjon, dokumentasjon og kundedata til KPMG Carve-out AS, herunder, men ikke begrenset til, oppdragsavtaler, korrespondanse, CEAC (Client & Engagement Acceptance and Continuance), revisjonsdokumentasjon, arbeidspapirer og dokumentasjon vedr. AML/kundekontroll etter hvitvaskingsreglene.

# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Torhaugmyra Borettslag onsdag 11.06.2025 kl. 17:00 - GH-Bolig, Glomstuvegen 4, Molde.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Til møteleder ble valgt: Forretningsfører MOBO v/Tore Roksvaag

### 1.2 Opptak av navnefortegnelse

**Vedtak:**

10 fremmøtte, hvorav 7 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: Forretningsfører MOBO v/Tore Roksvaag

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

**Vedtak:**

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble valgt: Mads Jøran Røen

## 2. Styrets årsmelding

**Vedtak:**

Årsmelding fra styret for 2024 ble tatt til orientering.

## 3. Årsregnskap og revisors beretning

**Vedtak:**

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

Revisors beretning ble referert.

## **4. Godtgjørelse til styret**

### **Vedtak:**

Det ble enstemmig vedtatt å ikke utbetale styrehonorar for perioden frem til generalforsamlingen 11.06.2025.

## **5. Valg**

### **5.1 Valg av styreleder for 2 år**

#### **Vedtak:**

Som styreleder for 2 år ble enstemmig valgt: Mads Jøran Røen

### **5.2 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år**

#### **Vedtak:**

Som styremedlemmer for 2 år ble enstemmig valgt: Ida Arnesen og Jan Steinar Frank

### **5.3 Valg av 1 varamedlem for 1 år**

#### **Vedtak:**

Som varamedlemmer for 1 år ble enstemmig valgt: Mikael Bårdsnes Fagerli

Generalforsamlingen ble avsluttet kl 17:30.

## Protokoll for Torhaugmyra Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Tore Roksvaag (sign.)	23.06.2025
Sekretær	Tore Roksvaag (sign.)	23.06.2025
Protokollvitne	Mads Jøran Røen (sign.)	12.06.2025

# Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Torhaugmyra Borettslag mandag 15.12.2025 kl. 08:00  
- tirsdag 16.12.25 kl. 12.00 - Digitalt.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

MOBOs representant leder møtet.

#### Vedtak:

Som møteleder ble enstemmig valgt: Randi Kristin Lysgård

### 1.2 Opptak av navnefortegnelse

Avgitte stemmer telles opp i etterkant av møtet.

#### Vedtak:

Avgitte stemmer digitalt: 6 stemmer

### 1.3 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Innkalling og dagsorden godkjennes.

#### Vedtak:

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

### 1.4 Valg av møtesekretær

Mobos representant skriver protokoll i etterkant av møtet.

#### Vedtak:

Som møtesekretær ble enstemmig valgt: Randi Kristin Lysgård

### 1.5 Valg av andelseier til å signere protokollen sammen med møteleder/møtesekretær

MOBO velger en som har deltatt på møtet til å signere protokollen.

#### Vedtak:

Til å signere protokollen sammen med møteleder ble enstemmig valgt: Jan Steinar Frank

## 2. Valg av revisor

Revisjonsselskapet KPMG, som MOBO har en samlet avtale med som forretningsfører for deres frittstående borettslag, skiller ut sitt kontor i Molde – sammen med ni andre kontorer i Norge – til et nytt revisjonsselskap: **Cedra**.

MOBO ser positivt på denne endringen. Det skjer ingen utskiftning av kontaktpersoner i revisjonsteamet, noe som sikrer kontinuitet og god gjennomføring av revisjonen, i tillegg vil revisjonsselskapet videreføre den lokale tilstedeværelsen.

For at Cedra formelt skal kunne tiltre som revisor, må Torhaugmyra Borettslag velge nytt revisjonsselskap på ekstraordinær generalforsamling. Revisjonsselskapet vil i en mellomperiode hete KPMG Carve-out AS.

Forslag til vedtak ble vedtatt med 5 stemmer for, og 1 stemme blankt.

### **Vedtak:**

Generalforsamlingen vedtok å oppnevne KPMG Carve-out AS (org.nr. 835 496 252) som revisor. Torhaugmyra Borettslag sin nåværende engasjementsavtale med KPMG AS (org. nr. 935 174 627) skal fortsette å gjelde i kundeforholdet med KPMG Carve-out AS så langt dette passer og frem til ny engasjementsavtale inngås.

Torhaugmyra Borettslag samtykker til at KPMG AS kan overføre alle avtaler, informasjon, dokumentasjon og kundedata til KPMG Carve-out AS, herunder, men ikke begrenset til, oppdragsavtaler, korrespondanse, CEAC (Client & Engagement Acceptance and Continuance), revisjonsdokumentasjon, arbeidspapirer og dokumentasjon vedr. AML/kundekontroll etter hvitvaskingsreglene.

## Protokoll ekstraordinært møte for Torhaugmyra Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Randi Kristin Lysgård (sign.)	09.01.2026
Sekretær	Randi Kristin Lysgård (sign.)	09.01.2026
Protokollvitne	Jan Steinar Frank (sign.)	08.01.2026



Aukra kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 15/206  
Adresse: Trondselvvegen 11  
Utskriftsdato: 13.02.2026  
Målestokk: 1:2000
















UTM-32



©Norkart 2026

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

## Tegnforklaring

- Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11)*  
 Næringsbebyggelse - nåværende
- Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)*  
 Friområde - fremtidig
- Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsfri*  
 LNFR-areal - nåværende
- Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-)*  
 Faresone - Ras- og skredfare
-  Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt
- Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL2008 §11-)*  
 Faresone grense  
 Detaljeringgrense
- Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*  
 Planområde  
 Planens begrensning  
 Grense for arealformål  
 Samleveg - fremtidig  
 Samleveg - nåværende  
 Gang-/sykkelveg - fremtidig



## Tegnforklaring

<i>Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL)</i>	
	Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
	Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
	Barnehage
	Lekeplass
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål
<i>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn</i>	
	Kjøreveg
	Fortau
	Gang/sykkelveg
	Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Annen veggrunn - grøntareal
	Energinett
<i>Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1)</i>	
	Frømråde
<i>Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12)</i>	
	Sikringsone - Frisikt
	Båndleggingsone
<i>Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE</i>	
	Sikringsonegrense
	Båndlegginggrense nåværende
<i>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200</i>	
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Eiendomsgrense som skal oppheves
	Byggegrense
	Bebyggelse som inngår i planen
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Målelinje/Avstandslinje
	Avkjørsel
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc	Påskrift areal
Abc	Påskrift utnytting
Abc	Påskrift bredde



# Aukra kommune

## Føresegner

for

## Torhaugmyra aust, mindre endring 05

### Detaljregulering



Arkivsak	Plan-21/00186
PlanID	1547201901
Vedtatt	15.09.2021 etter delegert mynde
Forslag ved	<input type="checkbox"/> Offentleg ettersyn, <i>dato</i>
	<input checked="" type="checkbox"/> Sluttbehandling

*Aukra – full av energi*

**Innhald**

1 Føremålet med reguleringsplanen.....	4
2 Generelle føresegner .....	4
3 Fellesføresegner for heile planområdet.....	4
3.1 Plankrav .....	4
3.2 Plassering og definisjonar .....	5
3.3 Bygga si form, plassering, materialbruk og farge .....	5
3.4 Terrengbehandling, utomhusplan .....	5
3.5 Høgde på terreng, gjerde etc. mot offentleg veg og grøntareal .....	6
3.6 Kommunaltekniske anlegg.....	6
3.7 Drenering, tilgang til kommunaltekniske anlegg .....	6
3.8 Tilkomst.....	6
3.9 Leikeplassar .....	6
3.10 Trafikkstøy .....	6
3.11 Kommunale normer og utbyggingsavtale.....	6
3.12 Energi .....	6
3.13 Kulturminner .....	6
3.14 Feltutbygging.....	7
3.15 Universell utforming .....	7
4 Føresegner for arealformål .....	7
4.1 Busetnad og anlegg (§ 12-5 nr. 1).....	7
4.1.1 Bustadbygging – einebustader (BF1, BF2 og BF4-BF8) .....	7
4.1.2 Bustadbygging – einebustader (BF3_1 og BF3_2).....	7
4.1.3 Bustadbygging – Småhus, konsentrert (BK1_1 og BK1_2).....	8
4.1.4 Bustadbygging – Småhus, konsentrert (BK2).....	8
4.1.5 Barnehage (BH).....	9
4.1.6 Leikeplassar (L1-L5) .....	9
4.1.7 Kombinert busetnad og anleggsføremål – Forretning/bensinstasjon (F/BS) .....	9
<b>4.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2) .....</b>	<b>10</b>
4.2.1 Generelt .....	10
4.2.2. Køyreveg .....	10



4.2.3 Gang- og sykkelveg.....	10
4.2.4 Annan veggrunn - Grøntareal.....	10
4.3 Grøntstruktur (§ 12-5 nr. 3).....	10
4.3.1 Friområde .....	10
4.4 Føresegner til omsynssoner (§ 12-6, 12-7 og 11-8).....	10
4.4.1 Frisiktzone.....	10
4.5 Rekkjefølgjeføresegner .....	11
4.5.1 Infrastruktur .....	11
4.5.2 Kommunaltekniske anlegg.....	11
4.5.3 Støyreducerande tiltak.....	11

Aukra – full av energi





## 1 Føremålet med reguleringsplanen

- 1) Å justere det interne vegsystemet i plankartet slik at dette blir i samsvar med faktisk situasjon
- 2) Å fjerne tre bustadtomter i felta BF7 og BF8 slik at dei resterande tomtene vert noko større, og dermed meir attraktive for eventuelle kjøparar.
- 3) Å regulere inn ei stripe med grøntareal mellom to tomter nord og nord-aust for leikeplassen merkt «F\_L1» på plankartet, for å unngå at det vert bygd over ei kommunal vassleidning som ligg her.
- 4) Å sette inn byggegrensar på alle tomtene i feltet og ikkje berre mot veg som tidlegare
- 5) Å justere ein kort gangveg mellom felta O\_F6 og BF8 slik at denne er i samsvar med faktisk situasjon.
- 6) Å regulere inn plass til trafostasjon lengst nord-aust på felt F/BS for at det skal være samsvar mellom plankart og faktisk situasjon.

## 2 Generelle føresegner

Desse reguleringsføresegnene gjeld innanfor området vist med planavgrensing på plankartet, og innanfor desse grensene skal areala nyttast slik som reguleringsplanen med tilhøyrande føresegner fastset. Etter at reguleringsplanen med tilhøyrande føresegner er gjort gjeldande, kan det ikkje gjerast privatrettslege avtalar som er i strid med desse.

Når særlege grunnar føreligg kan kommunen gjere nødvendige endringar i reguleringsplanen, men da under føresetnad at desse endringane ligg innanfor rammene til plan- og bygningslova (PBL 2008), og forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK17).

## 3 Fellesføresegner for heile planområdet

### 3.1 Plankrav

Felt BK1\_1, BK 1\_2, BK2, BH og F/BS kan byggast ut direkte etter denne reguleringsplanen, men med krav om detaljert situasjonsplan i målestokk 1:500 for kvart felt, som nærmare fastset arealbruk og utforming av busetnad og anlegg. Situasjonsplanen skal vise:

- Plassering, byggehøgde og etasjetal på alle bygningar. Høgder skal kotesettast.
- Takvinkel og møneretning.
- Utforming og bruk av ubyggd areal, herunder terrengplanering, framtidig vegetasjon og bevaring av eksisterande vegetasjon.
- Tilkomst, internt vegsystem og eventuelt snuplass, samt stigningsforhold.
- Biloppstillingsplassar, felles parkeringsareal, garasje og annan disponering av fellesareal, herunder gjerde, murar, skråningar og drenering.
- Uteopphaldsareal, herunder nærleikeareal
- Eventuelt løysing for tekniske anlegg (trafo, pumpeanlegg etc.).
- Vise tilpassa løysing til overgang mot friområde og leikeplassar.

Ved byggjesøknad for felt BF 1-8 skal det leggjast ved situasjonsplan i målestokk 1:500. Vedlagt søknad om oppføring av nye bygg skal teikningar vise plassering av bygningar med





kotehøgde for ferdig golv, møneretning, parkeringsplassar, og eventuelt framtidig garasje (garasjeplassering skal være vist), eventuelt støttemurar, avkøyrslar, samt verdifulle tre.

Før fyrste tomt på felt BF3\_1 og/eller BF3\_2 kan bebyggast skal det utarbeidast ein samla situasjonsplan for kvart av felta som viser bygningane si plassering, bygghøgde, takform, parkering, garasje, og uteopphaldsareal.

Vedlagt søknad om oppføring av nye bygg skal være teikningar som viser eit typisk tverrsnitt av tomta i to retningar. Snitta skal innehalde høgdedokumentasjon i forhold til tilstøtande bygningar og terreng. Snitta skal i tillegg vise plassering av bygningar med kotehøgde for ferdig golv, takvinkel, etasjetal og møneretning på planlagde bygg. Terrenginngrep og høgder skal visast i terrengsnitt.

### 3.2 Plassering og definisjonar

Bustadar skal plasserast innanfor byggegrensene som vist i plankartet. Dersom det ikkje er vist byggegrense i plankartet, er det plan- og bygningslova sin § 29-4 som gjeld.

Tillatt bygd areal (%-BYA) angir tillatt bygd areal i prosent av tomta sitt nettoareal. Terrasse med høgde over 0,5 meter frå terreng, og parkering på bakkenivå skal reknast med i %-BYA.

Gesims- og mønehøgde skal reknast i forhold til gjennomsnittleg eksisterande terreng.

### 3.3 Bygga si form, plassering, materialbruk og farge

Kommunen skal ved handsaming av byggesøknader sjå til at bygg får ei god form og materialbehandling, og at det vert lagt vekt på å finne ei så god løysing som mogleg i høve terrengtilpassing, utsikt for naboar, samt opparbeiding av gode uteopphaldsareal. For bygging i terreng brattare enn 1:8, skal bygget si terrengtilpassing visast i ein kotesett lengdeprofil i samband med byggesøknad.

Ved byggemelding skal ein sjå til at bygningar innanfor det same området får ei einsarta og harmonisk utforming med omsyn til materialval, takvinkel/takform og farge. Skjemmande fargar er ikkje tillatt, og kommunen kan i spesielle tilfelle stille krav til fargeval. Garasjar og carportar skal byggemeldast saman med bustadane, sjølv om desse skal oppførast seinare, og skal tilpassast hovudhuset med omsyn til materialval, form og farge.

### 3.4 Terrengbehandling, utomhusplan

Ubygd del av tomta skal utformast på ein tiltalende måte. Fyllingar og støttemurar skal så langt som mogleg unngås, og det er ikkje tillatt å ha skjemmande skjeringar og fyllingar. Skjeringar som fylgje av utgraving/planering av tomt skal tilplantast med stadeigen vegetasjon. Der det er behov for støttemurar mot nabetomt eller veg, skal disse i hovudsak utformast med naturstein. Kommunen kan gi påbod om at planeringshøgda vert senka eller heva slik at høgda på støttemuren blir redusert. Det bør i størst mogleg utstrekning forsøkast å ta vare på og nytte eksisterande terreng og vegetasjon i samband med utbygging.

Saman med søknad om byggetillatelse kan kommunen krevje at det vert utarbeida ein utomhusplan for den ubygde delen av tomta. Denne skal i tillegg til å vise bebygd areal, også vise terrengbehandling, samt eksisterande og eventuelt ny vegetasjon.



### 3.5 Høgde på terreng, gjerde etc. mot offentleg veg og grøntareal

Terreng, gjerde, hekkar o.l. i føremålsgrrensa langs offentlege vegar skal ikkje være høgare enn 1,2 meter over vegnivået, og 0,5 meter ved kryss og avkøyrslar.

Frå bustadområda, og mot friområda og leikeareal kan det settast opp gjerde, hekk, eller annan avgrensing som synleggjer eigedomsgrensa, under føresetnad at dette ikkje bidreg til at ferdselen i friområda og leikeareala vert hindra. Eventuell avgrensing må stå ferdig seinast i fyrste vekstsesong etter innflytting.

### 3.6 Kommunaltekniske anlegg

Innanfor byggjeområdet kan det førast opp trafokioskar, pumpestasjonar og andre tekniske installasjonar der dette vert sett på som nødvendig. Frittstående bygg skal tilpassast øvrig busetnad på staden med omsyn til form og farge. Slike installasjonar skal godkjennast av kommunen.

### 3.7 Drenering, tilgang til kommunaltekniske anlegg

Innanfor kvar einskilt tomt må utbyggjar sørge for nødvendig drenering for overvatn og grunnvatn, og føre dette til avløp til bekk/vassdrag, eller kommunalt/privat leidningsnett etter godkjenning av kommunen. Så langt det let seg gjere bør det leggjast til rette for at overflatevatn kan sige ned i grunnen på eiga tomt. Overflata bør berre forseglast så langt det er nødvendig (til dømes for parkering).

### 3.8 Tilkomst

For kvart felt/kvar tomt er tilrådd tilkomst vist med avkøyrseplilar på plankartet. Dersom det ved detaljplanlegging framkjem betre alternativ for tilkomst, kan dette endrast i høve planen, dette må då gå fram av situasjonsplanen.

### 3.9 Leikeplassar

For planen gjeld statlege retningsliner for leikeplassar og sikkerheit for leikeplassutstyr. I tillegg gjeld forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK 17), kapittel 8.

### 3.10 Trafikkstøy

Støyskjerming skal være i samsvar med krava i retningsline T-1442 (retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging), eller seinare vedtekne forskrifter, vedtekter eller retningsliner. Utarbeidd støyrapport datert 17.09.2014 vert lagt til grunn.

### 3.11 Kommunale normer og utbyggingsavtale

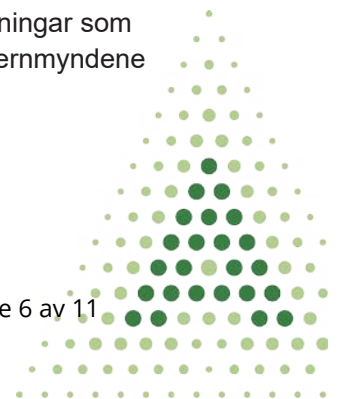
Offentlege trafikkområde og VA-anlegg innanfor planområdet skal opparbeidast i samsvar med kommunale normer og retningsliner.

### 3.12 Energi

Ny busetnad skal tilknyttast nærvarmeanlegg dersom det finnst i området.

### 3.13 Kulturminne

Dersom det under arbeid i området vert gjort funn av gjenstandar eller andre leivningar som viser eldre aktivitet i området, skal arbeidet stansast, og melding sendast kulturvernmyndene hos Fylkesmannen i Møre og Romsdal, jf. kulturminnelova.





### 3.14 Feltutbygging

For enkelte felt kan det være aktuelt med feltutbygging der tomtegrensene vert endra. Tomteinndelinga kan endrast ved ei reguleringsendring. Dette gjelder felta BK1, BF3, BF7 og BF8.

### 3.15 Universell utforming

Prinsippa for universell utforming skal, så langt det let seg gjere, leggest til grunn innanfor reguleringsføremåla ved utforming av alle trafikkanlegg, leikeplassar, uteopphaldsareal m.m. Ut over dette gjeld krava til universell utforming av byggverk slik det er nedfelt i plan- og bygningslova og forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK 17), eller seinare vedtekne forskrifter som erstattar desse.

## 4 Føresegner for arealformål

### 4.1 Busetnad og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

#### 4.1.1 Bustadbygging – einebustader (BF1, BF2 og BF4-BF8)

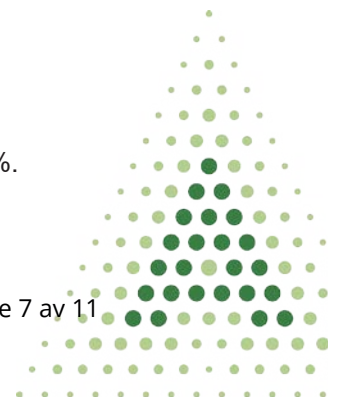
- Innanfor desse områda er det tillatt å oppføre einebustader.
- Maks bebygd areal (%-BYA) for kvar einskild tomt er sett til %-BYA = 30%.
- Bygningane skal ha saltak, flatt tak eller pulttak.
- Maksimalt tillatt mønehøgde over gjennomsnittleg eksisterande terreng (høgaste gesims pulttak/flatt tak) på dei ulike felta skal være som følgjer:

Område	Mønehøgde
BF1	7 m
BF2	7 m
BF4	7 m
BF5	7 m
BF6	7 m
BF7	7,5 m
BF8	7,5 m

- Det skal være 2 biloppstillingsplassar per bustad, der minst ein kan være i garasje/carport.
- Forutan garasje og mindre sekundære bygg, skal utbygging skje innanfor byggegrensene som vist i plankartet. Dersom det vert ansett som hensiktsmessig for arealbruken, kan garasjane og andre sekundærbygg innanfor området byggast inntil, eller saman i eigedomsgrensa. Vidare kan dei byggast 1 meter frå grensa til vegføremål, og med innkøyring vinkelrett mot vegen kan garasjane plasserast minimum 5 meter frå vegkant.
- Eksisterande tomtegrenser for eigedom gnr 15 bnr 12, 83, og 125 vert tilpassa plankartet.

#### 4.1.2 Bustadbygging – einebustader (BF3\_1 og BF3\_2)

- Innanfor dette området er det tillatt å oppføre einebustader.
- Bygningane skal ha saltak, flatt tak eller pulttak.
- Maks bebygd areal (%-BYA) for kvar einskild tomt er sett til %-BYA = 30%.





- Maksimalt tillatt mønehøgde (høgaste gesims pulttak) frå gjennomsnittleg eksisterande terreng skal være 7,5 meter.
- Bygningane innanfor kvart felt skal ha eit einheitleg preg gjennom plassering og orientering på tomtearealet, og slektskap i detaljar og arkitektonisk uttrykk.
- Det skal være parkering og biloppstilling for minimum 2 bilar på kvar tomt
- Garasje/carport kan førast opp som frittstående bygg, eller byggast saman med einebustaden. I tilknytning til garasje/carport kan det etablerast sportsbod. Takform, takvinkel og materiale skal samsvare med hovudhuset.
- Det er tillatt med takterrasse på bustad eller carport/garasje dersom flatt tak er valt som takform.

#### 4.1.3 Bustadbygging – Småhus, konsentrert (BK1\_1 og BK1\_2)

- Innanfor dette området er det tillatt å oppføre konsentrerte bustader. På BK1\_2 kan det førast opp ein 2- eller 4-mannsbustad på kvar tomt. På tomt 15/206 kan det førast opp to 4-mannsbustader, og på tomt 15/207 kan det førast opp ein 2- eller 4-mannsbustad .
- Maks bebygd areal (%-BYA) for kvar einskild tomt er sett til %-BYA = 40%.
- Bygningane skal ha saltak, flatt tak eller pulttak.
- Maksimalt tillatt mønehøgde (høgaste gesims pulttak/flatt tak) frå gjennomsnittleg eksisterande terreng skal være 8 meter, og maksimalt tillatt gesimshøgde skal være 9 meter.
- Bygningane innanfor kvart felt skal ha eit einheitleg preg gjennom plassering og orientering på tomtearealet, og slektskap i detaljar og arkitektonisk uttrykk.
- Det skal settast av minimum 1,5 parkeringsplass per bueining. Garasjar/carportar kan utformast som fellesanlegg eller som enkeltgarasjar, og skal ikkje ha større gesimshøgde enn 3.0 meter, og ikkje større mønehøgde enn 4,5 meter. Det kan etablerast sportsboder i tilknytning til garasje/carport.

#### 4.1.4 Bustadbygging – Småhus, konsentrert (BK2)

- Innanfor dette området er det tillatt å oppføre lågblokk, utforma som terrassebusetnad.
- Maks bebygd areal (%-BYA) er sett til %-BYA = 40%. Bygningskropp under terreng skal ikkje medreknast.
- Bygningane skal ha saltak, flatt tak eller pulttak.
- Maksimalt tillatt mønehøgde (høgaste gesims pulttak) skal være 10 meter, og maksimalt tillatt gesimshøgde skal være 8 meter.
- Det skal settast av minimum 1,5 parkeringsplass per bueining. Garasjar/carportar kan utformast som fellesanlegg eller som enkeltgarasjar. Enkelt og fellesgarasjar i eitt plan skal ikkje ha større gesimshøgde enn 3,0 meter, og ikkje større mønehøgde enn 4,5 meter. Fellesgarasjar i to plan skal ikkje ha større gesimshøgde enn 4,5 meter, og ikkje større mønehøgde enn 5,5 meter. Det kan etablerast parkeringskjellar under bakkenivå.
- Eigen nærleikeplass skal etablerast innanfor dette feltet før fyrste bueining er ferdigstilt. Det skal settast av minimum 25 m<sup>2</sup> leikeareal per bueining.



#### 4.1.5 Barnehage (BH)

- Innanfor dette området er det tillatt å sette opp bygningar og innretningar for å drive barnehage.
- Maks bebygd areal (%-BYA) er sett til %-BYA = 45%.
- Bygningane skal ha saltak, flatt tak eller pulttak.
- Maksimalt tillatt mønehøgde (høgaste gesims pulttak) skal være 9 meter, og maksimalt tillatt gesimshøgde skal være 8 meter.
- Parkeringsplassar for tilsette, og for levering/henting av barn skal plasserast innanfor tomtearealet
- Det skal leggest til rette for snuplass og internt veg- og gangsystem innanfor området.
- Inngangsparti og tilkomst skal utformast med spesielt omsyn til universell utforming
- Ved planlegging av barnehagen og uteareala skal vegleiande arealnorm for barnehagar, og øvreg gjeldande lover og forskrifter leggest til grunn.

#### 4.1.6 Leikeplassar (L1-L5)

- Innanfor desse områda skal det opparbeidast felles leikeareal for bebuarane i bustadfeltet.
- *Dei ulike leikeareala skal eigast, opparbeidast og vedlikehaldast av tomtekjøparane etter denne fordelinga:*
- L1 tilhøyrrer felt BF1, BF2, BF3\_1 og BF3\_2
- L2 skal opparbeidast som områdeleikeplass/ballplass, og tilhøyrrer alle felta
- L3 tilhøyrrer felt BK1\_1 og BK1\_2
- L4 tilhøyrrer felt BF4 – BF6
- L5 tilhøyrrer BF7 og BF8
  
- Områda skal være tilrettelagt for leik og idrett i grøne omgivnader, og skal behalde det naturlege terrenget og vegetasjonen der det er mogleg. Det kan oppførast leikeapparat/- utstyr, og eventuelt konstruksjonar som fremmer føremålet for området. Murar, belysning, sitjeplassar og andre parkmessige anlegg kan opparbeidast.
- Vegskjeringar mot område som er regulert til leikeplass, samt øvrig bratt terreng, skal være sikra med gjerde før areala vert tekne i bruk.
- Leikeplassane skal opparbeidast og vere klar til bruk, det vil seie etablert med leikeapparat og benkar, samtidig med at fyste bueining er klar for innflytting.
- Leikeplassane skal være utforma etter prinsippet om universell utforming, jf. forskrift om tekniske krav til byggverk.

#### 4.1.7 Kombinert busetnad og anleggspåremål – Forretning/bensinstasjon (F/BS)

- Innanfor dette området er det tillatt å oppføre bygningar med føremålet forretning og bensinstasjon.
- Maks bebygd areal (%-BYA) er sett til %-BYA = 40%.
- Bygningane skal ha saltak, flatt tak eller pulttak.
- Maks mønehøgde (høgste gesims pulttak) skal være 12 meter.
- For forretning skal det være minimum 2 parkeringsplassar per 100 m<sup>2</sup> bruksareal. Minst 2 av desse skal være dimensjonert for bevegelseshemma, og være lokalisert nær inngang. Det skal settes av tilstrekkeleg areal til sykkelparkering.



- Området skal utformast på ein tiltalande måte, der det skal leggest til rette for hyggelege møteplassar med beplanting og møblering. Gangareal, uteopphaldssoener, leikeareal og møteplassar skal skjermast frå køyre- og parkeringsareal.
- Innanfor feltet er det ikkje tillatt å etablere kjøpesenter (detaljhandel) med bruksareal som overstig 2000 m<sup>2</sup>, eller utvide eksisterande kjøpesenter slik at samla bruksareal overstig denne grensa. For oppfølging og forståing av denne føreseigna skal forskrift om rikspolitisk føresegn for kjøpesenter, fastsett ved kongeleg resolusjon 27. juni 2008, leggest til grunn.

## 4.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

### 4.2.1 Generelt

På trafikkområde er det ikkje tillatt med andre anlegg og innretningar enn det som er nødvendig for drift og vedlikehald av områda. Ytterlegare behov for areal til skjeringar og fyllingar skal dekkjast av tilstøytande tomtegrunn. Der vegen får skjerings-/fyllingsutslag større enn 2,0 meter utanfor regulert føremålsgrense kan det for å redusere utslaget oppførast støttemur i naturstein. Det er tillatt å leggje rør og kablar i vegbanene etter nærmare avtale med kommunen.

### 4.2.2. Køyreveg

Offentlege køyrevegar er vist på plankartet med reguleringsbreidd. Køyrevegar skal utformast i samsvar med gjeldande normer og retningslinjer, jf. Staten vegvesen si handbok N100. Avkøyrslar skal opparbeidast forskriftsmessig før vidare utbygging kan skje.

### 4.2.3 Gang- og sykkelveg

Gang- og sykkelveg er vist på planen med regulert breidde på 5,0 meter, som inkluderer grøft på 1,0 meter på kvar side. Gang- og sykkelvegen skal asfalterast, og utformast i henhold til krava om universell utforming.

### 4.2.4 Annan veggrunn – Grøntareal

Føremålet omfattar areal som naturleg høyrer til vegen, som grøft, skjering og fylling. Slike areal skal opparbeidast og ferdigstillas samstundes med vegen. Områda skal opparbeidast med tilsådd grasbakke eller beplanting. I samband med utbygginga av vegen skal tilstøytande areal som blir berørt stellast til igjen, herunder eksisterande avkøyrslar.

## 4.3 Grønstruktur (§ 12-5 nr. 3)

### 4.3.1 Friområde

Føremålet omfattar areal som er sett av til offentlege friområde. Det kan etablerast ein enkel sti gjennom områda for å lette tilkomsten. Felles postkassestativ skal først opp inne på naturleg tilhøyrande friområde. I friområde F6 er det tillatt å bygge støyvoll. Støyvollen skal utformast med skråning slik at denne kan brukast til leik. Støyvollen skal fortrinnsvis dekkast med stadeigent plantemateriale.

## 4.4 Føresegner til omsynssoener (§ 12-6, 12-7 og 11-8)

### 4.4.1 Frisiktzone

Innanfor frisiktsonene skal det være fri sikt på minimum 0,5 meter over tilgrensande vegars nivå. Busker, tre, eller andre konstruksjonar som kan hindre sikta er ikkje tillatt. Høgstamma



tre, trafikkskilt og lysmaster kan plasserast innanfor frisktsonene, dersom dei ikkje er til hinder for friskt. Parkeringsplassar kan ikkje etablerast innanfor frisktsonene. Kommunen kan krevje at sikthindrande vegetasjon og gjenstandar vert fjerna.

#### 4.5 Rekkjefølgjeføresegner

##### 4.5.1 Infrastruktur

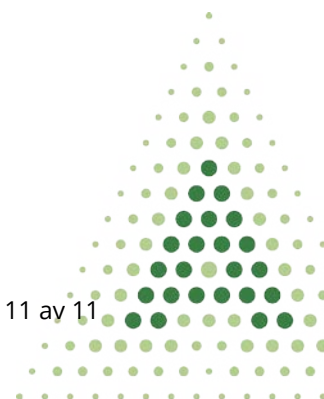
- Krysset med fylkesveg 215, samt buss- og passeringsslomme, skal være opparbeidd i tråd med reguleringsplan for Torhaugmyra, mindre endring 01, før utbygging av bustadfeltet kan settast i gang.
- Det kan ikkje gis brukstillating for nye bustader før tilkomstvegane til dei enkelte eigedomane er opparbeidd. Bustadbygginga kan likevel skje ved bruk av regulerte trasear med anleggsvegstandard. Tilkomstvegane skal byggjast ut etter detaljplanar godkjent av kommunen.
- Annan veggrunn, som grøfter, skjeringar og fyllingar skal opparbeidast og ferdigstillast samstundes med veganlegget.
- Uteareal til bustader, inkludert biloppstillingsplassar, tilkomstvegar og eventuelle støytiltak skal etablerast samstundes med oppføring av bustadane, og skal være ferdigstilt før det vert gitt ferdigattest.
- Parkeringsplassar, slik som kravd etter planen, skal være opparbeidd før det tilhøyrande byggjearealet vert teke i bruk.

##### 4.5.2 Kommunaltekniske anlegg

Opparbeiding av kommunaltekniske anlegg og fellesanlegg må være gjennomført før ein kan dele i frå, og gi byggetillating for kvar einskilt tomt. Alle nye bygg for varig opphald skal knytast til godkjent anlegg for vatn og avløp.

##### 4.5.3 Støyreducerande tiltak

Støyreducerande tiltak i samsvar med støyrapport datert 17.09.2014 skal opparbeidast før bustader nærmast fylkesvegen kan takast i bruk.



# Nabolagsprofil

Trondselvvegen 11

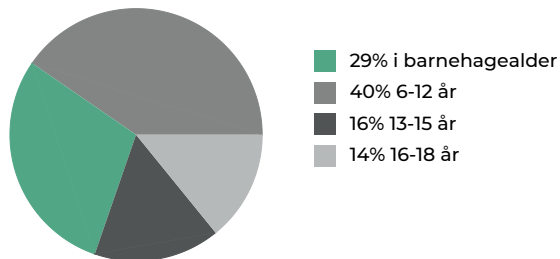
## Offentlig transport

🚶 Depelhaugen Linje 531, 561	3 min 0.2 km
✈ Molde Lufthavn, Årø	22 min

## Skoler

Julsundet skole (1-10 kl.) 231 elever, 23 klasser	18 min 1.6 km
Molde videregående skole 770 elever	16 min 16.6 km
Romsdal videregående skole 1037 elever	20 min 18 km

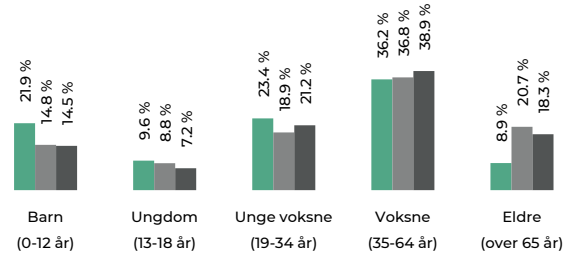
## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	61%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunkrets: Hollingen	766	310
Kommune: Aukra	3 518	1 685
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Bergetippen barnehage (0-5 år) 65 barn	15 min 1.3 km
Mobarn Lyngen barnehage (0-5 år) 68 barn	20 min 1.8 km
Kvam barnehage (0-6 år) 50 barn	12 min 12.8 km

## Dagligvare

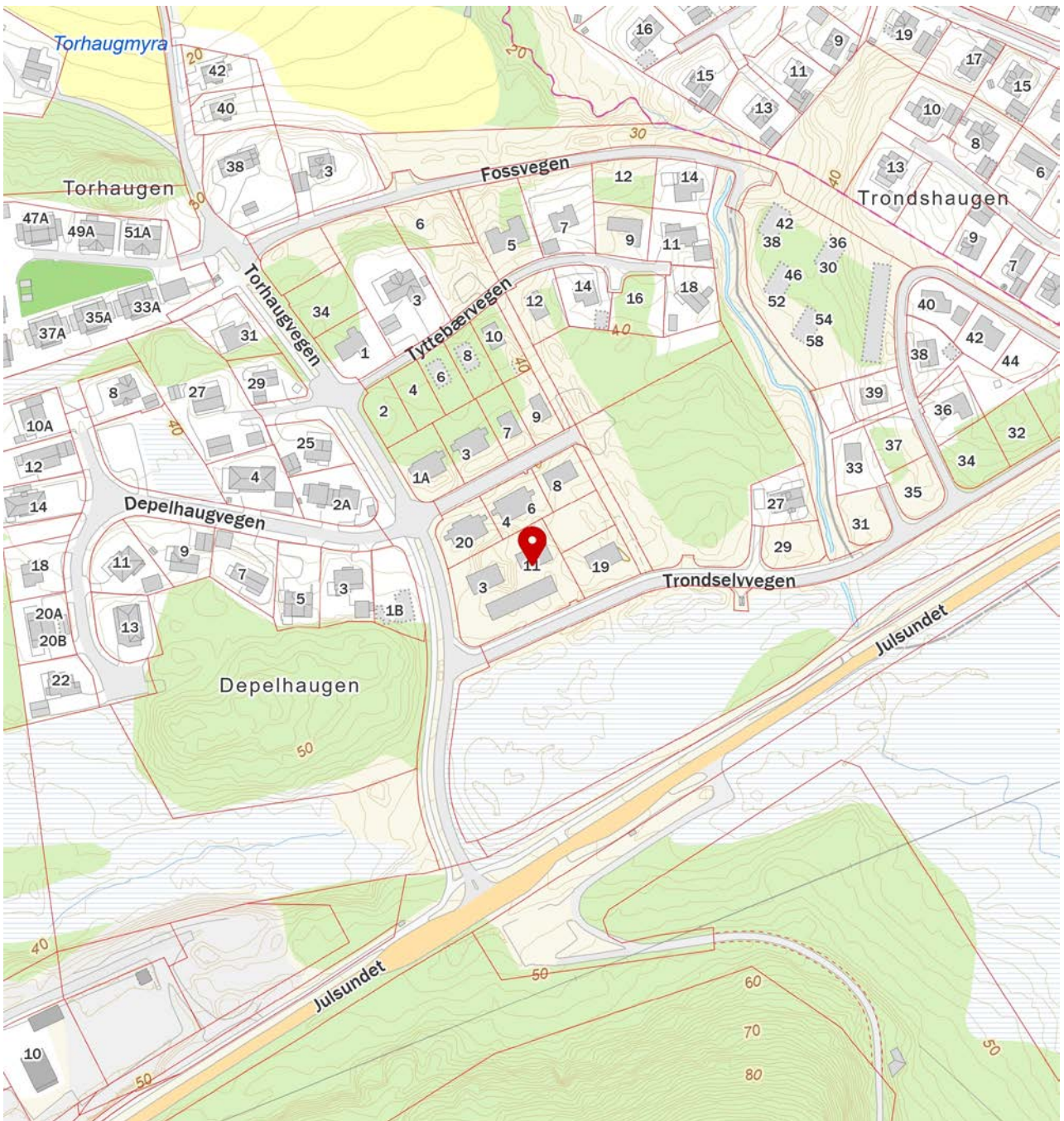
Coop Extra Hollingen PostNord	8 min 0.7 km
----------------------------------	-----------------

## Sport

⚽ Ekkobanen Fotball	13 min 1.2 km
⚽ Jendem skule Aktivitetshall, fotball	14 min 1.3 km
🏊 Fitnesspoint Jendem	12 min



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



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



Adresse

**Trondselvvegen 11, 6409 MOLDE**

Dato for energimerking

**24.03.2026**

Merkenummer

**Energiattest-2026-274396**

Bygningskategori

**Småhus**

Bygningsnummer

**301276832**

Gårdsnummer

**15**

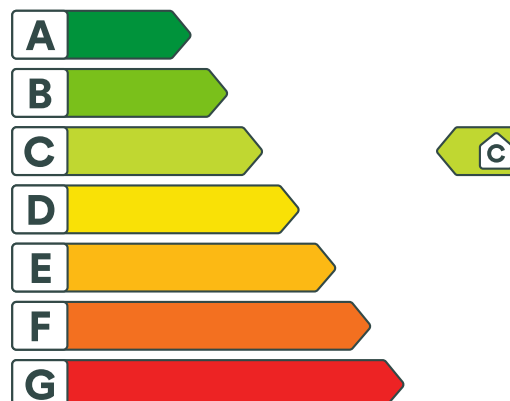
Bruksnummer

**206**

Seksjonsnummer

**—**

Bruksenhetsnummer

**H0101**


## Energikarakteren

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



## Boliginformasjon

Byggeår

**2024**

Bygningstype

**Annet småhus**

Bruksareal

**72,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet bruksareal

**72,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet etasje

**1**

Bygningsmateriale

**Tre**

Oppvarming

**Elektrisitet**

Ventilasjon

**Balansert ventilasjon**


## Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

Pr. KVM pr. år

**129,34 kWh/m<sup>2</sup>**
**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år

**127,99 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år

**9 215 kWh**



## Trondselvvegen 11, 6409 MOLDE



### Detaljering

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



## Trondselvvegen 11, 6409 MOLDE



### Tiltak

#### Brukertiltak

##### Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

##### Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

##### Tiltak 5: 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

##### Tiltak 6: 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 7: 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 8: Vask med fulle maskiner

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

## Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

## Tiltak 10: 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 utendørs

### Tiltak 11: 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 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 14: 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 på varmeanlegg

### Tiltak 15: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

### Tiltak 16: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 17: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

## Tiltak på elektriske anlegg

## Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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



### Om grunnlaget for energimerket

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

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



### Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Boligkjøperforsikring

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

## Dine fordeler

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

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

## Få hjelpen du trenger!

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

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

\*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

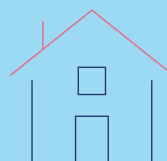
## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/  
aksjebolig: kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



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

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

# BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 15-0021/26

Adresse: Trondselvvegen 11, 6409 MOLDE, gnr. 15, bnr.  
206, andelsnr. 7 i Torhaugmyra Borettslag med  
orgnr. 933787508 i Aukra kommune.

Kontaktperson: Frank Fylling

Tlf: 911 49 707

Epost: frank@notar.no

Salgsoppgavedato: 25.03.2026

Navn på budgiver: \_\_\_\_\_

Fødselsnummer: \_\_\_\_\_

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

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

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

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

Navn på budgiver: \_\_\_\_\_

Fødselsnummer: \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## FINANSIERING

Långiver: \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



## Følg budrunden live!

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

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