

Høglivegen 24H

HJELSET

notar



Prisantydning Kr 1 790 000,- Boligtype Andelsleilighet
BRA-i/BRA Total 94/97 kvm Megler Emilie Tautra Tlf 923 40 561

NOTAR.NO

notar



Høglivegen 24H

**3-roms rekkehus over to plan - Hage -
Parkeringsplass - Gangavstand til sykehuset**

Adresse	Høglivegen 24H 6450 HJELSET
Prisantydning	Kr 1 790 000,-
Fellesgjeld	Kr 234 753,-
Omkostninger	Kr 9 303,-
Totalpris	Kr 2 034 056,-
Fellesutgifter	Kr 6 511,-
BRA-i/BRA Total	94/97 m ²
Eierform	Andel
Boligtype	Andelsleilighet
Byggeår	1976
Soverom	2

Notar v/ Emilie Tautra har gleden av å presentere Høglivegen 24H for salg!

Rekkehus over to plan, hvor man i 1. etasje får en lys og romslig stue samt et oppgradert kjøkken. 2. etasje inneholder blant annet to soverom av behagelig størrelse, bad og godt med lagringsplass. Fra stuen er det utgang til sydvendt terrasse med en tilhørende hage. Man får tildelt parkeringsplass - Borettslaget disponerer også felles el-billadere.

I umiddelbar nærhet ligger sykehuset, barnehage samt skole og dagligvarebutikker. Det er også flotte turmuligheter i området for både sommer- og vinterhalvåret.

Velkommen til 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	10
Nøkkelinformasjon	11
Vedlegg	25
Plantegning	26
Budgivning	163

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

Salgsgaranti:

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

Live budgivning:

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

"Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning



Lys og åpen stue med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys



Utgang til terrasse og hage fra stuen



Kjøkkenen fra 2013 med glatte fronter



Det er rikelig med benk- og skapplass på kjøkkenet



Det er to godkjente soverom i boligen av god størrelse



Soverom



Bad fra 2013 hvor vaskemaskinen kan medfølge handelen, dersom det er ønskelig



Romslig bod for gode oppbevaringsmuligheter



Hage og romslig terrasse med gode solforhold



Det er tilordnet uteplass på både baksiden og fremsiden av boligen

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Opdølhaugen Borettslag har en attraktiv beliggenhet på Skjevikåsen. Området er rolig og barnevennlig, med relativt kort veg til blant annet dagligvarebutikk, 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 km unna.

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

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.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Høglivegen 24H, 6450 HJELSET

OPPDRAKSNUMMER

15-0111/25

SELGER

Henrik Svensli

MATRIKKE

Gårdsnummer 60, bruksnummer 15, andelsnr. 78 i Oppdølhaugen Borettslag med orgnr.: 948 920 794 i Molde kommune.

EIEFORM

Andel

BOLIGTYPE

Andelsleilighet

ENERGIKLASSE

Energifarge rød og bokstav G.

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 grøntarealer, parkering og adkomstveier.

TAKST

Tilstandsrapport datert 03.08.2025. utført av Riksfjord Taksering AS v/ Hans Fredrik Riksfjord.

BYGGEÅR

1976

BYGGEMÅTE

Utdrag fra tilstandsrapport:

UTVENDIG

Takkonstruksjon og takteking:

Boligen har asfalt takbelegg som takteking, ny teking ble lagt ca. i 2011 av Fræna Byggservice. Fall til sluk med innvendig avløpsrør. Gesims ble forhøyet ca. 300 mm i forbindelse med etterisolering av tak. Taket er ikke besiktet grunnet manglende tilkomst. Vurdert utifra alder.

Veggkonstruksjon og fasade:

Boligen har bindingsverkskonstruksjon med liggende bordkledning fra byggeår.

Vinduer:

Boligen har PVC-vinduer med 3-lags glass datert 2017.

Vindu i bod i 2.etasje er det trevindu av eldre årgang med nyere 2-lags glassrute som er fabrikkert i 2017.

Dører:

Boligen har malt hovedytterdør av nyere årgang, og balkongdører i PVC fra 2017.

Balkong og terrasse:

Sydvendt innglasset balkong med utgang fra soverom i 2. etasje på ca. 3 kvm, balkongen vinylbelegg på gulv med sluk. Konstruksjonen ligger over oppvarmet boligrom og er dermed en risiko konstruksjon. I slike konstruksjoner er det fare for vannlekkasje og kondensproblemer. Sydvendt markterrasse oppført i tre på ca. 18 kvm med utgang fra

stue. Nordvendt markterrasse oppført i tre på ca. 10 kvm ved inngangsplau.

INNENDIG

Innendige overflater:

Innendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har malte plater. Innendige tak har panelbord.

Gulv på grunn og etasjeskiller:

Støpt betonggulv på grunn, ukjent vedrørende isolasjon og diffusjonssperre. Utfra normal byggeskikk på oppføringstidspunktet var dette normal praksis i rom for varig opphold. Trebjelkelag som etasjeskiller.

Radon:

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

Trapp:

Boligen har malt tretrapp.

VÅTROM

Badet ble oppusset i 2013 ifølge utdrag av eldre salgsoppgave. Ingen dokumentasjon foreligger. Badet har vinylbelegg på gulv, aquatileplater på vegger, panelbord i innendig tak. Baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett og badekar. Opplegg for vaskemaskin. Stråleovn på vegg. Rommet har avtrekk via elektrisk styrt vifte og tilluft spalte under dør.

KJØKKEN

Vinylbelegg på gulv med sluk, malt panel på vegger, panelbord i innendig tak. Kjøkkeninnredning fra 2013 ifølge utdrag av eldre salgsoppgave. Kjøkkeninnredningen har glatte fronter med laminert benkeplate. Integrert koketopp. Innkledd stekeovn, frittstående oppvaskmaskin og 2 stk frys / kjøleskap. Flis over kjøkkenbenk. Komfyrvakt og lekkasjesikring / vannstopp er ikke montert. Det er montert matkvern, det er ikke tillatt med matkvern lengre, det anbefales og demontere denne. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innendige vann og avløpsledninger:

Boligen har kobberør fra forskjellige tidsepoker. Rørapplegg hovedsaklig fra byggeår / eldre årgang. Stoppekran plassert i sjakt i kjøkken. Boligen har avløpsrør av plast. Avløpsledninger ikke synlig, annet en rørapplegg for vask. Lufting av kloakk ikke lokalisert, trolig ført ut og over tak.

Ventilasjon:

Boligen har naturlig ventilasjon gjennom vindusventiler og veggventiler. Normalt for boligen på oppføringstidspunktet.

Varmtvannstank:

Ca. 120 liters varmtvannstank fra 2001, tanken er plassert i kjøkkenskap, rommet har sluk. Det er etablert avrenning fra sikkerhetsventil med ukjent videre overløp.

Varmtvannsbereider har ikke fast tilkobling, men er koblet med stikkontakt (konsekvens er fare for varmgang, ikke krav på oppføringstidspunktet / utskifting en til en, ikke tilbakevirkende krav for utbedring opp mot dagens krav).

El-anlegg:

El-anlegg med krus skrusikringer fra byggeår, 1 stk nyere automatsikring, denne var slått ned på befaringen og ukjent hvor denne sikringen er koblet mot. Sikringsskap plassert i entré.

Branntekniske forhold:

Boligen har brannslukningsapparat og røykvarslere.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn:

Det er byggegrunn av myr / løsmasser. Det gjøres oppmerksom på at geotekniske undersøkelser ikke er foretatt. Det er derfor svært begrenset mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser.

Drenering:

Bruk av dreneledninger er vanligvis ikke nødvendig når gulvet i sin helhet ligger over terrengnivå. Normal byggeskikk på oppføringstidspunktet tilsier allikavel at det er korrugerte dreneledninger langs såle tilbakefylt med puk og drenerede masser. Det vil være liten risiko for at grunnvannsstanden står opp til underkant av fundamentene ved bruk av selvdrenerende masser.

Vurdert ut i fra alder og synlige forhold.

Fundamenter og grunnmur:

Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har. Byggegrunnens oppbygning er ukjent. Grunnmur i betong.

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):

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

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 - konsentrert småhusbebyggelse.

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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser / varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

PARKERINGSFORHOLD

Nummerert parkeringsplass tildeles etter overtagelsen. Borettslaget har ladestasjon for el-bil, der brikke kjøpes fra styret.

Se vedlagt garasjevedtekter.

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 9 leiligheter, datert 25.08.1976.

På daværende tidspunkt gjensto følgende arbeid:

1. Fullføring av utvendig malingsarbeid.
2. Fullføring av terrengbehandling / veger etc.
3. Montering av husnummerskilt.

Det tilbakestående arbeidet skulle vært utført innen

utgangen av 1976.

FERDIGATTEST/BRUKSTILLATELSE DATERT

25.08.1976.

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

1. etasje: Entré, stue og kjøkken.
2. etasje: Gang, to soverom, bad og to boder.

STANDARD

Sammendrag fra takstmann:

UTVNEDIG

TG2 Veggkonstruksjon

Boligen har bindingsverkskonstruksjon med liggende bordkledning fra byggeår.

MERK: Musesperre er ikke påvist montert, når det ikke er montert musesperre kan dette medføre at mus kommer seg inn i boligen. Musebånd er ikke krav i teknisk forskrift, derav ikke gitt avvik på forholdet.

Veggkonstruksjon er fellesanliggende for borettslaget.

Vurdering av avvik:

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er værslitt / oppsprukket trevirke / trepaneler.

Kort avstand fra underkant av kledningen til terrassedekke.

Forholdet kan gi forkortet levetid på nedre del av

ytterkledningen.

Stedvis har bordkledning synlige tegn på råteskader.

Konsekvens / Tiltak:

Borettslagets ansvarsområde. Avvikene medfører behov for utbedring og vedlikehold.

TG2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sydvendt innglasset balkong med utgang fra soverom i 2. etasje på ca. 3 kvm, balkongen vinylbelegg på gulv med sluk. Konstruksjonen ligger over oppvarmet boligrom og er dermed en risiko konstruksjon. I slike konstruksjoner er det fare for vannlekkasje og kondensproblemer.

Sydvendt markterrasse oppført i tre på ca. 18 kvm med utgang fra stue.

Nordvendt markterrasse oppført i tre på ca. 10 kvm ved inngangsplan.

Vurdering av avvik:

Det er påvist at dekke på terrassen har en del sprekker.

Det er værslitt / oppsprukket trevirke / trepaneler.

Vinylbelegg på gulvet i innglasset balkong har svertesopp på overflater.

Konsekvens / Tiltak:

Lokal utbedring av terrassedekker må påregnes.

Skitte vinylbelegg på gulvet i innglasset balkong må påregnes.

TG2 Andre utvendige forhold

Det er ikke fremlagt vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget.

Vurdering av avvik:

Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens / Tiltak:

For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNSENDIG

TG2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har malte plater. Innvendige tak har panelbord.

Vurdering av avvik:

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

I boden har gulvet åpent seg i skjøter.

I entré er gjenstår å kle inn tidligere døråpning inn til kjøkken.

Konsekvens / Tiltak:

Det vil være naturlig ved utskifting / oppussing av enkelte overflater ved eierskifte.

TG2 Etasjeskille / Gulv mot grunn

Støpt betonggulv på grunn, ukjent vedrørende isolasjon og diffusjonssperre. Utifra normal byggeskikk på oppføringstidspunktet var dette normal praksis i rom for varig opphold. Trebjelkelag som etasjeskiller.

Etasjeskiller i 2. etasje:

Det er målt ca. 4 mm. høydeforskjell på gulv i soverom mot nord over en lengde på ca. 2 m. Det er målt ca. X mm. høydeforskjell på gulv i soverom mot sør over en lengde på ca. 2 m. Gjennom hele rommet i soverommet er det målt ca. 7 mm. avvik. 5 mm. i stuen. Målingene er utført på tilfeldige steder i to rom.

Målingene er innenfor toleranse kravene til NS 3600.

Vurdering av avvik:

Gulvene i etasjeskiller av tre knirker stedvis ganske mye, ukjent årsak men er trolig på grunn av av slitt / dårlig festet undergulv / sponplater.

Konsekvens / Tiltak:

Ytterligere undersøkelser anbefales.

TG2 Radon

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

NS 3600 krever ikke bedre en TG2 på forholdet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens / Tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG3 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav

Det er ikke montert rekkverk.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Rekkverk er løst, bør festet bedre for og forhindre fallulykker.

Rekkverk / Håndløper oppfyller ikke dagens

sikkerhetsforskrift. Mellomrom mellom spiler i rekkverk har for stor avstand (maksimum 100 mm). Håndrekke skal monteres på begge sider av trappeløp.

Konsekvens / Tiltak:

Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat:

Under 10 000.

VÅTROM

TG2 Overflater gulv

Rommet har vinylbelegg på gulv. Vinylbelegg har opprett langs vegger og dør. Det er målt over 25 mm høydeforskjell fra topp membran ved dørterskel til topp slukrist. Det er noe avvik på lokalfall.

Vurdering av avvik:

Det er påvist avvik på lokalfall rundt sluk. Minimumskrav til lokalfall rundt sluk er 16 mm 80 cm ut fra sluk eller fall på hele gulvet med fallforhold på minimum 1:100.

Konsekvens / Tiltak:

Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet.

Fungerer tilsynsetatene bra med dagens sanitære løsning, endring av dusjløsning vil kunne kreve tiltak med lokal fall rundt sluk.

TG3 Sluk, membran og tettesjikt

Rommet har plastsluk med vinylbelegg på gulv som tettesjikt / membran. Vinylbelegg er ført ned i sluk og klemmt bak klemring. Det er ikke tettesjikt på vegger definert som våtsone.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er ikke tilfredsstillende membran / tettesjikt på våtrommet.

Klemring / Sluk er ikke klemmt skikkelig ned på gulvbelegget.

Det er åpning mellom sluken og belegget. Det anbefales å stramme sluken ned mot belegget.

Aquatile plater på vegg kan ikke dusjes direkte på,

veggplatene er ikke godkjent som tettesjikt i våtsone. I våtrom kreves det vanntette sjikt i våtsonene. Våtsonene omfatter hele golvet, inklusive 50 mm opp på veggene, og 1 meter til side fra begge hjørner av badekar. I de øvrige sonene kreves det ikke vanntette sjikt. NS 3600 krever ikke bedre enn TG3 når membran / tettesjikt ikke er tilfredstillende eller ikke tilstede.

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.

Konsekvens / Tiltak:

Uten membran/tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader. TG3 er satt iht. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og Norsk Standard (N3600).

Kostnadsestimat er satt for legging av våtromsplater på vegger ved vask og badekar, dvs steder som er definert som våtsone, samt stramme sluken/klemring helt ned på belegget.

Kostnadsoverslag for reparasjon må oppgis hvis TG3 er satt, det er regulert i avhendingsloven § 2-22, hensikten med bestemmelsen er å gi forbruker en forventet kostnad for utbedring som vil tilfredstille krav til våtrom.

Kostnadsestimat:

50 000 - 100 000.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG2 Vannledninger

Boligen har kobberør fra forskjellige tidsepoker. Rørøpplagg hovedsaklig fra byggeår / eldre årgang. Stoppekran plassert i sjakt i kjøkken.

Vurdering av avvik:

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

Den tekniske levetiden for disse kobberørene er på mellom 25 til 100 år, med en anbefalt brukstid på 50 år. Instruks fra Norsk Takst er vann og avløpsledninger over 25 år skal gis TG2 på grunn av alder. Ingen avvik registrert utover alder.

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 Avløpsrør

Boligen har avløpsrør av plast. Avløpsledninger ikke synlig, annet en rørøpplagg for vask. Lufting av kloakk ikke lokalisert, trolig ført ut og over tak.

Vurdering av avvik:

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

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

Ca. 120 liters varmtvannstank fra 2001, tanken er plassert i kjøkkenskap, rommet har sluk. Det er etablert avrenning fra sikkerhetsventil med ukjent videre overløp.

Varmtvannsbereider har ikke fast tilkobling, men er koblet med stikkontakt (konsekvens er fare for varmgang, ikke krav på oppføringstidspunktet / utskifting en til en, 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.

TG2 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder.

EI-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. EI-anlegg med krus skrusikringer fra byggeår, 1 stk nyere automatsikring, denne var slått ned på befaringen og ukjent hvor denne sikringen er koblet mot. Sikringsskap plassert i entré.

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.

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.

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

- Ja. Ukjent historikk fra andre eiere. Det er ikke utført arbeid på anlegget i nåværende eiers eie.

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

- Ja.

Eksisterer det samsvarserklæring?

- Ukjent .

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.

Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

- Nei.

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

- Nei.

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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

- Nei.

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

- Nei.

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.

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

- Nei.

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

- Ja. Når det ikke er framlagt samsvarserklæringer fra siste installasjoner som er foretatt etter år 1999, eller kontrollrapport uten avvik siste fem årene fra el-tilsyn, krever standard ikke bedre enn TG2 på det elektriske anlegget. 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. Utifra at anlegget i stor grad er fra byggeår og det foreligger ikke el-tilsyn rapport de siste 5 årene, så anbefales det en utvidet elkontroll av anlegget.

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Noe forandring på planløsning i 1. etasje ved kjøkken og tidligere vaskerom. Ikke søknadspliktige tiltak endringen som er foretatt.

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

- Ja. Utførelsen av brannskiller (mellom brannceller) er ikke dokumentert. Brannskillet / utførelsen er skjult, og vurderingene er derfor kun basert på det som er synlig. Det er ikke avdekket åpenbare tegn på forhold som påvirker sikkerheten. Men ut i fra tidligere branner i borettslaget er det påvist at branner sprer seg kjapt mellom rekkehusene. Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

- Nei.

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

- Nei.

Rekkehus

Standard: Normal standard på bygget ut ifra alder / konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold: Boligen bærer dels preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Boder

Standard: Tilleggsbygg er ikke tilstandsvurdert, kun enkelt beskrevet etter visuell gjennomgang. Den største boden er oppført med betonggulv på grunn. Enkel bindingsverkkonstruksjon med stående bordkledning. Takteking av metallplater. Strøm og lys innlagt. Bygget er trolig isolert, det er dampsperre og pressing i veggene som er benyttet som dampsperre, det er målet forhøyet fuktverdier i veggplater ned mot grunnmur/gulv, kan skyldes kondens. Det lukter kraftig mugg i rommet, veggplater, isolasjon og dampsperre / presenning må fjernes, skiftet ut bunnsvill(er) og stendere kan også være påregnelig. Bygg som dette uten varme skal det ikke benyttes dampsperre. Enkel uisolert standard på den andre boden.

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: Integrerte hvitevarer.

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

leverandørgaranti.

AREALER

BRA - i: 94 m²

BRA - e: 0 m²

BRA - b: 3 m²

BRA totalt: 97 m²

TBA: 28 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 48 m² Entré, stue og kjøkken.

BRA-e: 0 m² To boder.

2. etasje

BRA-i: 46 m² Gang, to soverom, bad og to boder.

BRA-b: 3 m² Innglasset balkong.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

28 m²

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Oppmåling av arealer er kontrollert opp mot byggemeldte tegninger. Eiendomsmeglerfirma legger ved byggemeldte tegninger i salgsoppgave.

Siden bodene står på fellesareal i borettslaget og bodene ikke er seksjonert, er ikke arealet målverdig. Bodene er ca. 8 kvm og 0,7 kvm.

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

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM (eldre måleregler før 01.01.24). Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle

godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 1 790 000,-

FELLESKOSTNADER

Kr. 6 511,-/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 1 058,-

Driftskostnader: kr 3 807,-

Renter andel fellesgjeld: kr 1 01,-

Kabel-TV / Bredbånd: kr 628,-

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 562 850,- som primærbolig for 2023

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 2 251 400,- som sekundærbolig for 2023

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

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

OMKOSTNINGER

1 790 000 Prisantydning

234 753 Andel av fellesgjeld

2 024 753 Pris inkl. fellesgjeld

Omkostninger

7 900 Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt)

2 800 Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt)

8 213 Gebyr forhåndsprøving forkjøpsrett

545 Tinglysning pantedokument

545 Tinglysning skjøte

9 303 Omkostninger totalt

17 203 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

20 003 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 034 056 Totalpris. inkl. omkostninger

2 041 956 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

2 044 756 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

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:

2006/153163-1/201 07.12.2006 REGISTRERE NY
BORETTSLAGSANDEL

1975/43-3/60 03.01.1975 FORKJØPSRETT

RETTIGHETSHAVER: OPDØL SYKEHUS
Overført fra: KNR: 1506 GNR: 60 BNR: 15 F

1974/7648-1/60 04.10.1974 REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1506 GNR: 60
BNR: 1

2020/229797-1/200 01.01.2020
00:00
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 1502 GNR: 60 BNR: 15

2022/218523-1/200 24.02.2022
21:00
AREALOVERFØRING
VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Annet
AREAL OVERFØRT FRA : KNR: 1506 GNR: 60 BNR: 2

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

GRUNNBOKSDATO
08.09.2025

FORSIKRINGSSKAP
If Skadeforsikring.

POLISENUMMER
SP0002809627.

ANDEL FELLESBJELD
Kr. 234 753,- pr. 14.07.2025

LÅNEBETINGELSER FELLESBJELD
Borettslaget har følgende lån:

Lånenummer: 146329859, Husbanken
Seriellån, 2 terminer per år.
Rentesats per 14.07.2025: 4.56% pa.
Antall terminer til innfrielse: 33.999907
Saldo per 14.07.2025: 10 999 990
Andel av saldo: 104 748
Første termin: 30.12.2012Første avdrag: 30.06.2017 (siste

termin 30.05.2042)
Seriellån, 30 år (inkl 5 års avdragsfrihet), fastrente 3,538 i 10
år fra 01.11.2013

Lånenummer: 31195, DNB Bank ASA
Seriellån, 4 terminer per år.
Rentesats per 14.07.2025: 5.11% pa.
Antall terminer til innfrielse: 70.105626
Saldo per 14.07.2025: 11 243 330
Andel av saldo: 107 065
Første termin/første avdrag: 30.03.2018 (siste termin
30.12.2042)
Seriellån, 25 års nedbetaling, flytende rente NIBOR + 1.

Lånenummer: 33240, DNB Bank ASA
Seriellån, 4 terminer per år.
Rentesats per 14.07.2025: 5.11% pa.
Antall terminer til innfrielse: 55
Saldo per 14.07.2025: 618 750
Andel av saldo: 5 800
Første termin/første avdrag: 30.06.2019 (siste termin
31.03.2039)
Seriellån. 20 års nedbetaling. Nibor + 1%
Garasjelån. Rehabilitering garasjer. Skal dekkes inn av
leieinntekter garasje

Lånenummer: 33065, DNB Bank ASA
Seriellån, 4 terminer per år.
Rentesats per 14.07.2025: 5.11% pa.
Antall terminer til innfrielse: 54
Saldo per 14.07.2025: 1 800 000
Andel av saldo: 17 141
Første termin: 14.06.2019Neste avdrag: 31.03.2026 (siste
termin 14.12.2038)
Seriellån 20 år, herav 7 år avdragsfritt. Flytende rente
Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som
forfaller til betaling 31.03.2026
utgjøre ca kr 110,00 per måned for denne boligen

ANDEL FORMUE
Kr. 15 196,- pr. 31.12.2024

REGNSKAP/BUDSJETT/KOSTNADSØKNINGER
Meglerforetaket er blitt fremlagt borettslagets regnskap.
Borettslaget hadde et årsresultat på kr 1 595 982,- i 2024.

Borettslaget hadde i 2024 sum omløpsmidler kr 1 719 064,-, hvorav kr 208 152,- 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

8212

STYREGODKJENNELSE

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

DYREHOLD

Ved anskaffelse av katt eller hund har man 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

LEGALPANT

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

OVERTAGELSE

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

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

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

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

08.09.2025

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

Fastpris vederlag	kr.	40 000	(inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse	kr.	15 000,-	(inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr.	6 250,-	(inkl. mva.)
Markedspakke	kr.	15 000,-	(inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.)	kr.	2 000,-	(inkl. mva.)
Grunnbok / E-tinglysing	kr.	2 000,-	(inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

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

VIKTIG INFORMASJON BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 2 200,- i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring Pluss og kr 1 200,- i honorar for Boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring kan tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle

interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

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

HVITVASKINGSREGLENE

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

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

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

BUDGIVNING

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

bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

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

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

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

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

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

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

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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

4 - BUDGIVNING

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



Vedlegg

HØGLIVEGEN 24H

Plantegning dagens innredning / bruk

Selgers egenerklæring

Tilstandsrapport

Bygningstegninger

Innflytningstillatelse

Vedtekter

Garasjeregler

Husordensregler

Innkalling til generalforsamling

Protokoll

Kartutsnitt m/ situasjon

Utsnitt av reguleringsplan m/ tegnforklaring

Reguleringsbestemmelser

Energiattest

Plantegning dagens innredning / bruk



Plantegningen er en ikke målbare illustrasjon og avvik kan forekomme.



Plantegning for 1. etasje



Plantegningen er en ikke målbare illustrasjon og avvik kan forekomme.



Plantegning for 2. etasje

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Molde	
Oppdragsnr.	
15-0111/25	
Selger 1 navn	
Henrik Svensli	
Gateadresse	
Høglivegen 24H	
Poststed	Postnr
HJELSET	6450
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 15-0111/25

Tilleggskommentar

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

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf 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
Henrik Svensli	1e334e04642ffc2bbc2127 90cbeb08a772f96bd6	31.07.2025 08:31:48 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

 Rekkehus

 Høglivegen 24H , 6450 HJELSET

 MOLDE kommune

 gnr. 60, bnr. 15

 Andelsnummer 78

Sum areal alle bygg: BRA: 97 m² BRA-i: 94 m²



Befaringsdato: 31.07.2025

Rapportdato: 03.08.2025

Oppdragsnr.: 21039-2146

Referansenummer: HS9464

Autorisert foretak: Riksfjord Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Hans Fredrik Riksfjord

Vår ref:



 **RIKSFJORD
TAKSERING AS**

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

Norsk takst

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



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

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

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

RIKSFJORD TAKSERING

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

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

Tjenester:

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



Rapportansvarlig

Hans Fredrik Riksfjord

Uavhengig Takstingeniør

post@riksfjordtaksering.no

934 48 883



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som 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 TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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 straffansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus oppført i 1976. Rekkehuset er en del av Opdølhaugen Borettslag i Molde kommune. Tomten er opparbeidet med plenareal, beplantning, treterrasse, asfaltert veg etc.

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

Rekkehus - Byggeår: 1976

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjon og takteking:

Boligen har asfalt takbelegg som takteking, ny teking ble lagt ca i 2011 av Fræna Byggservice. Fall til sluk med innvendig avløpsrør. Gesims ble forhøyet ca 300 mm i forbindelse med etterisolering av tak. Taket er ikke besiktet grunnet manglende tilkomst. Vurdert utifra alder.

Veggkonstruksjon og fasade:

Boligen har bindingsverkskonstruksjon med liggende bordkledning fra byggeår.

Vinduer:

Boligen har PVC-vinduer med 3-lags glass datert 2017. Vindu i bod i 2. etasje er det trevindu av eldre årgang med nyere 2-lags glassrute som er fabrikkert i 2017.

Dører:

Boligen har malt hovedytterdør av nyere årgang, og balkongdører i PVC fra 2017.

Balkong og terrasse:

Sydvendt innglasset balkong med utgang fra soverom i 2. etasje på ca 3 kvm, balkongen vinylbelegg på gulv med sluk. Konstruksjonen ligger over oppvarmet boligrom og er dermed en risiko konstruksjon. I slike konstruksjoner er det fare for vannlekkasje og kondensproblemer. Sydvendt markterrasse oppført i tre på ca. 18 kvm med utgang fra stue. Nordvendt markterrasse oppført i tre på ca. 10 kvm ved inngangsplan.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater:

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har malte plater. Innvendige tak har panelbord.

Gulv på grunn og etasjeskiller:

Støpt betonggulv på grunn, ukjent vedrørende isolasjon og diffusjonssperre. Utifra normal byggeskikk på oppføringstidspunktet var dette normal praksis i rom for varig opphold. Trebjelkelag som etasjeskiller.

Radon:

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

radonmåling. Ved utleie av bolig er det krav til å utføre radonmåling.

Trapp:

Boligen har malt tretrapp.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet ble oppusset i 2013 ifølge utdrag av eldre salgsoppgave. Ingen dokumentasjon foreligger. Badet har vinylbelegg på gulv, aquatileplater på vegger, panelbord i innvendig tak. Baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett og badekar. Opplegg for vaskemaskin. Stråleovn på vegg. Rommet har avtrekk via elektrisk styrt vifte og tilluft spalte under dør.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Vinylbelegg på gulv med sluk, malt panel på vegger, panelbord i innvendig tak. Kjøkkeninnredning fra 2013 ifølge utdrag av eldre salgsoppgave. Kjøkkeninnredningen har glatte fronter med laminert benkeplate. Integrert koketopp. Innkledd stekeovn, frittstående oppvaskmaskin og 2 stk frys/kjøleskap. Flis over kjøkkenbenk. Komfyrvakt og lekkasjesikring/vannstopp er ikke montert. Det er montert matkvern, det er ikke tillatt med matkvern lengre, det anbefales og demontere denne. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vann og avløpsledninger:

Boligen har kobberør fra forskjellige tidsepoker. Rørøpplagg hovedsaklig fra byggeår/eldre årgang. Stoppekran plassert i sjakt i kjøkken. Boligen har avløpsrør av plast. Avløpsledninger ikke synlig, annet en rørøpplagg for vask. Lufting av kloakk ikke lokalisert, trolig ført ut og over tak.

Ventilasjon:

Boligen har naturlig ventilasjon gjennom vindusventiler og veggventiler. Normalt for boligen på oppføringstidspunktet.

Varmtvannstank:

Ca. 120 liters varmtvannstank fra 2001, tanken er plassert i kjøkkenskap, rommet har sluk. Det er etablert avrenning fra sikkerhetsventil med ukjent videre overløp. Varmtvannsbereider har ikke fast tilkobling, men er koblet med stikkontakt (konsekvens er fare for varmgang, ikke krav på oppføringstidspunktet/utskifting en til en, ikke tilbakevirkende krav for utbedring opp mot dagens krav).

El-anlegg:

El-anlegg med krus sikringer fra byggeår, 1 stk nyere automatsikring, denne var slått ned på befaringen og ukjent hvor denne sikringen er koblet mot. Sikringsskap plassert i entré.

Branntekniske forhold:

Boligen har brannslukningsapparat og røykvarslere.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn:

Det er byggegrunn av myr/løsmasser. Det gjøres oppmerksom på at geotekniske undersøkelser ikke er foretatt. Det er derfor svært begrenset mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser.

Drenering:

Bruk av dreneledninger er vanligvis ikke nødvendig når gulvet i sin helhet ligger over terrengnivå. Normal byggeskikk på

Beskrivelse av eiendommen

oppføringstidspunktet tilsier allikavel at det er korrugerte drenerør langs såle tilbakefylt med pukk og drenerede masser. Det vil være liten risiko for at grunnvannsstanden står opp til underkant av fundamentene ved bruk av selvdrenerende masser. Vurdert ut i fra alder og synlige forhold.

Fundamenter og grunnmur:

Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har. Byggegrunnens oppbygning er ukjent. Grunnmur i betong.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

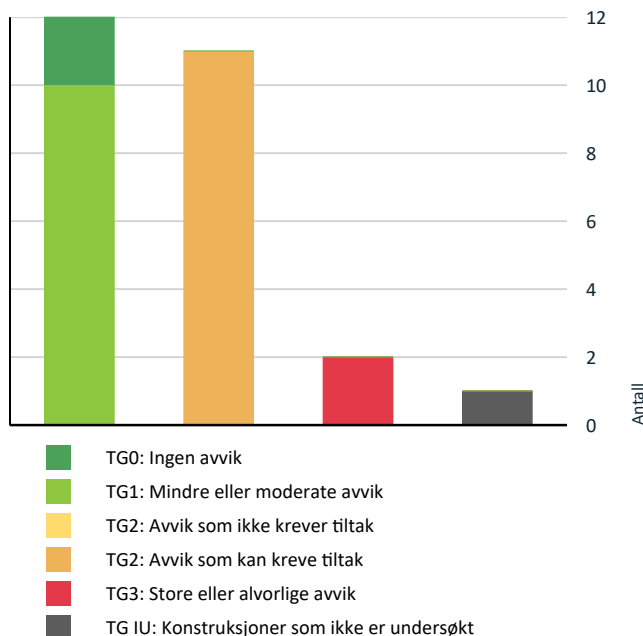
Rekkehus

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

Noe forandring på planløsning i 1. etasje ved kjøkken og tidligere vaskerom. Ikke søknadspliktige tiltak endringen som er foretatt.

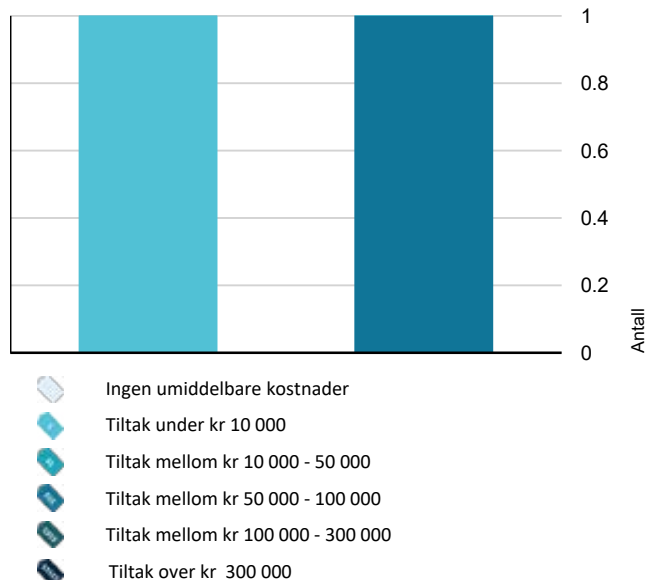
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt. Det opplyses i premissetekst fra Norsk Takst på side 4 i rapporten at for bygningsdeler som er gitt tilstandsgrad 2, hvor det er påregnelig med tiltak, kan det settes et anslag/kostnad for utbedring av avviket. Det er i § 2-22 i Forskrift til avhendingslova kun krav til at det skal gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Det er av den grunn kun gitt sjablongmessig anslag på utbedring av avvik ved tilstandsgrad 3 i denne rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

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

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon og taktekkning [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

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

Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår

1976

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Boligen bærer dels preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

Takkonstruksjon og taktekkning

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Boligen har asfalt takbelegg som taktekkning, ny tekkning ble lagt ca i 2011 av Fræna Byggservice. Fall til sluk med innvendig avløpsrør. Gesims ble forhøyet ca 300 mm i forbindelse med etterisolering av tak. Taket er ikke besiktet grunnet manglende tilkomst. Vurdert utifra alder.

Takkonstruksjon er fellesanliggende for borettslaget.

Vurdering av avvik:

- Taktekking er ikke besiktet pga manglende forsvarlig adkomst, alder eller materiale er ukjent, og derfor ikke nærmere vurdert.

Takkonstruksjonen er borettslagets sitt vedlikeholdsansvar.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekkning når forsvarlig adkomst er tilrettelagt.

Veggkonstruksjon

Boligen har bindingsverkskonstruksjon med liggende bordkledning fra byggeår.

MERK:

Musesperre er ikke påvist montert, når det ikke er montert musesperre kan dette medføre at mus kommer seg inn i boligen. Musebånd er ikke krav i teknisk forskrift, derav ikke gitt avvik på forholdet.

Veggkonstruksjon er fellesanliggende for borettslaget.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Kort avstand fra underkant av kledningen til terrassedekke. Forholdet kan gi forkortet levetid på nedre del av ytterkledningen.

Stedvis har bordkledning synlige tegn på råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Borettslagets ansvarsområde. Avvikene medfører behov for utbedring og vedlikehold.



Fukt og råteskadet bordkledning.



Fukt og råteskadet bordkledning.



Vinduer

Boligen har PVC-vinduer med 3-lags glass datert 2017. Vindu i bod i 2. etasje er det trevindu av eldre årgang med nyere 2-lags glassrute som er fabrikkert i 2017.

Dører

Boligen har malt hovedytterdør av nyere årgang, og balkongdører i PVC fra 2017.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Sydvendt innglasset balkong med utgang fra soverom i 2. etasje på ca 3 kvm, balkongen vinylbelegg på gulv med sluk. Konstruksjonen ligger over oppvarmet boligrom og er dermed en risiko konstruksjon. I slike konstruksjoner er det fare for vannlekkasje og kondensproblemer.

Sydvendt markterrasse oppført i tre på ca. 18 kvm med utgang fra stue.

Nordvendt markterrasse oppført i tre på ca. 10 kvm ved inngangsplan.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at dekke på terrassen har en del sprekker.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

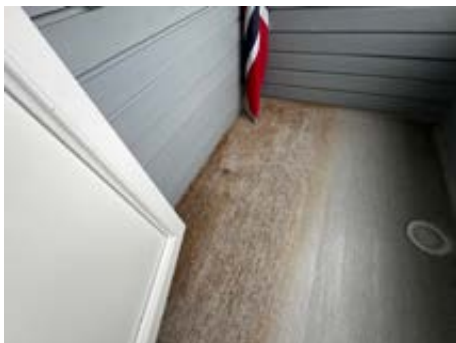
Vinylbelegg på gulvet i innglasset balkong har svertesopp på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lokal utbedring av terrassedekker må påregnes.

Skifte vinylbelegg på gulvet i innglasset balkong må påregnes.



Svertesopp på vinylbelegg.



Slitt og dårlig vedlikeholdt terrassedekke.

TG 2 Andre utvendige forhold

Det er ikke fremlagt vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har malte plater. Innvendige tak har panelbord.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

I boden har gulvet åpent seg i skjøter.

I entré er gjenstår d å kle inn tidligere døråpning inn til kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det vil være naturlig ved utskifting/oppussing av enkelte overflater ved eierskifte.



Skjøter har åpent seg.



Gjenstående arbeid.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Støpt betonggulv på grunn, ukjent vedrørende isolasjon og diffusjonssperre. Utifra normal byggeskikk på oppføringstidspunktet var dette normal praksis i rom for varig opphold. Trebjelkelag som etasjeskiller.

Etasjeskiller i 2. etasje:

Det er målt ca. 4 mm. høydeforskjell på gulv i soverom mot nord over en lengde på ca 2 m. Det er målt ca. X mm. høydeforskjell på gulv i soverom mot sør over en lengde på ca 2 m. Gjennom hele rommet i soverommet er det målt ca. 7 mm. avvik. 5 mm. i stuen. Målingene er utført på tilfeldige steder i to rom.

Målingene er innenfor toleranse kravene til NS 3600.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulvene i etasjeskiller av tre knirker stedvis ganske mye, ukjent årsak men er trolig på grunn av av slitt/dårlig festet undergulv/sponplater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterligere undersøkelser anbefales.

TG 2 Radon

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

NS 3600 krever ikke bedre en TG2 på forholdet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 3 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

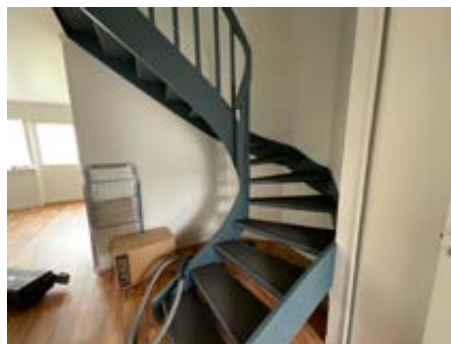
Rekkverk er løst, bør festet bedre for og forhindre fallulykker.

Rekkverk/håndløper oppfyller ikke dagens sikkerhetsforskrift. Mellomrom mellom spiler i rekkverk har for stor avstand (maksimum 100 mm). Håndrekke skal monteres på begge sider av trappeløp.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Malt tretrapp.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Badet ble oppusset i 2013 ifølge utdrag av eldre salgsoppgave. Ingen dokumentasjon foreligger. Badet har vinylbelegg på gulv, aquatileplater på vegger, panelbord i innvendig tak. Baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett og badekar. Opplegg for vaskemaskin. Stråleovn på vegg. Rommet har avtrekk via elektrisk styrt vifte og tilluft spalte under dør.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Aquatile plater på vegger, panelbord i innvendig tak.

MERK:

Aquatile plater er ikke godkjent som membran/tettesjikt på vegger i våtrom som er definert som våtsone, våtsone er ved dusj og vask.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Rommet har vinylbelegg på gulv. Vinylbelegg har opprett langs vegger og dør. Det er målt over 25 mm høydeforskjell fra topp membran ved dørterskel til topp slukrist. Det er noe avvik på lokalfall.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist avvik på lokalfall rundt sluk. Minimumskrav til lokalfall rundt sluk er 16 mm 80 cm ut fra sluk eller fall på hele gulvet med fallforhold på minimum 1:100.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet.

Fungerer tilsynsetatene bra med dagens sanitære løsning, endring av dusjløsning vil kunne kreve tiltak med lokal fall rundt sluk.

Tilstandsrapport



Flatt gulv i denne retningen.

2. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Klemring/sluk er ikke klemt skikkelig ned på gulvbelegget. Det er åpning mellom sluken og belegget. Det anbefales å stramme sluken ned mot belegget.

Aquatile plater på vegger kan ikke dusjes direkte på, veggplatene er ikke godkjent som tettesjikt i våtsone. I våtrom kreves det vanntette sjikt i våtsone. Våtsone omfatter hele golvet, inklusive 50 mm opp på veggene, og 1 meter til side fra begge hjørner av badekar. I de øvrige sonene kreves det ikke vanntette sjikt. NS 3600 krever ikke bedre enn TG3 når membran/tettesjikt ikke er tilfredsstillende eller ikke tilstede.

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 selsagt ha en lengre levetid enn det som er oppgitt. Jevnlig rensing av sluk anbefales.

Konsekvens/tiltak

- Uten membran/tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader.

TG3 er satt iht. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og Norsk Standard (N3600). Kostnadsestimat er satt for legging av våtromsplater på vegger ved vask og badekar, dvs steder som er definert som våtsone, samt stramme sluken/klemring helt ned på belegget.

Kostnadsoverslag for reparasjon må oppgis hvis TG3 er satt, det er regulert i avhendingsloven § 2-22, hensikten med bestemmelsen er å gi forbruker en forventet kostnad for utbedring som vil tilfredstille krav til våtrom.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Sluk.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett og badekar. Opplegg for vaskemaskin. Stråleovn på vegg.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Rommet har avtrekk via elektrisk styrt vifte og tilluft spalte under dør.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



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

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Vinylbelegg på gulv med sluk, malt panel på vegger, panelbord i innvendig tak. Kjøkkeninnredning fra 2013 ifølge utdrag av eldre salgsoppgave. Kjøkkeninnredningen har glatte fronter med laminert benkeplate. Integrert koketopp. Innkledd stekeovn, frittstående oppvaskmaskin og 2 stk frys/kjøleskap. Flis over kjøkkenbenk. Komfyrvakt og lekkasjesikring/vannstopp er ikke montert. Det er montert matkvern, det er ikke tillatt med matkvern lengre, det anbefales og demontere denne.

MERK:

Ikke krav til lekkasjesikring på kjøkken ved renovering om det ikke var installert oppvaskmaskin før 2010, anbefaler likevel og installere lekkasjesikring/aqua-stop under oppvaskmaskin. Det er krav til komfyrvakt om det er endret på kurs til koketoppen før 2010.

Det mangler sokkelister under kjøkkeninnredningen, forholdet er kun av estetisk karakter.

1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Boligen har kobberør fra forskjellige tidsepoker. Rørøpplagg hovedsaklig fra byggeår/eldre årgang. Stoppekran plassert i sjakt i kjøkken.

Vurdering av avvik:

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

Den tekniske levetiden for disse kobberrørene er på mellom 25 til 100 år, med en anbefalt brukstid på 50 år. Instruks fra Norsk Takst er vann og avløpsledninger over 25 år skal gis TG2 på grunn av alder. Ingen avvik registrert utover alder.

Konsekvens/tiltak

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

Avløpsrør

Boligen har avløpsrør av plast. Avløpsledninger ikke synlig, annet en rørøpplagg for vask. Lufting av kloakk ikke lokalisert, trolig ført ut og over tak.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon gjennom vindusventiler og veggventiler. Normalt for boligen på oppføringstidspunktet.

Varmtvannstank

Ca. 120 liters varmtvannstank fra 2001, tanken er plassert i kjøkkenskap, rommet har sluk. Det er etablert avrenning fra sikkerhetsventil med ukjent videre overløp. Varmtvannsbereider har ikke fast tilkobling, men er koblet med stikkontakt (konsekvens er fare for varmgang, ikke krav på oppføringstidspunktet/utskifting en til en, 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.

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

El-anlegg med krus sikringer fra byggeår, 1 stk nyere automatsikring, denne var slått ned på befaringen og ukjent hvor denne sikringen er koblet mot. Sikringsskap plassert i entré.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

Fra byggeår.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Ukjent historikk fra andre eiere. Det er ikke utført arbeid på anlegget i nåværende eiers eie.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale

Tilstandsrapport

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? Sjekker 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?

Nei

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

Ja Når det ikke er framlagt samsvarserklæringer fra siste installasjoner som er foretatt etter år 1999, eller kontrollrapport uten avvik siste fem årene fra el-tilsyn, krever standard ikke bedre enn TG2 på det elektriske anlegget. 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. Utifra at anlegget i stor grad er fra byggeår og det foreligger ikke el-tilsyn rapport de siste 5 årene, så anbefales det en utvidet elkontroll av anlegget.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har brannslukningsapparat og røykvarslere.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av myr/løsmasser. Det gjøres oppmerksom på at geotekniske undersøkelser ikke er foretatt. Det er derfor svært begrenset mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Bruk av drensledninger er vanligvis ikke nødvendig når gulvet i sin helhet ligger over terrengnivå. Normal byggeskikk på oppføringstidspunktet tilsier allikavel at det er korrugerte drencrør langs såle tilbakefylt med pukk og drenerede masser. Det vil være liten risiko for at grunnvannsstanden står opp til underkant av fundamentene ved bruk av selvdrenerende masser. Vurdert ut i fra alder og synlige forhold.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har. Byggegrunnens oppbygning er ukjent. Grunnmur i betong. Mindre riss, sprekker/avskalling er påvist men ikke vurdert til å være av betydning av konstruksjonens bæreevne og stabilitet.

Bygninger på eiendommen

Boder



Anvendelse

Byggeår

1976

Kommentar

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

Standard

Tilleggsbygg er ikke tilstandsvurdert, kun enkelt beskrevet etter visuell gjennomgang.

Den største boden er oppført med betonggulv på grunn. Enkel bindingsverkkonstruksjon med stående bordkledning. Takteking av metallplater. Strøm og lys innlagt. Bygget er trolig isolert, det er dampspærre og pressing i veggene som er benyttet som dampspærre, det er målet forhøyet fuktverdier i veggplater ned mot grunnmur/gulv, kan skyldes kondens. Det lukter kraftig mugg i rommet, veggplater, isolasjon og dampspærre/presenning må fjernes, skiftet ut bunnsvill(er) og stendere kan også være påregnelig. Bygg som dette uten varme skal det ikke benyttes dampspærre.

Enkel uisolert standard på den andre boden.

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

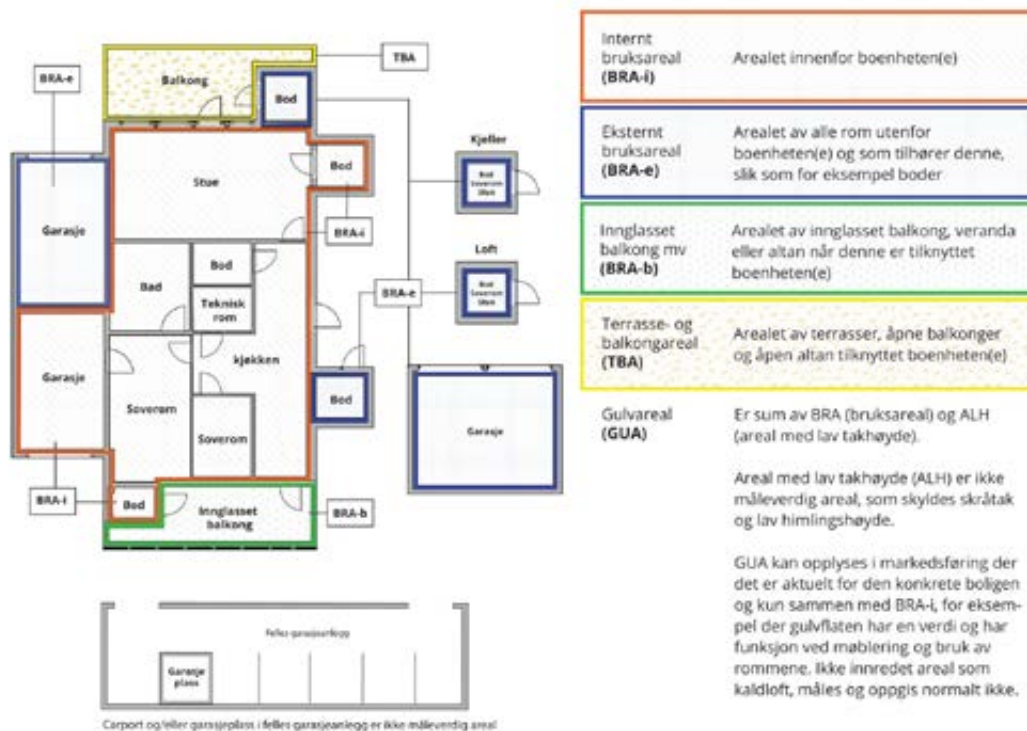
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	46		3	49	
1. etasje	48			48	28
SUM	94		3		28
SUM BRA	97				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Soverom, Soverom, Bod, Bod, Gang, Bad		Innglasset balkong
1. etasje	Entré, Stue, Kjøkken		

Kommentar

Oppmåling av arealer er kontrollert opp mot byggemeldte tegninger. Eiendomsmeglerfirma legger ved byggemeldte tegninger i salgsoppgave.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Noe forandring på planløsning i 1. etasje ved kjøkken og tidligere vaskerom. Ikke søknadspliktige tiltak endringen som er foretatt.

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Utførelsen av brannskiller (mellom brannceller) er ikke dokumentert. Brannskillet/utførelsen er skjult, og vurderingene er derfor kun basert på det som er synlig. Det er ikke avdekket åpenbare tegn på forhold som påvirker sikkerheten. Men ut i fra tidligere branner i borettslaget er det påvist at branner sprer seg kjapt mellom rekkehusene.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Boder

Romfordeling

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

Kommentar

Siden bodene står på fellesareal i sameiet å bodene ikke er seksjonert er ikke arealet målverdig. Bodene er ca 8 kvm og 0,7 kvm.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	85	12
Boder	0	0

Kommentar

Rekkehus

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

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM (eldre måleregler før 01.01.24). Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
31.7.2025	Hans Fredrik Riksfjord	Takstingeniør
	Henrik Svensli	Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse

Høglivegen 24H

Hjemmelshaver

Opdølhaugen Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
948920794			Svensli Henrik

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

78

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 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.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
1 264 000	2016	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	14.07.2025		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	31.07.2025		Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	31.07.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	31.07.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/HS9464>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

GODKJENT
 av arkitektkontoret
 OTTE T. HANSEN & SØN
 arkitektkontor
 postboks 206, 21
 100 Oslo

MO-80 A
 REKKEHUS PÅ
 OPPDØLHAUGEN

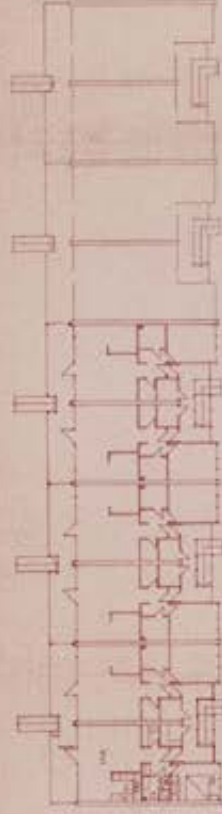
P L A N E R
 type **C** og **D**

mål: 1:200

molde: 27 10 72

knut p. bugge
arkitekt mna

7130-02



2. ETASJE

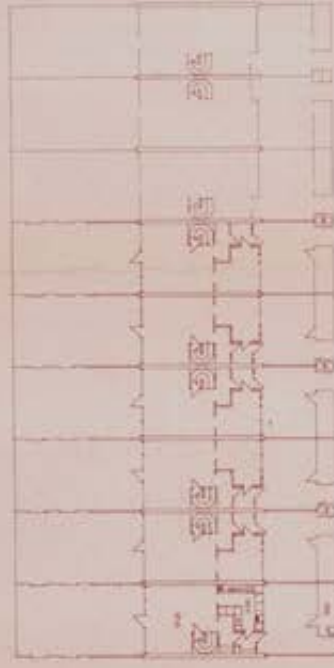


1. ETASJE

TYPE **D**



2. ETASJE



1. ETASJE

TYPE **C**

Roms 101-110
 Roms 111-120
 Roms 121-130

Roms 131-140
 Roms 141-150
 Roms 151-160

RUMSTENT
 14 RETULLI, 11000
 02171 ESTIMATIUM
 400-00
 1000-00
 1000-00
 1000-00

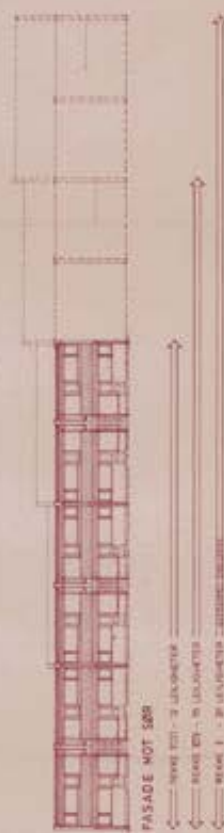
M0-80 A
 REKKEHUS PÅ
 OPPDOLHAUGEN

FASADER
 type **C** og **D**

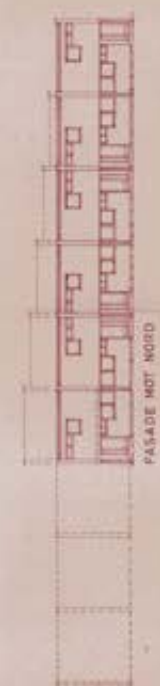
mål: 1:200
 molde: 27.10.72

knut p. bugge
 arkitekt mna1

7130-04



TYPE **D**



TYPE **C**



INNANGANGSSIDE



HADE SIDE/INNANGANGSSIDE

TYPE B



INNANGANGSSIDE



HADE SIDE

TYPE C



HADE SIDE



INNANGANGSSIDE

TYPE D

M0-80^A
REKKEHUS PÅ
OPPOLHAUGEN

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

knutt p. bygge
arkitekt mna1

7130-08



MOLDE KOMMUNE

BYGNINGSSJEFEN

SB/RL **INNFLYTTINGSTILLATELSE** for 9 leiligheter.

Byggherre: Opdølhaugen borettslag

Eiendom: Høglivegen 15 g.nr. b.nr.

Arbeidssted: Høglivegen 24 (rekke 0 11)

Ansvarshavende: Byggmester Arne Moen, Romsdals 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 må innleveres før _____

innflytting kan skje den: 27/8-76

Molde, den 25/8-76

Peder Jensen

Følgende arbeide gjenstår:

- ✓ 1. Fullføring av utvendig malingsarbeid.
 - ✓ 2. Fullføring av terrengbehandling / veger etc.
 - ✓ 3. Montering av husnummerskilt.
-

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 og sist endret den 26. januar 2005 gjeldende fra 15. august 2005.

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 (enkelpersoner) 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 karmer.

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning 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 like mange varamedlemmer, slik at begge kjønn er representert med minst 2 medlemmer og 2 varamedlemmer.

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

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder 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 forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i 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) Stemmelijkheid 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 25.03.2025

§ 1. GENERELT

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.

§ 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 nabo 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 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 lufte 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. MATING AV FUGLER/DYR i BORETTSLAGET (ny)

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 MOTORKJØRETØYER – PARKERING

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 tildelt parkeringsplass 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/motorsykel 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.

§ 6. FELLESAREALER – PRIVATISERT FELLESAREAL/SNØRYDDING ETC.

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. Ansvaret 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.

§ 7. DEN INDRE VEDLIKEHOLDSPLIKT/BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER

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

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

§ 8. Retningslinjer for installering av varmepumpe

Før beboer 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 fellesareal. Eks: Snørydding, snødepot, gresklipping 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.

§ 9. GRILLING

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.

§ 10. BAD / WC / LEDNINGER

Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet til ledninger ikke fryser.
Det må ikke kastes uvedkommende ting i klosettet og det må bare brukes klosettpapir.

§ 11. TRAPPEVASK / LUFTING

Plata 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 nabo.

§ 12. FELLESREDSKAPER

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

§ 13. 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.

§ 14. 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.)

§ 15. 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 25.03.2025

GENERALFORSAMLING

Opdølhaugen Borettslag

Mandag 15.04.2024 kl 18:00

Klubbhuset Hjelset- Fram, storsalen



Min side – hva ligger i Min side

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

Dersom du bor i borettslag/Sameie finner du også:

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

Hvordan opprette Min side

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

www.mobo.no – Min side

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

Viktig:

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

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

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



Innkalling til ordinær generalforsamling i Opdølhaugen Borettslag mandag 15.04.2024

Tid: Mandag 15.04.2024, kl 18:00

Sted: Klubbhuset Hjelset- Fram, storsalen

SAKSLISTE

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Gjertrud Heiene

1.2 Opptak av navnefortegnelse

1.3 Godkjenning av innkalling og dagsorden

1.4 Valg av møtesekretær

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

1.6 Valg av tellekorps

Forslag til vedtak: Berit Lian og Atle Dalen

2. Styrets årsmelding

3. Årsregnskap og revisors beretning

4. Oppdatering/endring av husordensregler

Styret har ved gjennomgang av husordensreglene funnet det nødvendig å endre/fjerne tekster som ikke gjelder lenger.

Forslag til endring av reglene ligger vedlagt. Endringer markert i gult.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner endringene i husordensreglene.

5. Godtgjørelse til styret

Innstilling til forslag fra styret:

Styreleder: kr 60 000,-
Nestleder: kr 20 000,-
Sekretær: kr 10 000,-
Styremedlemmer: kr 7000,-
Møtegodtgjørelse pr møte: kr 650,-

Flaggansvarlig: kr 6000,-
Garasje – og parkeringsansvarlig: kr 6000,-

Godtgjørelse til revisor etter regning

6. Valg

6.1 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

6.2 Valg av 4 varamedlemmer for 1 år

**6.3 Valg av 3 delegater med vara til MOBOs generalforsamling
11.06.2024**

6.4 Valg av valgkomité

Saksdokumenter følger vedlagt.

Opdølhaugen Borettslag

Årsmelding fra styret 2023

1. TILLITSVALGTE:

Siden forrige ordinære generalforsamling har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

STYRET:

Styreleder, Gjertrud Heiene
Styremedlem, Bjørn Halstensen
Styremedlem, Atle Dalen
Styremedlem, Berit Nelly Myklebust Lian
Styremedlem, Knut Jarle Talstad
Varamedlem, Britt Gussiås
Varamedlem, Vidar Toven Glærum
Varamedlem, Vivian Skjersli
Varamedlem, Gunnhild Synneve Meringdal
Varamedlem, Truls Arntsen

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. 10 000,-.

Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr. Den enkelte eier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes omgående til styreleder i boligselskapet.

EIENDOMMEN

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 15 styremøter, hvor 185 protokollerte saker har vært behandlet.

I tillegg har styret hatt 4 betalte arbeidsmøter. På det ene møtet møtte styret representanter fra RIR i forbindelse med RIR-vedtaket, det andre møtet var planleggingsmøte i forkant av beboermøtet, det tredje var et møte i forkant av ny arbeidsavtale for Atle Dalen, og det fjerde var i forbindelse med innsending av klage til RIR.

Styret har arbeidet med følgende saker:

Antall skadesaker i perioden: 3

Antall overdragelser i perioden: 9

Antall søknader om bruksoverlatinger i perioden: 5

Det har vært et travelt, arbeidskrevende år.

RIR kom med varsel om endret henteordning for borettslaget og dette krevde mye fra styret i form av stadige forsøk på å nå RIR for å innhente informasjon, mange eposter til RIR som mange forble ubesvarte, kontakt med media, og særlig påpasselighet med hensyn til så gode forhold som mulig på hentedagene for renovasjonsbilene og utarbeidelse av klage på vedtaket om endret henteordning, og oppfølging av denne.

I tillegg til styrearbeidsoppgaver har det vært gjennomført ett større vedlikeholdsarbeid med ny vestvegg på rekke 16 og slutføring av arbeid på rekke 20 og 18.

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

Satt opp nye og reparert gjerder

Utført småreparasjoner

Skrappt og malt bodrekke 19

Utført noen befaringer og småreparasjoner etter henvendelser.

Krattrydding langs borettslagets eiendomsgrenser

Plenklipping og vedlikehold av stiene i borettslaget

Flere beboere har fått utdelt beis.

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

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 2023-2024 har Anticimex vært her på 3 befaringer etterfulgt av rapport og forslag til tiltak, utenom de rutinemessige forbyggende 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 23-24.

Beboermøte 17.01.2024 der RIR informerte om bakgrunnen for sitt vedtak om endret henteordning. Beboerne hadde mulighet til å stille spørsmål.

Vårdugnad ble gjennomført der diverse større og mindre jobber ble gjort i hyggelig fellesskap.

Administrering i forbindelse med rørarbeid nord for rekke 19.

Redigering av utdaterte husordensregler.

Kontakt med entreprenør for utbedring av stikkveien forbi rekke 26 og 28 og snuplassen mellom de rekkene.

I tillegg har 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 for konstruktive henvendelser. Disse hjelper styret til å gjøre en best mulig jobb for oss alle. Borettslaget vårt nærmer seg 50 år. 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 leegger og 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 rettviseende bilde av boligselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat

Årsmeldingen er godkjent av styret 14.03.2024

Resultatregnskap 2023 Opdølhaugen Borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		6 570 216	6 187 344	6 570 600	7 413 700
Kabel TV avgift		785 070	824 148	856 400	820 000
Andre driftsinntekter		263 026	241 200	228 000	243 000
Sum inntekter		7 618 312	7 252 692	7 655 000	8 476 700
Kostnader					
Personalkostnader	2	613 198	532 183	367 600	492 100
Styrehonorar		159 750	159 900	160 000	160 000
Energi og strøm		43 872	36 460	55 000	50 000
Vedlikehold	3	457 734	377 763	710 000	710 000
Avskrivninger	7, 8	20 916	11 547	11 900	20 900
Revisjonshonorar		12 858	12 039	12 000	12 900
Forretningsførerhonorar		281 468	273 675	281 200	291 900
Andre konsulenttjenester		22 838	33 375	30 000	30 000
Kabel-TV		725 712	811 980	856 400	820 000
Kontigent boligbyggelag		35 400	35 400	35 400	35 400
Forsikringer		667 416	574 547	665 900	782 300
Kommunale avgifter	4	1 653 193	1 507 790	1 580 500	1 790 000
Snnbrjøyting		302 787	242 891	300 000	300 000
Andre driftskostnader	5	115 210	75 186	152 500	164 800
Sum kostnader		5 112 351	4 684 736	5 218 400	5 660 300
Driftsresultat		2 505 961	2 567 956	2 436 600	2 816 400
Finansinntekter og kostnader					
Renteinntekt		63 929	40 844	10 000	25 000
Rentekostnad	11	1 216 277	904 526	1 124 900	1 528 700
Resultat av finansinnt. og -kostnader		-1 152 348	-863 682	-1 114 900	-1 503 700
Resultat	1	1 353 613	1 704 274	1 321 700	1 312 700
Overføringer og disponeringer					
Overført annen egenkapital	10	1 353 613	1 704 274	1 321 700	1 312 700
Sum overføringer og disponeringer		1 353 613	1 704 274	1 321 700	1 312 700

Balanse pr. 31.12.23 Opdølhaugen Borettslag

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Varige driftsmidler			
Tomter	6, 11	1 348 600	1 348 600
Bygninger	7, 11	25 909 655	25 918 655
Andre driftsmidler	8	27 337	39 253
Sum anleggsmidler		27 285 591	27 306 508
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		52 201	52 560
Andre fordringer		208 250	236 985
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående driftskonto	9	1 224 566	1 193 206
Sum omløpsmidler		1 485 018	1 482 751
SUM EIENDELER		28 770 609	28 789 259

Balanse pr. 31.12.23 Opdølhaugen Borettslag

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		11 800	11 800
Opptjent egenkapital		-2 615 181	-3 968 794
Sum egenkapital	10	-2 603 381	-3 956 994
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	11, 12	26 662 422	27 995 990
Borettsinnskudd	13	4 301 200	4 301 200
Garasje innskudd		222 329	209 549
Sum langsiktig gjeld		31 185 951	32 506 739
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		34 977	43 391
Leverandørgjeld		51 065	109 218
Skyldig til off. myndigheter		37 493	31 975
Annen kortsiktig gjeld		64 504	54 930
Sum kortsiktig gjeld		188 039	239 514
Sum gjeld		31 373 990	32 746 253
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		28 770 609	28 789 259

Molde 31.12.23

i sregnskap m/balanse og noter for 2023 er signert elektronisk.

Gjertrud Heiene
Styreleder

Knut Jarle Talstad
Styremedlem

Berit Nelly Myklebust Lian
Styremedlem

Atle Dalen
Styremedlem

Bjørn Halstensen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Regnskapet 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 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler pr. 01.01	1 243 237	1 602 363
B. Endring disponible midler		
i rets resultat	1 353 613	1 704 274
Avskrivninger	20 916	11 547
Kjøp / salg anleggsmidler	0	-745 623
Opptak /avdrag langsiktig gjeld	-1 333 568	-1 333 568
Endringer i andre langsiktige poster	12 780	4 244
B. i rets endring disponible midler	53 741	-359 126
C. Disponible midler 31.12	1 296 978	1 243 237

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

	2023	2022
5100 Lønn ansatte	6 000	12 000
5101 Lønn - Overtid	0	21 420
5102 Lønn vikarer	446 895	358 120
5150 Opptjente feriepenger	54 347	46 265
5151 Avtalefestede feriepenger	10 156	8 665
5400 Arbeidsgiveravgift	86 705	77 968
5405 Arbeidsgiveravgift feriepenger	9 095	7 745
5431 Gruppelivforsikring	-384	-250
5432 Innberettet gruppeliv/ulykkesforsikring (motkto 52	384	250
Sum	613 198	532 183

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

Note 3 - Vedlikehold

	2023	2022
6601 Vedlikehold Bygg	283 757	306 101
6602 Vedlikehold vvs	19 507	-8 726
6603 Vedlikehold elektro	1 934	1 975
6604 Vedlikehold utvendig anlegg	120 340	15 496
6620 Rep. og vedlikehold utstyr	12 196	22 917
6630 Egenandel forsikringskader	20 000	40 000
Sum	457 734	377 763

Styret mener at det gjennomfyrte vedlikeholdet er tilstrekkelig for³ oppveie verdiforringelse av bygningene. Det er ikke nrdvendig med vedlikeholdsavsetning.

Note 4 - Kommunale avgifter

	2023	2022
7760 Kommunale avgifter	1 079 845	962 149
7761 Eiendomsskatt	573 347	545 641
Sum	1 653 193	1 507 790

Note 5 - Andre driftkostnader

	2023	2022
6305 Driftskostnader til El-bil	18 711	643
6360 Renhold, sanitry artikler	1 803	870
6390 Andre driftskostnader	400	0
6440 Leie av container, transportmidler	15 055	13 472
6500 Verktry og redskaper	6 521	6 767
6550 Driftsmaterialer	410	786
6570 Arbeidsklr, verneutstyr	18 681	5 315
6800 Kontorrekvisita	3 472	1 009
6890 Andre kontorkostnader	18 121	17 797
6910 Kostnader internett	543	543
6940 Porto	292	2 464
7000 Drivstoff	8 996	6 718
7100 Bilgodtgjrlse, oppgavepliktig	8 208	10 745
7110 Bilgodtgjrlse trekkpliktig	1 896	1 277
7420 Gaver	380	469
7710 Kostnader vedr. styrearbeid	133	242
7719 Andre organisasjonsmessige kostnader	3 386	1 033
7720 Generalforsamling	4 013	1 005
7770 Bank og kortgebyr, betalingsgebyr	4 191	4 033
Sum	115 210	75 186

Note 6 - Tomt

Tomten er kjrpt i 2016 for kr 1 348 600.

Note 7 - Bygninger

	Lagringsbod	Garasjeanlegg	Bygninger	4 stk Easee Charge ladere ute	Garasjer	Strømmer
Anskaffelseskost pr.01.01 :	9 000	1 804 021	21 374 517	90 000	37 500	376 233
i rets tilgang :	0	0	0	0	0	0
i rets 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	9 750	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	80 250	37 500	0
i rets 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
i rets tilgang :	0	0
i rets 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
i rets tilgang :	0	0	0
i rets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	104 763	25 998	33 584
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	104 763	19 932	12 314
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	6 066	21 270
i rets 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 17 314. Borettslaget har egen skattetrekkskonto.

Note 10 - Egenkapital

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

Spesifikasjon innskutt egenkapital			2023
	Antall	Pr. andel	Sum
Andeler i borettslaget	118	100	11 800
Spesifikasjon opptjent egenkapital			
Opptjent egenkapital pr. 01.01			-3 968 794
+/- i rets resultat			1 353 613
Opptjent egenkapital pr. 31.12			-2 615 181
Sum egenkapital pr. 31.12			-2 603 381

Balansen i ³ rsregnskapet 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 enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdi. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til ³ vN re positiv av styret i borettslaget.

Note 11 - Pantegjeld og pantestillelser

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA	Husbanken	DNB Bank ASA
Form ³ l:	Garasjel ³ n	Refinansering tak/tomt/vinduer	Takprosjekt	Bygging garasje
L ³ nenummer:	33240	31195	146329859	33065
L ³ netype:	Serie	Serie	Serie	Serie
Opptaks ³ r:	2019	2018	2012	2019
Rentesats:	5.71 %	5.71 %	3.568 %	5.71 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.03.2039	31.03.2043	30.06.2042	31.12.2038
Opprinnelig l ³ nebeln ³ :	900 000	16 054 640	16 500 000	1 800 000
L ³ nesaldo 01.01:	731 250	12 847 100	12 617 640	1 800 000
Avdrag i perioden:	45 000	641 508	647 060	0
L ³ nesaldo 31.12:	686 250	12 205 592	11 970 580	1 800 000
Saldo 5 ³ r frem i tid:	461 250	8 998 052	8 735 280	1 384 615

Av anleggets bokførte gjeld er kr 30 963 622 sikret ved pant. Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr 27 258 254.

Note 12 - Avdragsfritt l n

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
Avdrag per år		138 460

Note 13 - Borettsinnskudd

2250 Borettsinnskudd	4 301 200
Sum	4 301 200

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.)	12.03.2024
Styremedlem	Knut Jarle Talstad (sign.)	11.03.2024
Styremedlem	Atle Dalen (sign.)	11.03.2024
Styremedlem	Berit Nelly Myklebust Lian (sign.)	11.03.2024
Varamedlem	Truls Arntsen (sign.)	11.03.2024



Til generalforsamlingen i Opdølhaugen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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	Kristiansund	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 tilstrekkelige og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

Molde, 12. Mars 2024

KPMG AS

Else Berit Hamar
Statsautorisert revisor

ENDRING AV HUSORDENSREGLER.

Sist endret, 12.05.2020

Styret har ved gjennomgang av husordensreglene funnet det nødvendig å endre/fjerne tekster som ikke gjelder lenger.

Dette gjelder **§ 3 Dyrehold, § 4 Motorkjøretøyer, § 12 Bruksoverlating**. Styret har også lagt til en ny **§** som gjelder mating av fugler.

§ 3. Dyrehold

Når det gjelder dyrehold har det blitt slurvet mye med å fjerne ekskrementer etter hunder. Noe som igjen har ført til irritasjon blant beboere. Grøntområdene skal heller ikke brukes til lufting av hunder.

Ny § 4. Mating av fugler/dyr.

Mange plasser hvor det blir matet fugler/dyr, er det også påvist skadedyr(mus) inne og i tak og vegger.

§ 5. Motorkjøretøyer (tidligere § 4)

Angående parkering er det ingen opplysninger angående leie av garasje eller nummerert parkeringsplass. Borettslaget har også ladestasjon.

Parkeringsplassene skal heller ikke brukes til oppbevaring av biler som ikke er kjørbare /godkjente.

§ 13 Bruksoverlating (tidligere § 12)

Det er ikke tillatt med bruksoverlating av garasjer.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner endringene i husordensreglene.

FORSLAG TIL ENDRING AV HUSORDENSREGLER FOR OPDØLHAUGEN BORETTSLAG.

§ 3. DYREHOLD

Katter: Det er kun tillatt med innekatt, og man har opplysningsplikt til styret om en anskaffer seg katt.

Dette innebærer at man ikke skal slippe katten ut i borettslaget.

Det er ikke tillatt å ha kattesand i toalettet. Det medfører tette rør og store kostnader for borettslaget.

Hunder: Styret skal ha skriftlig melding ved anskaffelse av hund i borettslaget.

Alt hundehold, også hunder i pensjon utover **2 uker** skal meldes til styret.

I tillegg gjelder følgende:

1. Det tillates kun en – 1- hund pr. leilighet. **Da kan man heller ikke passe andres hund i tillegg.**
2. Det er påbudt med båndtvang i borettslaget hele året. **Båndtvang gjelder også privatisert fellesområde, dvs. i hager og bakgårder.**
3. Hunder skal luftes av ansvarsfull person som har kontroll på hunden.
4. Ekskrementer skal **STRAKS** fjernes og kastes i **eiers** egen restavfallsdunk. Dette gjelder også hage, forgård, og nærliggende skogsområder rundt borettslaget og gangveier.
5. Valpeoppdrett tillates ikke. Drektinge hunder må omplasseres til dertil egnet sted før valping.

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

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

Hundeeier vil da bli pålagt å avvikle hundeholdet.

§ 4. MATING AV FUGLER/DYR i BORETTSLAGET (ny)

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 MOTORKJØRETØYER – PARKERING

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 tildelt parkeringsplass 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/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.

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.

§ 13. 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.

Nytt i

Forslag fra valgkomitéen til Generalforsamling 2024

Valgkomitéen har bestått av: Bjørg Runde, Lars Bendik Sverdrup Bugge og Tor Arne Gussiås.

Valgkomitéen har følgende forslag til styremedlemmer, varamedlemmer og valgkomité:

Styremedlemmer 2024-2026:

Gunnhild Meringdal

Truls Arntsen

Varamedlemmer 2024-2025:

Jonas Løkseth

Vivian Skjersli

Sturla Weum

Ellinor Harriet Nerbø

Valgkomité 2024-2025:

Lars Bendik Sverdrup Bugge

Eivind Voldsund

Nina Tolaas

Vara valgkomité:

Karoline Hofstad

Camilla Folkestad Hoel

Dag Roger Lian

Valg av delegater til MOBO's generalforsamling:

Styreleder

Nestleder

Sekretær

Vara:

2 styremedlemmer og 1 varamedlem

Dato: 13/3-24

Björg Runde

Björg Runde

Lars Bendik Sverdrup Bugge

Lars Bendik S Bugge

Tor Arne Gussiås

Tor Arne Gussiås

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Opdølhaugen Borettslag mandag 15.04.2024 kl. 18:00 - Klubbhuset Hjelset- Fram, storsalen.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Til møteleder ble valgt: Gjertrud Heiene

1.2 Opptak av navnefortegnelse

Vedtak:

31 fremmøtte, 19 fullmakter hvorav 50 stemmeberettigede.

1.3 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:

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

1.4 Valg av møtesekretær

Vedtak:

Som møtesekretær ble valgt: Forretningsfører MOBO v/Tore Roksvaag

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

Vedtak:

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble valgt: Andrew Samson

1.6 Valg av tellekorps

Vedtak:

Som tellekorps ble enstemmig valgt: Berit Lian og Atle Dalen

2. Styrets årsmelding

Vedtak:

Årsmelding fra styret for 2023 ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap og revisors beretning

Vedtak:

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

4. Oppdatering/endring av husordensregler

Styret har ved gjennomgang av husordensreglene funnet det nødvendig å endre/fjerne tekster som ikke gjelder lenger, og har lagt frem et forslag til endring av **§3 Dyrehold**, satt opp en ny **§4 Mating av fugler/dyr i borettslaget**, endring av **§5 Motorkjøretøyer/Parkering (tidligere §4)** og endring av **§13 Bruksoverlating (tidligere §12)**.

Saken ble diskutert og det var mange forskjellig innspill til endring av §3 Dyrehold. De øvrige endringene var det enighet om.

Det ble derfor lagt frem forslag om at styret får mandat til på nytt å se på endring av §3 Dyrehold og eventuelt sette ned en gruppe som kan jobbe frem et forslag, men at endring av øvrige paragrafer vedtas som foreslått av styre.

Det ble stemt over styrets opprinnelige forslag til endring, samt forslaget om å utsette endring av §3 og samtidig godta foreslått endring av øvrige paragrafer.

Vedtak:

Det ble enstemmig vedtatt at styret får mandat til på nytt å se på endring av §3 Dyrehold og eventuelt sette ned en gruppe som kan jobbe frem et nytt forslag til regler for dyrehold. Endring av øvrige paragrafer *§4 Mating av fugler/dyr i borettslaget*, *§5 Motorkjøretøyer/Parkering (tidligere §4)*, *§13 Bruksoverlating (tidligere §12)* vedtas som foreslått av styre og lagt frem i innkalling til generalforsamling.

5. Godtgjørelse til styret

Innstilling til forslag fra styret:

Styreleder: kr 60 000,-
Nestleder: kr 20 000,-
Sekretær: kr 10 000,-
Styremedlemmer: kr 7000,-
Møtegodtgjørelse pr møte: kr 650,-

Flaggansvarlig: kr 6000,-
Garasje – og parkeringsansvarlig: kr 6000,-

Godtgjørelse til revisor etter regning

Det ble på generalforsamlingen lagt frem et forslag om å redusere honorar styreleder med kr 10 000 samt tilsvarende økning for nestleder, mens øvrige godtgjørelser settes tilsvarende styrets innstilling.

Det ble stemt over forslagene.

Vedtak:

Følgende godtgjørelse ble enstemmig vedtatt: (fjorårets tall i parentes)

Styreleder: kr 50 000,- (kr 75 000)
Nestleder: kr 30 000,- (kr 8 000)
Sekretærfunksjon: kr 10 000,- (kr 10 000)
Øvrige styremedlemmer: kr 7000,- (kr 6 000)
Møtegodtgjørelse pr møte: kr 650,- (kr 650)

Flaggansvarlig: kr 6 000,- (kr 6 000)
Garasje – og parkeringsansvarlig: kr 6 000,- (kr 6 000)

Godtgjørelse til revisor etter regning

6. Valg

6.1 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

Vedtak:

Som styremedlemmer for 2 år ble enstemmig valgt: Gunnhild Meringdal og Truls Arntsen

6.2 Valg av 4 varamedlemmer for 1 år

Vedtak:

Som varamedlemmer for 1 år ble valgt:

1. vara Reidun Vorpenes
2. vara Jonas Løkseth
3. vara Taran Strømmen
4. vara Ellinor Harriet Nerbø

6.3 Valg av 3 delegater med vara til MOBOs generalforsamling 11.06.2024

Vedtak:

Som utsending til MOBOs generalforsamling ble enstemmig valgt: Styreleder Gjertrud Heiene, samt nestleder og sekretær. Styret velger vara ved behov.

6.4 Valg av valgkomité

Vedtak:

Som medlemmer til valgkomitéen ble enstemmig valgt: Lars Bendik Sverdrup Bugge, Eivind Voldsund og Nina Tolaas. Vara: Karoline Hofstad, Camilla Folkestad Hoel og Dan Roger Lian.

Generalforsamlingen ble avsluttet kl 20:30

Protokoll for Opdølhaugen Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Gjertrud Heiene (sign.)	16.04.2024
Sekretær	Tore Roksvaag (sign.)	18.04.2024
Protokollvitne	Andrew Samson (sign.)	16.04.2024

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 – 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 hytterenovasjon. 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 leegger, 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 rettviseende 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
Inntekter					
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
Sum inntekter		8 521 559	7 618 312	8 476 700	8 575 400
Kostnader					
Personalkostnader	2	406 938	613 198	492 100	267 400
Styrehonorar		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
Snnbrjøyting		341 472	302 787	300 000	330 000
Andre driftskostnader	5	106 954	115 210	164 800	165 000
Sum kostnader		5 637 782	5 112 351	5 660 300	5 995 200
Driftsresultat		2 883 778	2 505 961	2 816 400	2 580 200
Finansinntekter og kostnader					
Renteinntekt		70 299	63 929	25 000	25 000
Rentekostnad	11	1 358 095	1 216 277	1 528 700	1 282 300
Resultat av finansinnt. og -kostnader		-1 287 796	-1 152 348	-1 503 700	-1 257 300
Ørsresultat	1	1 595 982	1 353 613	1 312 700	1 322 900
Overføringer og disponeringer					
Overført annen egenkapital	10	1 595 982	1 353 613	1 312 700	1 322 900
Sum overføringer og disponeringer		1 595 982	1 353 613	1 312 700	1 322 900

Balanse pr. 31.12.24 Opdølhaugen Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Varige driftsmidler			
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
Sum anleggsmidler		27 264 675	27 285 591
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		85 022	52 201
Andre fordringer		208 152	208 250
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto	9	1 425 890	1 224 566
Sum omløpsmidler		1 719 064	1 485 018
SUM EIENDELER		28 983 739	28 770 609

Balanse pr. 31.12.24 Opdølhaugen Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		11 800	11 800
Opptjent egenkapital		-1 019 199	-2 615 181
Sum egenkapital	10	-1 007 399	-2 603 381
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	11, 12	25 328 854	26 662 422
Borettsinnskudd	13	4 301 200	4 301 200
Garasje innskudd		222 329	222 329
Sum langsiktig gjeld		29 852 383	31 185 951
Kortsiktig gjeld			
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
Sum kortsiktig gjeld		138 756	188 039
Sum gjeld		29 991 139	31 373 990
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		28 983 739	28 770 609

Molde 31.12.24

i sregnskap 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

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

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

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

Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler pr. 01.01	1 296 978	1 243 237
B. Endring disponible midler		
i rets 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. i rets endring disponible midler	283 330	53 741
C. Disponible midler 31.12	1 580 308	1 296 978

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 Gruppelivsforsikring	-403	-384
5432 Innberettet gruppeliv/ulykkesforsikring (motkonto 52)	403	384
5940 Personaloppløsing	3 370	0
Sum	406 938	613 198

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
Sum	806 820	457 734

Styret mener at det gjennomfyrte vedlikeholdet er tilstrekkelig for³ oppveie verdiforringelse av bygningene. Det er ikke nrdvendig med vedlikeholdsavsetning.

Note 4 - Kommunale avgifter

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

Note 5 - Andre driftkostnader

	2024	2023
6305 Driftskostnader til EI-bil	30 889	18 711
6360 Renhold, sanitry artikler	801	1 803
6390 Andre driftskostnader	0	400
6440 Leie av container, transportmidler	15 353	15 055
6500 Verktry og redskaper	11 563	6 521
6550 Driftsmaterialer	745	410
6570 Arbeidsklr, verneutstyr	4 831	18 681
6720 Juridisk rdgivning	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 Bilgodtgjrlse, oppgavepliktig	3 594	8 208
7110 Bilgodtgjrlse 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
Sum	106 954	115 210

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	Strøm ³ lere
Anskaffelseskost pr.01.01 :	9 000	1 804 021	21 374 517	90 000	37 500	376 233
i rets tilgang :	0	0	0	0	0	0
i rets 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
i rets avskrivninger :	0	0	0	9 000	0	0
Anskaffelses ³ r :	2017	2018	1976	2022	2005	2002
Antatt levetid i ³ r :				10		5

	Uteomr ³ de	Brakke, kontor
Anskaffelseskost pr.01.01 :	2 519 151	85 215
i rets tilgang :	0	0
i rets 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
Anskaffelses ³ r :	1994	2010
Antatt levetid i ³ r :		

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

Note 8 - Anleggsmidler

	J onsered Frontrider	J onsered snøfreser	ARIENS snøfreser
Anskaffelseskost pr.01.01 :	104 763	25 998	33 584
i rets tilgang :	0	0	0
i rets 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
i rets avskrivninger :	0	5 200	6 717
Anskaffelses ³ r :	2014	2020	2022
Antatt levetid i ³ r :	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 fjres opp som innskutt egenkapital og resterende del av egenkapitalen fjres opp som opptjent egenkapital.

Spesifikasjon innskutt egenkapital	Antall	Pr. andel	2024 Sum
Andeler i borettslaget	118	100	11 800
Spesifikasjon opptjent egenkapital			
Opptjent egenkapital pr. 01.01			-2 615 181
+/- i rets resultat			1 595 982
Opptjent egenkapital pr. 31.12			-1 019 199
Sum egenkapital pr. 31.12			-1 007 399

Balansen i 3 rsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balansefjrt verdi er lavere enn balansefjrt verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdien skal fastsettes p3 basis av historisk kost. Konsekvensen av dette er at den balansefjrt verdien i dette borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdi av eiendelenes. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er hnyere enn den balansefjrt verdi. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til 3 vN re positiv av styret i borettslaget.

Note 11 - Pantegjeld og pantestillelser

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA	Husbanken	DNB Bank ASA
Form3 l:	Garasje3 n	Refinansering tak/tomt/vinduer	Takprosjekt	Bygging garasje
L3 nenummer:	33240	31195	146329859	33065
L3 netype:	Serie	Serie	Serie	Serie
Opptaks3 r:	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 l3 nebel3p:	900 000	16 054 640	16 500 000	1 800 000
L3 nesaldo 01.01:	686 250	12 205 592	11 970 580	1 800 000
Avdrag i perioden:	45 000	641 508	647 060	0
L3 nesaldo 31.12:	641 250	11 564 084	11 323 520	1 800 000
Saldo 5 3 r frem i tid:	416 250	8 356 544	8 088 220	1 246 154

Av anleggets bokfjrt gjeld er kr 29 630 054 sikret ved pant. Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokfjrt verdi p3 kr 27 249 255.

Note 12 - Avdragsfritt l n

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
Avdrag per år		138 460

Note 13 - Borettsinnskudd

2250 Borettsinnskudd	4 301 200
Sum	4 301 200

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 tilstrekkelige og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

Molde, 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 innekatt.
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. 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.

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

Generalforsamlingen
Fag. Geomhild Heringdal, andelseier i 33b,
opkar hermed om å få oppgradert glass-
verandaen og utemrasset. Fag ønsker å
føre en utbygging/forkegning av
eksisterende glassveranda.

Beskrivelse av tiltaket: 3,6 m. av total
lengde på 6 m. forkeges ut 1,6 m. Høge
stuen vil da ha en bredde på 3,6 m,
fra innerveg/stuevegg og en total
lengde på 3,6 m. Det resterende beares
som i dag med økeutløper i glass.

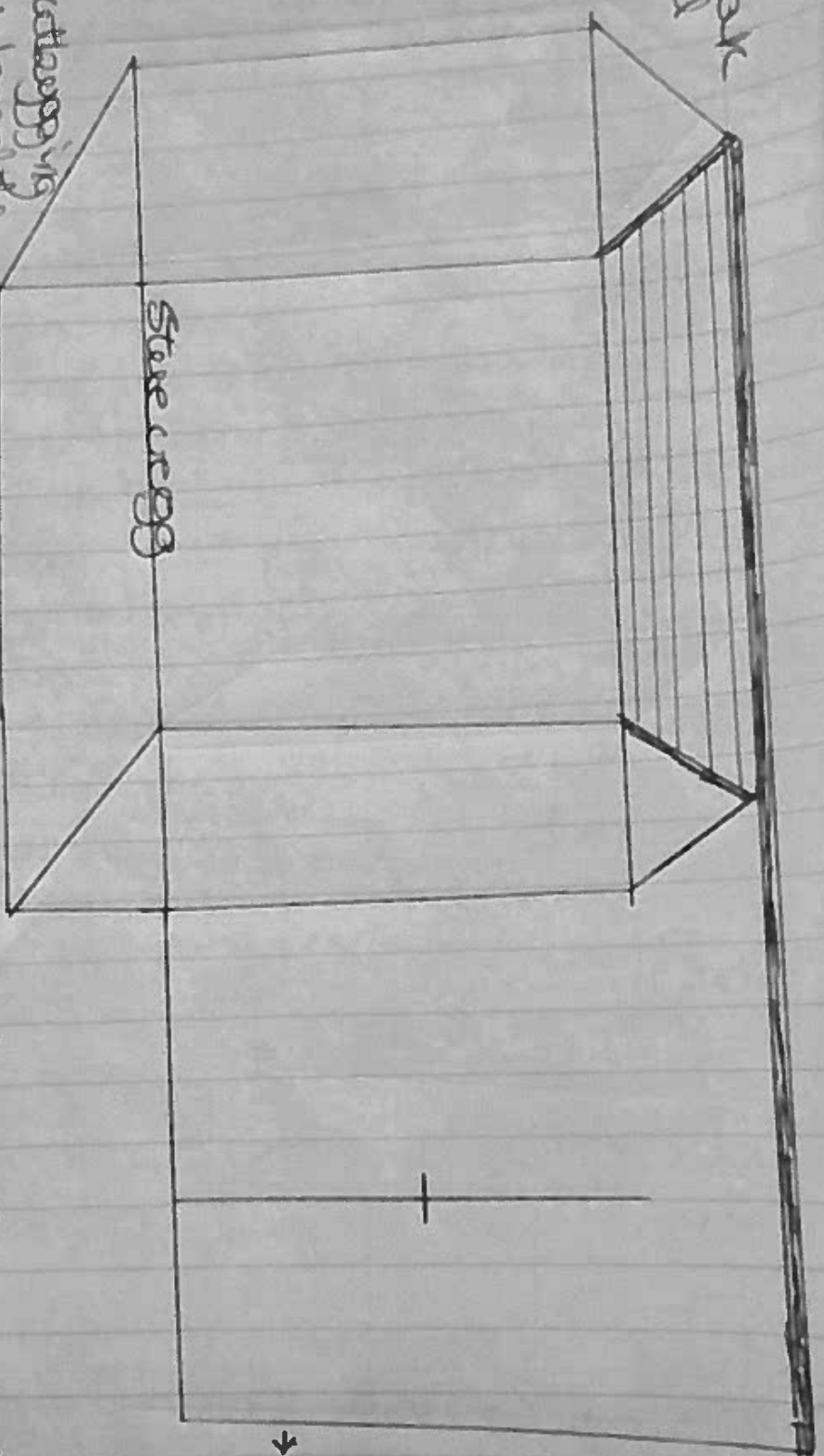
Fag har allerede tatt kontakt med
entreprenør Nils Potten Øge. Denne entreprenøren
har også kortlagt og beregnet. Nils Potten
har vært her på befaring og det er han
som vil få oppdraget. Dette innkleder
det faglige ansvaret, utarbeidelse av
arbeids tegning, dimensjonering, valg av
materialer og gjennomføring på en god
faglig måte både for meg og kortlagt
for øyeblikket. 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



Etter utbygging
total karekt
360 cmf - utbygg 160 cm

lengden på hagestuen's utbygget del
360 cm.

Total lengde med utbygget del og den som beholdes er 6 meter

Derne
delen av
glass
venndoe
beholdes
som i dag
med
Glassene
→ øke utdøen

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

Karolin S flotsted

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. En 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 forsamling¹ om det skal være tillatt å montere pipe og ildsted.

Vedtak

Styret får i oppdrag å:

- Undersøke juridiske spørsmål² 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 borettslaget³
- Ikke være utformet slik at enkelte enheter eller beboere kan forskjellsbehandles⁴
- 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

¹ Om hensiktsmessig, ekstraordinær generalforsamling

² Med hjelp fra Mobo?

³ Ulike bygningstyper kan ha ulike behov

⁴ Unntak der enheter potensielt må dele pipeløp

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 Sawson
Kirsti Elin Alme
Torhild Aizer
Leif Sundt
Dag-Magne Sævi
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 Samson

33F1 Bente Sørård

33E Christian R. Rindheim

33D Ådne Aarnes

33C Kari L. Langset

33i Kjetil Holberg

28S Lars Erik

26D Stig Dørmann

26D Lisa Bakken

26B Edda Lønn

31D Eli Janne Graven

24C. Maghild Kothli

24B Thelma Wherry

20A Eirik Hindhammer

10H Per Hindhammer

17d Susan Bee Kleive

20F

Leif Magnuk live

24H

Henrik Sversti

33E

Albet H. Sjerde

16F May Liss Solvik

16D Ragnhild Henniksen

17A. Bent Saterøy

17C. Halvard Bergum Hammen

17C2 Torfinn Gierst

17C1 Torje Forstadvoll

17D1 Jon Roger N. Jern

17f2 Sture Wern

17F Nisse Iied Dagrad

17J Tobias. M. Alstadsester

19H Ronny Frensen

19B Tore H. Foss

25F. Torhild aern

25G

Kari Sandberg

25A Kirsti Alme

250 Jonny & Latt

21h Nathalie Tjoseide

21g Aulide Hammer

23B Hilde Norli

21F Kent Ove Gussias

Trude Gussias

18E Martin Vane

18E Kamen Aune

23D Ragnhild Faustadvoll

29c Mohamad mazen Mohuram

29D Veronika T Seelsbye, Jan Kristian Sedsbøe

31B Monattusby

31F Vidar Glørum

19D Bente Meringdal

24G Røyne Warvik

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.

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,-

STYREHONORAR - ANSVARSFORHOLD

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 Flottstad

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

Valg av 3 delegater til Mobo's generalforsamling	
Leder	
Nestleder	
Sekretær	
Vara	
Styremedlem	
Styremedlem	
Varamedlem	

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 lufte 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 Staunsbjerg
- 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



Molde kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 60/15
Adresse: Høglivegen 24H
Utskriftsdato: 14.07.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2025

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 - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11-1)
 Grønnstruktur - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsfiler (PBL2008 §11-1)
 LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL2008 §11-1)
 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)

 Faresone - Ras- og skredfare

 Faresone - Flomfare

 Støysone - Andre støysoner

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL2008 §11-1)
 Faresone grense

 Støysonegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

 Planområde

 Grense for arealformål

 Fjernveg - nåværende

 Fjernveg - framtidig

 Samleveg - nåværende

 Gang-/sykkelveg - nåværende



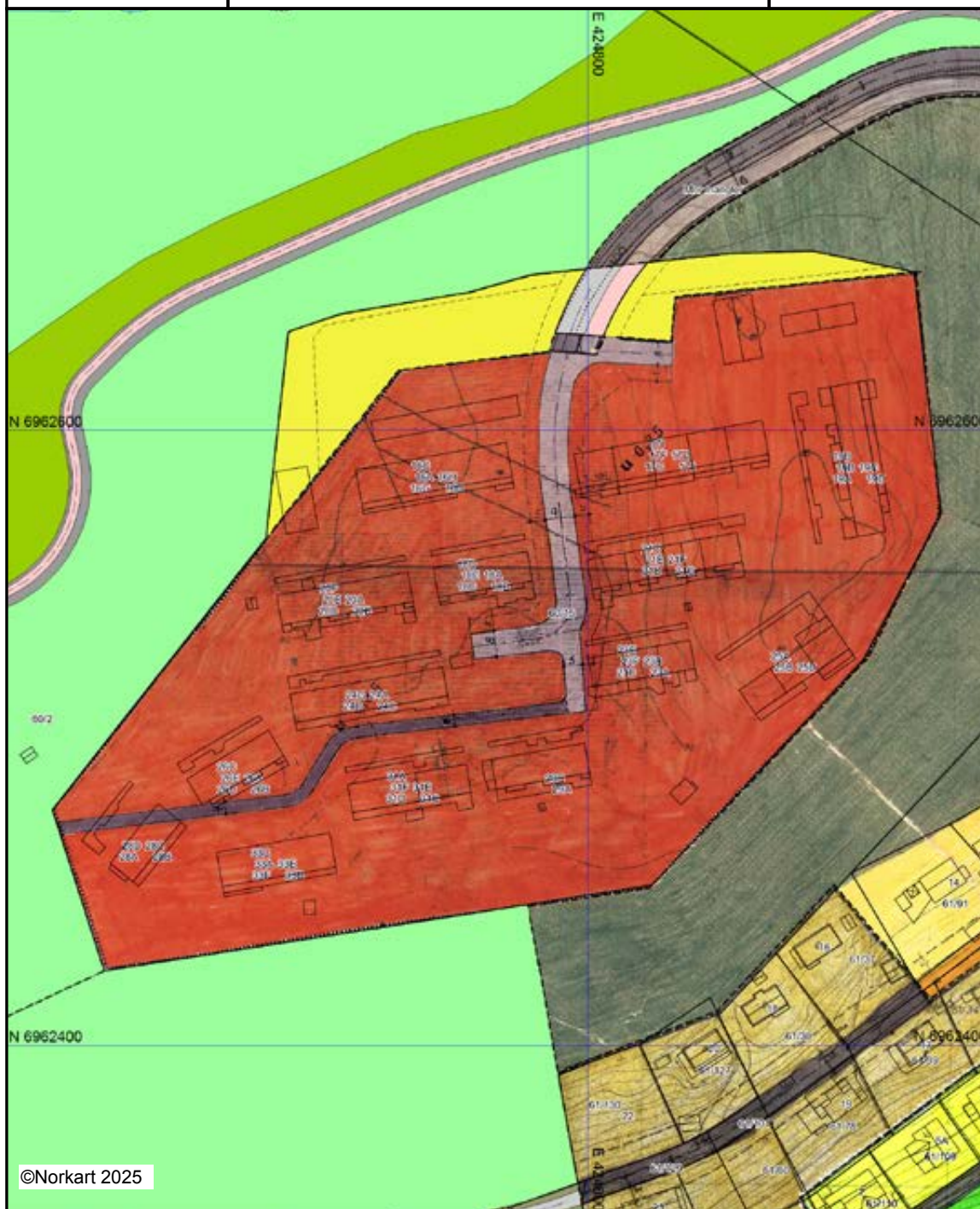
Molde kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 60/15
Adresse: Høglivegen 24H
Utskriftsdato: 14.07.2025
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 - konsentrert småhusbebygg
	Skianlegg
	Skiløype
<i>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn</i>	
	Kjøreveg
	Gang/sykkelveg
	Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Annen veggrunn - grøntareal
<i>Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1)</i>	
	Naturområde
	Friområde
<i>Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluft</i>	
	LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR
	Landbruksformål
<i>Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og vassdrag</i>	
	Naturområde i sjø og vassdrag
<i>Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12)</i>	
	Faresone - Høyspenningsanlegg (inkl høyspen
<i>Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PBL 1985 §1)</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

Stadfestet den 7. juni 1972. - MILJØVERNDEPARTEMENTET

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, veger 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, utsalgsboder 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 tomt 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.

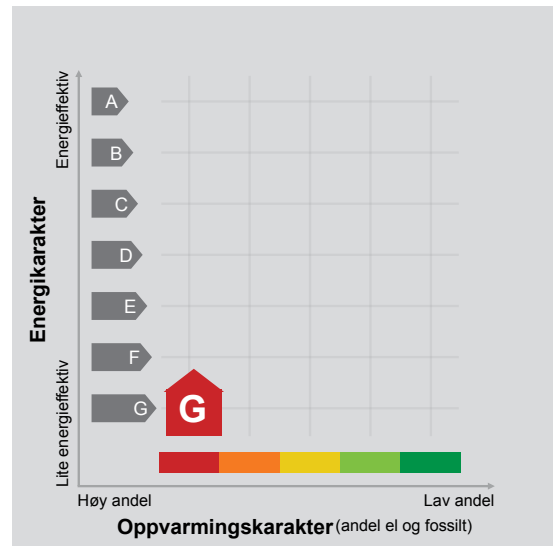
Ved siden av disse reguleringsbestemmelser kommer bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Molde til anvendelse, jfr. § 117 nr. 1, i bygningsloven av 18. juni 1965.

§ 17.

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

ENERGIATTEST

Adresse	Høglivegen 24H
Postnummer	6450
Sted	HJELSET
Kommunenavn	Molde
Gårdsnummer	60
Bruksnummer	15
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	15967978
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-150405
Dato	03.08.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Nabolagsprofil

Høglivegen 24H - Nabolaget Skjevik/Eide - vurdert av 18 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

Skjevik skole	7 min
Linje 714	0.6 km
Molde Lufthavn, Årø	17 min

Skoler

Skjevik barne- og ungdomsskole (1-10 kl.)	5 min
180 elever, 12 klasser	0.5 km
Romsdal videregående skole	24 min
1037 elever	21.3 km
Molde videregående skole	25 min
770 elever	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

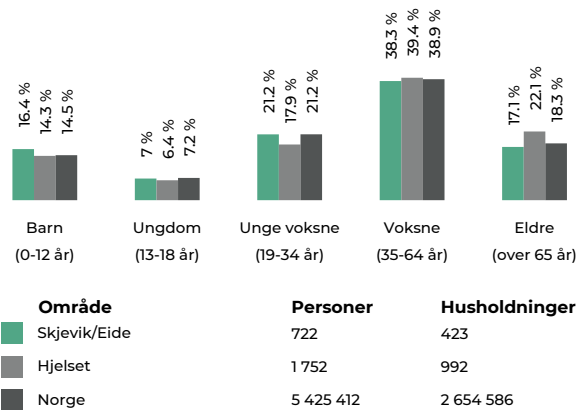
Kvalitet på skolene

Veldig bra 78/100

Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Barnehager

Hjelset barnehage (1-5 år)	6 min
69 barn	3.3 km
Kleive barnehage (1-5 år)	9 min
37 barn	8 km
Krohnstad Montessori barnehage (0-5 år)	15 min
82 barn	16.1 km

Dagligvare

Kiwi Skjevik	14 min
Post i butikk, PostNord	1.2 km
Joker Kleive	7 min
PostNord	6.5 km



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

Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Buss

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100

Trafikk

Lite trafikk 88/100

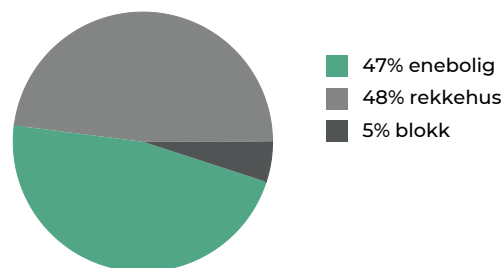
Støynivået

Lite støynivå 86/100

Sport

⚽ Skjevik ungdomsskole	5 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	0.5 km
⚽ Vikamyra skole - grusplass	7 min 🚶
Ballspill	0.6 km
🚴 Kleivehallen treningssenter	9 min 🚲
🚴 Pro Gym Eikremsvingen	16 min 🚲

Boligmasse



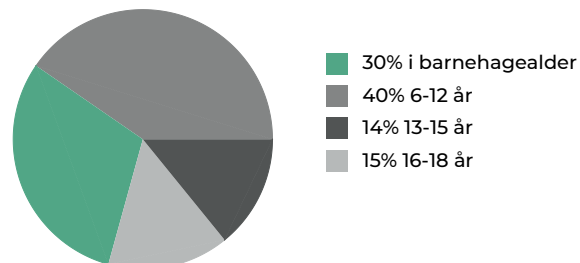
«Gode barndomsminner!»

Sitat fra en lokalkjent

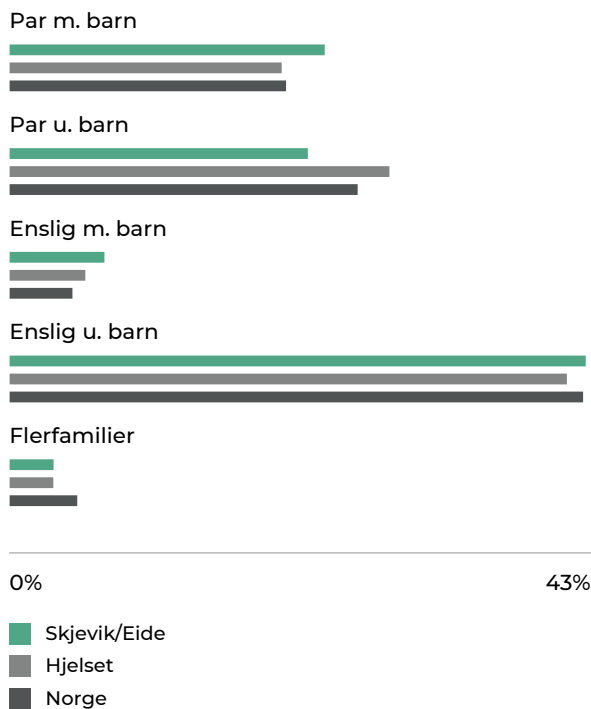
Varer/Tjenester

📺 AMFI Roseby	22 min 🚗
🏠 Planlagt fellessykehus på Hjelset	22 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

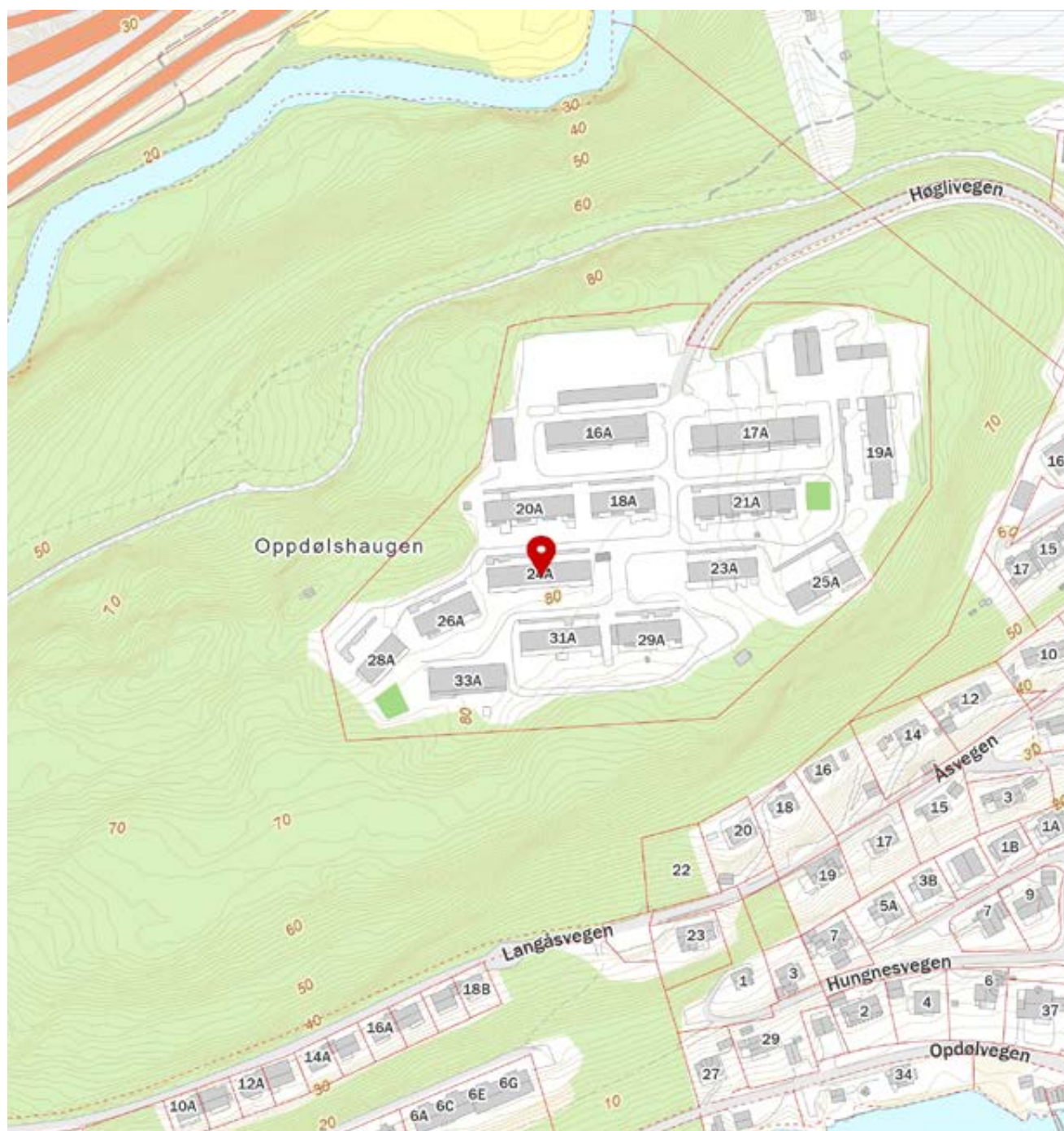
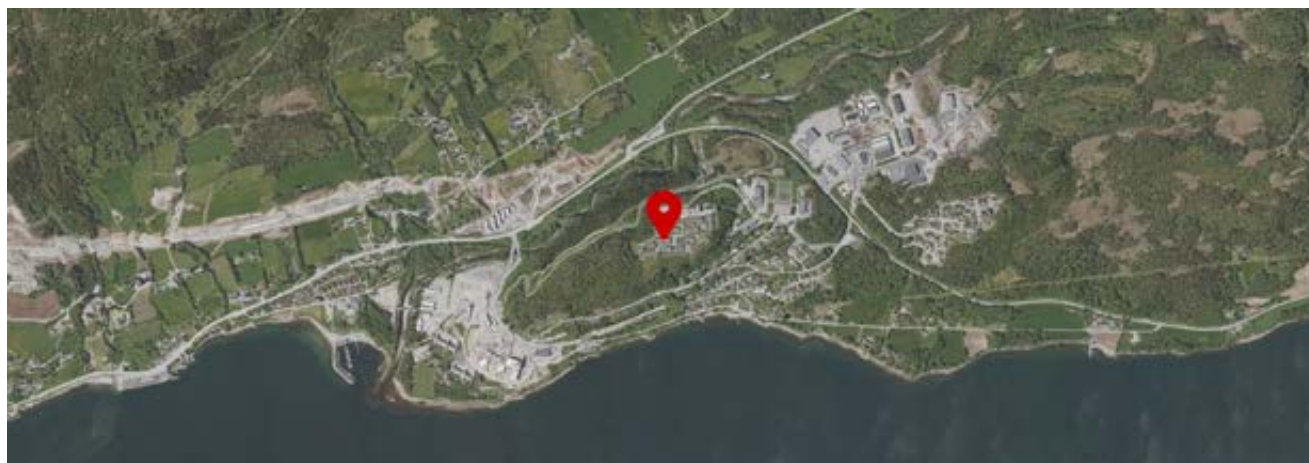


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	27%	33%
Ikke gift	59%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



[illegible]

NOTATER

[illegible]

[illegible]

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

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

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

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

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

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

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

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

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

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

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

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



Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten 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. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- 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.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

Vite mer? Les her!

[Huseierne.no/boligsalg](https://huseierne.no/boligsalg)

[Norsktakst.no](https://norsktakst.no)

[NEEno](https://neeno.no)

[Forbrukerrådet.no](https://forbrukerradet.no)

[EiendomNorge.no](https://eiendomnorge.no)



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSVENTILATOR** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 500
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.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 AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 15-0111/25

Adresse: Høglivegen 24H, 6450 HJELSET, gnr. 60, bnr. 15,
andelsnr. 78 i Oppdølhaugen Borettslag med
orgnr. 948 920 794 i Molde kommune.

Kontaktperson: Emilie Tautra

Tlf: 92340561

Epost: emilie@notar.no

Salgsoppgavedato: 08.09.2025

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

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

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

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

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

FINANSIERING

Långiver: _____

Kontaktperson: _____

Bank: _____

Tlf: _____

Egenkapital kr: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

☐

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

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

Sted/dato: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

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

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/