

# Høglivegen 33E

HJELSET

notar



Prisantydning Kr 1 650 000,- Boligtype Andelsleilighet  
BRA-i/BRA Total 53/55 kvm Megler Emilie Tautra Tlf 923 40 561

NOTAR.NO

notar



# Høglivegen 33E

Lys leilighet i 2. etasje - Flott fjord- og fjellutsikt -  
Sydvendt veranda - Parkeringsplass

Adresse	Høglivegen 33E 6450 HJELSET
Prisantydning	Kr 1 650 000,-
Fellesgjeld	Kr 137 609,-
Omkostninger	Kr 9 496,-
Totalpris	Kr 1 797 105,-
Fellesutgifter	Kr 4 403,-
BRA-i/BRA Total	53/55 m <sup>2</sup>
Eierform	Andel
Boligtype	Andelsleilighet
Byggeår	1976
Soverom	1
Etasje	2

Notar v/ Emilie Tautra har gleden av å presentere Høglivegen 33E for salg!

Lys leilighet i 2. etasje i det etablerte borettslaget Opdølhaugen på Hjelset. Leiligheten har en attraktiv beliggenhet helt i front av borettslaget, med flott utsikt mot fjord og fjell. Leiligheten inneholder entré / gang, soverom av behagelig størrelse med skyvedørsgarderobe samt praktisk oppbevaring i både innvendig og utvendig bod. Effektiv og romslig planløsning med stue og kjøkken i åpen løsning, hvor rommet har meget gode lysforhold fra flere, store vindusflater. Kjøkkenet har profilerte eikefronter og hvitevarer, med plass til en spisegruppe. Lyst bad med varmekabler i gulvet samt opplegg for vaskemaskin. Fra stuen er det utgang til en usjenert veranda med gode solforhold.

Velkommen - Vi sees på visning!

## Notar Molde

Fannestrandvegen 49 B  
6415 MOLDE



## Emilie Tautra

Eiendomsmeglerfullmektig MNEF  
923 40 561 / Emilie@notar.no



# Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	13
Nøkkelinformasjon	14
Vedlegg	25
Plantegning	26
Budgivning	171

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"**

A green circular graphic with a white border, containing the text 'Salgs- garanti' in white. Below it, in smaller white text, are the phrases 'Ingen salg' and 'Ingen regning'.

**Salgs-  
garanti**

Ingen salg  
Ingen regning



Foto: Interiørfoto AS (Espen Istad). Bildet er virtuell møblert, og endrer ikke boligens egenskaper



Meget gode lysforhold fra flere, store vindusflater



Effektiv og romslig planløsning med stue og kjøkken i åpen løsning



Rommet har plass til en spisegruppe



Kjøkken med profilerte eikefronter og hvitevarer





Soverom av behagelig størrelse. Bildet er virtuelt møblert, og endrer ikke boligens egenskaper



Soverommet har en romslig skyvedørsgarderobe



Lyst og utstyrt bad med varmekabler i gulvet samt opplegg for vaskemaskin



Vaskemaskin kan medfølge handelen, dersom det er ønskelig



Velkommen inn!





Usjenert veranda på ca. 11 m<sup>2</sup> med flott utsikt og gode solforhold. Bildet er virtuell møblert, og endrer ikke boligens egenskaper



Barnevennlig beliggende i område uten gjennomgangstrafikk



Leiligheten ligger 2. etasje i det etablerte borettslaget Opdølhaugen på Hjelset. Bod med utvendig adkomst ved inngangsparti

# Ditt nye nabolag

## BELIGGENHET

Opdølhaugen Borettslag har en attraktiv beliggenhet på Skjevikåsen. Området er rolig og barnevennlig, med relativt kort veg til blant annet dagligvarebutikker, barnehage samt skole. Borettslaget ligger også i umiddelbar nærhet til Sjukehuset Nordmøre og Romsdal. Fra Hjelset er det også gode bussforbindelser til Molde, som ligger omtrent 20 kilometer unna.

## ADKOMST

Kjør i retning Hjelset og ta deretter av til venstre inn på Baklivegen. Sving så til høyre inn på Sjøvegen, og deretter inn på Høglivegen. Følg Høglivegen til enden for å komme til borettslaget.

Det vil bli skiltet med Notar visningskilter ved fellesvisninger. Se for øvrig kart for nærmere vegbeskrivelse.



# Nøkkelinformasjon

## EIENDOMMEN

### ADRESSE

Høglivegen 33E, 6450 HJELSET

### OPPDRAKSNUMMER

15-0127/26

### SELGER

Kristian Bergstrøm Kristengård

### MATRIKKELE

Gårdsnummer 60, bruksnummer 15, , ideell andel 1/1,  
, andelsnr. 116 i Oppdølhaugen Borettslag med orgnr.: 948  
920 794 i Molde kommune.

### EIEFORM

Andel

### BOLIGTYPE

Andelsleilighet

### ENERGIKLASSE

F

### INFO ENERGIKLASSE

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter. Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C. Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

## TOMT

Eiet tomt på 44.669 kvm.

## BESKRIVELSE AV TOMT

Tomten er felles for borettslaget og er opparbeidet med adkomstveger, parkering og grøntarealer.

## TAKST

Tilstandsrapport datert 04.06.2026. utført av Riksfjord Taksering AS v/ Hans Fredrik Riksfjord.

## BYGGEÅR

1976

## BYGGEMÅTE

Utdrag fra tilstandsrapport:

### Byggemåte

Leilighet i rekkehusbebyggelse oppført i 1976. Bygningen har yttervegger i bindingsverk med liggende bordkledning. Flatt tak tekkes med asfalt takbelegg, med fall til sluk og innvendige avløpsrør. Etasjeskiller er utført i betongdekke. Leiligheten har PVC-vinduer med 3-lags glass fra 2017, ytterdør av nyere årgang og PVC-balkongdør med 3-lags glass. Leiligheten har naturlig ventilasjon og oppvarming med gulvvarme i stue / kjøkken og bad.

### UTVNEDIG

Leiligheten inngår i rekkehusbebyggelse i borettslag. Bygningen har flatt tak med asfalt takbelegg, liggende utvendig bordkledning, PVC vinduer med 3-lags glass og sydvendt veranda i trekonstruksjon. Flere utvendige forhold ligger innenfor borettslagets vedlikeholdsog ansvarsområde.

### INNVENDIG

Innvendig består leiligheten av entré, stue / kjøkken, soverom, bad / vaskerom og bod. Overflatene består hovedsakelig av laminatgulv, malte plater på vegger og malt panel i himling. Etasjeskiller er av betongdekke.

### VÅTROM

Bad / Vaskerom er hovedsakelig fra byggeår, men veggoverflater er senere fornyet med våtromsplater.

Rommet har malt vinylbelegg på gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegger og malt panel i himling. Rommet er innredet med servantinnredning, gulvstående toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

#### KJØKKEN

Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot stue. Innredningen er av eldre årgang og er overmalt. Kjøkkenet har profilerte eikefronter, laminert benkeplate, integrert kjøll / frys og oppvaskmaskin. Kjøkkenventilator har avtrekk ut.

#### TEKNISKE INTALLASJONER

Leiligheten har kobberrør fra byggeår, avløpsrør av plast fra byggeår og varmtvannstank på ca. 120 liter fra 2001 plassert i kjøkkenbenk. Boligen har naturlig ventilasjon gjennom vindusventiler / veggventiler. Elektrisk anlegg er 230 V IT-anlegg med sikringsskap renovert i 2019.

#### TOMTEFORHOLD

Eiendommen har felles opparbeidet tomt i borettslag med parkering, grøntarealer og adkomst. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

#### FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Rekkverket på verandaen er målt til ca. 84 cm, og er dermed lavere enn dagens anbefalte krav til rekkverkshøyde på 100 cm ved fallhøyder over 0,5 meter. Lav rekkverkshøyde gir redusert sikkerhetsnivå og økt risiko for fallulykker. Det anbefales å vurdere økning av rekkverkshøyden for å bedre sikkerheten. Det er ikke foretatt radonmålinger i boligen, og bygningen er ikke opplyst utført med radonsperre. Manglende radonmålinger og radonsperre medfører usikkerhet knyttet til innendørs radonnivå. Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å avklare eventuelle radonforekomster. Ved forhøyede radonverdier må nødvendige tiltak påregnes.

#### 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.

Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

#### SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

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

Har du kjennskap til eiendommen?  
- Ja.

Når kjøpte du boligen?  
- 2023.

Hvor lenge har du eid boligen?  
- 3 år og null måneder.

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?  
- Ja.

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse / garasje / tak / fasade?  
- Ja, kun av ufaglært / egeninnsats / dugnad. Beskrivelse: Rettet opp terrassegulv.

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

#### REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse - eksisterende.

Videre ligger eiendommen i KPHensynssone S\_290\_01 Trafikkstøy (Andre støysoner).

Utsnitt av reguleringskart med bestemmelser følger vedlagt prospekt. Dersom det er ønskelig med ytterligere

opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Molde kommune.

### **OPPVARMING**

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.

### **PARKERINGSFORHOLD**

Nummerert parkeringsplass tildeles av borettslaget etter overtagelsen.

Borettslaget har ladestasjon for el-bil, der brikke kjøpes fra styret.

Man kan tegne seg på venteliste hos garasjeansvarlig i borettslaget for kjøp av garasje.

Se vedlagt garasjeregler.

### **VEI/VANN/KLOAKK**

Eiendommen er tilknyttet offentlig veg. 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**

Andelseier har rett til å fremleie leiligheten etter nærmere regler i Lov om Borettslag.

Fremleie krever styrets godkjenning.

Konferer oppdragsansvarlig for ytterligere informasjon.

### **FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**

Det foreligger innflytningstillatelse for 12 leiligheter, datert 15.06.1976.

På daværende tidspunkt gjensto følgende arbeid:

1. Montering av ventiler i kanalåpninger.
2. Fullføring av trapperekkeverk.

3. Beslag på balkongterskler.

4. Fullføring av takhattmontering (inkl. isolasjon omkring kanalene).

5. Trinn ved dør til terreng.

6. Fullføring av utvendig malingsarbeid.

7. Fullføring av takrenner og takbeslag.

8. Fullføring av terrengbehandling / adkomstveger og parkeringsplasser.

9. Montering av husnummerskilt.

Det tilbakestående arbeidet skulle vært utført innen utgangen av 1976.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for 8 leiligheter (gjennoppbygging etter brann), datert 23.06.1978.

På daværende tidspunkt gjensto følgende arbeid:

1. Vegger mellom leilighetene må være B 30 helt opp til taktekningen. Kfr. 55:451.

Det tilbakestående arbeidet skulle vært utført innen utgangen av 1978.

Det er innhentet godkjente byggetegninger fra kommunen.

På plantegningen for den aktuelle leiligheten er rommene ikke benevnt med tekst. På den godkjente plantegningen for naboleiligheten, som har tilsvarende planløsning i speilvendt utførelse, er rommene imidlertid benevnt. De benevnte rommene på tegningen for den speilvendte naboleiligheten samsvarer med dagens innredning / bruk av rommene i den aktuelle leiligheten.

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

### **FERDIGATTEST/BRUKSTILLATELSE DATERT**

15.06.1976.

## RADONMÅLING

Radon er en usynlig og luktfri gass som ligger nede i grunnen. Det varierer geografisk hvor stor forekomst det er av radon. Det er ikke et krav til måling av radon i bolig, men på generelt grunnlag er dette anbefalt. Ved utleie er det et krav til måling av radon. Det ble krav om radonsperre eller andre forebyggende tiltak mot radon på nybygg 1. juli 2010.

Borettslaget er ansvarlig for at leiligheten har forsvarlige radonverdier. Leiligheter med bakkekontakt, eller i etasjen over dette, bør måle radon. Leietaker kan kreve radonmåling hvis dette ikke foreligger.

## INNHold

Entré, stue / kjøkken, soverom, bad / vaskerom og bod.

Bod med utvendig adkomst ved inngangsparti.

## STANDARD

Sammendrag fra takstmann:

### VÅTROM

TG2 Sluk, membran og tettesjikt

Rommet har plastsluk med vinylbelegg på gulv som tettesjikt / membran. Vinylbelegg er ført ned i sluk og klemt bak klemring.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Vinylbelegg på våtrom har en teknisk levetid på 30 år ved lang intervall. Etter 30 er belegget ansett som utlevd utifra Sintef sine levetidstabeller. Belegget kan selvsagt ha en lengre levetid enn det som er oppgitt. Jevnlig rensing av sluk anbefales. Levetid / utskifting av våtromsplater er satt til 20 år ved lang intervall.

Konsekvens / Tiltak:

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

### TG2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens / Tiltak:

Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

### KJØKKEN

TG2 Overflater og innredning

Laminat på gulv, malte plater på vegger og malt panel i innvendig tak. Kjøkkeninnredning fra eldre årgang som er overmalt. Kjøkkeninnredningen har malte profilerte eike fronter med laminert benkeplate. Integrert frys / kjøleskap og oppvaskmaskin. Smart-panel plater over kjøkkenbenk. Komfyrvakt og lekkasjesikring / aqua-stop er ikke montert, dette er anbefalt.

Vurdering av avvik:

Det er en liten lekkasje i blandebatteriet på kjøkkenet.

Konsekvens / Tiltak:

Ifølge selger skal dette utbedres av rørlegger før visning / salg.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

TG2 Vannledninger

Boligen har kobberrør fra byggeår. Stoppekran plassert i kjøkkenbenk.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Det er ikke registrert konkrete avvik ved befaringen med unntak av en liten lekkasje i blandebatteri på kjøkkenet, dette skyldes trolig en dårlig pakning, alderen på røropplegget tilsier at det må påregnes normal slitasje og redusert restlevetid sammenlignet med nyere installasjoner.

Konsekvens / Tiltak:

Eldre kobberrør kan over tid være mer utsatt for lekkasjer som følge av slitasje og materialtretthet. Det anbefales jevnlig kontroll av synlige rørføringer og koblinger, samt å være oppmerksom på tegn til lekkasje. På sikt bør det påregnes oppgradering eller utskifting av deler av anlegget.

TG2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast fra byggeår. Lufting av kloakk er ført ut

og over tak. Staking kan gjøres via sluk, vannlåser, toalett etc.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Avløpsrør fra byggeår har høy alder. Med bakgrunn i alder vurderes fremtidig funksjon som usikker sammenlignet med nyere rørinstallasjoner.

Konsekvens / Tiltak:

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

TG2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og er fra 2001. Tanken er plassert i kjøkkenbenk. Det er påvist avrenning fra sikkerhetsventil med videre overløp tilknyttet avløpsrør i kjøkkenbenk. Varmtvannsbereder har ikke fast tilkobling, men er koblet med stikkontakt (konsekvens er fare for varmgang, ikke krav på oppføringstidspunktet, ikke tilbakevirkende krav for utbedring opp mot dagens krav).

Vurdering av avvik:

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

Konsekvens / Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

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

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

- Ja. Det foreligger faktura fra VVS Team AS datert 25.11.2025 vedrørende utbedring av lekkasje på rør til toalett samt utskifting / arbeid på hovedstoppekran etter arbeid utført av kommunen på vannledningsnettet. Arbeidene omfattet blant annet utskifting av hovedstoppekran, fleksislange og klosettkran. Videre er det registrert en mindre lekkasje fra blandebatteri på kjøkken. Ifølge selger skal forholdet utbedres av rørlegger før visning / salg. Selger opplyser at dokumentasjon / kvittering på utført arbeid vil bli fremlagt etter at arbeidene er utført. Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

- Nei.

Standard: Leiligheten har normal standard sett i forhold til alder og bruk. Innvendige overflater består av laminatgulv, malte plater på vegger og malt panel i himling. Kjøkkenet har eldre, overmalt kjøkkeninnredning med profilerte eikefronter og laminert benkeplate. Bad / Vaskerom er hovedsakelig fra byggeår, men veggene er fornyet med våtromsplater. Tekniske installasjoner er i hovedsak av eldre dato, med kobberrør og avløpsrør fra byggeår, samt varmtvannstank fra 2001.

Vedlikehold: Leiligheten fremstår med normal bruksslitasje sett i forhold til alder. Det er utført enkelte nyere arbeider, blant annet utskifting / arbeid på hovedstoppekran og klosettkran i 2025. Taktekking og utvendige bygningsdeler ligger i hovedsak under borettslagets ansvarsområde. Innvendige overflater og tekniske installasjoner vil ha behov for jevnlig vedlikehold og oppgradering i takt med alder, bruk og normal slitasje.

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.

**HVITEVARER**

Følgende hvitevarer medfølger: Hvitevarer.

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

**INNBO OG LØSØRE**

Vaskemaskin plassert på bad kan medfølge handelen, dersom det er ønskelig.

## AREALER

BRA - i: 53 m<sup>2</sup>

BRA - e: 2 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 55 m<sup>2</sup>

TBA: 11 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 53 m<sup>2</sup> Entré, stue / kjøkken, soverom, bad / vaskerom og bod.

BRA-e: 2 m<sup>2</sup> Bod med utvendig adkomst ved inngangsparti.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

11 m<sup>2</sup>

## ØKONOMI

### PRISANTYDNING

Kr. 1 650 000,-

### FELLESKOSTNADER

Kr. 4 403,-/mnd

### FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Felleskostnader inkluderer personalkostnader, styrehonorar, energi og strøm (fellesareal), vedlikehold, avskrivninger, revisjonshonorar, forretningsførerhonorar, andre konsulenttjenester, kabel-TV, kontingent boligbyggelag, forsikringer (ikke innbo og løsøre), kommunale avgifter, snøbrøyting og andre driftskostnader.

Herav:

Avdrag andel fellesgjeld: kr 708,-

Driftskostnader: kr 2 463,-

Renter andel fellesgjeld: kr 529,-

Kabel-TV / Bredbånd: kr 703,-

### FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 431 693,- som primærbolig for 2024

### FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 1 726 772,- som sekundærbolig for 2024

## INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Med primærboliger menes der boligeier er folkeregistrert bosatt, mens sekundærboliger menes alle andre eiendommer herunder fritidseiendommer, pendlerboliger og utleieobjekter.

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. 1 650 000,- (Prisantydning)

-----  
kr. 8 406,- (Gebyr forhåndsprøving forkjøpsrett)

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument)

kr. 545,- (Tinglysning skjøte)

-----  
kr. 9 496,- (Omkostninger totalt)

-----  
kr. 1 659 496,- (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:

1506/60/15:

03.01.1975 - Dokumentnr: 43 - Forkjøpsrett

RETTIGHETSHAVER: OPDØL SYKEHUS

Overført fra: Knr:1506 Gnr:60 Bnr:15 F

04.10.1974 - Dokumentnr: 7648 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1506 Gnr:60 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 229797 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1502 Gnr:60 Bnr:15

24.02.2022 - Dokumentnr: 218523 - Arealoverføring

Areal overført fra: Knr:1506 Gnr:60 Bnr:2

Vederlag: NOK 0

Omsetningstype: Annet

For mer informasjon om erklæringer / tilliggende rettigheter ta kontakt med meglerforetaket.

### GRUNNBOKSDATO

21.06.2026

### FORSIKRINGSSKAP

If Skadeforsikring.

### POLISENUMMER

SP0002809627.

### ANDEL FELLESGJELD

Kr. 137 609,- pr. 26.05.2026

### LÅNEBETINGELSER FELLESGJELD

Borettslaget har følgende lån:

Lånenummer: 146329859, Husbanken

Serielån, 2 terminer per år.

Rentesats per 26.05.2026: 4.30% pa.

Antall terminer til innfrielse: 32.999907

Saldo per 26.05.2026: 10 676 460

Andel av saldo: 61 660

Første termin: 30.12.2012 Første avdrag: 30.06.2017 ( siste termin 30.05.2042 )

Serielån, 30 år (inkl 5 års avdragsfrihet), fastrente 3,538 i 10 år fra 01.11.2013

Lånenummer: 31195, DNB Bank ASA

Serielån, 4 terminer per år.

Rentesats per 26.05.2026: 5.07% pa.

Antall terminer til innfrielse: 67.105626

Saldo per 26.05.2026: 10 762 199

Andel av saldo: 62 155

Første termin/første avdrag: 30.03.2018 ( siste termin 30.12.2042 )

Serielån, 25 års nedbetaling, flytende rente NIBOR + 1.

Lånenummer: 33240, DNB Bank ASA

Serielån, 4 terminer per år.

Rentesats per 26.05.2026: 5.07% pa.

Antall terminer til innfrielse: 52

Saldo per 26.05.2026: 585 000

Andel av saldo: 3 599

Første termin/første avdrag: 30.06.2019 ( siste termin 31.03.2039 )

Serielån. 20 års nedbetaling. Nibor + 1%

Garasjelån. Rehabilitering garasjer. Skal dekkes inn av leieinntekter garasje

Lånenummer: 33065, DNB Bank ASA

Serielån, 4 terminer per år.

Rentesats per 26.05.2026: 5.07% pa.

Antall terminer til innfrielse: 51

Saldo per 26.05.2026: 1 765 385

Andel av saldo: 10 196

Første termin: 31.03.2019 Første avdrag: 31.03.2026 ( siste termin 31.12.2038 )

Serielån 20 år, herav 7 år avdragsfritt. Flytende rente

### ANDEL FORMUE

Kr. 10 729,- pr. 31.12.2025

## REGNSKAP/BUDSJETT/KOSTNADSØKNINGER

Meglerforetaket er blitt fremlagt borettslagets regnskap. Borettslaget hadde et årsresultat på kr 1 586 468,- i 2025.

Borettslaget hadde i 2025 sum omløpsmidler kr 1 911 358,-, hvorav kr 234 702,- er "andre fordringer".

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

## SIKRINGSFOND

Det er i dette borettslaget tegnet forsikring i Borettslagenes sikringsfond. Det sikrer deg mot å bli ansvarlig for naboens andel av fellesgjelden. Du vil ikke måtte dekke eventuelle kostnader som følge av manglende innbetalinger av felleskostnader. Borettslagenes Sikringsfond fra Norske Boligbyggelag dekker manglende innbetalinger av felleskostnader i borettslaget.

## FORRETNINGSFØRER

Møre og Romsdal Boligbyggelag

## FORKJØPSRETT

Det foreligger forkjøpsrett for medlemmer i borettslaget / boligbyggelaget. Dersom forkjøpsretten blir benyttet, vil kjøper bli løst fra den inngåtte kontrakten.

## GEBYR FORKJØPSRETT

Kr 8 438,-

## STYREGODKJENNELSE

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

## DYREHOLD

Ved anskaffelse av katt eller hund har man på forhånd plikt til å melde fra skriftlig til styret.

Se vedlagt husordensregler.

## VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

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

## DIVERSE OPPLYSNINGER

### DIVERSE

Kommentar fra Molde kommune: Gjeldende reguleringsplan for eiendommen er planID 1872, Regulerings endring for området Skjevik og plan ID 20150, Opdølhaugen parkeringsområde.

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 - Angi ønsket overtakelse ved budgivningen.

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.

### 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

21.06.2026

### ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Romsdal Eiendomsmegling AS

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

### MEGLER

Emilie Tautra, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF

Epost: emilie@notar.no

### ANSVARLIG MEGLER

Kjetil Gujord, Salgsleder - Partner - Eiendomsmegler MNEF

Epost: kjetil@notar.no

### MEGLERS VEDERLAG

Prosentprovisjon med 3.20% av kjøpesum		(inkl. mva.)
Salgsgaranti (valgfritt)	kr. 5 000,-	(inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse	kr. 15 000,-	(inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr. 6 500,-	(inkl. mva.)
Markedspakke	kr. 15 000,-	(inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.)	kr. 2 500,-	(inkl. mva.)
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 markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

## VIKTIG INFORMASJON

### BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

### BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark,

vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser.

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

### SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn

kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

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

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

#### **PERSONOPPLYSNINGSLOVEN**

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

#### **HVITVASKINGSREGLENE**

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

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

vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

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

#### **BUDGIVNING**

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

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

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

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 PÅSS

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

## HØGLIVEGEN 33E

Plantegning for dagens innredning / bruk  
Selgers egenerklæring  
Tilstandsrapport  
Bygningstegninger  
Innflytningstillatelse og midlertidig brukstillatelse  
Vedtekter  
Garasjeregler  
Husordensregler  
Innkalling til generalforsamling  
Protokoll  
Kartutsnitt m/ situasjon  
Utsnitt av reguleringsplan m/ tegnforklaring  
Reguleringsbestemmelser  
Energiattest

# Plantegning for dagens innredning / bruk



Plantegningen er en ikke målestør illustrasjon og avvik kan forekomme.



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Molde	
Oppdragsnr.	
15-0127/26	
Selger 1 navn	
Kristian Bergstrøm Kristengård	
Gateadresse	
Høglivegen 33E	
Poststed	Postnr
HJELSET	6450
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	Kristian Bergstrøm Kristengård
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	IF
Polise/avtalenr.	2549620

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 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, fuktinnslag, 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, tømmerarbeid 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   
Beskrivelse
- 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

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kristian B.Kristengård	a07032f2e6d25096946c1 fbdf27ee8db57b13f96	02.06.2026 16:31:53 UTC	Signer authenticated by One time code

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

# Tilstandsrapport

 Leilighet i rekkehus bebyggelse

 Høglivegen 33E , 6450 HJELSET

 MOLDE kommune

 gnr. 60, bnr. 15

 Andelsnummer 116

Sum areal alle bygg: BRA: 55 m<sup>2</sup> BRA-i: 53 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 27.05.2026

Rapportdato: 04.06.2026

Oppdragsnr.: 21039-2406

Eiendomsverdi ref nr: JH1169

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 tømmer, 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 bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som 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 bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få 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. Enkelte forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet kan omtales i rapporten uten at det settes tilstandsgrad, for eksempel forhold ved rekkverk, trapper, og brannsikkerhet.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak 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

Leilighet i rekkehusbebyggelse oppført i 1976. Bygningen har yttervegger i bindingsverk med liggende bordkledning. Flatt tak tekket med asfalt takbelegg, med fall til sluk og innvendige avløpsrør. Etasjeskiller er utført i betongdekke. Leiligheten har PVC-vinduer med 3-lags glass fra 2017, ytterdør av nyere årgang og PVC-balkongdør med 3-lags glass. Leiligheten har naturlig ventilasjon og oppvarming med gulvvarme i stue/kjøkken og bad.

## Leilighet i rekkehus bebyggelse - Byggeår: 1976

### UTVENDIG [Gå til side](#)

Leiligheten inngår i rekkehusbebyggelse i borettslag. Bygningen har flatt tak med asfalt takbelegg, liggende utvendig bordkledning, PVC-vinduer med 3-lags glass og sydvendt veranda i trekonstruksjon. Flere utvendige forhold ligger innenfor borettslagets vedlikeholds- og ansvarsområde.

### INNVENDIG [Gå til side](#)

Innvendig består leiligheten av entré, stue/kjøkken, soverom, bad/vaskerom og bod. Overflatene består hovedsakelig av laminatgulv, malte plater på vegger og malt panel i himling. Etasjeskiller er av betongdekke.

### VÅTROM [Gå til side](#)

Bad/vaskerom er hovedsakelig fra byggeår, men veggoverflater er senere fornyet med våtromsplater. Rommet har malt vinylbelegg på gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegger og malt panel i himling. Rommet er innredet med servantinnredning, gulvstående toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

### KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot stue. Innredningen er av eldre årgang og er overmalt. Kjøkkenet har profilerte eikefronter, laminert benkeplate, integrert kjøl/frys og oppvaskmaskin. Kjøkkenventilator har avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Leiligheten har kobberrør fra byggeår, avløpsrør av plast fra byggeår og varmtvannstank på ca. 120 liter fra 2001 plassert i kjøkkenbenk. Boligen har naturlig ventilasjon gjennom vindusventiler/veggventiler. Elektrisk anlegg er 230 V IT-anlegg med sikringsskap renoveret i 2019.

### TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Eiendommen har felles opparbeidet tomt i borettslag med parkering, grøntarealer og adkomst. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

### FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)

Rekkverket på verandaen er målt til ca. 84 cm, og er dermed lavere enn dagens anbefalte krav til rekkverkshøyde på 100 cm ved fallhøyder over 0,5 meter. Lav rekkverkshøyde gir redusert sikkerhetsnivå og økt risiko for fallulykker. Det anbefales å vurdere økning av rekkverkshøyden for å bedre sikkerheten.

Det er ikke foretatt radonmålinger i boligen, og bygningen er ikke opplyst utført med radonsperre. Manglende radonmålinger og radonsperre medfører usikkerhet knyttet til innendørs radonnivå. Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å avklare eventuelle radonforekomster. Ved forhøyede radonverdier må nødvendige tiltak påregnes.

## Arealer [Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

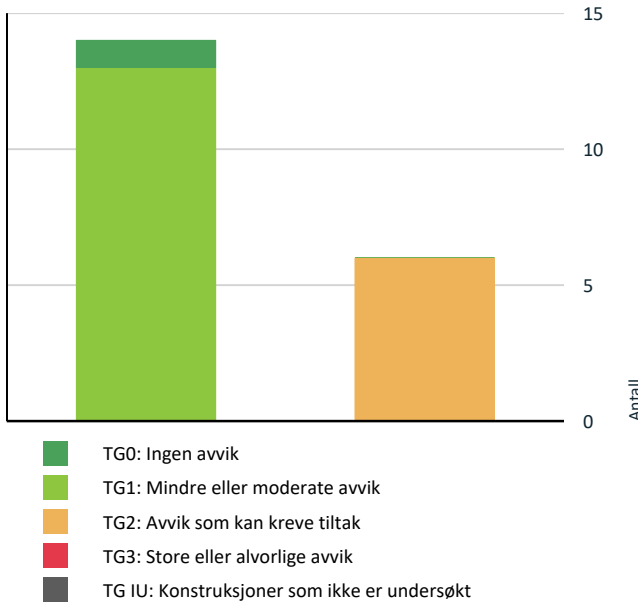
## Lovlighet [Gå til side](#)

### Leilighet i rekkehus bebyggelse

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

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

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

❗ Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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 i rekkehus bebyggelse

### ❗ TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

❗ Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

❗ Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

❗ Kjøkken > 2. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## LEILIGHET I REKKEHUS BEBYGGELSE

### Byggeår

1976

### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

### Anvendelse

### Standard

Leiligheten har normal standard sett i forhold til alder og bruk. Innvendige overflater består av laminatgulv, malte plater på vegger og malt panel i himling. Kjøkkenet har eldre, overmalt kjøkkeninnredning med profilerte eikefronter og laminert benkeplate. Bad/vaskerom er hovedsakelig fra byggeår, men veggene er fornyet med våtromsplater. Tekniske installasjoner er i hovedsak av eldre dato, med kobberør og avløpsør fra byggeår, samt varmtvannstank fra 2001.

### Vedlikehold

Leiligheten fremstår med normal bruksslitasje sett i forhold til alder. Det er utført enkelte nyere arbeider, blant annet utskifting/arbeid på hovedstoppekran og klosettcran i 2025. Taktekkning og utvendige bygningsdeler ligger i hovedsak under borettslagets ansvarsområde. Innvendige overflater og tekniske installasjoner vil ha behov for jevnlig vedlikehold og oppgradering i takt med alder, bruk og normal slitasje.

## UTVENDIG

### Takkonstruksjon og taktekkning

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

#### Beskrivelse

Boligen har flatt tak tekket med asfalt takbelegg. Taktekkning ble skiftet ca. i 2011 av Fræna Byggservice. Taket er utført med fall mot sluk og innvendige avløpsør. Gesims ble samtidig forhøyet med ca. 300 mm i forbindelse med etterisolering av takkonstruksjonen. Taket ble ikke besikket grunnet manglende forsvarlig tilkomst, og vurderingen er derfor hovedsakelig basert på alder, opplysninger fra borettslaget og tilgjengelig dokumentasjon. Forholdet ligger innenfor borettslagets vedlikeholds- og ansvarsområde.

Asfalt takbelegg har en begrenset forventet levetid, og tekkningen er fra ca. 2011. Innvendige sluk og avløpsløsninger på flate tak er generelt mer sårbare for tilstopping og lekkasjer enn tradisjonelle utvendige løsninger. Det ble ikke registrert synlige lekkasjesymptomer fra innvendig side i tilgjengelige områder på befaringstidspunktet. Taktekkning og sluk bør kontrolleres og vedlikeholdes jevnlig for å sikre tilfredsstillende avrenning og funksjon. Rensing av sluk og kontroll av takbelegg anbefales utført som normalt vedlikehold. Grunnet begrenset besiktigelse kan skjulte feil eller svakheter ikke utelukkes. Eldre asfalt takbelegg vil over tid ha økt risiko for slitasje, sprekkdannelser og lekkasjer, og fremtidig vedlikehold eller utskifting må påregnes som del av normalt vedlikehold. Forholdet ligger innenfor borettslagets ansvarsområde.

### Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Boligen har yttervegger oppført som bindingsverkskonstruksjon med liggende bordkledning fra byggeår. Det er påvist nyere bordkledning på vestveggen, men tidspunkt for utførelse av arbeidene er ukjent. Veggkonstruksjonen er isolert etter byggeskikken som var vanlig på oppføringstidspunktet. Utvendig kledning fremstår hovedsakelig med normal slitasje og elde i henhold til alder. Forholdet ligger innenfor borettslagets vedlikeholds- og ansvarsområde.

### Vinduer

#### Beskrivelse

Boligen har PVC-vinduer med 3-lags isolerglass fabrikkert i 2017. Vinduene er utført med moderne vedlikeholdsvennlige materialer og fremstår med normal funksjon. Glassfelt ved ytterdør er av eldre årgang enn øvrige vinduer. Forholdet ligger innenfor borettslagets vedlikeholds- og ansvarsområde.

### Dører

#### Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør av nyere årgang og PVC balkongdør med 3-lags glass datert 2017.

### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

Sydvendt veranda oppført i trekonstruksjon på ca. 11 m<sup>2</sup> med utgang fra stue/kjøkken. Verandaen har terrassebord av nyere dato og rekkverk utført i tre. Det er montert plexiglassplater på innsiden av rekkverket som le-/skjermvegg. Forholdet ligger innenfor borettslagets vedlikeholds- og ansvarsområde.

Rekkverkshøyde er målt til ca. 84 cm, noe som er lavere enn dagens anbefalte krav til rekkverkshøyde på balkonger og terrasser med fallhøyde over 0,5 meter. Rekkverket tilfredsstiller derfor ikke dagens sikkerhetskrav.

### 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 bygningsmassen.

## INNVENDIG

### Overflater

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Innvendige overflater består av laminatgulv, malte plater på vegger og malt panel i himling. Overflatene er av normal standard ut fra alder og bruk.

Overflatene fremstår med normal bruksslitasje sett i forhold til alder og bruk. Det er registrert et område i entré hvor vegg er sparklet, men ikke ferdig pusset og malt. Ingen umiddelbare tiltak anses nødvendige utover normalt vedlikehold. Ferdigstillelse av sparklet område i entré anbefales utført for et helhetlig overflateuttrykk. Overflatene vil over tid ha behov for jevnlig oppgradering og vedlikehold i takt med videre bruk og normal slitasje.

## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke. Det er målt ca. 9 mm. høydeforskjell på gulv i stuen over en lengde på ca 2 m. Det er målt ca. 6 mm. høydeforskjell på gulv i soverom over en lengde på ca 2 m. Gjennom hele rommet i soverommet er det målt ca. 3 mm. avvik. 4 mm. i stuen. Målingene er utført på tilfeldige steder i to rom.

Målingene er utført på tilfeldige steder og anses som representative stikkprøver. De registrerte avvikene ligger innenfor hva som vurderes som normalt for konstruksjonstype, alder og bruk, og tilfredsstillende kravene i NS 3600 for å kunne gi TG1. Det bemerkes at planhet kan overstige toleransekrav i enkelte leggeanvisninger for nyere gulvtypen, hvor krav ofte ligger i størrelsesorden 2–3 mm per 2 meter. Eventuelt behov for avretting ved legging av nye gulv må derfor påregnes, men dette anses som et forhold utenfor tilstandsanalysens mandat.

## TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

## Oppvarming

### Beskrivelse

Leiligheten oppvarmes med gulvvarme i stue/kjøkken og bad.

Kun til info. Oppvarming av elektriske varmekilder og pipe/ildsted er ikke tilstandsvurdert.

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

### Beskrivelse

Badet er hovedsakelig fra byggeåret, men veggoverflatene er senere fornyet med våtromsplater. Tidspunkt for fornyelsen er ukjent. Gulvet har malt vinylbelegg fra byggeår med elektrisk gulvvarme. Himling er utført med malt panel. Badet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, gulvstående toalett og dusjkabinett. Det er opplegg for vaskemaskin. Ventilering skjer ved naturlig avtrekk via ventil i vegg.

### 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 1 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Våtromsplater på vegger, malt panel i himling.

### Kommentar:

Det er ikke fuget under bunnlist under våtromsplater i våtsoner og avstand fra underkant av plater ned til gulv er målt til ca 30 mm på minste, avstand skal være over 60 mm ifølge monteringsanvisning fra produsent. Fungerer som dette ved bruk av dusjkabinett.

### 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 1 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Rommet har malt vinylbelegg på gulv med gulvarme fra byggeår. Vinylbelegg har opprett langs vegger og dør. Lokalfall og høydeforskjell topp membran til topp slukrist er i henhold til forskrift.

### 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

Rommet har plastsluk med vinylbelegg på gulv som tettesjikt/membran. Vinylbelegg er ført ned i sluk og klemt bak klemring.

### Vurdering av avvik:

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

Vinylbelegg på våtrom har en teknisk levetid på 30 år ved lang intervall. Etter 30 er belegget ansett som utlevd utifra Sintef sine levetidstabeller. Belegget kan selvsagt ha en lengre levetid enn det som er oppgitt. Jevnlig rensing av sluk anbefales.

Levetid/utskifting av våtromsplater er satt til 20 år ved lang intervall.

### Konsekvens/tiltak

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

# Tilstandsrapport



Sluk under dusjkabinett

## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Baderomsinnredning med nedfelt servant, gulvstående toalett og dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig ventilering med ventil i vegg.

## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er allerede foretatt fra tilstøtende rom, det utført fuktsøk i samme hull uten å måle forhøyet fuktverdier i bakvegg eller i bunnsvill. Våtrommet er også fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy og det er ikke påvist unormale forhold ved fuktsøk i relevante våtsoner i gulv og vegger.



Fuktsøk i vegg mellom kjøkken og bad. Ikke utslag på fukt.

## KJØKKEN

### 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Laminat på gulv, malte plater på vegger og malt panel i innvendig tak. Kjøkkeninnredning fra eldre årgang som er overmalt. Kjøkkeninnredningen har malte profilerte eike fronter med laminert benkeplate. Integrert frys/kjøleskap og oppvaskmaskin. Smart-panel plater over kjøkkenbenk. Komfyrvakt og lekkasjesikring/aqua-stop er ikke montert, dette er anbefalt.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er en liten lekkasje i blandebatteriet på kjøkkenet.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ifølge selger skal dette utbedres av rørlegger før visning/salg.

### 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

##### Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

##### Beskrivelse

Boligen har kobberrør fra byggeår. Stoppekran plassert i kjøkkenbenk.

##### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Det er ikke registrert konkrete avvik ved beferingen med unntak av en liten lekkasje i blandebatteri på kjøkkenet, dette skyldes trolig en dårlig pakning, alderen på røropplegget tilsier at det må påregnes normal slitasje og redusert restlevetid sammenlignet med nyere installasjoner.

##### Konsekvens/tiltak

Eldre kobberrør kan over tid være mer utsatt for lekkasjer som følge av slitasje og materialtretthet. Det anbefales jevnlig kontroll av synlige rørføringer og koblinger, samt å være oppmerksom på tegn til lekkasje. På sikt bør det påregnes oppgradering eller utskifting av deler av anlegget.

#### TG 2 Avløpsrør

##### Beskrivelse

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

##### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

# Tilstandsrapport

Avløpsrør fra byggeår har høy alder. Med bakgrunn i alder vurderes fremtidig funksjon som usikker sammenlignet med nyere rørinstallasjoner.

## Konsekvens/tiltak

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

## 1 TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon gjennom vindusventiler/veggventiler. Normalt for boligen på byggemeldingstidspunktet.

## 1 TG 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca 120 liter og er fra 2001. Tanken er plassert i kjøkkenbenk. Det er påvist avrenning fra sikkerhetsventil med videre overløp tilknyttet avløpsrør i kjøkkenbenk. Varmtvannsbereder har ikke fast tilkobling, men er koblet med stikkontakt (konsekvens er fare for varmgang, ikke krav på oppføringstidspunktet, ikke tilbakevirkende krav for utbedring opp mot dagens krav).

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

## Elektrisk anlegg

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

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

### Beskrivelse

230 V IT-anlegg. Skjult anlegg med jordfeilautomater i 2019, montert av Romsdal Elektro. Sikringsskap plassert i vindfang.

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

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

**Fra byggeår. Renoveret sikringsskap i 2019.**

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**

**Ukjent om alle samsvarserklæringer på utført arbeid etter år 1999 foreligger. Ikke forelagt takstmannen noen samsvarserklæringer.**

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

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

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

**Nei**

### Generelt om anlegget

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

**Nei**

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

**Nei**

### Inntak og sikringsskap

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

**Nei**

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

**Ja**

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

**Ja Det ble ikke observert åpenbare feil ved det elektriske anlegget. Det understrekes at dette er basert på enkle visuelle observasjoner, og at takstmannen ikke har elektrofaglig kompetanse.**

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

**FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR**

# Tilstandsrapport

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



### Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

Rekkverket på veranda er lavere enn dagens krav som er 100 cm. Det anbefales å vurdere økning av rekkverkshøyde for å forbedre sikkerheten. Lav rekkverkshøyde gir redusert sikkerhetsnivå.

Det er ikke foretatt radonmålinger i boligen, og bygningen er ikke utført med radonsperre. Manglende radonmålinger og radonsperre medfører usikkerhet knyttet til innendørs radonnivå. Det anbefales å gjennomføre radonmålinger. Ved forhøyede verdier må nødvendige tiltak påregnes.

# 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

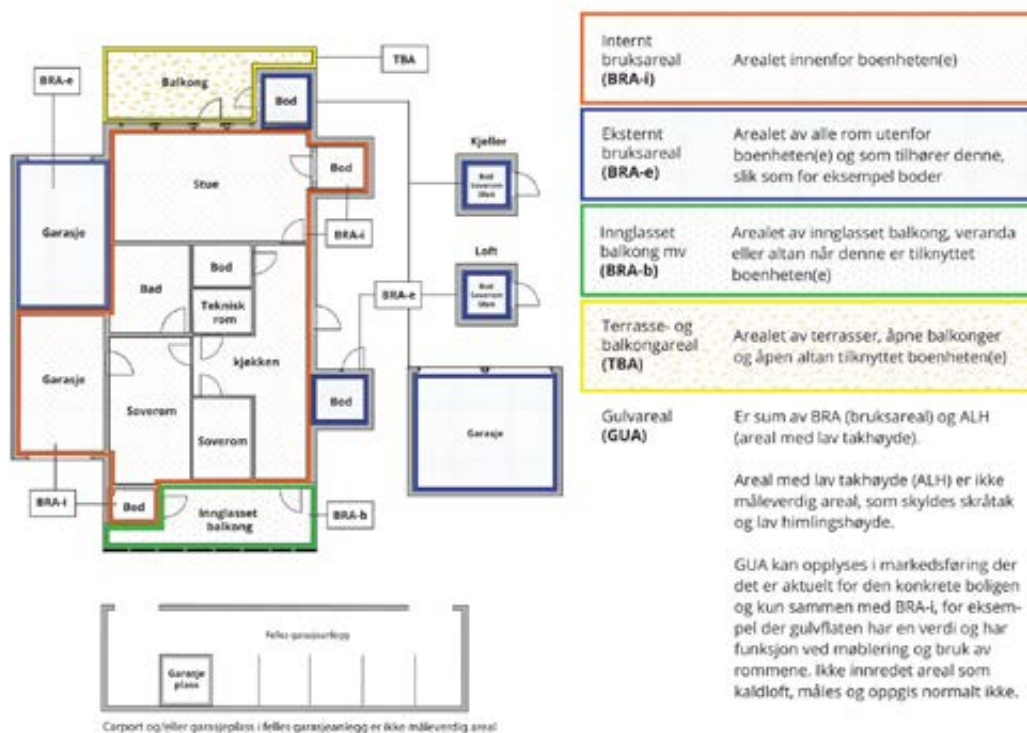
## Hva er måleverdig areal?

Aralet 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 optas av yttervegger.



## 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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 bygningsakkyndige 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 i rekkehus bebyggelse

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	53	2		55	11
<b>SUM</b>	<b>53</b>	<b>2</b>			<b>11</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>55</b>				

## Romfordeling

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

## 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:* Det foreligger faktura fra VVS Team AS datert 25.11.2025 vedrørende utbedring av lekkasje på rør til toalett samt utskifting/arbeid på hovedstoppekran etter arbeid utført av kommunen på vannledningsnettet. Arbeidene omfattet blant annet utskifting av hovedstoppekran, fleksislange og klosettcran. Videre er det registrert en mindre lekkasje fra blandebatteri på kjøkken. Ifølge selger skal forholdet utbedres av rørlegger før visning/salg. Selger opplyser at dokumentasjon/kvittering på utført arbeid vil bli fremlagt etter at arbeidene er utført.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.5.2026	Hans Fredrik Riksfjord	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1506 MOLDE	60	15		0	44669 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Høglivegen 33E

### Hjemmelshaver

Opdølhaugen Borettslag

## Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
948920794			Kristengård Kristian Bergstrøm

## Innskudd, pålydende mm

### Andelsnummer

116

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Opdølhaugen Borettslag er beliggende på Skjevikåsen, Hjelset, ca 2 mil øst for Molde sentrum. I nærmiljøet ligger skoler, svømmehall, barnehage, dagligvareforretning. Gode bussforbindelser.

### Adkomstvei

Offentlig.

### Tilknytning vann

Offentlig.

### Tilknytning avløp

Offentlig.

### 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 opparbeidet tomt i borettslaget med parkering, grøntarealer og adkomst.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	26.05.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	28.05.2026		Gjennomgått	16	Nei
Forretningsførerinfo	28.05.2026		Gjennomgått	14	Nei
Egenerklæringsskjema	02.06.2026		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.06.2026	

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. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. 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.

## PREISERING

- 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

rekkerkshøyder/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 dampsperring 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 fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor 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 ren 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/JH1169>

## 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

COMMENT  
 44. 1950-1951. 1. og 2. etasje  
 1951. 3. etasje  
 1952. 4. etasje

**MO-80 A**  
 REKKEHUS PÅ  
 OPPDØLHAUGEN

P L A N E R  
 type **C** og **D**

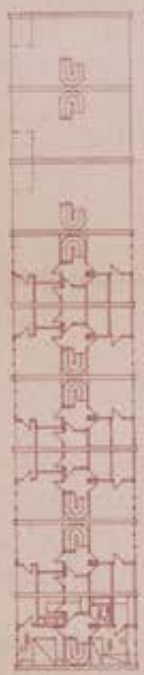
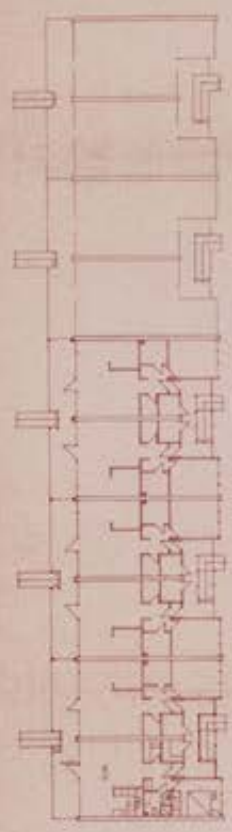
mål: 1:200

molde: 27.10.72

knut p. bugge  
arkitekt mna1

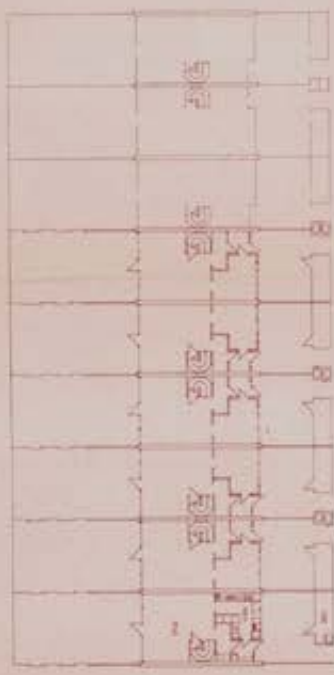
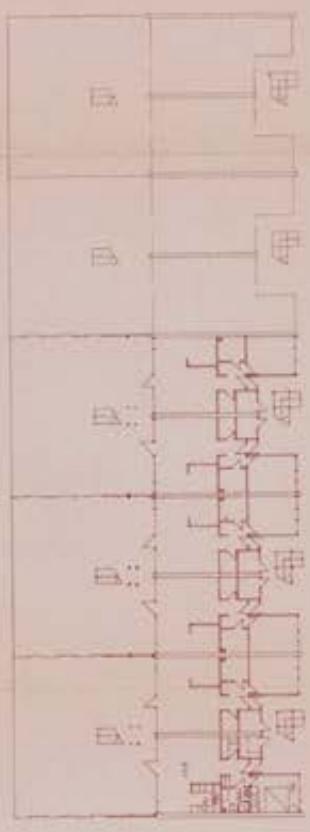
**7130-02**

2 ETASJE



2 ETASJE

1 ETASJE

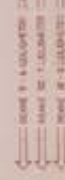


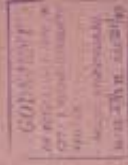
1 ETASJE

TYPE **D**



TYPE **C**





**MO-80 A**  
**REKKEHUS PÅ**  
**OPPDØLHAUGEN**

FASADER

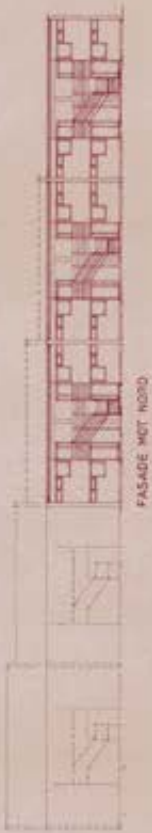
type **G** og **D**

mål: 1:200

molde: 27.10.72

knut p. bugge  
arkitekt mnlal

**7130-04**



FASADE MOT NORD



FASADE MOT NORD



FASADE MOT SØR

← NIVÅ 101 - 0.45.04.104  
← NIVÅ 102 - 0.13.04.102  
← NIVÅ 1 - 0.13.04.101

TYPE **G**



FASADE MOT SØR

← NIVÅ 101 - 0.13.04.101  
← NIVÅ 102 - 0.13.04.102  
← NIVÅ 1 - 0.13.04.101

TYPE **D**

**M0-80 A**  
REKKEHUS PÅ  
OPPDOLHAUGEN

FASADER  
type **A, B, C** og **D**  
mål: 1:50  
målde:

knut p. bugge  
arkitekt mmal

**7130-08**



HÅGLESIDE



INNANGANGSSIDE

TYPE **D**



INNANGANGSSIDE

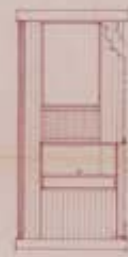


HÅGLESIDE

TYPE **C**



INNANGANGSSIDE



HÅGLESIDE/INNANGANGSSIDE

TYPE **B**



INNANGANGSSIDE



HÅGLESIDE

TYPE **A**



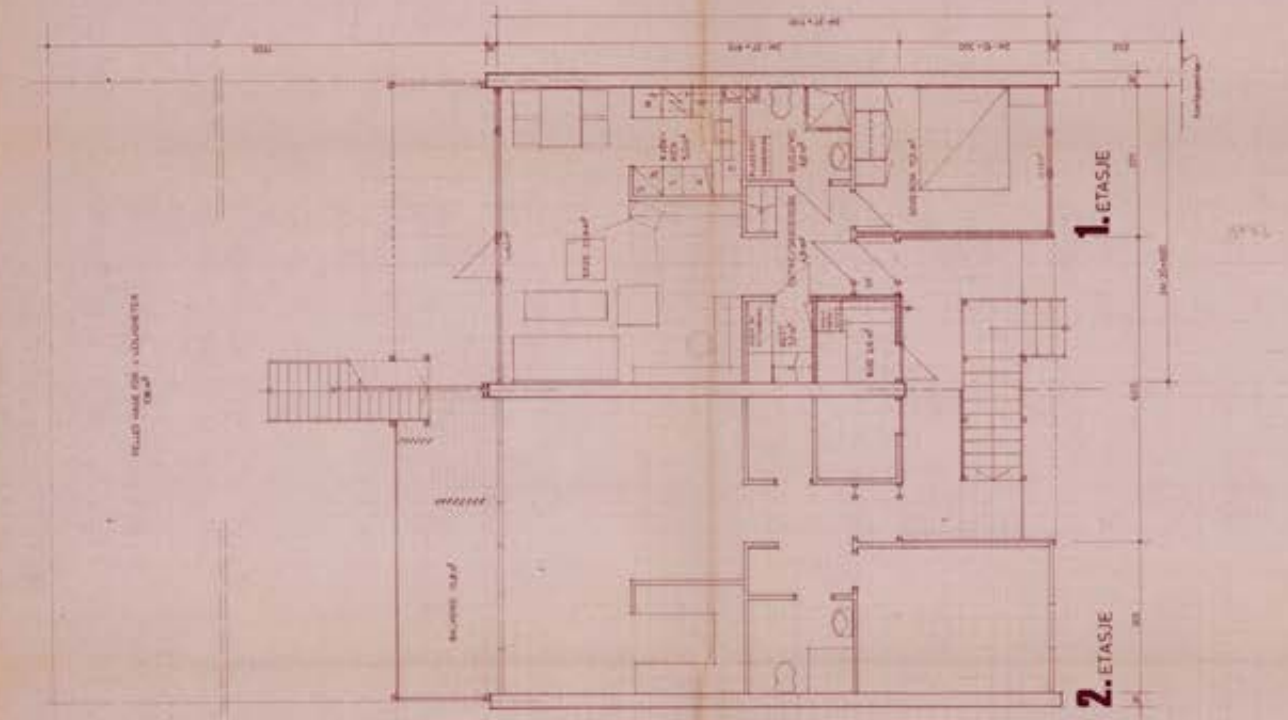
**MO-80 A**  
 REKKEHUS PÅ  
 OPPDØLHAUGEN

PLANER  
 type **C** og **D**

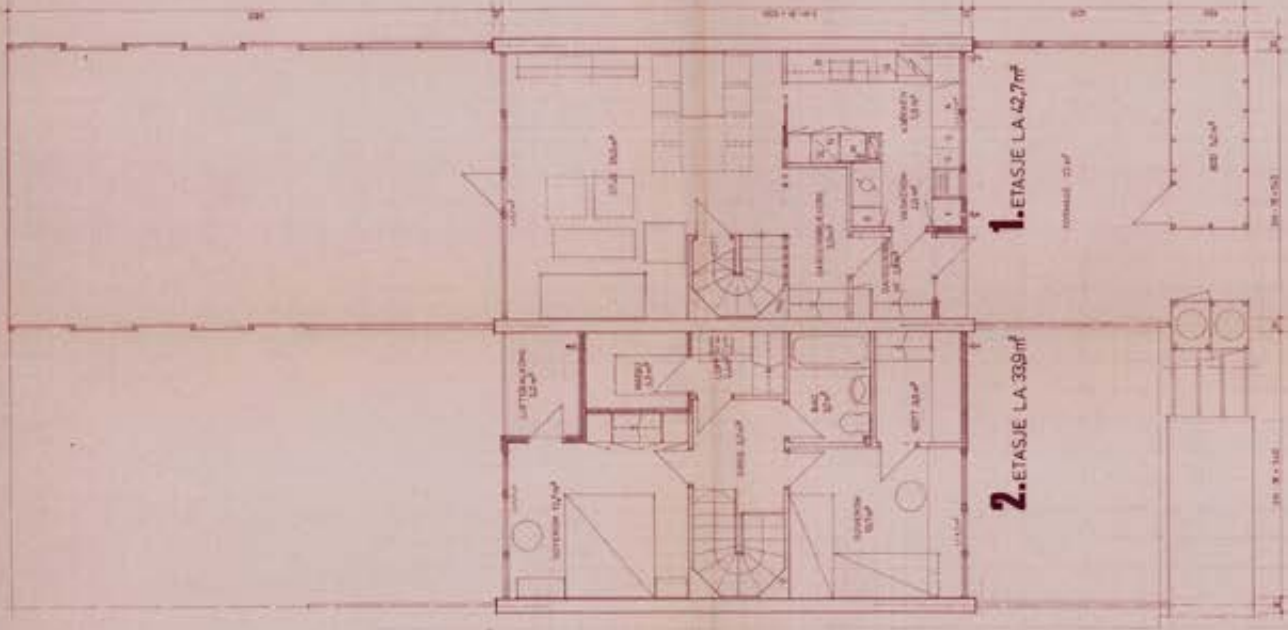
mål: 1:50  
 molde: 27.10.72

knut p. bugge  
 arkitekt mnaI

**7130-06**



**TYPE D** 2-ROMSLEILIGHET L.A. 50,6 m<sup>2</sup>  
 REKKE I 20 STK  
 REKKE VII 0 STK  
 REKKE XV 16 STK  
 TILSAMMEN LØS STK



**TYPE C** 3-ROMSLEILIGHET L.A. 76,6 m<sup>2</sup>  
 REKKE V 6 STK  
 REKKE VII 7 STK  
 REKKE XI 9 STK  
 TILSAMMEN 27 STK



MOLDE KOMMUNE

BYGNINGSSJEFEN

**SB/AP INNFLYTTINGSTILLATELSE for 12 leiligheter.**

Byggherre: Opdelhaugen borettslag A/L  
Eiendom: Høglivegen 15 g.nr. \_\_\_\_\_ b.nr. \_\_\_\_\_  
Arbeidssted: Høglivegen 33 (rekke D 8).  
Ansvarshavende: Byggmester Arne Moen, Romedals Bygg A/S, 6400 Molde

I medhold av bygningslovens § 99 pkt. 2 gis det herved midlertidig innflyttingstillatelse, da det resterende byggearbeid som gjenstår er av mindre vesentlig betydning. Innflytting finnes ubetenkelig for liv og helse.

De tilbakestående arbeider skal være utført innen utgangen av 1976  
slik at synsforretning kan avholdes og ferdigattest utferdiges i flg. bygningslovens § 99 pkt. 1.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannledning: Ja.  
kloakkledning: Ja.  
renovasjon: Ja.

Pipeattest ~~XXXXXXXXXXXX~~ utgår p.g.a. elektr. oppvarming.  
ma innleveres for

innflytting kan skje den: Når pkt. 2 er fullført.

Molde, den 15/6 - 76

Arne Moen

*Følgende arbeide gjenstår:*

1. Montering av ventiler i kanalåpninger.
2. Fullføring av trapperekkerverk.
3. Beslag på balkongterskler.
4. Fullføring av takhattmontering (inkl. isolasjon omkring kanalene).
5. Trinn ved dør til terreng.
6. Fullføring av utvendig malingsarbeid.
7. Fullføring av takrenner og takbeslag.
8. Fullføring av terrengbehandling/adkomstveger og parkeringsplasser.
9. Montering av husnummerskilt.



MOLDE KOMMUNE

BYGNINGSSJEFEN

757/11

SB/EA MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE for 8 leiligheter  
(gjenoppbygging etter brann)

Byggherre: Opdølhaugen borettslag A/L

Eiendom: Høglivegen 15 g.nr. b.nr.

Arbeidssted: Høglivegen 33 (rekke D 8)

Ansvarshavende: Olav Strand, Romsdal Bygg A/S, 6400 Molde

I medhold av bygningslovens § 99 pkt. 2 gis det herved midlertidig brukstillatelse, da det resterende byggearbeid som gjenstår er av mindre vesentlig betydning. Innflytting finnes ubetenkelig for liv og helse.

De tilbakestående arbeider skal være utført innen Utgangen av 1978  
slik at synsforretning kan avholdes og ferdigattest utferdiges i flg. bygningslovens § 99 pkt. 1.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannledning: Ja

kloakkledning: Ja

renovasjon: Ja

Pipeattest må innleveres før

innflytting kan skje den: Straks

Molde, den 23. juni 1978

Følgende arbeide gjenstår:

1. Vegger mellom leilighetene må være B 30 helt opp til taktekningen.  
Kfr. 55:451.

# Vedtekter

for **Opdølhaugen borettslag** org nr 948 920 794

tilknyttet

Møre og Romsdal boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 13. november 1974, endret 14/4-94, 5/4-01, 26/1-05 og sist endret den 18. mars 2026.

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

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

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget ligger i Molde kommune og har forretningskontor i Molde kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet Møre og Romsdal boligbyggelag som er forretningsfører.

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 100,-.
- (2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

### 2-2 Sameie i andel

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

### 2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
- (3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

### **3. Forkjøpsrett**

#### **3-1 Hovedregel for forkjøpsrett**

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

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

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

#### **3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende**

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

#### **3-3 Nærmere om forkjøpsretten**

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

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

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

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

### **4. Borettslag og bruksoverlating**

#### **4-1 Borettslaget**

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

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

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

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

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

#### **4-2 Bruksoverlating**

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

- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
  - andelseieren er en juridisk person
  - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner

- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

## 5. Vedlikehold

### 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

### 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

## 6. Pålegg om salg og fravikelse

### **6-1 Mislighold**

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

### **6-2 Pålegg om salg**

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

### **6-3 Fravikelse**

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

## **7. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **7-1 Felleskostnader**

(1) Felleskostnadene betales innen den 20. hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

### **7-2 Borettslagets pantesikkerhet**

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

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret**

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer og inntil 4 varamedlemmer. Begge kjønn skal være representert. Det er ikke møteplikt for 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 og sekretær blant sine medlemmer.

### **8-2 Styrets oppgaver**

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

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

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

### **8-3 Styrets vedtak**

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,

4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

#### **8-4 Representasjon og fullmakt**

Styreleder(evt nestleder) og et styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

### **9. Generalforsamlingen**

#### **9-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

#### **9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

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

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

#### **9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

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

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

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

#### **9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

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

#### **9-5 Møteledelse og protokoll**

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

#### **9-6 Stemmerett og fullmakt**

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

#### **9-7 Vedtak på generalforsamlingen**

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

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

(3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

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

### **10-1 Inhabilitet**

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

### **10-2 Taushetsplikt**

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

### **10-3 Mindretallsvern**

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

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

### **11-1 Vedtektsendringer**

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

### **11-2 Forholdet til borettslovene**

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

# Opdølhaugen borettslag

---

## Garasjeregler

### VEDRØRENDE OMSETNING, LEIE OG BRUK AV GARASJER EID AV OPDØLHAUGEN BORETTSLAG

1. Borettslaget består av 118 leiligheter og 38 garasjer. Dette medfører at garasjene omsettes uavhengig av kjøp/salg av leilighet. Det vil si at garasjen ikke følger leiligheten ved salg av denne. Det er ikke anledning til å beholde garasjen etter salg av leiligheten.  
Andelseieren kan ikke overdra garasjen til eventuell framleier. Garasjen skal da i fremleieperioden, leies ut til den som står øverst på ventelisten.
2. Det er kun fastboende andelseier som kan kjøpe garasje i borettslaget. En andelseier kan ikke eie mer enn en garasje.
3. Det er borettslaget som både selger, og kjøper tilbake garasjen.
4. All omsetning av garasjer skjer gjennom MOBO via borettslagets garasjeansvarlig.
5. Ved oppsigelse av garasje gjelder følgende praksis; Det skal leveres skriftlig oppsigelse med 30 dagers varsel. Garasjeansvarlig skal besiktige garasjen før leieforholdet er å betrakte som avsluttet. Hvis borettslaget går til oppsigelse på grunn av mislighold eller annet, gjelder det en oppsigelsestid på 30 dager fra skriftlig varsel.

Ved salg av garasjen skal det leveres tilbake samme antall nøkler som brukeren fikk utlevert. Eventuell manko belastes selger, og trekkes fra salgssummen.

6. A: Ved kjøp av garasje: Interesserte henvender seg til garasjeansvarlig i borettslaget. Antall garasjer tilsier at en ikke kan påregne å få kjøpt garasje umiddelbart, men må tegne seg på venteliste. Når en garasje blir ledig, er det til enhver tid den som står øverst på denne lista som får tilbud om å kjøpe garasjen først. Dersom en som får tilbudet må takke nei, går tilbudet til neste på listen. Den som takker nei strykes fra garasjelisten. De øvrige vil så rykke fremover på listen.

B: Ved salg av garasje: Man henvender seg også her til garasjeansvarlig i borettslaget, som foretar en besiktigelse av garasjen. Borettslaget kjøper garasjen tilbake, og innskuddet utbetales via MOBO.

7. Garasjen skal primært brukes til oppbevaring av egen privatbil. All annen bruk (kun som lagerplass etc.) skal ikke forekomme.

## Opdølhaugen borettslag

---

8. Garasjens bærende konstruksjon (staver og sperrer) må ikke svekkes.
9. Det er totalforbud mot sveising (elektrisk og/eller gass) og bruk av åpen ild i garasjen. Det er heller ikke tillatt med varmeovner og lignende, da det elektriske anlegget kun er dimensjonert for vanlig lys og tilkobling av motorvarmer. Eventuelle forandringer av elektriske installasjoner og eller montering av nytt, skal kun skje ved bruk av autorisert elektriker og etter skriftlig godkjenning fra styret. Alle kostnader ved dette skal dekkes av leietaker.
10. Den bygningsmessige konstruksjonen av garasjene er basert på god luftgjennomstrømning mellom garasjene. Det er derfor ikke tillatt å tette skilleveggene ved å kle dem igjen, eller tette dem på annen måte.
11. VEDLIKEHOLD: Hver enkelt bruker oppfordres til å måke snø på taket når dette er påkrevd. Defekt lås, glideskinner og eller andre skader meldes straks til vaktmester eller garasjeansvarlig.
12. Garasjeporten skal alltid være lukket når eier ikke oppholder seg i eller i nærheten av garasjen. Dette på grunn av barnas sikkerhet.
13. MOBOs gebyr angående brukerskifte av garasje bekostes av ny bruker.
14. Brudd på en eller flere av ovennevnte regler kan føre til oppsigelse av leieforholdet.

# **HUSORDENSREGLER FOR OPDØLHAUGEN BORETTSLAG**

Siste endringer vedtatt 18.03.2026

## **§ 1. FORMÅL**

**Andelseierne** plikter å følge bestemmelsene i **husordensreglene**, og er også ansvarlige for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten. Leiligheten må ikke brukes slik at det sjenerer andre. **Reglene skal sikre beboerne ro og orden, og et godt og trivelig bomiljø.**

Husordensreglene kan bare endres etter vedtak i generalforsamling med simpelt flertall.

## **§ 2. RO I LEILIGHETEN**

Byggeforskriftenes lydisoleringsstandard fordrer utstrakt gjensidig hensynsfullhet mellom naboer i flerbolighus og gir en redusert mulighet til privatliv i forhold til eneboligen. På denne bakgrunn vil følgende regler måtte gjelde: Det skal herske ro i leiligheten fra kl. 23.00 til kl. 06.00. Radio, TV, musikkanlegg o. l. må dempes på anmodning fra nabo. Vær spesielt oppmerksom på innstillingen av basskontrollen.

På grunn av den bygningsmessige konstruksjonen vedrørende innetrapper, fordres det her utstrakt hensynsfullhet hele døgnet.

Musikkøvelser må ikke ha en slik styrke at naboene sjeneres unødvendig. Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale med styret og etter samtykke fra naboer.

Private selskaper må holdes innenfor en viss ramme – samarbeid mellom naboer anbefales.

## **§3. DYREHOLD**

Styret oppfordrer alle dyreeiere til å ID-merke hunder og katter.

Husdyrhold må ikke ved lukt, støy eller på annen måte være til sjenanse for andre beboere.

Ved anskaffelse av katt eller hund har man på forhånd plikt til å melde fra skriftlig til styret.

### **Katter:**

1. Det er kun tillatt med innekatt.
2. Katt kan luftes i bånd.
3. Det er ikke tillatt å tømme kattesand i avløpssystemet. Det medfører tette rør og store kostnader for borettslaget. Eier blir stilt økonomisk ansvarlig om dette skjer.

### **Hunder:**

1. Det tillates kun -1- hund pr. leilighet.
2. Det er båndtvang i borettslaget hele året.
3. Det er ikke tillatt å luften hund på lekeplassområdet.
4. Hunder skal luftes av en ansvarsfull person som har kontroll på hunden.
5. Ekskrementer skal STRAKS fjernes og kastes i eiers egen restavfallsdunk. Dette gjelder også fra hage og forgård. Unngå at hunden gjør fra seg ved inngangspartier og smale gangstier.

6. Valpeopprett tillates ikke. Drektige hunder må omplasseres til egnet sted før valpingen.
7. Alt hundehold, også hunder i pensjon utover 2 uker, skal meldes fra til styret. Styret kan forlange husdyr fjernet ved gjentatte klager for brudd på husordensreglene. Dersom dyreeiere ikke retter seg etter skriftlige advarsler fra styret, regnes dette som brudd på reglene. Dyreeiere vil da bli pålagt å avvikle dyreholdet.

#### **§ 4. MATING AV FUGLER/DYR I BORETTSLAGET**

Borettslaget setter ned forbud mot å mate fugler/sette ut mat til fugler eller andre dyr på borettslagets område. Mating av småfugler trekker til seg de større fuglene som mange klager på og helst vil slippe å ha i hager, balkonger, på rekkverk og skillevegger. Mating av fugler og andre dyr tiltrekker seg masse andre skadedyr, som rotter og mus. Ved jevnlig mating av fugler, vil rotter og mus kunne trekke inn i boliger.

#### **§ 5. LADING EL-/ HYBRIDBILER**

Kontakt styreleder for å få tildelt ladebrikke.

Det er montert 2 ladesøyler med 4 ladepunkt i borettslaget. Det er planlagt utvidelse til flere ladepunkter videre mot vest.

Styret vil gjøre alle oppmerksomme på at lading av el-/hybridbiler skal utføres på disse stasjonene. Etter lading skal bilene straks flyttes til tildelt parkeringsplass eller garasje.

#### **§ 6. OPPBEVARING OG LADING AV EL-SPARKESYKKEL og EL-SYKKEL**

**Aldersgrense for bruk av el-sparkesykkel er 12 år.**

Primært/hovedregel: Så langt det er mulig, oppbevares og lades slike fremkomstmidler utendørs, under overbygg eller i utebod.

Ikke lad på steder som er rømningsveis ved brann. Lad i rom med røykvarsler, og kun når du er våken og til stede. Bruk original batterilader direkte i stikkontakt. Lad på et underlag som ikke lett kan brenne.

Branner i enheter med litiumbatterier kan være eksplosive og gi rask, kraftig og giftig røykutvikling. Litium brenner uten tilgang til oksygen, og slike branner er ekstremt vanskelige å slukke, selv for brannmannskaper.

Uforsvarlig bruk, oppbevaring og lading kan, i tillegg til skade på mennesker, dyr og bygning, medføre redusert forsikringsutbetaling fra borettslagets forsikringselskap og egen innboforsikring, samt krav om regress og /eller erstatning mot beboer/eier.

Minner om at trafikkreglene skal følges innad i borettslaget, og at kjøring i borettslaget skal foregå i **GANGFART, som er 6 km/t.**

## § 7. MOTORKJØRETØYER - PARKERING

Borettslaget har 80 nummererte parkeringsplasser og 38 garasjer. Trenger du parkeringsplass eller garasje, kontakt styreleder.

1.

Det er ikke tillatt å parkere campingvogner eller større, tyngre kjøretøy, som lastebiler og bobiler, i borettslaget uten samtykke fra styret.

Det blir tildelt en nummerert parkeringsplass per boenhet. Bilene skal parkeres på tildelt nummerert parkeringsplass eller i garasje. De som ønsker det, kan sette seg opp på venteliste til garasje. Ved tildeling av garasje skal parkeringsplassen frigis. Beboer må ha bil for å få tildelt parkeringsplass eller garasje. Ønsker man å bytte parkeringsplass, må man kontakte styreleder.

2.

Borettslagets beboere skal ikke benytte gjesteparkeringen. Parkering langs innkjørsel samt på stikkveier og snuplasser innen området, tillates kun for av- og pålessing av tyngre kolli samt transport av små barn, funksjonshemmede etc. Parkering ved lekeplasser er heller ikke tillatt. Beboere plikter selv å gi beskjed til besøkende at de ikke skal parkere inne i borettslaget. Kjøretøy har vikeplikt for myke trafikanter innenfor hele borettslaget.

Maksimal hastighet innenfor området: **GANGFART 6km/t**

3.

Det er tillatt å parkere moped/motorsykkkel i forgården, men også disse kjøretøyene må følge ovenstående bestemmelser med hensyn til vikeplikt og fart.

Kjøretøyet skal også være tilfredsstillende sikret mot å kunne velte.

4.

Biler som ikke er kjørbare/godkjent, skal ikke ta opp parkeringsplasser, men skal fjernes fra området snarest. Garasjen er heller ikke oppbevaringsplass for ikke-kjørbare biler.

Biler som ikke er kjørbare kommer i veien for snørydding.

## § 8. FELLESOMRÅDER - PRIVATISERT FELLESOMRÅDER

Selv om plenklipping og generell rydding er innbakt i vaktmestertjenestens arbeidsinstruks, oppfordres den enkelte til å være seg sitt ansvar bevisst i forhold til ryddige fellesarealer.

Privatisert fellesareal, inngjerdet område etc., er den enkeltes beboers ansvar å holde vedlike.

Trær: Trær skal ikke være høyere enn 2,5 meter.

Hekker: Hekker skal ikke være høyere enn 1 meter. Hekker ut mot fellesområdet, gangstier og vei, skal klippes i flukt med stakittgjerde.

Det oppfordres på det sterkeste til å ta del i de dugnader som styret finner formålstjenlig, da dette er med på å holde kostnadene, og dermed fellesutgiftene så lave som mulig.

### **§ 8.1 TRAMPOLINE**

Trampoliner på borettslagets fellesområder er ikke tillatt. Det er kun tillatt å sette opp på privatiserte fellesområder. Andelseier har ansvaret for å sikre trampolinen, også mot vær og vind. Den som er eier, har det hele og fulle ansvaret for bruken og at ulykker og skader kan føre til erstatningsansvar.

### **§ 8.2 BASSENG**

Store basseng, boblebad og lignende er forbudt i hele borettslaget. Forbudet gjelder også på balkong/veranda, platting og privatiserte fellesområder. Større basseng medfører økt risiko for ulykker, særlig for barn. Selv om ansvaret i utgangspunktet ligger hos den enkelte beboer, kan borettslaget bli indirekte involvert ved alvorlige hendelser.

Mindre barnebasseng med begrenset vannmengde (dybde 20 cm) tillates på privatisert fellesområde under tilsyn og skal tømmes etter bruk. Andelseier har det fulle ansvaret for sikring og bruk av bassenget.

### **§ 9. VEDLIKEHOLDSPLIKT/BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER**

For bygningsmessige vedlikehold/forandringer vises Borettslagsloven § 5, og "Veileder for vedlikehold og ansvarsforhold for eiere i boligselskap".

Alle utvendige bygningsmessige forandringer krever søknad godkjent av styret. Søknaden skal inneholde en målsatt skisse, oversikt over materialvalg og dimensjonering.

### **§ 10. Retningslinjer for installering av varmepumpe**

Før beboerne installerer varmepumpe, må det leveres skriftlig melding til styret.

Beboer er pliktig til å sette seg godt inn i retningslinjene nedenfor.

- Støy fra utedel skal ikke overstige krav til NS 8175, klasse C
- Hvis utedel bygges inn helt eller delvis, skal innbyggingen males i bygningens farge
- Varmepumpen skal plasseres slik at den ikke er til hinder for generelt vedlikeholdsarbeid i borettslagets fellesområder. Eks: Snørydding, snø depot, gressklipping osv.
- Montering skal utføres av autorisert firma
- Leverandør/installatør skal levere all nødvendig dokumentasjon til beboer
- Alle rør på yttervegg må legges i rørkanaler
- Utedeler må plasseres slik at det ikke oppstår problemer i forbindelse med avrenning av kondensvann, eventuelt kondensvann må ledes bort
- Styret, eller den styret utpeker, forbeholder seg retten til å inspisere montering
- Hvis varmepumpe fjernes, har beboer ansvar for å utbedre eventuelle inngrep på bygningsmassen
- Varmepumpen bør ha jevnlig ettersyn og vedlikeholdes etter leverandørens beskrivelse
- Beboer er ansvarlig for alle vedlikeholdskostnader
- Styret kan kreve utbedring/fjerning på beboers regning dersom retningslinjene ikke er fulgt. Innfesting av varmepumpen skal ikke festes til bygningsmassen slik at det kan forårsake vibrasjon.

## **§11. GRILLING**

### **Bruk av kullgrill, engangsgrill og bålpanner er ikke tillatt i borettslaget.**

Gassgrill eller elektrisk grill kan brukes under tilsyn. Avstandskrav som følger med grillen, må følges. Er verandaen/terrassen overbygd, skal det over grillen være tilstrekkelig skjerming mot stikkflammer. Brannslukningsutstyr skal være lett tilgjengelig.

Gassflasker skal ikke oppbevares innendørs, men tildekkes og oppbevares stående og forsvarlig utendørs/utebod.

Det er mulig å benytte seg av borettslagets bålpanne ved gapahuken. Beboer har selv ansvar for brannsikkerheten ved bruk.

## **§ 12. BAD / WC / LEDNINGER**

Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet til ledninger ikke fryser.

Det må ikke kastes uvedkommende ting i toalettet og det må bare brukes toalettpapir.

## **§ 13. TRAPPEVASK / LUFTING**

Platå og trapper i 2-roms rekkene rengjøres ordentlig (vaskes) 2 ganger pr. uke. Beboerne i 2. etasje er ansvarlig for dette hver sin uke.

Risting av tøy og gulvmatter må ikke skje til sjenanse for naboene.

## **§ 14. FELLESREDSKAPER**

Redskaper, stiger og trillebår, lånes ut ved henvendelse til styret. Brukeren har ansvaret for at dette blir brakt tilbake til anvist plass etter bruk.

## **§ 15. BRUKSOVERLATING**

Bruksoverlating er ikke tillatt uten styrets skriftlige samtykke.

Andelseier har det fulle ansvar for mulige skader eller ulemper som bruksoverlating eventuelt kan påføre laget eller de andre andelseierne. Det er ikke tillatt med bruksoverlating av garasje.

## **§ 16. MELDINGER / HENVENDELSER**

Meldinger fra styret eller MOBO ved rundskriv eller kunngjøring på oppslagstavle gjelder på samme vis som husordenens bestemmelser som er en del av leiekontrakten.

Klage i anledning husordensreglene skal være skriftlig, og sendes styret v/lederen – eventuelt fungerende leder. Anonyme klager behandles ikke.

## **§ 17. TVISTER**

Mulige tvister i forbindelse med husordensreglene, eller forståelse av disse, avgjøres med bindende virkning av styret.

**HUSK AT ALLE ANDELSEIERE ER MEDEIERE I EIENDOMMEN OG AT DET SÅLEDES MÅ VÆRE I ALLES INTERESSE AT ALT SOM EIENDOMMEN OMFATTER MÅ VERNES OM, OG AT ORDEN OG GODT NABOSKAP TIL ENHVER TID ER TIL STEDE.**

Styret

Revidert på generalforsamling 18.03.2026

# **GENERALFORSAMLING**

**Opdølhaugen Borettslag**

**Tirsdag 25.03.2025 kl 18:00**

**Klubbhuset Hjelset Fram**



## Min side – hva ligger i Min side

### Hvis du bor i et borettslag/sameie finner du:

Månedlige felleskostnader  
Vedtekter og eventuelt husordensregler  
Budsjett  
Årsoppgave til skattemelding  
Søknad om utleie  
Informasjon fra styret og MOBO

### Som medlem i Mobo har du følgende tilganger:

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

## Hvordan opprette Min side

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

### [www.mobo.no](http://www.mobo.no) – Min side

Velg “opprett ny bruker”

Registrer deg med enten mobilnummer eller epostadresse

Lag passord

Du får tilsendt en SMS/epost med en kode som skal skrives inn

Du har nå opprettet Min side og kan logge inn

### **Viktig:**

Legg inn kortnummer på betalingskort slik at du får bonus når du betaler med kortet (du kan legge inn flere kort)

Legg inn kontonummer for utbetaling av den opptjente bonusen

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

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



# Innkalling til ordinær generalforsamling i Opdølhaugen Borettslag

**Tid:** Tirsdag 25.03.2025, kl 18:00

**Sted:** Klubbhuset Hjelset Fram

## SAKSLISTE

### 1. Konstituering

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

### 2. Styrets årsmelding

### 3. Årsregnskap og revisors beretning

### 4. Innkomne saker

#### 4.1 Forslag til endring i husordensreglene §3 Dyrehold

Styret har forslag til endring av husordensreglene §3 Dyrehold. Forslag til endring ligger vedlagt.

**Forslag til vedtak:** Generalforsamlingen godkjenner at den justerte § 3 Dyrehold erstatter den gjeldende § 3 Dyrehold i Husordensreglene.

#### 4.2 Søknad om utbygging av glassveranda

Søknad om utbygging av glassveranda fra Gunnhild Merringdal. Innsendt søknad og kommentar fra styret ligger vedlagt.

**Styrets innstilling:** Styret anbefaler generalforsamlingen å ikke godkjenne / avvise søknaden om utvidelse av denne glassverandaen.

#### **4.3 Vurdere mulighet for å kunne montere pipe/ildsted i borettslaget**

Sak innmeldt av Jøran Oshaug Stavik og Leanne Danielsen. De ønsker mulighet for montering pipe/ildsted og at styret jobber videre for å se om det er mulighet for en slik løsning i borettslaget. Innmeldt skriv fra Stavik/Danielsen "Vedtak angående pipe og ildsted i Opdølhaugen Borettslag" og styrets kommentar til saken ligger vedlagt.

#### **4.4 Vaktmesterordning i borettslaget**

Innmeldt sak hvor det bes om redegjørelse for styrets valg om oppsigelse av borettslagets vaktmester.

Styret valgte tidligere i år å avvikle ansettelsesforholdet med timebasert vaktmester, for heller å kjøpe disse tjenestene fra ekstern leverandør. Etter mye uro i borettslaget rundt denne saken, har styret valgt å stoppe prosessen for å kunne belyse saken på generalforsamling.

**Forslag til vedtak:** Generalforsamlingen tar informasjonen til etterretning, og gir nytt styre mandat til å jobbe videre med saken.

### **5. Godtgjørelse til styret**

Styrets forslag til godtgjørelse ligger vedlagt. I tillegg er innmeldt sak med synspunkter rundt styrehonorar fra Bente Sørgård og Karoline Hofstad vedlagt. Styrets kommentar til skrevet er også vedlagt.

### **6. Valg**

**6.1 Valg av styreleder for 2 år**

**6.2 Valg av to styremedlemmer for 2 år**

**6.3 Valg av 4 varamedlemmer for 1 år**

**6.4 Valg av 3 delegater med vara til MOBOs generalforsamling 10.06.2025**

**6.5 Valg av valgkomité**

Saksdokumenter følger vedlagt.

# Opdølhaugen Borettslag

## Årsmelding fra styret 2024

### 1. TILLITSVALGTE:

Siden forrige ordinære generalforsamling har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

#### STYRET:

Styreleder, Gjertrud Heiene  
Styremedlem, Berit Nelly Myklebust Lian  
Styremedlem, Truls Arntsen  
Styremedlem, Gunnhild Synneve Meringdal  
Styremedlem, Knut Jarle Talstad  
Varamedlem, Jonas Løkseth  
Varamedlem, Taran Strømmen  
Varamedlem, Ellinor Harriet Nerbø

### 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. SP0002809627.

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

Opdølhaugen Borettslag består av 118 boenheter og ligger i Molde kommune

Boligselskapet er registrert i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948920794.

### 3. STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling som ble avholdt 15. april 2024 har det vært avholdt 17 styremøter, 12 i 2024 og 5 i 2025. Styret har behandlet 125 saker i 2024 og 41 saker ble behandlet i 2025, totalt 166 saker før Generalforsamlingen 2025 den 25.3.2025.

I tillegg har styret hatt 9 betalte arbeidsmøter. De to første møtene handlet om utarbeidelse og utforming av stillingsutlysning for vaktmester. Det tredje møtet var for å gå gjennom innkomne søknader for stillingen, og innstille en til stillingen. Det fjerde arbeidsmøtet hadde vi for å gå gjennom arbeidsavtale med vaktmester, og signere den. I femte arbeidsmøte redigerte styret arbeidsavtale etter vaktmesters innspill. Sjette arbeidsmøte var for å forberede samtale som skulle være med vaktmester senere. Sjuende arbeidsmøte hadde styreleder og nestleder samtale med vaktmester med representanter fra MOBO til stede. Åttende arbeidsmøte var drøftingsmøtet med vaktmester, og niende arbeidsmøte var informasjonsmøte med MOBO Eiendomsservice AS.

I tillegg har Styret hatt flere møter som ikke blir betalt for.

Antall skadesaker i perioden: 3

Antall overdragelser i perioden: 9

Antall søknader om bruksoverlatinger i perioden: 4

Det har vært et travelt, arbeidskrevende år. Sist styreperiode var det ekstern part som påvirket arbeidsmengden, mens styreåret 24-25 har vært preget av ekstraarbeid på grunn av uenighet innad i borettslaget om hva som tjener oss best som borettslag.

Ved god hjelp fra Eva Brattbakk og advokat Marina Opstad fikk vi medhold for begjæring av omgjøring av RIR IKS sitt vedtak for å endre henteordning for beboerne i borettslaget.

I vedtak fra Klagenemda som er over RIR, den 5.7.2024 fikk ikke RIR endret henteordning. Vi fikk beholde gjeldende henteordning med egne dunker for hver leilighet. Siden RIR tapte saken, måtte de betale utgiftene vi hadde hatt for advokat. Vi slapp dermed å bli tvunget til å ha henteordning for søppel tilsvarende hytterrenovasjon. Det å få beholde dagens ordning mener styret var en viktig sak for absolutt alle andelseiere i borettslaget. Søppelstasjoner ved innkjøring til, og søppelstasjon stående midt i borettslaget hadde blitt veldig skjemmende, og en belastning for mange. Det er veldig viktig at ikke noen beboere ødelegger det vi har oppnådd, ved å parkere biler inne på borettslaget sitt område. Parkering inne på området hindrer søppelbilene og brøytemaskiner, og er ikke tillatt, også ifølge § 5 i Husordensreglene.

I tillegg til styrearbeidsoppgaver har det vært gjennomført ett større vedlikeholdsarbeid med ny og oppgradert og utvidet veg langs rekke 26 og 28 med snuplassen imellom. Tidligere styreleder Arnt Aasen tok på seg oppfølging av arbeidet som Lars Mork gjorde på dette vegstykket.

#### **En kort oppsummering av tjenester som styret/vaktmester har sørget for i denne perioden for borettslaget:**

Skiftet elektronisk innmat i ene ladestolpen for elbiler.

Satt opp nye og reparert gjerder

Satt opp ny levegg som beboer hadde fått vedtak om.

Satt opp fem levegger hos andre beboere.

Utført småreparasjoner, ytre vedlikehold med beis.

Utført noen befaringer og småreparasjoner etter henvendelser.

Krattrydding langs borettslagets eiendomsgrenser for å forebygge skadedyr

Plenklipping og vedlikehold av stiene i borettslaget

Beboere har fått utdelt beis. Det har vært et problem at de som får utdelt beis ikke leverer inn rester.

Snørydding av gangveger, og fjerning av flere omganger med is over brannkummer og sluker på grunn av vekslende temperaturer.

Tre garasjeporter har blitt reparert pga diverse problemer med disse.

Styret har sørget for at kjøretøy og hengere som ikke skal stå på borettslaget sitt område har blitt fjernet.

Det ble delt ut håndbok for nye andelseiere i boligselskap som omhandler vedlikehold og ansvar samtidig som de nye beboerne ble ønsket velkommen.

(Styret har skrevet skadedyravtale som gjelder forebyggende og akutte tiltak med Anticimex med virkning fra 1. juni 2022. Avtalen gjelder for 3 år.) I perioden 2024-2025 har Anticimex vært her på flere befaringer etterfulgt av rapport og forslag til tiltak, utenom de 2 rutinemessige forebyggende befaringene og oppfølging de har i forbindelse med såkalte smartboxer som er plassert flere steder i borettslaget for å fange opp skadedyr som mus og rotter.

Ny avtale ble inngått med Nils Petter Skjegstad for brøyting og strøing vinteren 24-25.

Beboermøte 05.06.2024 der ICE Mobilselskap informerte om sitt spørsmål til borettslaget om å kunne sette opp Mobilmast vest for rekke 20. Beboerne hadde mulighet til å stille spørsmål.

Vårdugnad ble gjennomført der diverse større og mindre jobber ble gjort i hyggelig fellesskap. Bilder fra vår dugnad kom med i artikkel i MOBO-bladet som handlet om dugnader i ulike borettslag. Container for restavfall, og henger til å levere elektriske apparater og deler var tilgjengelig på dagene i forbindelse med vårdugnaden.

Utdaterte husordensregler om dyrehold, ble redigert sammen med to andelseiere og forslaget til ny dyreholdparagraf legges fram på generalforsamlingen.

Styret har hatt kontakt med entreprenør for utbedring av veien langs rekke 31 som skal utføres sommeren 2025.

I tillegg har det blitt gitt orientering om ting som beboere skulle være oppmerksomme på i eget punkt i protokollene som blir levert ut etter hvert styremøte.

Styreleder ønsker i denne rapporten å takke beboere som kommer med konstruktive henvendelser. Disse hjelper styret til å gjøre en best mulig jobb for oss alle.

Det blir en belastning når enkelte beboere tar seg til rette og mener at de er hevet over det å følge husordensreglene. Husordensreglene er utarbeidet og godkjent av hele Generalforsamlingen, og er der for at ALLE i borettslaget skal ha et trygt og godt bomiljø.

Borettslaget vårt fyller 50 år i 2026. Det er derfor rimeligvis en del behov for både større, og mindre omfattende vedlikeholdsarbeid. **For å slippe så mye økning i felleskostnader, vil det tjene alle at enhver som har mulighet for det kan utføre lettere vedlikehold på eget område.** Eksempel på slike oppgaver er skraping og

beising av levegger, uteboder og gjerder. Større prosjekter som krever sikkerhetstiltak og større maskiner må borettslaget ansette entreprenører og egnede firma til å utføre for oss.

#### 4. ØKONOMI

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av boligselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat

Årsmeldingen er godkjent av styret 10.03.2025

## Resultatregnskap 2024 Opdølhaugen Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader		7 413 624	6 570 216	7 413 700	7 413 700
Kabel TV avgift		819 936	785 070	820 000	881 700
Andre driftsinntekter		287 999	263 026	243 000	280 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>8 521 559</b>	<b>7 618 312</b>	<b>8 476 700</b>	<b>8 575 400</b>
<b>Kostnader</b>					
Personalkostnader	2	406 938	613 198	492 100	267 400
Styreonorar		174 701	159 750	160 000	175 000
Energi og strøm		44 336	43 872	50 000	50 000
Vedlikehold	3	806 820	457 734	710 000	910 000
Avskrivninger	7, 8	20 916	20 916	20 900	16 600
Revisjonshonorar		14 155	12 858	12 900	14 500
Forretningsførerhonorar		294 972	281 468	291 900	307 800
Andre konsulenttjenester		9 700	22 838	30 000	30 000
Kabel-TV		819 262	725 712	820 000	881 700
Kontigent boligbyggelag		35 400	35 400	35 400	35 400
Forsikringer		781 629	667 416	782 300	883 800
Kommunale avgifter	4	1 780 526	1 653 193	1 790 000	1 928 000
Snøbrøyting		341 472	302 787	300 000	330 000
Andre driftskostnader	5	106 954	115 210	164 800	165 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 637 782</b>	<b>5 112 351</b>	<b>5 660 300</b>	<b>5 995 200</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 883 778</b>	<b>2 505 961</b>	<b>2 816 400</b>	<b>2 580 200</b>
<b>Finansinntekter og kostnader</b>					
Renteinntekt		70 299	63 929	25 000	25 000
Rentekostnad	11	1 358 095	1 216 277	1 528 700	1 282 300
<b>Resultat av finansinnt. og -kostnader</b>		<b>-1 287 796</b>	<b>-1 152 348</b>	<b>-1 503 700</b>	<b>-1 257 300</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>1</b>	<b>1 595 982</b>	<b>1 353 613</b>	<b>1 312 700</b>	<b>1 322 900</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>					
Overført annen egenkapital	10	1 595 982	1 353 613	1 312 700	1 322 900
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 595 982</b>	<b>1 353 613</b>	<b>1 312 700</b>	<b>1 322 900</b>

## Balanse pr. 31.12.24 Opdølhaugen Borettslag

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter	6, 11	1 348 600	1 348 600
Bygninger	7, 11	25 900 655	25 909 655
Andre driftsmidler	8	15 420	27 337
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>27 264 675</b>	<b>27 285 591</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanser felleskostnader		85 022	52 201
Andre fordringer		208 152	208 250
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående på driftskonto	9	1 425 890	1 224 566
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 719 064</b>	<b>1 485 018</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>28 983 739</b>	<b>28 770 609</b>

## Balanse pr. 31.12.24 Opdølhaugen Borettslag

	Note	2024	2023
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital		11 800	11 800
Opptjent egenkapital		-1 019 199	-2 615 181
<b>Sum egenkapital</b>	<b>10</b>	<b>-1 007 399</b>	<b>-2 603 381</b>
<b>GJELD</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantegjeld	11, 12	25 328 854	26 662 422
Borettsinnskudd	13	4 301 200	4 301 200
Garasje innskudd		222 329	222 329
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>29 852 383</b>	<b>31 185 951</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		16 974	34 977
Leverandørgjeld		57 269	51 065
Skyldig til off. myndigheter		23 203	37 493
Annen kortsiktig gjeld		41 310	64 504
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>138 756</b>	<b>188 039</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>29 991 139</b>	<b>31 373 990</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>28 983 739</b>	<b>28 770 609</b>

Molde 31.12.24

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

Gjertrud Heiene  
Styreleder

Berit Nelly Myklebust Lian  
Styremedlem

Truls Arntsen  
Styremedlem

Knut Jarle Talstad  
Styremedlem

Gunnhild Synneve Meringdal  
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

## Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<b>A. Disponible midler pr. 01.01</b>	<b>1 296 978</b>	<b>1 243 237</b>
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	1 595 982	1 353 613
Avskrivninger	20 916	20 916
Opptak /avdrag langsiktig gjeld	-1 333 568	-1 333 568
Endringer i andre langsiktige poster	0	12 780
<b>B. Årets endring disponible midler</b>	<b>283 330</b>	<b>53 741</b>
<b>C. Disponible midler 31.12</b>	<b>1 580 308</b>	<b>1 296 978</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.

## Note 2 - Personalkostnader

	2024	2023
5100 Lønn ansatte	6 000	6 000
5102 Lønn vikarer	282 878	446 895
5150 Opptjente feriepenger	34 665	54 347
5151 Avtalefestede feriepenger	6 644	10 156
5400 Arbeidsgiveravgift	65 605	86 705
5405 Arbeidsgiveravgift feriepenger	5 825	9 095
5430 Kollektiv yrkesskadeforsikring	1 951	0
5431 Gruppelivforsikring	-403	-384
5432 Innberettet gruppeliv/ulykkesforsikring (motkto 52	403	384
5940 Personalopplæring	3 370	0
<b>Sum</b>	<b>406 938</b>	<b>613 198</b>

Borettslaget har ingen faste ansatte, men leier inn arbeidskraft ved behov.

### Note 3 - Vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	136 507	283 757
6602 Vedlikehold vvs	7 913	19 507
6603 Vedlikehold elektro	28 842	1 934
6604 Vedlikehold utvendig anlegg	580 485	120 340
6607 Vedlikehold garasjer	10 938	0
6620 Rep. og vedlikehold utstyr	7 135	12 196
6630 Egenandel forsikringsskader	35 000	20 000
<b>Sum</b>	<b>806 820</b>	<b>457 734</b>

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

### Note 4 - Kommunale avgifter

	2024	2023
7760 Kommunale avgifter	1 170 041	1 079 845
7761 Eiendomsskatt	610 485	573 347
<b>Sum</b>	<b>1 780 526</b>	<b>1 653 193</b>

### Note 5 - Andre driftkostnader

	2024	2023
6305 Driftskostnader til El-bil	30 889	18 711
6360 Renhold, sanitærartikler	801	1 803
6390 Andre driftskostnader	0	400
6440 Leie av container, transportmidler	15 353	15 055
6500 Verktøy og redskaper	11 563	6 521
6550 Driftsmaterialer	745	410
6570 Arbeidsklær, verneutstyr	4 831	18 681
6720 Juridisk rådgivning	14 438	0
6800 Kontorrekvisita	1 193	3 472
6890 Andre kontorkostnader	5 581	18 121
6910 Kostnader internett	228	543
6940 Porto	137	292
7000 Drivstoff	3 185	8 996
7100 Bilgodtgjørelse, oppgavepliktig	3 594	8 208
7110 Bilgodtgjørelse trekkpliktig	1 303	1 896
7190 Andre reisekostnader	320	0
7420 Gaver	975	380
7710 Kostnader vedr. styrearbeid	0	133
7719 Andre organisasjonsmessige kostnader	853	3 386
7720 Generalforsamling	6 372	4 013
7770 Bank og kortgebyr, betalingsgebyr	4 594	4 191
<b>Sum</b>	<b>106 954</b>	<b>115 210</b>

## Note 6 - Tomt

Tomten er kjøpt i 2016 for kr 1 348 600.

## Note 7 - Bygninger

	Lagringsbod	Garasjeanlegg	Bygninger	4 stk Easee Charge ladere ute	Garasjer	Strømmålere
Anskaffelseskost pr.01.01 :	9 000	1 804 021	21 374 517	90 000	37 500	376 233
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	9 000	1 804 021	21 374 517	90 000	37 500	376 233
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	18 750	0	376 233
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	9 000	1 804 021	21 374 517	71 250	37 500	0
Årets avskrivninger :	0	0	0	9 000	0	0
Anskaffelsesår :	2017	2018	1976	2022	2005	2002
Antatt levetid i år :				10		5

	Uteområde	Brakke, kontor
Anskaffelseskost pr.01.01 :	2 519 151	85 215
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	2 519 151	85 215
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	2 519 151	85 215
Anskaffelsesår :	1994	2010
Antatt levetid i år :		

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

## Note 8 - Anleggsmidler

	Jonsered Frontrider	Jonsered snøfreser	ARIENS snøfreser
Anskaffelseskost pr.01.01 :	104 763	25 998	33 584
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	104 763	25 998	33 584
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	104 763	25 131	19 031
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	867	14 554
Årets avskrivninger :	0	5 200	6 717
Anskaffelsesår :	2014	2020	2022
Antatt levetid i år :	5	5	5

## Note 9 - Skyldig skattetrekk

Skyldig skattetrekk pr 31.12. utgjorde kr 10 747. Borettslaget har egen skattetrekkskonto.

## Note 10 - 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

	Antall	Pr. andel	2024 Sum
Andeler i borettslaget	118	100	11 800

### Spesifikasjon opptjent egenkapital

<b>Opptjent egenkapital pr. 01.01</b>	<b>-2 615 181</b>
+/- Årets resultat	1 595 982
<b>Opptjent egenkapital pr. 31.12</b>	<b>-1 019 199</b>
<hr/>	
<b>Sum egenkapital pr. 31.12</b>	<b>-1 007 399</b>

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdien skal fastsettes på basis av historisk kost. Konsekvensen av dette er at den balanseførte verdien i dette borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdi av eiendelene. Erfaring med omsetning av enkelteleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdi. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i borettslaget.

## Note 11 - Pantegjeld og pantestillelser

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA	Husbanken	DNB Bank ASA
Formål:	Garasjelån	Refinansering tak/tomt/vinduer	Takprosjekt	Bygging garasje
<b>Lånenummer:</b>	<b>33240</b>	<b>31195</b>	<b>146329859</b>	<b>33065</b>
Lånetype:	Serie	Serie	Serie	Serie
Opptaksår:	2019	2018	2012	2019
Rentesats:	5.50 %	5.50 %	4.705 %	5.50 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.03.2039	31.03.2043	30.06.2042	31.12.2038
Opprinnelig lånebeløp:	900 000	16 054 640	16 500 000	1 800 000
Lånesaldo 01.01:	686 250	12 205 592	11 970 580	1 800 000
Avdrag i perioden:	45 000	641 508	647 060	0
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>641 250</b>	<b>11 564 084</b>	<b>11 323 520</b>	<b>1 800 000</b>
Saldo 5 år frem i tid:	416 250	8 356 544	8 088 220	1 246 154

Av anleggets bokførte gjeld er kr 29 630 054 sikret ved pant. Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr 27 249 255.

### Note 12 - Avdragsfritt lån

Borettslagets lån nr 33065 er avdragsfritt frem til 31/3-2026. Avdragene vil fra den dato utgjøre:

Leilighetsgruppe	Antall rom	Andel avdrag per mnd
221	2	67
231	3	105
232	3	110
241	4	134
<b>Avdrag per år</b>		<b>138 460</b>

### Note 13 - Borettsinnskudd

2250 Borettsinnskudd	4 301 200
<b>Sum</b>	<b>4 301 200</b>

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

## Resultat og balanse med noter for Opdølhaugen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Opdølhaugen Borettslag**

Styreleder	Gjertrud Heiene (sign.)	27.02.2025
Styremedlem	Gunnhild Synneve Meringdal (sign.)	27.02.2025
Styremedlem	Knut Jarle Talstad (sign.)	25.02.2025
Styremedlem	Truls Arntsen (sign.)	25.02.2025
Styremedlem	Berit Nelly Myklebust Lian (sign.)	25.02.2025



KPMG AS  
Grandfjæra 24C  
N-6415 Molde

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

Til generalforsamlingen i Opdølhaugen Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Opdølhaugen 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 modifierer 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 rettvise 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, 27. februar 2025  
KPMG AS

Else Berit Hamar  
Statsautorisert revisor

# Opdølhaugen borettslag

---

## Sak 4.1:

Forslag til endring av husordensregler for Opdølhaugen borettslag.

### § 3. DYREHOLD

Styret oppfordrer alle dyreeiere til å ID-merke hunder og katter.

**Husdyrhold må ikke ved lukt, støy eller på annen måte være til sjenanse for andre beboere.**

Ved anskaffelse av katt eller hund har man plikt til å melde fra skriftlig til styret.

#### Katter:

1. Det er kun tillatt med inne katt.
2. Katt kan luftes i bånd på eiers eget areal.
3. Det er ikke tillatt å tømme kattesand i avløpssystemet. Det medfører tette rør og store kostnader for borettslaget. Eier blir stilt økonomisk ansvarlig om dette skjer.

#### Hunder:

1. Det tillates kun en – 1- hund pr. leilighet.
2. Det er båndtvang i borettslaget hele året.  
Hunden skal ikke være fysisk i stand til å komme seg ut av privatisert område ved lufting. Hund i hage eller forgård skal være under tilsyn.
3. Hunder skal luftes av ansvarsfull person som har kontroll på hunden.
4. Ekskrementer skal **STRAKS** fjernes og kastes i restavfallsdunk. Dette gjelder også hage, forgård, og nærliggende skogsområder rundt borettslaget og gangveier.  
Unngå at hunden gjør fra seg ved inngangspartier og smale gangstier.
5. Valpeopprett tillates ikke. Drektige hunder må omplasseres til dertil egnet sted før valping.
6. Alt hundehold, også hunder i pensjon utover 2 uker skal meldes til styret.

# Opdølhaugen borettslag

---

Styret kan forlange husdyr fjernet ved gjentatte klager for brudd på husordensreglene. Dersom dyreeiere ikke retter seg etter skriftlige advarsler fra styret regnes dette som brudd på reglene.

Dyreeier vil da bli pålagt å avvikle dyreholdet.

## Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner at den justerte § 3 Dyrehold erstatter den gjeldende § 3 Dyrehold i Husordensreglene.

Til

14.02.2025

Generalforvaltningen  
Fag. Geomhild Heringdal, avdelser i 33b,  
opklar hermed om å få oppgradert glass-  
verandaen og utrommålet. Fag ønsker å  
få et en utbygging/forkeuring av  
eksisterende glassveranda.

Bestillingen er tiltaket: 3,6 m. av total  
lengde på 6 m. forkeures ut 1,6 m. Høge  
steinen vil da ha en bredde på 3,6 m,  
fra innervegg/steinvegg og en total  
lengde på 3,6 m. Det resterende beares  
som i dag med økeutløper i glass.

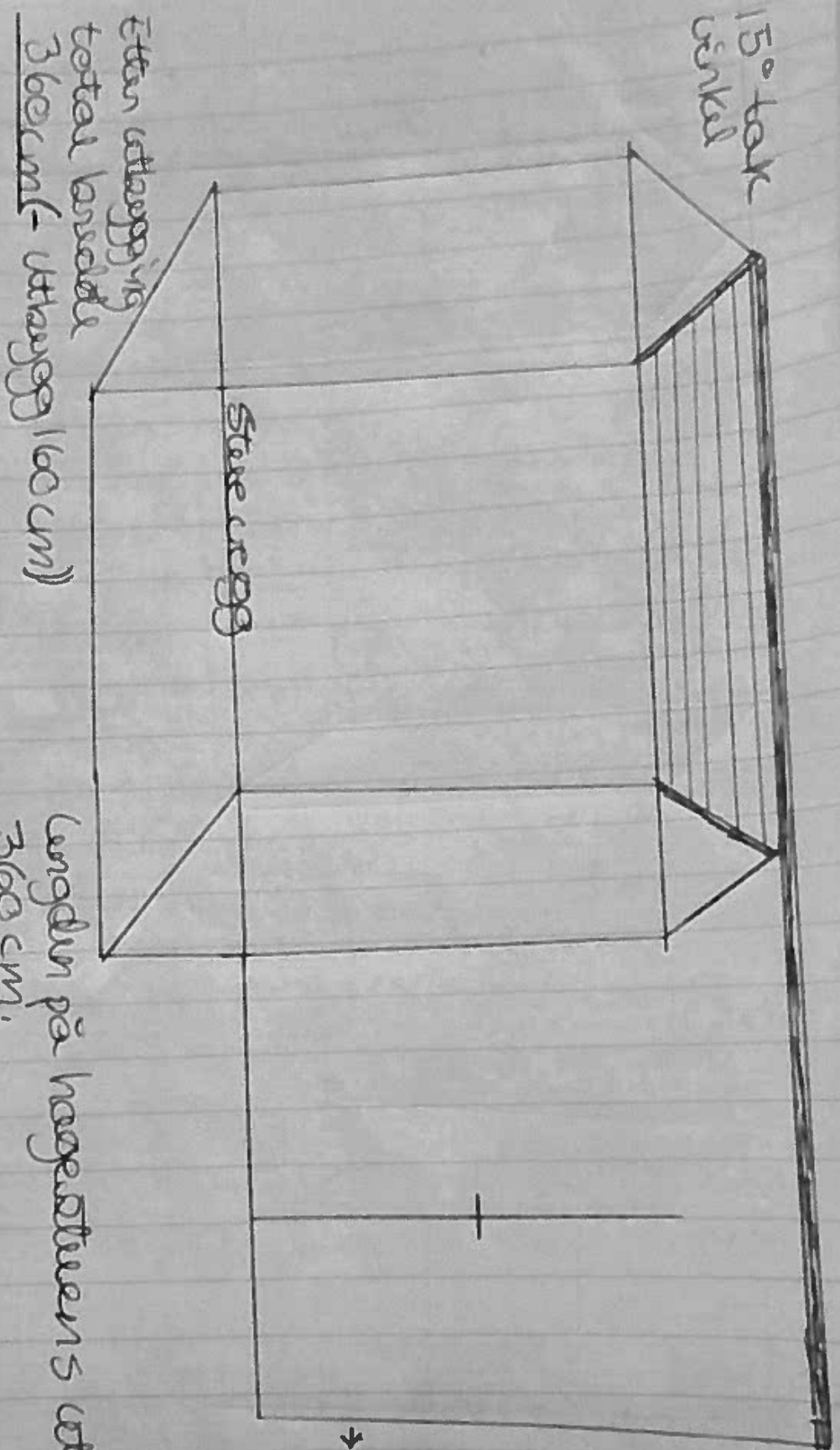
Fag har allerede tatt kontakt med  
entreprenør Nils Patten Øge. Denne entreprenøren  
har også brettet laget benyttet. Nils Patten  
har vært her på befaring og det er han  
som vil få oppdraget. Dette inkluderer  
det faglige ansvaret, utarbeidelse av  
arbeids-tegning, dimensjonering, valg av  
materialer og gjennomføring på en god  
faglig måte både for meg og brettlaget  
for oppgav. Håper at dette tiltaket blir  
godkjent

Vedlegg: Skisse av prosjektet

: Godkjenning av saker i 33c, som  
blir berørt

Med vennlig hilsen  
Geomhild Heringdal

15° tak  
vinkel



Derne  
 delen er  
 glass  
 uændet  
 beholdes  
 som i dag  
 med  
 Glasværnet  
 → skydder

Total længde med udtæggede del og den som beholdes er 6 meter

Jeg Karolin søtter flotsted  
gir mitt samtykke til  
oppgradering og utbygging  
av Glassverand i 33b'

Karolin S flotsted

# Opdølhaugen borettslag

---

## Sak 4.2: «Utvide / oppgradere glassveranda og uteområdet»

### Styrets kommentar, og forslag til vedtak:

Beboer søker om å få utføre en betydelig endring i forhold til de andre leilighetene i samme rekke. En slik fasadeendring kreves det 2/3 dels flertall for å kunne godkjennes av generalforsamlingen. Høydemål for det ønskede utvidelsen i form av en glassveranda er ikke oppgitt i søknaden eller i skissen som er vedlagt. Én nabo har lagt ved sitt skriftlige samtykke til en slik utvidelse.

Dette utbygget vil kunne være sjenerende for andre beboere enn den ene som har samtykket, samt fremtidige andelseiere i rekka. Tilstøtende leiligheter ved siden av, og over dette tilbygget kan miste dagslys inn i sine leiligheter, og utsikt de ellers ville hatt.

### Forslag til vedtak:

Styret anbefaler generalforsamlingen å ikke godkjenne / avvise søknaden om utvidelse av denne glassverandaen.

# Vedtak angående pipe og ildsted i Opdølhaugen borettslag

## Formål

Vedtaket har som formål å gi beboerne nødvendig oversikt over forhold som er av betydning for montering og bruk av pipe og ildsted før ny avstemming ved general forsamling<sup>1</sup> om det skal være tillatt å montere pipe og ildsted.

## Vedtak

Styret får i oppdrag å:

- Undersøke juridiske spørsmål<sup>2</sup> om fyringsanlegg i borettslag, herunder praktiske og økonomiske ansvar, byggtekniske forutsetninger mv.
- Utforme retningslinjer og rammer for installering og bruk av pipe og ildsted
- Utforme vedtekter med sanksjonsmuligheter for Styret for tilfeller av uriktig bruk eller funksjonsfeil

Når nødvendige forhold er avklart og retningslinjer og vedtekter er utformet avholdes generalforsamling hvor det stemmes om det skal åpnes for å montere piper og ildsted i borettslaget.

## Forutsetninger

Juridiske spørsmål skal:

- Avklare økonomiske forhold ved montering og drift
- Avklare ansvar for pipe og ildsted
- Avklare ansvar for økonomiske forhold som påvirkes av pipe
- Avklare ansvar for økonomiske forhold ved uforutsette hendelser

Retningslinjer og rammer skal:

- Sikre god funksjon av pipe og ildsted
- Sørge for at pipeløsninger får et likt utseende i hele borettslaget<sup>3</sup>
- Ikke være utformet slik at enkelte enheter eller beboere kan forskjellsbehandles<sup>4</sup>
- Sørge for at Styret og beboere ikke påtar seg faglige vurderinger
- Beskrive regler for forvaltning, drift og vedlikehold

Vedtekter skal:

- Gi Styret nødvendige sanksjonsmuligheter for å sikre trygg bruk av pipe og ildsted
- Ikke være utformet slik at enkelte enheter eller beboere kan forskjellsbehandles

---

<sup>1</sup> Om hensiktsmessig, ekstraordinær generalforsamling

<sup>2</sup> Med hjelp fra Mobo?

<sup>3</sup> Ulike bygningstyper kan ha ulike behov

<sup>4</sup> Unntak der enheter potensielt må dele pipeløp

# Opdølhaugen borettslag

---

## Sak 4.3: «Vedtak angående pipe og ildsted i Opdølhaugen borettslag»

### Styrets kommentar

Styret forstår ønsket og behovet som beboere kan ha for å kunne ha alternativ til elektrisk oppvarming i sine leiligheter. Et alternativ til elektrisk oppvarming kunne vært et godt bidrag til egenberedskap. At en leilighet har slik alternativ oppvarmingsmulighet, og / eller har mulighet for å søke om dette vil kanskje øke verdien av leilighetene i borettslaget.

Styret ser derimot også at det å åpne for muligheten for å montere vedovn med tilhørende pipe i vårt tett bebygde borettslag kan by på uforutsette utfordringer med tanke på klager fra andre beboere om røyklukt, og det kan bli komplikasjoner når det gjelder selve monteringen av pipeløp og mulige fremtidig vedlikehold av disse. Hvordan ansvarsforholdet rundt installasjonene skal defineres ved montering, og i fremtiden er også uvisst.

Det er vanskelig å vite hvor stor andel av nåværende og fremtidige andelseiere som vil komme til å søke om tillatelse til å montere ildsted, og dermed også vanskelig å forutse hvordan en åpning for å tillate dette vil komme til å bli. Det vil bli en omfattende jobb for kommende styre å vurdere og avklare det som er nevnt i forslag til vedtak som står i saken.

**Hjelset 29.01,25**

**Vi vil med dette melde inn sak til generalforsamling i Opdølhaugen  
borettslag 25.03.2025.**

**Saken gjelder oppsigelse av vår faste vaktmester til fordel for Mobo  
Eiendomsservice.**

**På grunn av manglende informasjon til beboerne trenger denne saken en  
grundig gjennomgang i generalforsamlingens møte.**

Andrew Sawdon  
Kirsti Elin Alme  
Torhild Aizer  
Leif Sun dylst  
Dag-Magne Sæviak  
Ragnhild Henriksen

Hjelset, 02. februar 2025

REF. STYRETS VEDTAK OM VEDTAK OM AVVIKLING AV VAKTEMESTERTJENESTEN MED VIRKNING  
FRA 1. MARS 2025

Styret har overgått sitt mandat med å vedta avvikling av vaktmestertjenesten uten å informere andelseierne i borettslaget. Utelatelse av pliktige oppgaver i fellesarealet er ikke lovlig iflg. borettslagsloven.

Ved undertegnede krever vi at den interne vaktmestertjenesten består.

33c1 Karoline Sæther Flotstad

25E Andrew Dawson

33F1 Bente Sørgård

33E Eivind R. Rindheim

33D Ådne Aarnes

33C Kåre L. Langset

33i Kjetil Høiberg

28S Jan Erik

26D Stig Domsen

26D Lisa Bakken

26B Tilde Larru

31D Eli Jarne Graven

24C. Maghild Skottli

24B Theodor Whaley

20A Eirik Hindhammer

10H Tor Hindhammer

17d Susan Bee Kleive

20F

Leif Magnuk leive

24H Henrik Sversti

33E

Albet H. Sjerde

16F May Liss Solvik

16<sup>D</sup> Ragnhild Henniksen

17A. Bent Sateray

17C: Halvard Bergum Hansen

17C2 Torfinn Gierst

17C1 Tonje Farstadvoll

17D1 Jon Roger N Jensen

17f2 Sture Wern

17F Nona Iied Dagrod

17J Tobias. M. Alstadseter

19H Ronny Fransen

19B Lore H. Foss

25F. Torhild aasen

25C

Kari Sandberg

25A Kirsti Alme

# 250 Jonny & Liv

21h Nathalie Fjoseide

21g Aulilde Hammer

23B Hilde Nerli

21F Kent Ove Gussias

Trude Gussias

18E Martin Vane

18E Kamen Aune

23D Ragnhild Faustadvoll

29c Mohamad nazen Mohuram

29D Veronika T seelstoye, Jan Kristian Sedsbøe

31B Monattusby

31F Vidar Glørum

19D Bente Meringdal

24 B Royne Warwick

19c GRETILL VÅGSAETHER

Hjelset 02.februar 2025

## **VEDR. TIDLIGERE INNSENDT KRAV OM EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING**

Det var stilt mistillit til nestleder og styremedlem med 26 signaturer fra andelselere som utgjør med enn 11,8 %. Dette er langt mer enn minstekravet. Ekstraordinær generalforsamling ble avslått og man må stille spørsmåltegn ved saksbehandling av denne sak av styret når man ser at person som er stilt mistillit til signerer avslaget. Det ble sendt nytt krav om ekstraordinær generalforsamling som igjen ble avslått av styret.

Denne saksbehandlingen som styret har utvist bør det stilles spørsmål ved blant annet når det gjelder lovligheten og kompetansen . Man må derfor stille spørsmål om styret handler på vegne av seg selv og ikke på vegne av beboernes ønske med henvisning til andelseiernes underskrift.

En problemstilling som har dukket opp i det siste er at flertallet i styret har fattet en beslutning om å si opp vaktmester ordning. Denne ordningen har vært så lenge man har kjennskap til. Når nå styret har fattet dette vedtaket om å si opp vår flinke og hjelpsomme vaktmester, må vi igjen stille spørsmål om styret handler på vegne av andelseiernes interesse. Derfor ble det foretatt en underskrifts kampanje søndag 02.02 og mandag 03.02 (flere var ikke hjemme) for å dokumentere om styret handlet på vegne av andelseierne eller ikke. Listen blir levert samtidig som dette brevet blir levert til styreleder.

Man kan avslutningsvis stille seg spørsmål ved den åpenhetskulturen man forventer at et styre i et borettslag skal ha, er blitt fulgt? (blant annet at man forhører seg med andelseierne om deres ønsker og behov).

Man kan også stille spørsmål om hvis mistillitsforslaget hadde blitt behandlet på en forskriftsmessig måte ville da styres sammensetningen blitt den samme (som det sittende styret)? Hadde medlemmer i styret blitt byttet ut, hadde det nye styret ville sagt opp vaktmesteren?

Som denne underskriftslisten viser angående ønske fra beboerne om å beholde vår interne vaktmester og også vårt ønske om å avholde ekstraordinær generalforsamling viser styrets handlinger og vedtak at de ikke jobber for vår felles interesse. Vi ber derfor om at styret nå stopper videre arbeid med saken rundt vaktmester ordningen, trekker tilbake oppsigelsen inntil man har gjennomført generalforsamling. Hvis ikke kreves det at det avholdes en ekstraordinær generalforsamling snarest der mistilliten mot enkelte styremedlemmer blir behandlet.

# Opdølhaugen borettslag

---

Sak 4.4: Styrets mandat og begrunnelse for avvikling av ordning med internt ansatt vaktmester

Bakgrunn for sak: Skriv fra andelseiere med 51 underskrifter krevde at styret skulle informere om bakgrunn og begrunnelse for styrets vedtak om å avvikle ordning med internt ansatt vaktmester.

## A.Mandat

På GF 2021 ble styret gitt mandat til å gjennomføre ny løsning for vaktmestertjenesten som beskrevet i saksopplysninger under: Se protokoll GF 2021

Nedenfor er sitat fra skriv delt ut til andelseierne i november 2021, som også er tatt direkte fra vedtaket fra GF 2021:

«Rekruttering som beskrevet i punkt 1 vil bli innleie på timebasis. Prosentstillinger ved sesongbasert arbeid er ikke hensiktsmessig for borettslaget da det til tider ikke er behov for innleie/ansatte.»

Styret ønsket i 2021 å jobbe for følgende:

- 1.Styret ønsker å rekruttere kvalifiserte personer blant våre beboere for å gjennomføre en del vaktmesteroppgaver som: plenklipping, maling, bygging av gjerder og enklere vedlikehold på fellesområder.
- 2.Styret vil også sikre at beboere har personer å henvende seg til, som kan gi råd og/eller videreformidle saker om hjelp med enklere oppdrag, eller hvis det kreves fagfolk.
3. Styret vil knytte til seg en/flere leverandører av vaktmestertjenester/tekniske tjenester som vi kan leie på timebasis for å gjennomføre de oppgavene som krever fagkompetanse. Brøyting, rensing/vedlikehold av sluker er eksempler på slike oppgaver.
- 4.Ved prosjekter som skal gjennomføres fortsetter vi med samme praksis som før hvor vi leier kompetente leverandører avhengig av prosjektets art.»

## B. Styrets begrunnelse for avvikling av ordning med internt ansatt vaktmester

1. Slippe arbeidsgiveransvaret: Dette innebærer blant annet:

Å utarbeide konkret HMS-plan (med alle mulige oppgaver som ansatt kan komme til å utføre. Disse oppgavene skal være datert og signert av arbeidsgiver før de blir utført), oppfølging gjennom

# Opdølhaugen borettslag

---

arbeidsdagen, helst være tilgjengelig ved spørsmål, skaffe vikar ved sykdom, oppfølging ved eventuell sykemelding, ha et velfungerende samarbeid mellom arbeidsgiver og arbeidstaker. I et fungerende arbeidsforhold er det arbeidsgiver som fastsetter hvilke oppgaver som skal utføres, ikke arbeidstaker. En arbeidstaker skal følge arbeidsinstruks. Likedan er det viktig at uklarheter eller uenigheter blir mellom arbeidsgiver og arbeidstaker. Det har dessverre vært en utfordring med riktig kanalisert kommunikasjon i arbeidsmiljøet i borettslaget vårt.

\*Det er dessuten blitt stadig strengere når det gjelder hvilke dokumenterte kompetanser en ansatt må inneha for å utføre ulike arbeidsoppgaver.

Styret mener at dette er en god løsning for å skape ro i borettslaget. Det har vært harde fronter, og det har vært krevende å være arbeidsgiver.

Styret har startet med å få inn informasjon om priser og vaktmestertjenester fra eksterne leverandører.

Nå er saken lagt på is. Oppgaven med å avgjøre hvordan vaktmestertjenestene i borettslaget blir utført fremover blir opp til neste styre å ta stilling til.

Styrets forslag til vedtak:

Generalforsamlingen tar informasjonen til etterretning, og gir nytt styre mandat til å jobbe videre med saken.

## **5. Godtgjørelse til styret og revisor og bidragsyttere arbeid for borettslaget Innstilling til forslag fra styret:**

Styreleder: kr 50 000,-

Nestleder: kr 30 000,-

Sekretær: 0,- , siden jobben i 2024 -2025 ligger til styrelederjobben

Styremedlemmer: kr 7000,-

Møtegodtgjørelse pr møte: kr 650,-

Flaggansvarlig: kr 6000,-

Garasje – og parkeringsansvarlig: kr 6000,- , 2000,- Truls, og 4000,- Berit

Godtgjørelse til revisor etter regning.

Godtgjørelse til Eva Brattbakk og Arnt Aasen

Arnt Aasen 6767,-

Eva Brattbakk 6767,-

SAK TIL GENERALFORSAMLINGEN 25.MARS 2025

EMNE ØKONOMI

#### STYREHONORAR - ANSVARFORHOLD

En forutsetning er at styret arbeider med de fleste sakene og ikke setter vekk oppgavene til andelseiere. Benyttes det tjenester av andelseiere utenom styremedlemmene er spørsmålet om kostnaden det medfører blir en reduksjon i styrehonorarene, da styret selv har en plikt til å sette seg inn i lover og regler.

Andelseier Eva Røv ble ansvarlig for kommunikasjonen mellom borettslaget og advokaten vedr. Rir-saken. Innleid prosjektleder for asfaltering av vei i borettslaget, her Arnt Åsen. Er det slike oppgaver som styret skal utføre selv? Ekstrakostnaden for borettslaget, bør den trekkes fra i honorarene til styret?

Det er også innleid tjeneste fra teknisk avdeling i Mobo for vurdering av tilstanden av verandaene på 16-rekken. Her var det gitt en rapport fra vaktmester i forkant. Hva med å engasjere entreprenøren som tar en slik vurdering? Spørsmålet er nødvendigheten med en slik ekstrakostnad? Informasjon til andelseierne er utelatt av styret.

Advokat ble hyret i saken om oppsigelse av vaktmester pga planer om endring av intern vaktmestertjeneste til ekstern tjeneste. Saksbehandlingen av styret er kritikkverdig. Innkalling til beboermøte for å legge frem forslaget er første trinn i en slik sak. Endringer i tilbudet påvirker andelseierne direkte av en slik avtale. Her er det også et kostnadsspørsmål samt hvilke tjenester som tilbys. Endringer og nytenking av styret er positivt, men informer andelseierne om tanken og undersøk interessen.

Det ble innsendt en mistillit på styremedlemmer og krav om ekstraordinær generalforsamling den 25.11.24 som styret vedtok å gi avslag på, et klart brudd på borettslagsloven §5-7. Resultatet med ekstraordinær generalforsamling ville endt med nye styremedlemmer, som ikke ville påført borettslaget med ekstrakostnader på advokatregning (pris?) og flere unødvendige styremøter angående saken om endring i vaktmestertjenesten til en pris på (kr 650x5 ) kr 3250 pr. styremøte.

Det er bunnlinjen i regnskapet som blir redusert, som igjen gir mindre kroner til vedlikehold etc.

Bente Sørsgård  
Kardini Sæther Flotstad

## Styrets kommentar til innsendt sak «Styrehonorar – Ansvarsforhold»

Innsendere av sak «styrehonorar og ansvarsforhold» spør om styret har anledning og lov til å søke sakkyndige til å hjelpe styret med å gi andelseierne gode tjenester og et godt bomiljø, når dette koster penger for borettslaget.

De stiller også spørsmålet om disse utgiftene (Dette gjelder advokatutgifter til Øverbø Gjørtz for å omgjøre hytterrenovasjonsvedtaket fra RIR, honorar fastsatt av generalforsamlingen til andelseier med god kunnskap om juridiske anliggender Eva Brattbakk, og honorar fastsatt av generalforsamlingen til andelseier Arnt Aasen for hans tekniske ledelse av arbeid med veggen 26-28) burde trekkes fra honorarene som styrets medlemmer skulle hatt.

Styrets medlemmer har ikke den utdannelsen eller den kunnskapen som var nødvendig for å gi borettslaget det best mulige i forbindelse med RIR-saken og arbeidet med veggen langs rekke 26 og 28. Det ville vært uansvarlig å late som at man ikke trengte ekstern kompetanse fra hhv advokat, og beboerne Eva Brattbakk og Arnt Aasen.

Styret har ikke mottatt noen skriftlig rapport om byggteknisk tilstand av rekke 16 fra vaktmester. Styret ønsket en rapport fra en uavhengig part. Det var planen å få inn flere konkurrerende tilbud fra entreprenører basert på denne rapporten for å sikre gunstigst mulig pris for borettslaget.

Styret valgte å få hjelp fra advokat i forbindelse med oppsigelse av vaktmester. Dette var for å sikre at alt ble gjort riktig juridisk. Styret har mandat til å avvikle ansattforhold når styret vurderte at dette kunne være det beste for borettslaget og bomiljøet.

Styret avviste en ekstraordinær generalforsamling angående mistillit til styremedlemmer på grunnlag av at vi mener saksinnholdet bak kravet var en personalsak. Styret så det ikke som heldig at en så betent sak skulle krangles om og løftes opp i offentligheten. Styret så på det som meget uheldig for alle parter, og i tillegg ødeleggende for bomiljø og for borettslagets renommé.

Styret valgte i stedet å lytte til de 51 andelseierne med å trekke tilbake oppsigelsen, belyse og grunngi vårt opprinnelige vedtak om avvikling av vaktmesterordning, la generalforsamlingen få uttale seg, og la det vente til neste styre er innsatt med videre avgjørelser når det gjelder vaktmestertjenester i borettslaget.

Det hevdes også at styret har hatt altfor mange styremøter. Her viser styret viser til vedtektene § 8-2 (2).

## Innstilling til valgkomiteen

Vaagen, Kurt Raymond	<b>Styreleder</b>	2 år
Arntsen, Truls	<b>Styremedlem</b>	1 år
Meringdal, Gunnhild Synneve	<b>Styremedlem</b>	1 år
Stavik, Jøran Oshaug	<b>Styremedlem</b>	2 år
Opdahl, Ida Antonett	<b>Styremedlem</b>	2 år
Vorpenes, Reidun	<b>1.varamedlem</b>	1 år
Staunsbjerg, Valdemar	<b>2.varamedlem</b>	1 år
Holberg, Katja Eileen Gautvik	<b>3.varamedlem</b>	1. år
Nerbø, Ellinor Harriet	<b>4.varamedlem</b>	1 år
Lian, Dag Roger	<b>Valgkomitè</b>	1 år
Hofstad, Karoline	<b>Valgkomitè</b>	1 år
Tolaas, Nina	<b>Valgkomitè</b>	1 år
Bugge, Lars Bendik Sverdrup	<b>Vara Valgkomitè</b>	1 år
Voldsund, Eivind Roaldsethli	<b>Vara Valgkomitè</b>	1 år
Nilsen, Kåre Magne	<b>Vara Valgkomitè</b>	1 år

## Valg av 3 delegater til Mobo's generalforsamling

<b>Leder</b>	
<b>Nestleder</b>	
<b>Sekretær</b>	
<b>Vara</b>	
<b>Styremedlem</b>	
<b>Styremedlem</b>	
<b>Varamedlem</b>	

## **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

# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Opdølhaugen Borettslag tirsdag 25.03.2025 kl. 18:00 - Klubbhuset Hjelset Fram.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Til møteleder ble enstemmig valgt: Forretningsfører Mobo v/Tore Roksvaag

### 1.2 Opptak av navnefortegnelse

**Vedtak:**

44 fremmøtte, 21 fullmakter hvorav 65 stemmeberettigede. 64 stemmeberettigede etter sak 4.

### 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 enstemmig valgt: Forretningsfører Mobo v/ Randi Aleksandria Brokstad

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

**Vedtak:**

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble enstemmig valgt: Jøran Oshaug Stavik

### 1.6 Valg av tellekorps

**Vedtak:**

Som tellekorps ble enstemmig valgt: Berit Nelly Myklebust Lian og Knut Jarle Talstad

## 2. Styrets årsmelding

**Vedtak:**

Årsmelding fra styret for 2024 ble tatt til orientering.

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

**Vedtak:**

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

Revisors beretning ble referert.

### **4. Innkomne saker**

#### **4.1 Forslag til endring i husordensreglene §3 Dyrehold**

**Vedtak:**

Følgende vedtak ble enstemmig godkjent:

Følgende § 3 Dyrehold erstatter den gjeldende § 3 Dyrehold i Husordensreglene.

##### § 3. DYREHOLD

Styret oppfordrer alle dyreeiere til å ID-merke hunder og katter.

Husdyrhold må ikke ved lukt, støy eller på annen måte være til sjenanse for andre beboere.

Ved anskaffelse av katt eller hund har man plikt til å melde fra skriftlig til styret.

Katter:

1. Det er kun tillatt med innekatt.
2. Katt kan luftes i bånd.
3. Det er ikke tillatt å tømme kattesand i avløpssystemet. Det medfører tette rør og store kostnader for borettslaget. Eier blir stilt økonomisk ansvarlig om dette skjer.

Hunder:

1. Det tillates kun en – 1- hund pr. leilighet.
2. Det er båndtvang i borettslaget hele året.

Hunden skal ikke være fysisk i stand til å komme seg ut av privatisert område ved lufting. Hund i hage eller forgård skal være under tilsyn. Det er forbudt å luften hund på lekeplassområdet.

3. Hunder skal luftes av ansvarsfull person som har kontroll på hunden.
  4. Ekskrementer skal STRAKS fjernes og kastes i egen restavfallsdunk. Dette gjelder også hage og forgård.
- Unngå at hunden gjør fra seg ved inngangspartier og smale gangstier.
5. Valpeoppdrett tillates ikke. Drektige hunder må omplasseres til dertil egnet sted før valping.
  6. Alt hundehold, også hunder i pensjon utover 2 uker skal meldes til styret.

Styret kan forlange husdyr fjernet ved gjentatte klager for brudd på husordensreglene. Dersom dyreeiere ikke retter seg etter skriftlige advarsler fra styret regnes dette som brudd på reglene.

Dyreeier vil da bli pålagt å avvikle dyreholdet.

#### **4.2 Søknad om utbygging av glassveranda**

Søknad om utbygging av glassveranda fra Gunnhild Merringdal.

##### **Vedtak:**

Følgende vedtak ble vedtatt med 45 stemmer mot 19 stemmer:

Generalforsamlingen sender saken tilbake til styret for innhenting av mer informasjon og nærmere saksutredning av søknaden. Endelig utredning legges frem for ny generalforsamling.

#### **4.3 Vurdere mulighet for å kunne montere pipe/ildsted i borettslaget**

Sak innmeldt av Jøran Oshaug Stavik og Leanne Danielsen. De ønsker mulighet for montering pipe/ildsted og at styret jobber videre for å se om det er mulighet for en slik løsning i borettslaget.

##### **Vedtak:**

Følgende vedtak ble vedtatt med 49 stemmer mot 15 stemmer:

Styret får mandat til å undersøke nærmere muligheter for montering av pipe og ildsted i borettslaget. Endelig utredning legges frem for ny generalforsamling.

#### **4.4 Vaktmesterordning i borettslaget**

Innmeldt sak hvor det bes om redegjørelse for styrets valg om oppsigelse av borettslagets vaktmester.

Styret valgte tidligere i år å avvikle ansettelsesforholdet med timebasert vaktmester, for heller å kjøpe disse tjenestene fra ekstern leverandør. Etter mye uro i borettslaget rundt denne saken, har styret valgt å stoppe prosessen for å kunne belyse saken på generalforsamling.

##### **Vedtak:**

Generalforsamlingen tar informasjonen til etterretning, og gir nytt styre mandat til å jobbe videre med saken.

### **5. Godtgjørelse til styret**

Styrets forslag til godtgjørelse for perioden 2024-2025:

Styreleder: kr 50 000,-

Nestleder: kr 30 000,-

Sekretær: 0,- , siden jobben i 2024 -2025 ligger til styrelederjobben

Styremedlemmer: kr 7000,-

Møtegodtgjørelse pr møte: kr 650,-

Flaggansvarlig: kr 6000,-

Garasje – og parkeringsansvarlig: kr 6000,- , 2000,- Truls, og 4000,- Berit

Godtgjørelse til revisor etter regning.

Godtgjørelse til Eva Brattbakk og Arnt Aasen

Arnt Aasen 6767,-

Eva Brattbakk 6767,-

### **Vedtak:**

Det kom inn et alternativt forslag til honorar for perioden 2024-2025.

### **Følgende vedtak fikk flertall:**

Styreleder: kr 40 000,- med 35 stemmer mot 29 stemmer

Nestleder: kr 30 000,- med 38 stemmer mot 26 stemmer

Sekretær: 0,- , siden jobben i 2024 -2025 ligger til styrelederjobben - enstemmig

Styremedlemmer: kr 7000,- med 41 stemmer mot 23 stemmer

Møtegodtgjørelse pr møte: kr 650,- enstemmig

Flaggansvarlig: kr 6000,- - enstemmig

Garasje – og parkeringsansvarlig: kr 6000,- , 2000,- Truls, og 4000,- Berit - enstemmig

Godtgjørelse til revisor etter regning.- enstemmig

Godtgjørelse til Eva Brattbakk og Arnt Aasen:

Arnt Aasen 6767,- med 57 stemmer mot 7 stemmer

Eva Brattbakk 6767,- med 57 stemmer mot 7 stemmer

## **6. Valg**

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

#### **Vedtak:**

Som styreleder for 2 år ble enstemmig valgt: Kurt Raymond Vaagen.

Styreleder er valgt inn utenfor borettslaget og fikk av generalforsamlingen garantert et honorar på kr. 75.000,-, møtehonorar kr. 900,- pr. styremøte og kr. 400,- for andre møter. Honoraret betales ut etter neste års generalforsamling.

### **6.2 Valg av to styremedlemmer for 2 år**

#### **Vedtak:**

Som styremedlemmer for 2 år ble enstemmig valgt:

- Jøran Oshaug Stavik
- Ida Antonett Opdahl

### **6.3 Valg av 4 varamedlemmer for 1 år**

**Vedtak:**

Som varamedlemmer for 1 år ble enstemmig valgt:

- 1 vara - Valdemar Staunbjerg
- 2 vara - Katja Eileen Gautvik Holberg
- 3 vara - Ellinor Harriet Nerbø
- 4 vara - Lisa Silset Bakken

### **6.4 Valg av 3 delegater med vara til MOBOs generalforsamling 10.06.2025**

**Vedtak:**

Som utsending til MOBOs generalforsamling ble enstemmig valgt:

Styreleder, nestleder og sekretær

### **6.5 Valg av valgkomité**

**Vedtak:**

Som medlemmer til valgkomitéen for 1 år ble enstemmig valgt:

- Dag Roger Lian
- Karoline Hofstad
- Nina Tolaas

Som varamedlemmer til valgkomiteen for 1 år ble enstemmig valgt:

- Lars Bendik Sverdrup Bugge
- Eivind Roaldsethli Voldsund
- Kåre Magne Nilsen

Møtet ble avsluttet kl.21.45

## Protokoll for Opdølhaugen Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Tore Roksvaag (sign.)	04.04.2025
Sekretær	Randi Aleksandria Brokstad (sign.)	10.04.2025
Protokollvitne	Jøran Oshaug Stavik (sign.)	28.03.2025

# **GENERALFORSAMLING**

**Opdølhaugen Borettslag**

**Onsdag 18.03.2026 kl 18:00**

**Klubbhuset Hjelset Fram**



## Min side – hva ligger i Min side

### Hvis du bor i et borettslag/sameie finner du:

Månedlige felleskostnader  
Vedtekter og eventuelt husordensregler  
Budsjett  
Årsoppgave til skattemelding  
Søknad om utleie  
Informasjon fra styret og MOBO

### Som medlem i Mobo har du følgende tilganger:

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

## Hvordan opprette Min side

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

### [www.mobo.no](http://www.mobo.no) – Min side

Velg “opprett ny bruker”

Registrer deg med enten mobilnummer eller epostadresse

Lag passord

Du får tilsendt en SMS/epost med en kode som skal skrives inn

Du har nå opprettet Min side og kan logge inn

### Viktig:

Legg inn kortnummer på betalingskort slik at du får bonus når du betaler med kortet (du kan legge inn flere kort)

Legg inn kontonummer for utbetaling av den opptjente bonusen

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

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





# TEKNISK AVDELING

Trygghet for styret – kontroll på bygget

MOBO sin tekniske avdeling bistår borettslag og sameier med **trygg planlegging, god gjennomføring og langsiktig vedlikehold.**

## Vi gir styret:

- Oversikt
- forutsigbar økonomi
- én tydelig faglig samarbeidspartner

## Våre tjenester

- Prosjekt- og byggeledelse (rehabilitering og nybygg)
- Tilstandskontroller og vedlikeholdsplanlegging
- Tilbuds- og anbudsinnhenting
- SHA-rådgivning og skadeforebygging
- Oppfølging av forsikrings saker for boligselskaper i Totalforsikringsordningen

## Digitale verktøy for kontroll

- **MOBO HMS** – enkelt og strukturert HMS-arbeid
- **MOBO VLP** – langsiktig vedlikeholdsplan med kostnadsoversikt

**Én totalpakke – én trygg samarbeidspartner.**

 **KONTAKT OSS – TEKNISK AVDELING 71 25 93 00**

**Svein Ronny Morewood** – Leder teknisk avdeling

**Svein Ivar Byttingsvik** – Teknisk konsulent

**Magne Mykløy** – Teknisk konsulent





# MOBO EIENDOMSSERVICE AS

Vaktmester- og håndverkstjenester når du trenger det

Vi tilbyr tjenester til **privatpersoner, boligselskap og næringsliv** – fra snømåking til ettersyn av tekniske installasjoner og praktisk vedlikehold.

## Våre tjenester inkluderer:

- Snømåking og uteområdedrift
- Ettersyn av tekniske installasjoner
- Enkle reparasjoner og håndverksoppgaver
- Vedlikehold inne og ute

## Ta kontakt for pristilbud

📞 71 25 93 00

✉ vaktmester@mobo.no



# Innkalling til ordinær generalforsamling i Opdølhaugen Borettslag

**Tid: Onsdag 18.03.2026, kl 18:00**

**Sted: Klubbhuset Hjelset Fram**

## **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. Innkomne saker**

#### **4.1 Endring vedtekter**

Styret i borettslaget forslår følgende endring av vedtektene:

7-1 Punkt (1):

Felleskostnadene betales inn den 10. hver måned.

Forslag endring:

Felleskostnadene betales inn den 20. hver måned

8-1 Punkt (1):

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer like mange varamedlemmer, slik at begge kjønn er representert med minst 2 medlemmer og 2 varamedlemmer.

Forslag endring:

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer og inntil 4 varamedlemmer. Begge kjønn skal være representert. Det er ikke møteplikt for varamedlemmer.

**Forslag til vedtak:** Generalforsamlingen godkjenner endringene i vedtektene.

## 4.2 Endring husordensregler

Styret foreslår endring av husordensreglene.

§1 endres

§2 til 4 ingen endring

§5 ny paragraf som omhandler elbillading

§6 ny paragraf som omhandler lading el. sykler/sparkesykler

§7 (tidligere §5 Motorkjøretøyer-parkering) - endres

§8 (tidligere §6 Fellesareal/snørydding etc) - endres

samt at det legges inn nye underpunkt "8-1 Trampoline" og "8-2 Basseng"

§9 (tidligere §7 Indre vedlikeholdsplikt/bygn.messige forandringer), ingen endring, kun nytt nr.

§10 (tidligere §8 Retningslinjer for inst.varmepumpe), ingen endring, kun nytt nr.

§11 (tidligere §9 Grilling) - endres

Tidligere §10-15 forskyves med 2 nr pga to nye paragrafer. Disse blir da paragraf 12-17, ellers ingen endring.

Se eget saksvedlegg for nærmere beskrivelse av endringene.

**Forslag til vedtak:** Generalforsamlingen godkjenner foreslått endring av husordensreglene.

## 4.3 Pipe/ildsted i borettslaget

På generalforsamling 2025 var det opp sak om vurdering mulighet for å kunne ha pipe/ildsted i borettslaget. Dette var en sak som måtte utredes for å kunne gi generalforsamlingen godt nok grunnlag for ta stilling til saken.

Det ble derfor vedtatt at styret fikk mandat til å undersøke saken nærmere.

Andelseier som meldte saken ble valgt inn i styret, og planen var at vedkommende kunne holde i saken fra styrets side. Andelseieren valgte å gå ut av styret kort tid etter generalforsamlingen i 2025, og har flyttet fra borettslaget.

En utredning om pipe/ilsted vil kreve både tid og store kostnader for borettslaget. Basert på dette, samt at andeleieren som meldte saken har flyttet, foreslår styret at saken avsluttes.

**Forslag til vedtak:** Det igangsettes ikke nærmere utredning om pipe/ilsted.

## **5. Godtgjørelse til styret**

Se eget saksvedlegg.

## **6. Valg**

Se valgkomiteens innstilling.

**6.1 Valg av styreleder for 2 år**

**6.2 Valg av 3 styremedlemmer for 2 år**

**6.3 Valg av 4 varamedlemmer for 1 år**

**6.4 Valg av 3 delegater med vara til MOBOs generalforsamling  
11.06.2026**

**6.5 Valg av valgkomité**

Saksdokumenter følger vedlagt.

# Opdølhaugen Borettslag

## Årsmelding fra styret 2025

### 1. TILLITSVALGTE:

Siden forrige ordinære generalforsamling har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

#### STYRET:

Styreleder, Arnt Aasen

Styremedlem, Valdemar Staunsbjerg

Styremedlem, Truls Arntsen

Styremedlem, Ida Antonett Opdahl

Styremedlem, Berit Nelly Myklebust Lian

Varamedlem uten tilgang til Portal, Ellinor Harriet Nerbø

Varamedlem uten tilgang til Portal, Katja Eileen Gautvik Holberg

Varamedlem uten tilgang til Portal, Mohamad Mazen Moharam

Varamedlem uten tilgang til Portal, Lisa Silset Bakken

### 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. SP0002809627. 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

Opdølhaugen Borettslag består av 118 boenheter og ligger i Molde kommune

Boligselskapet er registrert i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948920794.

### 3. STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har det vært avholdt 20 styremøter, hvor 167 protokollerte saker har vært behandlet.

Etter ordinær generalforsamling 25.03.2025

Valgt styreleder trakk seg.

2 styremedlemmer valgte å trekke seg på et senere tidspunkt. Det ble avholdt 4 styremøter og 28 protokollerte saker ble behandlet i dette tidsrommet. Det ble avholdt 2 betalte arbeidsmøter og 1 beboermøte i dette tidsrommet. Borettslaget kjøpte tjenester fra MOBO Eiendomsservice AS til vaktmestertjenester fra midten av mai 2025.

I perioden før ekstraordinær generalforsamling var Ida Antonett Opdahl Voldsund fungerende styreleder. Valdermar Staunbjerg og Katja Eileen Gautvik Holberg gikk inn som styremedlemmer.

Knut Ivar Mork AS var bestilt til oppgradering av veg foran rekke 31 og fjerning av alle fartsdumper – Delegert fra fungerende styreleder Ida Antonett Opdahl Voldsund til Arnt Aasen. Arnt kostnadsberegnet, ledet og fulgte opp prosjektet. Vannrør inn til kum med vannkrane for rekke 26 og 31 ble skiftet. I tillegg ble alle de resterende fartsdumpene (6 stk) i borettslaget fjernet og reasfaltert.

På grunn av situasjonen med manglende styreleder og flere styremedlemmer som valgte å trekke seg ble det avholdt ekstraordinær generalforsamling 16.06.2025.

Etter ekstraordinær generalforsamling 16.06.2025

Siden ekstraordinær generalforsamling har det vært avholdt 16 styremøter, hvor 139 protokollerte saker har vært behandlet. Det er avholdt 5 betalte arbeidsmøter.

Overdragelser i perioden: 12

Bruksoverlating i perioden: 0

Skadesaker: 2

Styret har hatt stor saksmengde i perioden. Det var mange ubehandlede saker som måtte behandles og besvares etter den ekstraordinære generalforsamlingen. Styret fikk i tillegg flere store arbeidskrevende (konfidensielle) saker til behandling. Styreleder måtte i tillegg ta fatt i å skrive avtaler og kontrakter som måtte på plass.

Brev til beboerne og til offentlige instanser

Orienteringsskriv ut til beboerne

Sammendragsprotokoller til beboerne

Oppdatert skriv dat.16.01.26 om fremgangsmåte for lading EI //hybridbiler

Redigering av husordensregler og vedtekter. Sak til Generalforsamlingen 2026

Oppfølging av generalforsamlingsvedtak: Montering av pipe og ildsted i borettslaget

Vurdere mulighet for å kunne montere pipe/ildsted i borettslaget – utredning

Innhentet priser og Inngått avtaler/kontrakter i perioden:

Knut Ivar Mork AS Brøyting/strøing – vintersesongene 2025/26 og 2026/27

Brøyting av parkeringsplasser ved behov.

Mobo Eiendomsservice AS - Ordinære vaktmestertjenester vår, sommer, høst og vinter. I tillegg til oppgaver på bestilling fra styret. Fornyet avtale 2026

Telenor Norge AS - Kollektiv avtale TV og Bredbånd 2 år fra 01.04.2026 – 01.04.2028

MOBO Teknisk avd. – Lovpålagt HMS for borettslag – 4 års kontrakt

MOBO Teknisk avd. - Langsiktig vedlikeholdsplan - MOBO VLP lisens og kartlegging.

MOBO Teknisk avd: Digitalisering av gammel dokumentasjon/tegninger fra byggeår.

Foldal Rør AS - Kartlegging status i brannkummer – pågående arbeid

Nils Petter Øie AS - Bestilt for rehabilitering av sørvegg 19 H

Innhentet tilbud fra MIFO AS om utvidelse av ladeanlegg – 2 stolper, 4 ladepunkt. Det er tilrettelagt for denne utvidelsen. Det er planlagt videre utbygging mot vest.

Bestilt Knut Ivar Mork AS for bortkjøring av hageavfall og til å rette opp støttemurer mellom parkeringsplasser øst. Fare for utglidning.

Ladeanlegg for el-biler. Feil og mangler – Reklamasjonssak. Borettslaget fikk 4 nye ladebokser fra Easee. MiFO byttet og sendte de gamle i retur. Det har vært mye arbeid med ladeanlegget på grunn av feil håndtering av PlugPay.

MIFO AS – Montert automatsikringer m/jordefeilvern i 10 lysmaster. Bør monteres i flere lysmaster.

125 stk. nye brannslukningsapparater 6 kg pulver fra TOOLS AS utdelt til beboerne og de gamle skumapparaterne ble samlet inn. TOOLS hentet de gamle uten ekstra kostnad for borettslaget.

Innkjøp av materialer til flere leegger. Arbeid utført av beboerne selv.

Innkjøp/utdeling av maling.

MOBO Eiendomsservice – bestilte tilleggstjenester fra styret  
Fjernet råttent gjerde og satte opp nytt mot fellesområde  
Reparerte og festet skadet, løs levegg  
Fjernet det lille skuret på grunn av råte vest for rekke 20  
Fjernet råttent gjerde mellom rekke 19 og 25. Nytt gjerde skal settes opp våren 2026

Borettslagets tilhenger har vært inne på service, reparert og godkjent.  
Rydding i borettslagets garasje. Leide container. Kjørt el-avfall til RIR og levert jernskrot til Tofte. Takk til de beboerne som stilte opp.  
Styret vil takke Kåre M. Nilsen for arbeidet med å tømme og vaske avfallsbeholderne.

Ida Antonett Opdahl Voldsund fikk innvilga omsorgspermisjon f.o.m 06.11.2025 og frem til ordinær generalforsamling 2026.  
Katja Eileen Gautvik Holberg (vara) gikk inn som ordinært styremedlem 09.12.2025.

Styreleder takker beboerne i borettslaget for den tilliten dere har vist oss.

#### 4. ØKONOMI

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

Årsmeldingen er godkjent av styret 04.03.2026

## Resultatregnskap 2025 Opdølhaugen Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader		7 413 624	7 413 624	7 413 700	7 687 800
Kabel TV avgift		881 912	819 936	881 700	987 000
Andre driftsinntekter		293 618	287 999	280 000	289 600
<b>Sum inntekter</b>		<b>8 589 154</b>	<b>8 521 559</b>	<b>8 575 400</b>	<b>8 964 400</b>
<b>Kostnader</b>					
Personalkostnader	2	117 304	406 938	267 400	60 800
Styreonorar		176 300	174 701	175 000	200 000
Energi og strøm		35 800	44 336	50 000	50 000
Vedlikehold	3	1 000 081	806 820	910 000	1 160 000
Avskrivninger	7, 8	16 583	20 916	16 600	15 717
Revisjonshonorar		15 005	14 155	14 500	15 400
Forretningsførerhonorar		299 924	294 972	307 800	303 700
Andre konsulenttjenester		26 110	9 700	30 000	90 000
Kabel-TV		921 108	819 262	881 700	987 000
Kontigent boligbyggelag		35 400	35 400	35 400	35 400
Forsikringer		883 981	781 629	883 800	977 200
Kommunale avgifter	4	1 798 768	1 780 526	1 928 000	1 928 000
Snøbrøyting		309 285	341 472	330 000	390 000
Andre driftskostnader	5	212 461	106 954	165 000	176 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 848 112</b>	<b>5 637 782</b>	<b>5 995 200</b>	<b>6 389 217</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 741 042</b>	<b>2 883 778</b>	<b>2 580 200</b>	<b>2 575 183</b>
<b>Finansinntekter og kostnader</b>					
Renteinntekt		83 965	70 299	25 000	30 000
Rentekostnad	10	1 238 539	1 358 095	1 282 300	1 098 800
<b>Resultat av finansinnt. og -kostnader</b>		<b>-1 154 575</b>	<b>-1 287 796</b>	<b>-1 257 300</b>	<b>-1 068 800</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>1</b>	<b>1 586 468</b>	<b>1 595 982</b>	<b>1 322 900</b>	<b>1 506 383</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>					
Overført annen egenkapital	9	1 586 468	1 595 982	1 322 900	1 506 383
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 586 468</b>	<b>1 595 982</b>	<b>1 322 900</b>	<b>1 506 383</b>

## Balanse pr. 31.12.25 Opdølhaugen Borettslag

	Note	2025	2024
<b>EIENDELER</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter	6, 10	1 348 600	1 348 600
Bygninger	7, 10	25 891 655	25 900 655
Andre driftsmidler	8	7 837	15 420
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>27 248 092</b>	<b>27 264 675</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanser felleskostnader		133 727	85 022
Andre fordringer		234 702	208 152
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående på driftskonto		1 542 929	1 425 890
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 911 358</b>	<b>1 719 064</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>29 159 450</b>	<b>28 983 739</b>

## Balanse pr. 31.12.25 Opdølhaugen Borettslag

	Note	2025	2024
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital		11 800	11 800
Opptjent egenkapital		567 268	-1 019 199
<b>Sum egenkapital</b>	<b>9</b>	<b>579 068</b>	<b>-1 007 399</b>
<b>GJELD</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantegjeld	10, 11	23 995 286	25 328 854
Borettsinnskudd	12	4 301 200	4 301 200
Garasje innskudd		222 329	222 329
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>28 518 815</b>	<b>29 852 383</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		28 236	16 974
Leverandørgjeld		33 256	57 269
Skyldig til off. myndigheter		74	23 203
Annen kortsiktig gjeld		0	41 310
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>61 567</b>	<b>138 756</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>28 580 382</b>	<b>29 991 139</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>29 159 450</b>	<b>28 983 739</b>

Molde 31.12.25

Årsregnskap m/balanse og noter for 2025 er signert elektronisk.

Arnt Aasen  
Styreleder

Valdemar Staunbjerg  
Styremedlem

Ida Antonett Opdahl  
Styremedlem

Truls Arntsen  
Styremedlem

Berit Nelly Myklebust Lian  
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

## Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
<b>A. Disponible midler pr. 01.01</b>	<b>1 580 308</b>	<b>1 296 978</b>
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	1 586 468	1 595 982
Avskrivninger	16 583	20 916
Opptak /avdrag langsiktig gjeld	-1 333 568	-1 333 568
<b>B. Årets endring disponible midler</b>	<b>269 483</b>	<b>283 330</b>
<b>C. Disponible midler 31.12</b>	<b>1 849 791</b>	<b>1 580 308</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.

## Note 2 - Personalkostnader

	2025	2024
5100 Lønn ansatte	19 534	6 000
5102 Lønn vikarer	53 795	282 878
5150 Opptjente feriepenger	6 455	34 665
5151 Avtalefestede feriepenger	1 237	6 644
5400 Arbeidsgiveravgift	35 198	65 605
5405 Arbeidsgiveravgift feriepenger	1 085	5 825
5430 Kollektiv yrkesskadeforsikring	0	1 951
5431 Gruppelivforsikring	0	-403
5432 Innberettet gruppeliv/ulykkesforsikring (motkto 52	0	403
5940 Personalopplæring	0	3 370
<b>Sum</b>	<b>117 304</b>	<b>406 938</b>

Borettslaget har ingen faste ansatte, men leier inn arbeidskraft ved behov.

**Note 3 - Vedlikehold**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
6601 Vedlikehold bygg	138 684	136 507
6602 Vedlikehold vvs	20 484	7 913
6603 Vedlikehold elektro	71 714	28 842
6604 Vedlikehold utvendig anlegg	494 203	580 485
6607 Vedlikehold garasjer	0	10 938
6610 Leie vaktmester	237 917	0
6620 Rep. og vedlikehold utstyr	15 080	7 135
6630 Egenandel forsikringskader	22 000	35 000
<b>Sum</b>	<b>1 000 081</b>	<b>806 820</b>

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

**Note 4 - Kommunale avgifter**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
7760 Kommunale avgifter	1 182 709	1 170 041
7761 Eiendomsskatt	616 059	610 485
<b>Sum</b>	<b>1 798 768</b>	<b>1 780 526</b>

### Note 5 - Andre driftkostnader

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
6305 Driftskostnader til El-bil	34 471	30 889
6360 Renhold, sanitærartikler	723	801
6440 Leie av container, transportmidler	16 252	15 353
6500 Verktøy og redskaper	257	11 563
6520 Inventar og kontorutstyr	70 156	0
6550 Driftsmaterialer	50	745
6570 Arbeidsklær, verneutstyr	0	4 831
6720 Juridisk rådgivning	30 010	14 438
6800 Kontorrekvisita	1 656	1 193
6825 Kopiering	10 250	0
6890 Andre kontorkostnader	25 340	5 581
6910 Kostnader internett	0	228
6940 Porto	0	137
7000 Drivstoff	4 219	3 185
7100 Bilgodtgjørelse, oppgavepliktig	0	3 594
7110 Bilgodtgjørelse trekkpliktig	0	1 303
7190 Andre reisekostnader	0	320
7420 Gaver	1 515	975
7710 Kostnader vedr. styrearbeid	304	0
7719 Andre organisasjonsmessige kostnader	3 348	853
7720 Generalforsamling	9 198	6 372
7770 Bank og kortgebyr, betalingsgebyr	4 713	4 594
<b>Sum</b>	<b>212 461</b>	<b>106 954</b>

### Note 6 - Tomt

Tomten er kjøpt i 2016 for kr 1 348 600.

**Note 7 - Bygninger**

	Lagringsbod	Garasjeanlegg	Bygninger	4 stk Easee Charge ladere ute	Garasjer	Strømmålere
Anskaffelseskost pr.01.01 :	9 000	1 804 021	21 374 517	90 000	37 500	376 233
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	9 000	1 804 021	21 374 517	90 000	37 500	376 233
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	27 750	0	376 233
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	9 000	1 804 021	21 374 517	62 250	37 500	0
Årets avskrivninger :	0	0	0	9 000	0	0
Anskaffelsesår :	2017	2018	1976	2022	2005	2002
Antatt levetid i år :				10		5

	Uteområde	Brakke, kontor
Anskaffelseskost pr.01.01 :	2 519 151	85 215
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	2 519 151	85 215
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	2 519 151	85 215
Anskaffelsesår :	1994	2010
Antatt levetid i år :		

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

**Note 8 - Anleggsmidler**

	Jonsered Frontrider	Jonsered snøfreser	ARIENS snøfreser
Anskaffelseskost pr.01.01 :	104 763	25 998	33 584
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	104 763	25 998	33 584
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	104 763	25 998	25 748
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	7 837
Årets avskrivninger :	0	867	6 717
Anskaffelsesår :	2014	2020	2022
Antatt levetid i år :	5	5	5

## Note 9 - 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

	Antall	Pr. andel	2025 Sum
Andeler i borettslaget	118	100	11 800

### Spesifikasjon opptjent egenkapital

<b>Opptjent egenkapital pr. 01.01</b>	<b>-1 019 199</b>
+/- Årets resultat	1 586 468
<b>Opptjent egenkapital pr. 31.12</b>	<b>567 268</b>
<b>Sum egenkapital pr. 31.12</b>	<b>579 068</b>

## Note 10 - Pantegjeld og pantestillelser

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA	Husbanken	DNB Bank ASA
Formål:	Garasjelån	Refinansering tak/tomt/vinduer	Takprosjekt	Bygging garasje
<b>Lånenummer:</b>	<b>33240</b>	<b>31195</b>	<b>146329859</b>	<b>33065</b>
Lånetype:	Serie	Serie	Serie	Serie
Opptaksår:	2019	2018	2012	2019
Rentesats:	4.84 %	4.84 %	4.304 %	4.84 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.03.2039	30.03.2043	30.06.2042	31.12.2038
Opprinnelig lånebeløp:	900 000	16 054 640	16 500 000	1 800 000
Lånesaldo 01.01:	641 250	11 564 084	11 323 520	1 800 000
Avdrag i perioden:	45 000	641 508	647 060	0
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>596 250</b>	<b>10 922 576</b>	<b>10 676 460</b>	<b>1 800 000</b>
Saldo 5 år frem i tid:	371 250	7 715 036	7 441 160	1 107 692

Av anleggets bokførte gjeld er kr 29 296 486 sikret ved pant.  
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr 27 240 255.

## Note 11 - Avdragsfritt lån

Borettslagets lån nr 33065 er avdragsfritt frem til 31/3-2026. Avdragene vil fra den dato utgjøre:

Leilighetsgruppe	Antall rom	Andel avdrag per mnd
221	2	67
231	3	105
232	3	110
241	4	134
<b>Avdrag per år</b>		<b>138 460</b>

---

## Note 12 - Borettsinnskudd

---

2250 Borettsinnskudd	4 301 200
<b>Sum</b>	<b>4 301 200</b>

---

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

## Resultat og balanse med noter for Opdølhaugen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Opdølhaugen Borettslag**

Styreleder	Arnt Aasen (sign.)	18.02.2026
Styremedlem	Valdemar Staunsbjerg (sign.)	17.02.2026
Styremedlem	Ida Antonett Opdahl (sign.)	17.02.2026
Styremedlem	Berit Nelly Myklebust Lian (sign.)	17.02.2026
Styremedlem	Truls Arntsen (sign.)	18.02.2026

Til generalforsamlingen i Opdølhaugen Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for i Opdølhaugen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

### **Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet**

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Molde, 20. februar 2026  
Cedra Norge Rago AS

**Else Berit Hamar**

Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

## Securely signed with Brevio

This document is electronically signed and sealed with Brevio under **eIDAS**, valid in all EU states. Signatures comply with **eIDAS** and **PAdES** standards.

The identities of the signers are listed below:

2026-02-20 10:58:46 UTC+01:00 Statsautorisert revisor

**Else Berit Grønbech Hamar**

 **bankID**

NO BankID - b0f8ba7a-39d8-4ea3-bdf1-d0ed96282961



**This document package contains:**

- The original document
- Closing page (this page)



Electronic signatures are not visible but digitally integrated.

## Sak nr. 4-2 Endring i husordensreglene

Endret ordlyd og fjernet tekst som er i strid med annet lovverk. Lagt til noen nye paragrafer som omhandler saker som ikke er beskrevet tidligere.

### **Oppdatert ordlyden i § 1.**

#### **§ 1. GENERELT (gammel)**

Leietakeren plikter å følge bestemmelsene i husordenen og er også ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten.

Leiligheten må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Husordenen skal sikre beboerne orden, ro og hygge i hjemmene.

Husordensreglene kan bare endres etter vedtak i generalforsamling – med simpelt flertall.

#### **§ 1. FORMÅL (ny)**

**Andelseierne** plikter å følge bestemmelsene i **husordensreglene**, og er også ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten.

Leiligheten må ikke brukes slik at det sjenerer andre. **Reglene skal sikre beboerne ro og orden, og et godt og trivelig bomiljø.**

Husordensreglene kan bare endres etter vedtak i generalforsamling med simpelt flertall.

### **Legge til ny paragraf for lading el-/hybridbiler**

Styret i borettslaget vil flytte innholdet som tidligere har stått i § 7 PARKERING til sin egen paragraf.

#### **§ 5 LADING EL-/ HYBRIDBILER (ny)**

Kontakt styreleder for å få tildelt ladebrikke.

Det er montert 2 ladesøyler med 4 ladepunkt i borettslaget. Det er planlagt utvidelse til flere ladepunkter videre mot vest.

Styret vil gjøre alle oppmerksomme på at lading av el-/hybridbiler skal utføres på disse stasjonene. Etter lading skal bilene straks flyttes til tildelt parkeringsplass eller garasje.

### **Legge til ny paragraf for oppbevaring og lading av el-sparkesykkel og el-sykkel**

Styret i borettslaget vil legge til en ny paragraf for oppbevaring og lading av el-sparkesykkel og el-sykkel. Dette både på grunn av trafikksikkerhet og brannikkerhet i borettslaget.

#### **§ 6. OPPBEVARING OG LADING AV EL-SPARKESYKKEL og EL-SYKKEL (ny)**

Aldersgrense for bruk av el-sparkesykkel er 12 år. Lading og oppbevaring av både el-sparkesykkel og el-sykkel skal skje utendørs. Lading må aldri skje i rom som er del av rømningsvei eller oppholdsrom. Bruk originalbatterilader direkte i stikkontakt, det gjelder også lading av el-sykler.

Styret minner om at trafikkreglene skal følges innad i borettslaget, og at kjøring i borettslaget skal foregå i GANGFART som er 6 km/t.

## **Endring av paragraf om parkering**

Styret i borettslaget vil endre reglene for parkering. For å lage en ryddigere struktur på paragrafen. Og på grunn av sikkerhet, plass og tilflytninger av nye beboere med bil.

### **§ 7. MOTORKJØRETØYER – PARKERING (gammel)**

Bilene **skal** parkeres på tildelt nummerert parkeringsplass eller garasje.

Det blir tildelt en nummerert parkeringsplass per boenhet. De som ønsker det kan sette seg opp på venteliste til garasje. Ved tildeling av garasje skal parkeringsplassen frigis.

Borettslagets beboere skal ikke benytte parkering som er skiltet for besøkende.

El-biler skal lades på ladestasjonen. Kontakt styret for å få tildelt ladebrikke. Etter lading skal bilen flyttes til tildelt parkeringsplass eller eventuelt tildelt garasje.

Det er forbudt å bruke ladeområde til parkering

Parkering langs innkjørsel samt på stikkveier og snuplasser innen området, tillates kun for av- og pålessing av tyngre kolli samt transport av små barn, funksjonshemmede etc.

Kjøretøy har vikeplikt for myke trafikanter innenfor hele borettslagets område.

Maksimal hastighet innenfor området: **GANGFART**.

Det er tillatt å parkere moped/motorsyssel i forgården, men også disse kjøretøyene må følge ovenstående bestemmelser med hensyn til vikeplikt og fart. Kjøretøyet skal også være tilfredsstillende sikret mot å kunne velte.

Biler som ikke er kjørbare/godkjent skal ikke ta opp parkeringsplasser, men skal fjernes fra området. Biler som ikke er kjørbare kommer i veien for snørydding.

### **§ 7. MOTORKJØRETØYER - PARKERING (ny)**

**Borettslaget har 80 nummererte parkeringsplasser og 38 garasjer.**

**Trenger du parkeringsplass eller garasje kontakt styreleder.**

- 1. Det er ikke tillatt å parkere campingvogner, firmabiler og større, tyngre kjøretøy, som lastebiler og bobiler i borettslaget.** Det blir tildelt en nummerert parkeringsplass per boenhet. Bilene skal parkeres på tildelt nummerert parkeringsplass eller i garasje. De som ønsker det kan sette seg opp på venteliste til garasje. Ved tildeling av garasje skal parkeringsplassen frigis. **Beboer må ha bil for å få tildelt parkeringsplass eller garasje. Ønsker en å bytte parkeringsplass må en kontakte styreleder.**
2. Borettslagets beboere skal ikke benytte gjesteparkeringen. Parkering langs innkjørsel samt på stikkveier og snuplasser innen området, tillates kun for av - og pålessing av tyngre kolli samt transport av små barn, funksjonshemmede etc. Parkering ved lekeplasser er heller ikke tillatt. Beboere plikter selv å gi beskjed til besøkende at de ikke skal parkere inne i borettslaget. Kjøretøy har vikeplikt for myke trafikanter innenfor hele borettslaget. Maksimal hastighet innenfor området: **GANGFART 6km/t**
3. Det er tillatt å parkere moped/motorsyssel i forgården, men også disse kjøretøyene må følge ovenstående bestemmelser med hensyn til vikeplikt og fart. Kjøretøyet skal også være tilfredsstillende sikret mot å kunne velte.
4. Biler som ikke er kjørbare/godkjent skal ikke ta opp parkeringsplasser, men skal fjernes fra området snarest. Garasjen er heller ikke oppbevaringsplass for ikke kjørbare biler. Biler som ikke er kjørbare kommer i veien for snørydding.

## **Endring av paragraf for fellesområder og privatiserte fellesområder**

Styret i borettslaget vil endre paragraf 8. Det foreslås å fjerne ting som strider med andre forskrifter, med tanken på HMS. Og endre noe utdatert ordlyd.

### **§ 8. FELLESAREALER – PRIVATISERT FELLESAREAL/SNØRYDDING ETC. (gammel)**

Selv om plenklipping og generell rydding er innbakt i vaktmesterens arbeidsinstruks, oppfordres den enkelte til å være seg sitt ansvar bevisst i forhold til ryddige fellesarealer.

”Privatisert” fellesareal, inngjerdet område etc. er den enkeltes beboers ansvar å holde vedlike. Ved manglende vedlikehold, kan styret utstede et vederlag tilsvarende kostnad for utført arbeid.

Trær: Trær skal ikke være høyere enn 2,5 meter.

Hekker: Hekker skal ikke være høyere enn 1 meter.

Hekker ut mot fellesareal, gangstier og vei, skal klippes i flukt med stakittgjerde.

Foreldre må pålegge sine barn ikke å tegne eller tilgrise hus- eller garasjevegger.

Dersom store snømengder legger seg på taket, har den enkelte beboer ansvaret for rydding av eget tak, i 2-roms rekkene deles dette ansvaret mellom beboerne i 1. og 2. etasje. Det anbefales at man samarbeider der dette er formålstjenlig, og at det utvises hensyn til naboen ved snømåking av tak. Ansvar for snømåking av garasjetaket påhviler den som til enhver tid har garasjen.

Det oppfordres på det sterkeste til å ta del i de dugnader som styret finner formålstjenlig, da dette er med på å holde kostnadene, og dermed fellesutgiftene så lave som mulig.

### **§ 8. FELLESOMRÅDER - PRIVATISERT FELLESOMRÅDER (ny)**

Selv om plenklipping og generell rydding er innbakt i vaktmestertjenestens arbeidsinstruks, oppfordres den enkelte til å være seg sitt ansvar bevisst i forhold til ryddige fellesarealer.

Privatisert fellesområde, inngjerdet område etc., er den enkeltes beboers ansvar å holde vedlike.

Trær: Trær skal ikke være høyere enn 2,5 meter.

Hekker: Hekker skal ikke være høyere enn 1 meter. Hekker ut mot fellesområdet, gangstier og vei, skal klippes i flukt med stakittgjerde.

Det oppfordres på det sterkeste til å ta del i de dugnader som styret finner formålstjenlig, da dette er med på å holde kostnadene, og dermed fellesutgiftene så lave som mulig.

## **Legge til ny paragraf om trampoliner**

Styret i borettslaget vil legge til en ny paragraf angående trampoliner. Borettslaget vil ikke være ansvarlig for eventuelle skader og ulykker knyttet til trampoliner.

### **§ 8.1 TRAMPOLINE (ny)**

Trampoliner på borettslagets fellesområder er ikke tillatt. Det er kun tillatt å sette opp på privatiserte fellesområder. Andelseier har ansvaret for å sikre trampolinen, også mot vær og vind. Den som er eier, har det hele og fulle ansvaret for bruken og at ulykker og skader kan føre til erstatningsansvar.

## **Legge til ny paragraf om basseng**

Styret i borettslaget vil legge til en ny paragraf angående basseng. Større basseng innebærer økt risiko for drukningsulykker, fallskader og elektriske farer ved bruk av pumper og varmeelementer. Styret i borettslaget legger ned forbud.

### **§ 8.2 BASSENG (ny)**

Store basseng, boblebad og lignende er forbudt i hele borettslaget. Forbudet gjelder også på balkong/veranda, plating og privatiserte fellesområder. Større basseng medfører økt risiko for ulykker, særlig for barn, selv om ansvaret i utgangspunktet ligger hos den enkelte beboer, kan borettslaget bli indirekte involvert ved alvorlige hendelser.

Mindre barnebasseng med begrenset vannmengde (dybde 20 cm) tillates på privatisert fellesområde under tilsyn og skal tømmes etter bruk. Andelseier har det fulle ansvaret for sikring og bruk av bassenget.

## **Endring av §11. GRILLING**

Styret i borettslaget vil endre §11. GRILLING. Endringene handler om brannsikkerhet.

### **§ 11. GRILLING (gammel)**

Ved grilling på verandaer eller terrasser må følgende forholdsregler tas:

1. Grillen skal være festet slik at den ikke kan velte.
2. Tilstrekkelig brannslukningsutstyr skal være lett tilgjengelig.
3. Står grillen på brennbart underlag skal det under den legges en plate av ikke brennbart materiale (metallplate).
4. Er verandaen/ terrassen overbygd skal det over grillen være tilstrekkelig skjerming mot stikkflammer.

### **§ 11. GRILLING (ny)**

**Bruk av kullgrill, engangsgrill og bålpanner er ikke tillatt i borettslaget.**

**Gassgrill eller elektrisk grill kan brukes under tilsyn. Avstandskrav som følger med grillen, må følges.** Er verandaen/terrassen overbygd skal det over grillen være tilstrekkelig skjerming mot stikkflammer. **Brannslukningsutstyr skal være lett tilgjengelig.**

**Gassflasker skal ikke oppbevares innendørs, men tildekkes og oppbevares stående og forsvarlig utendørs/utebod.**

**Det er mulig å benytte seg av borettslagets bålpanne ved gapahuken. Beboer har selv ansvar for brannsikkerheten ved bruk.**

Godtgjørelse til styret og bidragsyter arbeid for borettslaget

Innstilling til forslag fra styret:

Styreleder	Kr. 80 000,-	
Nestleder	Kr. 12 000,-	
Styremedlemmer	Kr. 8 000,-	
Møtegodtgjørelse	Kr 650,- per møte	
Garasje/parkeringsansvar El-bil lading	Kr 8 000, Berit kr. 4000,- og Truls kr 4000,- kr 4 000,- Berit	
Godtgjørelse styrearbeid	Eva Brattbakk	Kr 20 000,-
Flaggansvarlig	Kåre Magne Nilsen	Kr 6 000,-
Berit Nelly Myklebust Lian	Kostnader ifm. Styrearbeid	Kr. 1 260,-
Truls Arntsen	Kostnader ifm. Styrearbeid	Kr. 820,-

## **«Innleie» av person med faglig kompetanse til styrearbeid**

På grunn av situasjonen i styret i borettslaget de siste årene har det dessverre ikke vært kontinuitet. Styret mangler personer med kompetanse i styrearbeid. Slik som situasjonen er i dag, har det ikke vært tid til opplæring/kurs og mye av oppgavene faller på meg som styreleder. Styreleder orienterte i styremøte om situasjonen og ser ingen annen utvei enn «innleie» da jeg ikke får fordelt de skriftlige arbeidsoppgavene i styret. Fra jeg tok på meg styreledervervet i ekstraordinær generalforsamling har jeg og resten av styret fått hjelp av Eva Brattbakk. Situasjonen er så alvorlig at jeg som styreleder har vurdert å trekke meg. Styret kan ikke forvente å bruke Eva uten at hun får kompensasjon for utført styrearbeid.

Styret hadde full forståelse for situasjonen.

Styreleder Arnt Aasen forlot møtet på grunn av inhabilitet da styret skulle ta avgjørelse om forslag til godtgjørelse til Eva Brattbakk.

Styret fattet følgende vedtak i saksnr.:168.25 – Protokoll 17.25

Eva Brattbakk får godtgjørelse pålydende kr 20.000, - for utført styrearbeid i styreperioden. Forslag til godtgjørelse er fastsatt av styret og blir lagt frem for Generalforsamlingen 2026.

<b>Innstilling fra valgkomitéen</b>		
Tolaas, Nina	<b>Styreleder</b>	1 år
Bergsvik, Marita	<b>Styremedlem</b>	1 år
Lian, Dag Roger	<b>Styremedlem</b>	2 år
Sommernes, Torstein	<b>Styremedlem</b>	2 år
Staunbjerg, Valdemar	<b>Styremedlem (Ikke på valg)</b>	1 år
Talstad, Knut	<b>1.varamedlem</b>	1 år
Hindhammer, Eirik	<b>2.varamedlem</b>	1 år
Moharam, Mohamad Mazen	<b>3.varamedlem</b>	1 år
Sølvik, May-Liss	<b>4.varamedlem</b>	1 år

Opdølhaugen, 04.03.2026

Nina Tolaas  
*Nina Tolaas*  
 Leder i valgkomitéen

## Innstilling fra valgkomitéen (Under arbeid)

### Valgkomité

Bugge, Lars Bendik Sverdrup	1 år
Sedsbøe, Veronika Tretnes	1 år
	1 år

### Vara valgkomité

Fjøseide, Nathalie	1 år
Sommernes, Geir Ove	1 år
	1 år

Opdølhaugen, 03.03.2026

Nina Tolaas

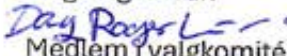
*Nina Tolaas*  
Leder i valgkomitéen

## Forslag til innstilling om honorar til styreleder

Valgkomitéen anmoder om at honoraret til styreleder for Opdølhaugen borettslag perioden 2026/27 settes til kroner 120 000.

Det er mye arbeid og ansvar å være styreleder for et borettslag med 118 boenheter, og det bør bli verdsatt på ulike måter, blant annet gjennom honorar.

Opdølhaugen, 04.03.2026

Dag Roger Lian  
  
Medlem i valgkomitéen

Nina Tolaas  
  
Leder i valgkomitéen

## **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

# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Opdølhaugen Borettslag onsdag 18.03.2026 kl. 18:00 - Klubbhuset Hjelset Fram.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Som møteleder ble enstemmig valgt: Tore Roksvaag

### 1.2 Opptak av navnefortegnelse

**Vedtak:**

22 fremmøtte, 14 fullmakter hvorav 36 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 enstemmig valgt: Randi Aleksandria Brokstad

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

**Vedtak:**

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble enstemmig valgt: Eva Brattbakk

## 2. Styrets årsmelding

**Vedtak:**

Årsmelding fra styret for 2025 ble tatt til orientering.

## 3. Årsregnskap og revisors beretning

**Vedtak:**

Årsregnskapet for 2025 ble enstemmig godkjent. Årets resultat føres mot annen egenkapital.

Revisors beretning ble referert.

## 4. Innkomne saker

### 4.1 Endring vedtekter

#### Vedtak:

Følgende endringer ble enstemmig vedtatt:

NY 7-1 Punkt (1):

Felleskostnadene betales inn den 20. hver måned

NY 8-1 Punkt (1):

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer og inntil 4 varamedlemmer. Begge kjønn skal være representert. Det er ikke møteplikt for varamedlemmer.

### 4.2 Endring husordensregler

Styret foreslår endring av husordensreglene.

§1 endres

§2 til 4 ingen endring

§5 ny paragraf som omhandler elbillading

§6 ny paragraf som omhandler lading el. sykler/sparkesykler

§7 (tidligere §5 Motorkjøretøyer-parkering) - endres

§8 (tidligere §6 Fellesareal/snørydding etc) - endres

samt at det legges inn nye underpunkt "8-1 Trampoline" og "8-2 Basseng"

§9 (tidligere §7 Indre vedlikeholdsplikt/bygn.messige forandringer), ingen endring, kun nytt nr.

§10 (tidligere §8 Retningslinjer for inst.varmepumpe), ingen endring, kun nytt nr.

§11 (tidligere §9 Grilling) - endres

Tidligere §10-15 forskyves med 2 nr pga to nye paragrafer. Disse blir da paragraf 12-17, ellers ingen endring.

#### Vedtak:

Etter grundig gjennomgang ble følgende endringer vedtatt :

#### **§ 1. FORMÅL (ny)** - enstemmig vedtatt

Andelseierne plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene, og er også ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten.

Leiligheten må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Reglene skal sikre beboerne ro og orden, og et godt og trivelig bomiljø.

Husordensreglene kan bare endres etter vedtak i generalforsamling med simpelt flertall.

#### **§ 5 LADING EL-/ HYBRIDBILER (ny)** - enstemmig vedtatt

Kontakt styreleder for å få tildelt ladebrikke.

Det er montert 2 ladesøyler med 4 ladepunkt i borettslaget. Det er planlagt utvidelse til flere ladepunkter videre mot vest.

Styret vil gjøre alle oppmerksomme på at lading av el-/hybridbiler skal utføres på disse stasjonene. Etter lading skal bilene straks flyttes til tildelt parkeringsplass eller garasje.

## **§ 6. OPPBEVARING OG LADING AV EL-SPARKESYKKEL og EL-SYKKEL (ny) - enstemmig vedtatt**

Aldersgrense for bruk av el- sparkesykkel er 12 år.

Primært/hovedregel: Så langt det er mulig, oppbevares og lades slike fremkomstmidler utendørs, under overbygg eller i utebod.

Ikke lad på steder som er rømningsvei ved brann. Lad i rom med røykvarsler, og kun når du er våken og til stede. Bruk original batterilader direkte i stikkontakt. Lad på et underlag som ikke lett kan brenne.

Branner i enheter med litiumbatterier kan være eksplosive og gi rask, kraftig og giftig røykutvikling. Litium brenner uten tilgang til oksygen, og slike branner er ekstremt vanskelige å slukke, selv for brannmannskaper.

Uforsvarlig bruk, oppbevaring og lading kan, i tillegg til skade på mennesker, dyr og bygning, medføre redusert forsikringsutbetaling fra borettslagets forsikringsselskap og egen innboforsikring, samt krav om regress og/eller erstatning mot beboer/eier.

Minner om at trafikreglene skal følges innad i borettslaget, og at kjøring i borettslaget skal foregå i GANGFART som er 6 km/t.

## **§ 7. MOTORKJØRETØYER - PARKERING (ny) - enstemmig vedtatt**

Borettslaget har 80 nummererte parkeringsplasser og 38 garasjer. Trenger du parkeringsplass eller garasje kontakt styreleder.

1. Det er ikke tillatt å parkere campingvogner eller større og tyngre kjøretøy, som lastebiler og bobiler i borettslaget uten samtykke fra styret. Det blir tildelt en nummerert parkeringsplass per boenhet.

Bilene skal parkeres på tildelt nummerert parkeringsplass eller i garasje. De som ønsker det kan sette seg opp på venteliste til garasje. Ved tildeling av garasje skal parkeringsplassen frigis. Beboer må ha bil for å få tildelt parkeringsplass eller garasje. Ønsker en å bytte parkeringsplass må en kontakte styreleder.

2. Borettslagets beboere skal ikke benytte gjesteparkeringen. Parkering langs innkjørsel samt på stikkveier og snuplasser innen området, tillates kun for av- og pålesing av tyngre kolli samt transport av små barn, funksjonshemmede etc. Parkering ved lekeplasser er heller ikke tillatt. Beboere plikter selv å gi beskjed til besøkende at de ikke skal parkere inne i borettslaget. Kjøretøy har vikeplikt for myke trafikanter innenfor hele borettslaget. Maksimal hastighet innenfor området: GANGFART 6km/t.

3. Det er tillatt å parkere moped/motorsykkel i forgården, men også disse kjøretøyene må følge ovenstående bestemmelser med hensyn til vikeplikt og fart. Kjøretøyet skal også være tilfredsstillende sikret mot å kunne velte.

4. Biler som ikke er kjørbare/godkjent skal ikke ta opp parkeringsplasser, men skal fjernes fra området snarest. Garasjen er heller ikke oppbevaringsplass for ikke kjørbare biler. Biler som ikke er kjørbare kommer i veien for snørydding.

## **§ 8. FELLESOMRÅDER - PRIVATISERT FELLESOMRÅDER (ny) - enstemmig vedtatt**

Selv om plenklipping og generell rydding er innbakt i vaktmestertjenestens arbeidsinstruks, oppfordres den enkelte til å være seg sitt ansvar bevisst i forhold til ryddige fellesarealer.

Privatisert fellesområde, inngjerdet område etc., er den enkeltes beboers ansvar å holde vedlike.

Trær: Trær skal ikke være høyere enn 2,5 meter.

Hekker: Hekker skal ikke være høyere enn 1 meter. Hekker ut mot fellesområdet, gangstier og vei, skal klippes i flukt med stakittgjerde.

Det oppfordres på det sterkeste til å ta del i de dugnader som styret finner formålstjenlig, da dette er med på å holde kostnadene, og dermed fellesutgiftene så lave som mulig.

### **§ 8.1 TRAMPOLINE (ny)** - enstemmig vedtatt

Trampoliner på borettslagets fellesområder er ikke tillatt. Det er kun tillatt å sette opp på privatiserte fellesområder. Andelseier har ansvaret for å sikre trampolinen, også mot vær og vind. Den som er eier, har det hele og fulle ansvaret for bruken og at ulykker og skader kan føre til erstatningsansvar.

### **§ 8.2 BASSENG (ny)** - vedtatt med 25 stemmer for og 11 stemmer mot

Store basseng, boblebad og lignende er forbudt i hele borettslaget. Forbudet gjelder også på balkong/veranda, platting og privatiserte fellesområder. Større basseng medfører økt risiko for ulykker, særlig for barn, selv om ansvaret i utgangspunktet ligger hos den enkelte beboer, kan borettslaget bli indirekte involvert ved alvorlige hendelser.

Mindre barnebasseng med begrenset vannmengde (dybde 20 cm) tillates på privatisert fellesområde under tilsyn og skal tømmes etter bruk. Andelseier har det fulle ansvaret for sikring og bruk av bassenget.

### **§ 11. GRILLING (ny)** - enstemmig vedtatt

Bruk av kullgrill, engangsgrill og bålpanner er ikke tillatt i borettslaget. Gassgrill eller elektrisk grill kan brukes under tilsyn. Avstandskrav som følger med grillen, må følges. Er verandaen/ terrassen overbygd skal det over grillen være tilstrekkelig skjerming mot stikkflammer. Brannslukningsutstyr skal være lett tilgjengelig.

Gassflasker skal ikke oppbevares innendørs, men tildekkes og oppbevares stående og forsvarlig utendørs/utebod.

Det er mulig å benytte seg av borettslagets bålpanne ved gapahuken. Beboer har selv ansvar for brannsikkerheten ved bruk.

### **4.3 Pipe/ildsted i borettslaget**

På generalforsamling 2025 var det opp sak om vurdering mulighet for å kunne ha pipe/ildsted i borettslaget. Dette var en sak som måtte utredes for å kunne gi generalforsamlingen godt nok grunnlag for ta stilling til saken.

Det ble derfor vedtatt at styret fikk mandat til å undersøke saken nærmere.

Andelseier som meldte saken ble valgt inn i styret, og planen var at vedkommende kunne holde i saken fra styrets side. Andelseieren valgte å gå ut av styret kort tid etter generalforsamlingen i 2025, og har flyttet fra borettslaget.

En utredning om pipe/ildsted vil kreve både tid og store kostnader for borettslaget. Basert på dette, samt at andelseieren som meldte saken har flyttet, foreslår styret at saken avsluttes.

#### **Vedtak:**

Følgende vedtak ble enstemmig godkjent:

Det igangsettes ikke nærmere utredning om pipe/ildsted

## 5. Godtgjørelse til styret

### **Vedtak:**

Følgende godtgjørelse for styreperioden 2025/2026 ble enstemmig godkjent:

Styreleder Kr. 80 000,- (Fastsatt på ekstraordinær generalforsamling den 16.06.2025)

Nestleder Kr. 12 000,-

Styremedlemmer Kr. 8 000,-

Møtegodtgjørelse Kr 650,- per møte

### **Honorar garasje/parkeringsansvarlige:**

Berit Nelly Myklebust Kr 4 000,- + oppfølging av el-bil lading kr. 4 000,-

Truls Arntsen kr. 4 000,-

### **Annet honorar/kostnader ifm. styrearbeid:**

Eva Brattbakk - Godtgjørelse innleid kompetanse styrearbeid kr 20 000,-

Kåre Magne Nilsen - Flaggansvarlig Kr 7 000,-

Berit Nelly Myklebust Lian kr. 1 260,-

Truls Arntsen kr. 820,-

## 6. Valg

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

#### **Vedtak:**

Som styreleder for 1 år ble enstemmig valgt:

- Nina Tolaas.

Ny styreleder fikk av generalforsamlingen garantert et honorar på kr. 120.000,- for styreperioden 2026/2027. Honoraret betales ut etter neste års generalforsamling.

### **6.2 Valg av 3 styremedlemmer for 2 år**

#### **Vedtak:**

Det kom inn forslag på 4 kandidater som styremedlem. Siden det kun var 3 styremedlemmer på valg så ble det foretatt hemmelig valg der alle stemte frem 3 kandidater hver.

Følgende styremedlemmer ble valgt:

Som styremedlem for 1 år ble valgt:

- Marita Bergsvik

Som styremedlemmer for 2 år ble valgt:

- Dag Roger Lian
- Torstein Sommernes

### **6.3 Valg av 4 varamedlemmer for 1 år**

#### **Vedtak:**

Som varamedlemmer for 1 år ble enstemmig valgt:

- Knut Talstad - 1.vara.
- Eirik Hindhammer - 2.vara
- Mohamad Mazen Moharam - 3.vara
- May-Liss Sølvik - 4.vara

### **6.4 Valg av 3 delegater med vara til MOBOs generalforsamling 11.06.2026**

#### **Vedtak:**

Som utsending til MOBOs generalforsamling ble enstemmig valgt:

- Nina Tolaas
- Marita Bergsvik
- Valdemar Staunsbjerg

Vara:

- Dag Roger Lian
- Knut Talstad
- Mohamad Mazen Moharam

### **6.5 Valg av valgkomité**

#### **Vedtak:**

Som medlemmer til valgkomitéen for 1 år ble enstemmig valgt:

- Lars Bendik Sverdrup Bugge
- Veronika Tretnes Sedsbøe
- Ellinor Harriet Nerbø

Vara:

- Nathalie Fjøseide
- Geir Ove Sommernes
- Andreas Gimse

Generalforsamlingen ble avsluttet kl. 21.00

## Protokoll for Opdølhaugen Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Tore Roksvaag (sign.)	26.03.2026
Sekretær	Randi Aleksandria Brokstad (sign.)	25.03.2026
Protokollvitne	Eva Brattbakk (sign.)	23.03.2026



Molde kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 60/15  
Adresse: Høglivegen 33E  
Utskriftsdato: 26.05.2026  
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-Byggeområder (PBL1985 § 2)*

 LNF-område

### *Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 § 11-1)*

 Boligbebyggelse - eksisterende

### *Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11-1)*

 Grønnstruktur - eksisterende


### *Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsfri*


 LNFR-areal - eksisterende

### *Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass*

 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren


### *Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)*


 Faresone - Ras- og skredfare

 Faresone - Flomfare


 Støysone - Ander støysoner


### *Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL*

 Faresone grense


 Støysonegrense


### *Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*


 Planområde

 Grense for arealformål

 Fjernveg - eksisterende

 Fjernveg - nytt

 Samleveg - eksisterende

 Gang-/sykkelveg - eksisterende



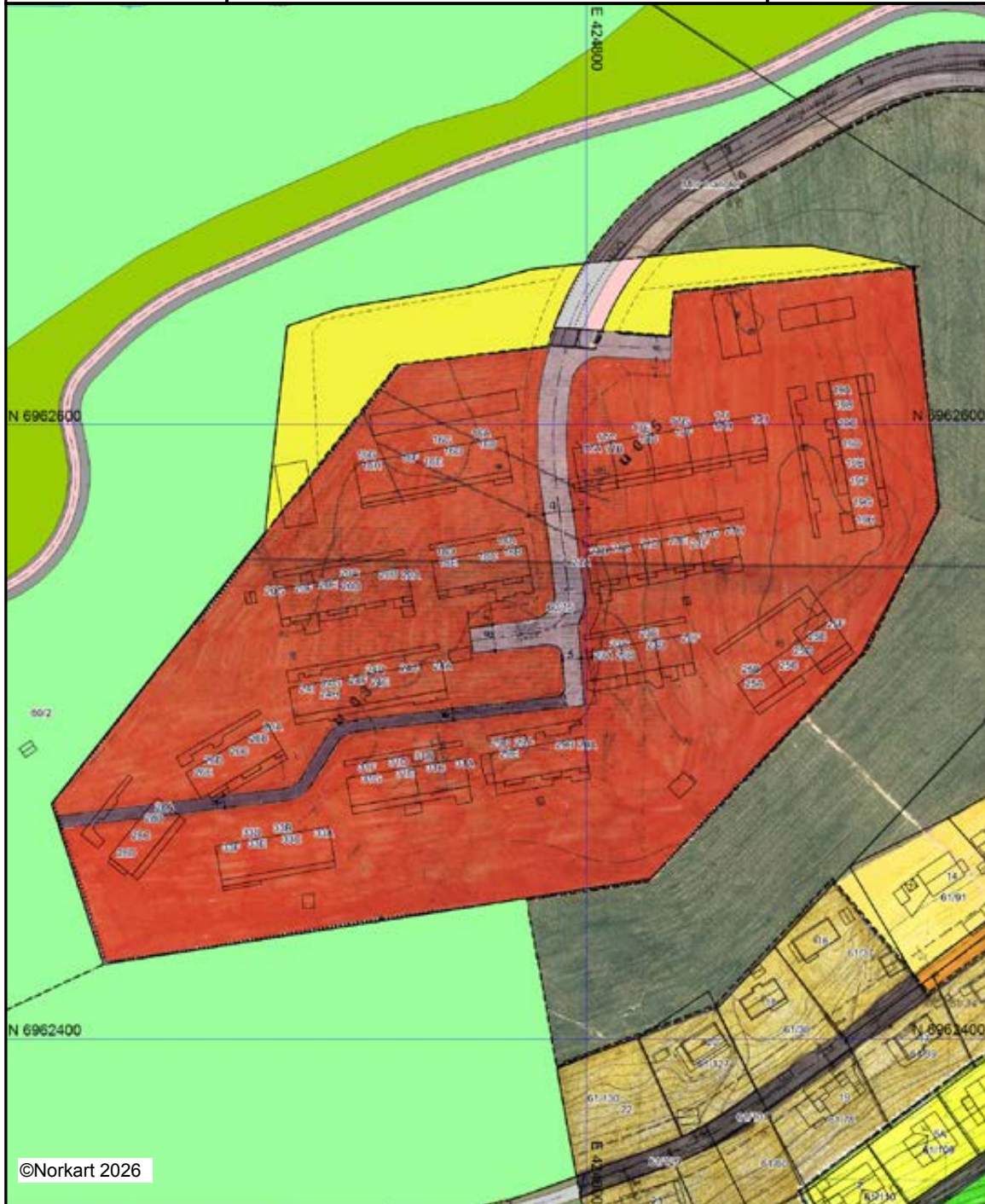
Molde kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 60/15  
Adresse: Høglivegen 33E  
Utskriftsdato: 26.05.2026  
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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

## Tegnforklaring

	<i>Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL)</i>
	Boligbebyggelse, konsentrerte småhus
	Skianlegg
	Skiløypetrasé
<i>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn</i>	
	Kjøreveg
	Gang- og sykkelveg
	Annen veggrunn, teknisk anlegg
	Annen veggrunn, grøntarea
<i>Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1)</i>	
	Naturområde
	Friområde
<i>Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friut</i>	
	LNFR- areal for nødvendige tiltak for LNFR
	Landbruk
<i>Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og va</i>	
	Naturområde i sjø og vassdrag
<i>Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12)</i>	
	Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
<i>Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PBL)</i>	
	Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde
<i>Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE</i>	
	Bestemmelsegrense
<i>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200</i>	
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Planens begrensning
	Faresonegrense
	Formålsgrense
	Byggegrense
	Regulert senterlinje

REGULERINGSBESTEMMELSER

i tilknytting til regulerings - og tomtedelingsplan for området SKJEVIK, Molde kommune.

§ 1.

Det regulerte området er på planen vist ved reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningsslinje skal bebyggelsen plasseres innenfor de regulerte byggelinjer.

§ 2.

Områder for boligbebyggelse, småhus.

- A. Områdene skal bebygges med åpen villamessig bebyggelse.
- B. Bygningsrådet skal påse at husene får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggeflukt får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og materialer.
- C. På situasjonsplan som følger byggemeldingen for våningshuset skal det være vist plass for garasje, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med våningshuset, samt plass for henstilling av minst en bil pr. bolig. Garasjen må plasseres slik i forhold til våningshus og nabohus at det etter bygningsrådets skjønn oppnås en god arkitektonisk virkning. Garasjen kan tillates sammenbygd med våningshuset. Inn og utkjøringsforhold til garasjen skal være oversiktlig og mest mulig trafiksikker.
- D. Bygningsrådet kan bestemme at oppføring av garasje skal skje i fellesskap for hele eller en del av kvartalet.

§ 3.

Områder for konsentrert boligbebyggelse.

- A. De områdene som er angitt for konsentrert bebyggelse tillates utbygget med utnyttelsesgrad opptil 0,35 med mindre annen utnyttingsgrad er angitt på planen.
- B. Bygningsrådet kan kreve eller selv besørge utført bebyggelsesplan med høydeoppriss for hele kvartalet før anmeldelse av et enkelt bygg behandles.
- C. Før bygningsrådet behandler den enkelte byggemelding kan det kreve at det for hvert av områdene for konsentrert bebyggelse utarbeides nøyaktig kotert situasjonsplan som viser beplantninger, tørkeplasser, lekeplasser, forstøtningsmurer, vegger etc.

Reguleringsbestemmelser for Skjevik-området - side 2.

- D. Det skal oppsettes felles antenneanlegg for hvert bygg.
- E. Det skal innenfor hvert område avsettes plass til 1,25 parkeringsplass pr. leilighet, hvorav én skal være i garasje eller carport.

§ 4.

- A. Området for industri kan nyttes til kontorer, lager, industrivirksomheter, verksteder o.lign.
- B. Bensinstasjoner, garasjer og bilverksteder kan tillates oppført når de etter bygningsrådets skjønn ikke er til ulempe for omboende eller til hinder for den offentlige ferdsel.
- C. Boliger tillates ikke innredet med unntak av slike som etter bygningsrådets skjønn er nødvendige for anleggets drift, så som vaktmesterbolig o.lign.
- D. Bebyggelsen på industriområdet kan oppføres med inntil 3 etasjer eller ha en gesimshøyde på inntil 10 meter. Gesimshøyden måles fra det høyestliggende punkt på tilstøtende ferdigplanert terreng.

§ 5.

I området for forretningsbebyggelse kan bebyggelsen nyttes til butikker med nødvendige lagerrom, kontorer og boliger. Bebyggelsen tillates oppført i maksimum 2 etasjer. Gesimshøyden skal ikke overskride 6,5 meter. Gesimshøyden måles som beskrevet i § 4 D.

§ 6.

I området for offentlig bebyggelse skal anleggets art og utforming i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Bygningsrådet kan kreve seg forelagt situasjonsplan som viser atkomstveger, parkering, beplantning, innhegning o.l.

§ 7.

I friområder kan bygningsrådet tillate oppført barnehager, daghjem o.l. institusjoner, samt bygninger som har naturlig tilknytting til området og som ikke vil være til hinder for områdets bruk som friområde.

Fellesbestemmelser.

§ 8.

I boligstrøk kan bygningsrådet tillate fellesgarasjer og småverksteder samt kiosker, utsalgshytter o.l. dersom disse ikke medfører ulemper for de omboende eller trafikken. Etablering av opplagstomter tillates ikke.

§ 9.

I industri og forretningsområdene skal all lossing og lessing av varer skje på egen grunn. Opplagsplasser og skjennende tekniske anlegg skal mest mulig unngås og skal i alle tilfelle skjermes av bygningsdeler, murer eller gjerder etter bygningsrådets bestemmelse.

§ 10.

Plassering av transformatoranlegg skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 11.

Hvis tomtene skal innhegnes, bør dette fortrinnsvis skje med hekk eller buskplanting og kantstein. Hvor gjerde kommer til anvendelse, skal gjerdets høyde, konstruksjon og farge godkjennes av bygningsrådet. Forstøtningsmur mot gate eller i grenselinje skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 12.

Fargen på huset skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 13.

Ingen tont må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for naboer eller være til ulempe for den offentlige ferdsel.

§ 14.

Bestående skog i området skal bevares så langt det er mulig, og den skal beskyttes under anleggs- og byggearbeidet.

§ 15.

Private avkjørsler til hoved- og samleveger tillates ikke. Bygningsrådet kan kreve at to eller flere tomter gis felles avkjøring til offentlig veg. Bygningsrådet kan gi tillatelse til atkomst over gangveg/friareal der dette virker naturlig og ikke truer trafikksikkerheten.

§ 16.

Ved siden av disse reguleringsbestemmelser kommer bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Molde til anvendelse, jfr. § 117 nr. 1, i bygningsloven av 18. juni 1965.

§ 17.

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



Adresse

**Høglivegen 33E, 6450 HJELSET**

Dato for energimerking

**04.06.2026**

Merkenummer

**Energiattest-2026-307425**

Bygningskategori

**Småhus**

Bygningsnummer

**15967862**

Gårdsnummer

**60**

Bruksnummer

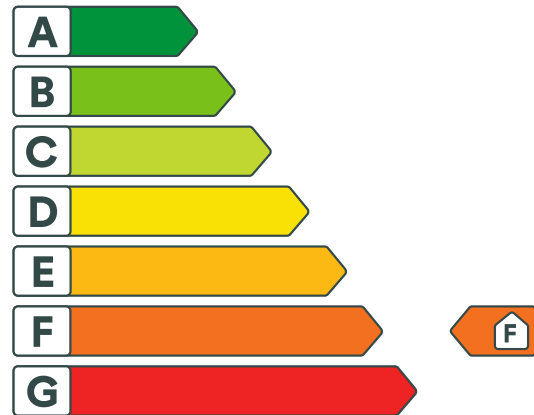
**15**

Seksjonsnummer

**—**

Bruksenhetsnummer

**H0201**



## 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

**1976**

Bygningstype

**Rekkehus**

Bruksareal

**55,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet bruksareal

**53,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet etasje

**1**

Bygningsmateriale

**Tre**

Oppvarming

**Elektrisitet**

Ventilasjon

**Periodisk avtrekk**



## Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

Pr. KVM pr. år

**301,34 kWh/m<sup>2</sup>**

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år

**299,00 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år

**15 847 kWh**

# Nabolagsprofil

Høglivegen 33E - Nabolaget Skjevik/Eide - vurdert av 19 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## Offentlig transport

Skjevik skole Linje 714	8 min	0.7 km
Molde Lufthavn, Årø	17 min	

## Skoler

Skjevik barne- og ungdomsskole (1-10 kl.) 181 elever, 15 klasser	6 min	0.6 km
Romsdal videregående skole 1037 elever	24 min	21.3 km
Molde videregående skole 770 elever	25 min	21.5 km

## Ladepunkt for el-bil

Recharge Eurospar Skjevik	13 min
---------------------------	--------

«Et godt sted å bo. Naturskjønne omgivelser og trivelige folk. Stille og rolig.»

Sitat fra en lokalkjent

## Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100

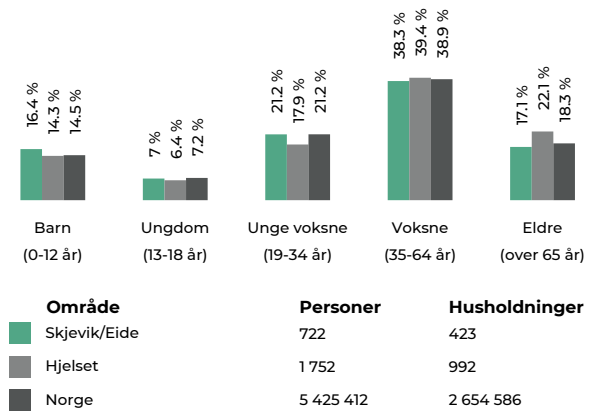
## Kvalitet på skolene

Veldig bra 76/100

## Naboskapet

Godt vennskap 71/100

## Aldersfordeling



## Barnehager

Hjelset barnehage (1-6 år) 71 barn	6 min	3.4 km
Kleive barnehage (0-5 år) 39 barn	9 min	8 km
Krohnstad Montessori barnehage (1-5 år) 84 barn	15 min	16.1 km

## Dagligvare

Bunnpris Hjelset	12 min	
Kiwi Skjevik Post i butikk, PostNord	14 min	1.1 km



## Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Buss

## Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100

## Trafikk

Lite trafikk 88/100

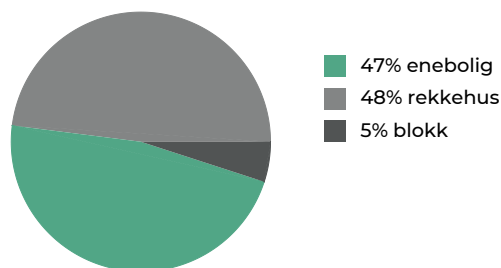
## Støynivået

Lite støynivå 83/100

## Sport

🏃 Skjevik ungdomsskole	6 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	0.6 km
🏃 Vikamyra skole - grusplass	8 min 🚶
Ballspill	0.7 km
🏃 Kleivehallen treningssenter	9 min 🚶
🏃 Puls Trening Batnfjordsøra	17 min 🚶

## Boligmasse



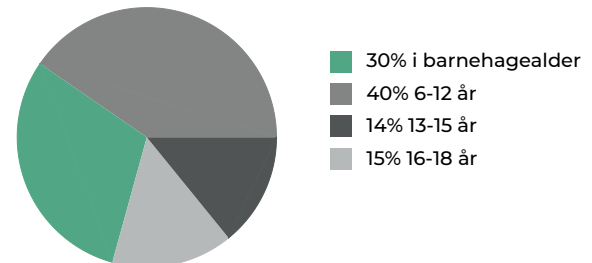
«Gode barndomsminner!»

Sitat fra en lokalkjent

## Varer/Tjenester

📄 AMFI Roseby	22 min 🚶
📄 Sjukehusapoteket SNR Hjelset	5 min 🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

43%

Skjevik/Eide  
Hjelset  
Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	27%	33%
Ikke gift	59%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%





## 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.

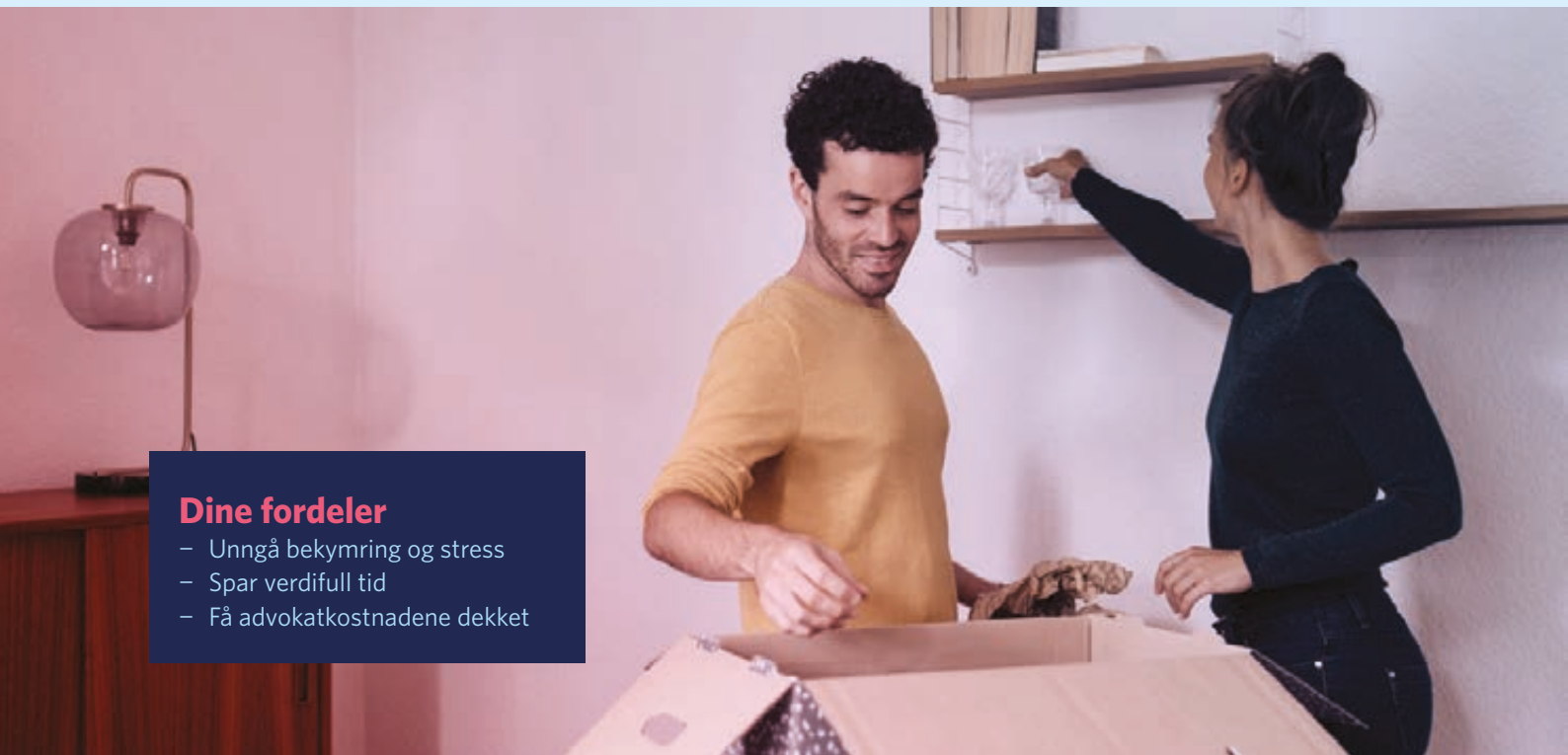
Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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. AVTREKKSIVIFTER** 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.

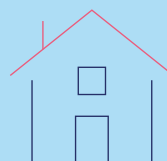
## Hva koster forsikringen?

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)



# Nøklene i lomma. Forsikring **fikser vi.**

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

 Kolibri

Les mer om oss på  
→[kolibriforsikring.no](https://kolibriforsikring.no)

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE 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: 15-0127/26

Adresse: Høglivegen 33E, 6450 HJELSET, gnr. 60, bnr. 15,  
andelsnr. 116 i Oppdølhaugen Borettslag med  
orgnr. 948 920 794 i Molde kommune.

Kontaktperson: Emilie Tautra

Tlf: 92340561

Epost: emilie@notar.no

Salgsoppgavedato: 21.06.2026

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/)