PRIVATMEGLEREN

HØGLIVEGEN 18B

Vedlegg

Tilstandsrapport

Egenerklæringsskjema

Matrikkelrapport

Grunnkart/eiendomskart

Plankart og bestemmelser

Dokumenter vedrørende tiltak på eiendommen

Øvrige dokumenter kommunen

Dokumenter borettslaget

Servitutter

Energiattest

Meglers verdivurdering

Løsøre og tilbehør

Budskjema

Tilstandsrapport

Andelsbolig/rekkehus

Høglivegen 18B, 6450 HJELSET

MOLDE kommune

gnr. 60, bnr. 15

Andelsnummer 37

Sum areal alle bygg: BRA: 121 m² BRA-i: 112 m²



Befaringsdato: 09.02.2026 **Rapportdato:** 11.02.2026 **Oppdragsnr.:** 19243-26019 **Referansenummer:** VR7673

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

Takst og eiendomsrådgiving AS

Rapportansvarlig



Nils Henrik Malme

nilshenrik@malme.no

908 62 161

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 MOLDE

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

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

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

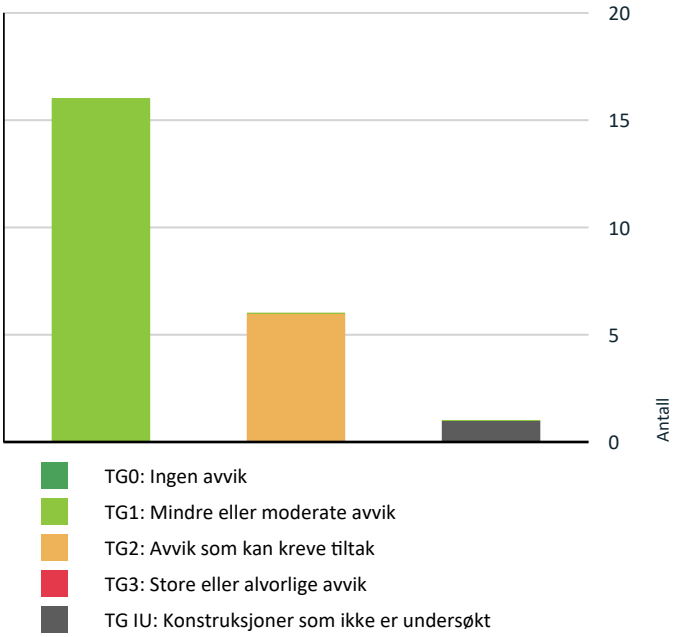
Lovlighet Gå til side

Andelsbolig/rekkehus

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

NB! Møbler og tepper er ikke flyttet, da det er vurdert slik at møbler er tunge og ikke flyttbare av person alene - som i stor grad er tilfelle under befaring, og de skjuler ikke vesentlig installasjoner, og det er ikke mistanke om at flytting av møbler og tepper vil kunne avdekke vesentlig forhold. Kosmetiske skader på overflater kan finnes, og det er ulike vurderinger om hva som er skade/avvik og hva som er av normale forhold sett i forhold til alder og bruk, og for den som ønsker å avdekke alle slike forhold oppfordres det til å tilrettelegge for å flytte møbler og tepper etc under visning og undersøkelse av boligen der slike forhold kan være skjulte. Likeledes vil ikke mindre overflate skader som er relativt lett synlig bli kommentert. Dette er ikke forhold av karakter det er valgt å bruke tid på i denne sammenhengen, og enhver kjøper som er opptatt av slike detaljer må selv gå nøye over overflater både på vegger, i himling, på gulv og på innredninger og utstyr i bad/kjøkken

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

Oppsummering av avvik

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

Andelsbolig/rekkehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 MOLDE

Tilstandsrapport

ANDELSBOLIG/REKKEHUS



Byggeår
1976

Kommentar
Registrert i grunnbok/eindomsverdi

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

PVC vinduer med 2 og 3-lags glass datert 2015/2017.

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Malt hovedytterdør av av tre med 2-lags glass. Dør fra 2009

Balkongdører i pvc med 2-lags glass fra 2015.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sydvendt veranda av tre med takoverbygg utgang fra hovedsoverom. Denne har tredekke med PVC tekking. Sydvendt terrasse oppført av tre med utgang fra stue. Nordvendt markterrasse belagt med Møre Royal terrassebord.
Rekkverk og levegger av tre

TG 1 Utvendige trapper

Betongtrapp med to trinn og flis.

Andre utvendige forhold

Rekkehusbebyggelse av tre.

Bygningen er oppført i isolert bindingsverk på betongplate på mark. Flat fullisolert takkonstruksjon med tresperrer, trotak og taktekking av PVC armert duk eller asfaltpapp. Yttervegger er kledd med liggende trepanel.

PVC vinduer med to lags isolerglass.

Ytterdør er hvit fabrikkmalt isolert tredør.

Ny taktekking i 2012/2013.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: Laminat. Flis i kjøkken og bad.
Vegger: Malt MDF panel. Flis i bad
Himling: Lasert/malt panel.

Det males overflater i stue før salg.

NB! Ref. takstmannens egne forutsetninger i rapporten vedr. hvordan innvendige overflater er undersøkt og vurdert. Innvendige overflater er kontrollert visuelt så langt det lar seg gjøre under disse forutsetningene

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag mot 2 etg som sannsynligvis er isolert i henhold til normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Gulvkonstruksjon i 1 etg er ikke eksakt kjent/dokumenter, men det kan være støpt gulv på grunn.

Målt helning i stue og kjøkken, samt hovedsoverom og gang i 2 etg.

Noen mindre kuler og svanker inntil 5-6 mm finnes, men dette på strekk over de toleranser vi kontrollerer etter i denne rapporten. Dette gjelder da de tilgjengelige målepunkter som følge av møbler og annet.

TG 1 Innvendige trapper

Sving trapp av tre med malt overflate. Laminat på trinn

Vedr. HMS er eventuelle avvik inntatt under eget pkt for dette.

TG 1 Innvendige dører

Hvite formpressede dører.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Flislagt bad med ikke opplyst alder/tidspunkt for siste oppussing, men flistype/farge etc tilsier at dette kan være fra tidlig 2000 tallet og utover.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Malte flis på vegg og malt plate i himling. Vegg nord/bak servantskap har våtromsplate som er montert på opprinnelig flis. Denne ble montert på flis grunnet at flis ble skadet da speil som var limt på flis skulle fjernes

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det står kabinett i bad i dag, og dette har vært der fra før dagens eier tok over boligen. Med ukjent alder og ukjente forhold vedr membran må det dusjes i kabinett også i fortsettelsen.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flis på gulv. Varmekabler

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

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

Gulvet omlag flatt. Det er derav betydelig avvik på fallforhold og på kravet om høyde på tett gulv over sluk.

Konsekvens/tiltak
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Det må benyttes dusjkabinett som følge av flatt gulv.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plast sluk. Ukjent tettesjikt/membran

Vurdering av avvik:
• Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Det er ikke forelagt takstmannen dokumentasjon på tettesjikt/membran og det er synlig spor som kan indikere membran

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Som følge av anslått alder og ukjente forhold vedr membran må det benyttes dusjkabinett.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning med glatte mørke og heldekkende servant plate. Speilskap over servant. Gulvmontert toalett. Dusjkabinett.

Badersomsinnredning ny i 2023.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

El. avtrekksvifte i himling og tilluftspalte under dør.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ingen fukt i målepunkt



Ikke fukt i målepunkt

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Benker og skap med hvite profilerte fronter. Laminat benkeplate med stål oppvaskkum. Kitchen board el.l mellom benk og skap. Lagt opp før løse hvitevarer.

Årstall: 2009 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Tilstandsrapport

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Lasert panel i himling og plater og tapet på vegg. Flis på gulv. Gulvmontert toalett og servantskap med servant. Naturlig avtrekk med tilluftspalte under dør

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Trykkvannsopplegg av kobber fra byggeår. Stoppekran i nisje i vegg i kjøkken.

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

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

TG 2 Avløpsrør

Plast sluker og avløpsrør.

Lufting på kloakk er ikke mulig å avdekke i denne type bolig.

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.

TG 1 Ventilasjon

Boligen er i utgangspunktet oppført med naturlig ventilasjon, med unntak av ventilator med avkast ut i kjøkken, og avtrekksvifte i bad. Tilluftspalter i vinduer

Normal ventilasjon for oppføringstidspunkt, men naturlig ventilasjon og periodiske avtrekksvifter gir generelt lavt luftskifte vurdert mot dagens normal krav. Fremtidig bruk/bruksbelasting vil være avgjørende for om det vil være behov for å bedre ventilasjon. Særlig soverom er utsatt for fukt/kondens ved lavt luftskifte.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Luft/luft varmepumpe i stue. Produksjonsår 2018 står det på utedel

Det har ikke vært tatt service på pumpe. ALder tilsier at dette anbefales

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG IU Varmtvannstank

VV berder er innbygd i kjøkkenbenk og det er derfor ukjent både alder og størrelse.

Eier opplyser at det er etablert fast el. tilkobling på tank.

TG 1 Andre installasjoner

Varmekabler i kjøkken, stue og gang i 1 etg og bad i 2 etg. Dette opplyst av eier.
Varmepumpe i stue.

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

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

Elektrisk anlegg

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

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

Normal skjult el. anlegg.

I følge selgers egenerklæring er det gjort en del utskiftinger og oppgraderinger i siste eiers eiertid

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

Tilstandsrapport

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.
   1976

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

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

   Det er skiftet innhold i sikringsskap i siste eiers eiertid. Samsvar på dette fremlagt av eier under befaring. Denne er fra Ielektro og datert 06.11.2023. Denne ligger også på boligmappen.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Takstmannen har ikke el. kompetanse og kan av den grunn ikke vurdere el. anlegg utover å gjennomføre ovennevnte spørsmål. Det er ikke opplyst om kjente feil og mangler, men det er ingen garanti for at det ikke kan være feil eller avvik som takstmannen ikke har mulighet for å kunne avdekke. en utvidet el. kontroll vil gi eksakt status på el. anlegg.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Bygningsmassen antas å være oppført på grunnforhold av løsmasser.

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

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

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Utvendig trapp mangler handrekker. Innvendig trapp mangler handrekke på en side. Det er ikke målt radon og boligen har ikke radonsperre.

Konsekvens/tiltak

• Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

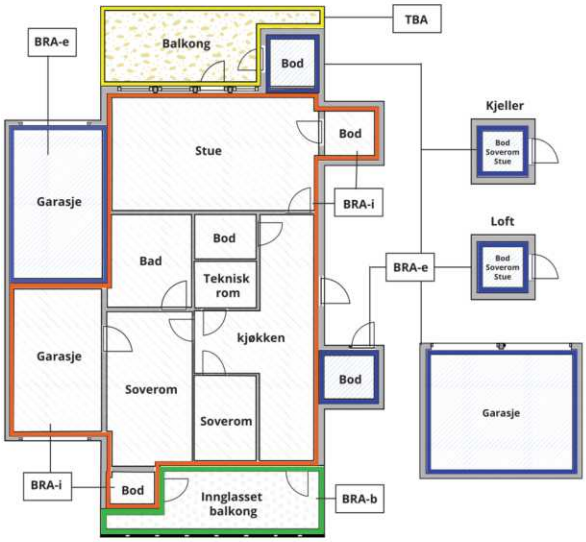
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Andelsbolig/rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	56	9		65	52
2. Etasje	56			56	5
SUM	**112**	**9**			**57**
SUM BRA	**121**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Vindfang, toalettrom, kjøkken, stue	Utebod(er)	
2. Etasje	Trapperom/gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, bod(er)		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Utført en del utskiftinger på el. anlegg og skiftet baderomsinnredning

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 MOLDE

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.2.2026	Nils Henrik Malme	Takstingeniør
	Arne J E Engan-Reiersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1506 MOLDE	60	15		0	44669 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Høglivegen 18B

Hjemmelshaver
Opdølhaugen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/OPDØLHAUGEN BORETTSLAG	948920794		Mobo	Engan-Reiersen Arne Jonas Eikevåg, Engan-Reiersen Ragnhild Beate

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
37

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i veletablert boligområde på Skjevikåsen ved Hjelset, ca 21 km øst for Molde. Skoler, barnehage, butikk og bensinstasjon i nærområdet.

Tilknytning vann

Offentlig.

Tilknytning avløp

Offentlig.

Regulering

Ti boligformål.

Om tomten

Felles opparbeidet tomt med grønt arealer og asfalterte kjøre og parkeringsareal.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	08.02.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	09.02.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	08.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.02.2026	
2	19.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 MOLDE

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 MOLDE

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/VR7673

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Molde

Oppdragsnr.
45260013

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Arne J E Engan-Reiersen	Ragnhild B Engan-Reiersen

Gateadresse
Høglivegen 18B

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

Når kjøpte du boligen?

År: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: IF Skadeforsikring

Polise/avtalenr.: SP0002809627

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 45260013

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Ielektro AS har installert dobbel stikkontakt bak vaskemaskin/tørketrommel, installert ny belysning over vask og installert ny stikkontakt til venstre for speil i andre etasje. Vi har selv installert nye møbler, herunder vask, speil og skap, og malt flisene på bad i andre etasje. Vi har installert våtromspanel som dekker hele veggen bak servanten på bad i andre etasje.
Arbeid utført av	Ielektro AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det var sopp i utvendig bod da vi flyttet inn. Dette ble utbedret ved å installere flere ventiler. Vi fant sølvkre et par måneder etter vi flyttet inn. Skadedyrfirma har fjernet problemet.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Faglært har gjort følgende: - Bytte til automatsikringer - Montere lys i overskap på kjøkken - Montere ny stikkontakt på kjøkken - Fastkobling av VVB - Bytte termostat på kjøkken og stue - Omkobling av lysstyring på veranda - Demontere lys i stuevindu - Bytte stikkontakt til vaskemaskin - Montere ny stikkontakt ved speil på bad - Montere lys over speil - Montere lys i trapp Faglært elektrikervenn har gjort følgende: - Installert 1 LED-dimmer i stuen. - Installert stikkontakt, lysbryter og belysning over speil på toalett i første etasje. - Flyttet stikkontakt bak vifte på kjøkken.
Arbeid utført av	Ielektro AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Borettslaget har felles ladeanlegg.

Document reference: 45260013

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Vi har reparert blomsterbed på terrassen.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 45260013

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 45260013

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Arne Jonas EnganReiersen	a84c74925674944422e5b980ae458bb397d2819b	19.02.2026 17:35:22 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ragnhild EnganReiersen	aefbc46352de18935f4f693c4e30323d2feed478	19.02.2026 17:37:29 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 45260013

→ 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

Molde kommune

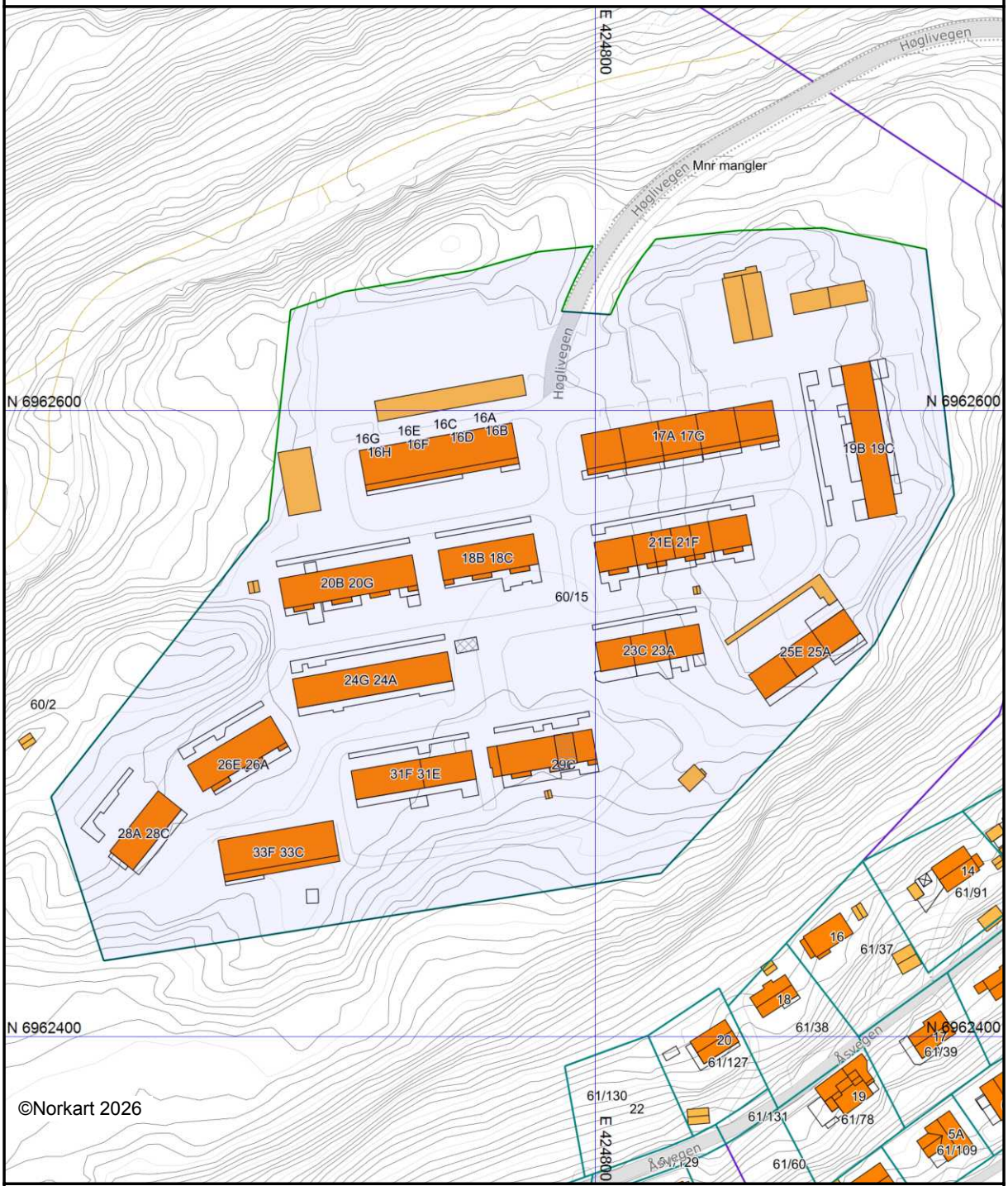
Grunnkart

Eiendom: 60/15
Adresse: Høglivegen 24H
Dato: 07.01.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32

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



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

Molde kommune
Adresse: Rådhusplassen 1, 6413 Molde
Telefon: 71 11 10 00

Utskriftsdato: 07.01.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1506	**Gårdsnr.**	60	**Bruksnr.**	15	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Høglivegen 24H, 6450 HJELSET								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	K201301
Navn	Hjelset 2016-2026
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.12.2016
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/2738/K201301_Bestemmelser_vedtatt.pdf
Delarealer	**Delareal** 44 667 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 1 m^2 **Arealbruk** Grønnstruktur (utgått),Nåværende
	Delareal 130 m^2 **KPHensynsonenavn** S_290_01Trafikkstøy **KPStøy** Andre støysoner

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	K202501
Navn	Kommuneplanens arealdel for Molde 2028 - 2040
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201501
Navn	Opdølhaugen parkeringsområde
Plantype	Mindre reguleringsendring
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	30.06.2016
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/2682/0570_bestemmelser.pdf - https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/5481/0570_RP_skjevik_planbest_1972-06-07.pdf
Delarealer	**Delareal** 4 039 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
	Delareal 1 m^2 **Formål** Gang-/sykkelveg

Id	1872
Navn	Reguleringsendring Skjevik
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09.05.1973
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/5481/0570_RP_skjevik_planbest_1972-06-07.pdf

Id	0570
Navn	Skjevik
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	07.06.1972
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/5481/0570_RP_skjevik_planbest_1972-06-07.pdf

Id	1502200804
Navn	Gang-/sykkelveg Skjevikåsen
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	17.06.2010

Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/2732/Reguleringsbestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 6 m^2 **Formål** Naturområde - grønnstruktur
Id	2085
Navn	Reg.endring for Høglivegen Skjevikåsen
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	20.05.1986
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/5481/0570_RP_skjevik_planbest_1972-06-07.pdf

Molde kommune
Postadresse: Rådhusplassen 1, 6413 Molde
Telefon: 71 11 10 00
E-post: postmottak@molde.kommune.no

Dato: 13.01.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

0000 Kommentar fra kommunen

Gnr:	**60**	Bnr:	**15**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Høglivegen 24H, 6450 HJELSET**						

Gjeldende reguleringsplan for eiendommen er planID 1872, Regulerings endring for området Skjevik.

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

Molde kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 60/15
Adresse: Høglivegen 24H
Utskriftsdato: 07.01.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

TEGNFORKLARING

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11-7 NR.1)
- Boligbebyggelse - nåværende
- Boligbebyggelse - fremtidig
- Fritidsbebyggelse - nåværende
- Sentrumsformål - fremtidig
- Tjenesteyting - nåværende
- Tjenesteyting- fremtidig
- Næringsbebyggelse - nåværende
- Idrettsanlegg - nåværende
- Andre typer bebyggelse - nåværende
- Andre typer bebyggelse - fremtidig
- Grav og urnelund - fremtidig
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - fremtidig

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11-7 NR.3)
- Grønnstruktur - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsformål samt reindrift (PBL2008 §11-7 NR.5)
- Landbruks-,natur- og friluftsformål samt reindrift - nåværende

Kommuneplan-Bruk og vernav sjø og vassdrag(PBL2008 §11-7 NR.6)
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - nåværende
- Småbåthavn - nåværende
- Drikkevann - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)
- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Flomfare
- Faresone - Skytebane
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
- Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
- Sikringsone - Byggeforbud rundt veg,bane og flyplass
- Støysone - Ander støysoner
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende
- Båndlegging for regulering etter PBL - fremtidig

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)
- Faresone grense
- Sikringsonegrense
- Støysonegrense
- Angitthensyngrense
- Båndleggingsgrense
- Byggegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Fjernveg - nåværende
- Fjernveg - framtidig
- Hovedveg - nåværende
- Hovedveg - framtidig
- Samleveg - framtidig
- Samleveg - nåværende
- Gang-/sykkelveg - nåværende
- Gang-/sykkelveg - framtidig
- Gang-/sykkelveg bro - framtidig

Kommunedelplan for	Plannummer
HJELSET	**K201301**

Kartopplysninger

Konsulent	Molde kommune	Lovgrunnlag	PBL 2008
Kilde for basiskart	FKP	Målestokk	1:10000
Dato for basiskart	01.01.2016	0 100 200 300 400 m	
Koordinatsystem	UTM sone32/Euref89		
Høydegrunnlag	NGO 1954		

Behandling etter plan- og bygningsloven	Saksnummer	Dato (fra-til)	Saksbehandler
Forhåndskonferanse		-	BG
Varsel om oppstart av planarbeid		12.09.2015	BG
Plan- og utviklingsutvalget (1. gang)	36/16	21.6.2016	BG
Offentlig ettersyn (1. gang)		4.7. - 28.8.2016	BG
Plan- og utviklingsutvalget (2. gang)	62/16	8.11.2016	BG
Offentlig ettersyn (2. gang)			
Plan- og utviklingsutvalget (3. gang)			
Offentlig ettersyn (3. gang)			
Plan- og utviklingsutvalget (4. gang)			
Formannskapet	154/16	15.11.2016	BG
Kommunestyre	**123/16**	**15.12.2016**	**BG**
1. revisjon av plankart			
2. revisjon av plankart			
3. revisjon av plankart			

MOLDE KOMMUNE
Rådhusplassen 1, 6413 Molde

Underskrift utfører

Stempel

Kommunedelplan for Hjelset 2016 – 2026

Planbestemmelser og retningslinjer

Sist revidert 28.09.2016

Vedtatt i Molde kommunestyre, sak 123/16, 15.12.2016

MOLDE KOMMUNE

Innhold

Generelle bestemmelser 4
§ 1 Forholdet til kommuneplaner 4
§ 2 Forholdet til reguleringsplaner 4
§ 3 Krav om reguleringsplan 4
§ 4 Innhold i utbyggingsavtaler 6
Bestemmelser til arealformål 6
§ 5 Boligbebyggelse 6
§ 6 Offentlig tjenesteyting 6
§ 7 Handel og næring 7
§ 8 Samferdsel og teknisk infrastruktur 7
§ 9 Kombinert bebyggelse og anleggsformål 8
§ 10 Parkering 8
§ 11 Blå og grønne strukturer 11
§ 12 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone 11
§ 13 Fritidsbebyggelse og naust 12
Faresoner og hensynssoner 13
§ 14 Faresoner 13
§ 15 Hensynssoner 14
Uterom, fortetting og estetikk 16
§ 16 Generelt om lek og uterom 16
§ 17 Lekeplasser 16
§ 19 Uteoppholdsareal til boliger 18
§ 20 Fortetting 19
§ 21 Kulturmiljø 19
§ 22 Arkitektur og estetikk 19

Generelle bestemmelser

§ 1 Forholdet til kommuneplaner

§ 1.1 Følgende kommunedelplaner skal gjelde sammen med Kommunedelplanen for Hjelset, 2016-2026:

- Kommuneplanens samfunnsdel 2013-2022
- Kommunedelplan – Hovednett for gående og syklende i Molde kommune, 2012-2022
- Kommunal norm for utforming av bussholdeplasser innenfor pendelbussnettverket i Molde kommune

§ 2 Forholdet til reguleringsplaner

§ 2.1 Ingen reguleringsplaner oppheves som følge av Kommunedelplanen for Hjelset, 2016-2026. Der det er motstridende interesser skal kommuneplanen gjelde.

§ 2.2 Generelle bestemmelser

a) For boligområder med planer uten krav om grad av utnytting eller hvor utnyttelsesgrad er angitt på annen måte enn %-BYA skal %-BYA = 30 % gjelde.
b) For planer uten bestemmelser for byggehøyde, eller byggehøyde kun angitt i etasjetall skal PBL § 29-4 legges til grunn.
c) I planer da det er regulert til villamessig bebyggelse skal villamessig forstås som frittliggende bebyggelse (enebolig, vertikaldelt/horisontaldelt tomannsbolig)

Retningslinjer:

1. Ved vurdering av dispensasjon av utnyttelsesgrad kan det legges vekt på gjennomgående utnyttelsesgrad i strøket. Med strøk menes veg- og gaterom. Kommunen vurderer hva som kan inkluderes i vurderingen.
2. Ved lavere volum kan høyre utnyttelsesgrad vurderes.

§ 3 Krav om reguleringsplan

§ 3.1 Bygge- og anleggstiltak og andre tiltak som kan få en vesentlig virkning for miljø og samfunn krever reguleringsplan.

§ 3.2 Tiltak med maksimalt 4 nye boenheter i områder innenfor eksisterende boligbebyggelse krever normalt ikke reguleringsplan dersom volum og form tilpasses omkringliggende bebyggelse og bestemmelser om uteopphold, lek og parkering blir ivaretatt.

§ 3.3 Følgende områder regulert/merket med båndleggingssone i plankartet skal planlegges helhetlig gjennom områderegulering:

a) S_1 Hjelset sentrum
b) B_2 Oppdølvegen

For området A_6 (massedeponi) kreves det en detaljreguleringsplan.

§ 4 Innhold i utbyggingsavtaler

§ 4.1 Utbyggingsavtaler forutsettes inngått før igangsettingstillatelse gis, der utbygging i henhold til vedtatt plan (kommuneplanens arealdel, kommunedelplan eller reguleringsplan) med tilhørende bestemmelser forutsetter bygging av offentlige anlegg og/eller tilpasning av slike anlegg. Med offentlig anlegg menes alle anlegg/tiltak som er regulert til offentlig formål i arealplanen, for eksempel offentlige trafikkanlegg, offentlige friområder, offentlige anlegg for vann og avløp o.l.

§ 4.2 Utbyggingsavtale knyttet til boligsosiale tiltak forutsettes inngått der kommunen skal ha forkjøpsrett eller tilvisningsrett til en andel av boligene. Utbyggingsavtale knyttet til boligsosiale tiltak skal utformes i henhold til kommunestyrets forutsetningsvedtak.

Bestemmelser til arealformål

§ 5 Boligbebyggelse

§ 5.1 Innenfor området Hungnesmarka (B_3) skal det ved regulering avsettes areal til barnehage.

Retningslinjer til offentlig tjenesteyting

1. Før området Hungnesmarka utvikles videre, bør området B_1 reguleres og utvikles.

§ 6 Offentlig tjenesteyting

§ 6.1 Areal avsatt til offentlig tjenesteyting skal benyttes til offentlige anlegg, herunder barnehager, barne- og ungdomsskoler, sykehus, brannstasjon, helse- og velferdssenter o.l.

§ 6.1.1 I forbindelse med detaljregulering av sykehusområdet O_3 kan deler av området B_2 inngå i reguleringsplanen uten at dette utløser plankrav for hele området B_2.

§ 6.2 Størrelsen på areal til uteområder i barnehager og på skoler skal være i henhold til statlige retningslinjer. Uteområdene skal ha god sammenheng og være egnet til lek og opphold.

§ 6.3 Barnehagetomter skal primært lokaliseres i barnas nærmiljø, sekundært i tilknytning til de større arbeidsplasskonsentrasjonene.

§ 6.4 Ved etablering av helse- og omsorgssenter beregnet for varig opphold skal det settes av godt egnede uteoppholdsareal.

Retningslinjer til offentlig tjenesteyting

1. Skoler og barnehager bør der det er mulig lokaliseres i tilknytning til grønne områder som kan benyttes av barna og ungdommen.
2. For skoler og helse- og omsorgssenter kan deler av uteoppholdsarealet være regulert som offentlige friområder og inngå som en del av tilliggende grønnstruktur.
3. For helse- og omsorgssenter beregnet for varig opphold bør uteoppholdsarealet være minimum 25 m² per 100 m² bruksareal.

§ 7 Handel og næring

§ 7.1 Etablering av nytt eller utvidelse av eksisterende kjøpesenter eller forretningsareal for detaljvarer med en samlet BRA over 3000 m² tillates ikke innenfor kommunedelplanens område. Handels- og servicetilbud skal lokaliseres innenfor området regulert til sentrumsformål.

§7.2 Hjelset sentrum

Innenfor området regulert til sentrumsformål kan det etableres handels- og tjenestevirksomhet rettet til lokale behov i samsvar med statlige retningslinjer.

Retningslinjer til handel og næring

1. Næringsvirksomhet skal lokaliseres i samsvar med målsetting om rett virksomhet på rett sted. Lokaliseringskriteriene er beskrevet i planbeskrivelsen.
2. Innenfor området O_3 kan det etableres service- og handelsvirksomhet som del av eller i tilknytting til sykehuset.

§ 8 Samferdsel og teknisk infrastruktur

§ 8.1 Hovedruter for sykkel og gangtrafikk skal sikres i samsvar for kommunedelplan - Hovednett for gående og syklende i Molde kommune. Nye utbyggingsområder skal tilrettelegges med effektiv sykkelforbindelser til hovednettet.

§ 8.2 Trafikksikre gangforbindelser skal ivaretas i all arealplanlegging.

§ 8.3 Kollektivtransportens fremkommelighet skal sikres på alle hovedruter. Etablering av holdeplasser skal skje i samråd med Molde kommune og den aktuelle vegeier. Kommunal norm om utforming av bussholdeplasser skal legges til grunn.

§ 8.4 Ved etablering av næringsvirksomhet skal det legges til rette for trafikksikker varelevering. Varelevering skal primært løses på egen grunn.

§ 8.5 Alle arealplaner skal ta hensyn til virkningen for trafikksikkerhet og fremkommelighet på berørt vegnett.

§ 8.6 Avkjørsler fra riks- og fylkesveg der det ikke er krav om reguleringsplan skal plasseres, utformes og brukes i samsvar med gjeldende vegnormal og vurderes etter

den til en hver tid gjeldende rammeplan for holdning til avkjørsler, jf. vegloven §§ 40-43.

§ 9 Kombinert bebyggelse og anleggsformål
For området avsatt til kombinert bebyggelse og anlegg er reguleringsformålet satt til næring, forretning og boliger.

§ 10 Parkering
§ 10.1 Det skal avsettes plass for biler og sykler på egen grunn i samsvar med tabellen nedenfor.

§ 10.2 Da det ikke er samsvar mellom parkeringskravene i gjeldende reguleringsplan og kommuneplanens krav skal kommuneplanen gjelde.

§ 10.3 Minst 5 % av felles og/eller offentlige parkeringsanlegg skal være tilrettelagt for forflyttingshemmede. Parkering utformes, plasseres og skiltes i samsvar med gjeldende normer og anbefalinger.

§ 10.4 Minst 6 % av parkeringsplassene til offentlige virksomheter og publikumsbygg skal ha ladepunkt for elbiler.

§ 10.5 Sykkelparkering ved kommunale/fylkeskommunale/statlige bygg og institusjoner skal skje i tilknytting til hovedinngangen. Minst 40 % av den påkrevde sykkelparkeringen skal skje under tak. Valg av stativet skal fastsettes av kommunen.

Retningslinjer til parkering

1. For boliger kan krav om sykkelparkering dekkes med tilstrekkelig bodareal i/ved huset eller garasjen.
2. Minstekravet for sykkelparkering gjelder ikke for eneboliger.
3. Forslagsstiller til reguleringsplaner bør i bestemmelsene tilrettelegge for strøm ved parkeringsplassene:
    a. Bolig med felles parkeringsareal: En per boenhet
    b. Parkering for ansatte: Min. 20 % av parkeringsplassene
    c. Nærings/besøksbygg: Min. 10 % av parkeringsplassene

Krav til parkeringsplasser for nærings- og servicefunksjoner
(I de tilfeller det er nødvendig skal det rundes ned til nærmeste hele tall)

Bilplasser		
Virksomhet	P-formål	Antall
		Min - Maks
Forretning/detaljhandel	Ppl/100 m² BRA	1,5 – 4,0
Kjøpesenter	Ppl/100 m² BRA	-
Kontor	Ppl/100 m² BRA	1,0 – 3,0
Industri/lager	Ppl/100 m² BRA	≥ 1,0
Forsamlings – og konferansesenter	Ppl per 10/sitteplass	≥ 3,0
Hotell	Ppl/Gjesterom	≥ 0,5
Restaurant/kafe	Ppl/100 m² BRA	≥ 4,0
Barnehage	Ppl/Avdeling	≥ 6,0
Institusjoner/sykehjem	Ppl/Sengeplass/boenhet	≥ 0,5
Barne- og ungdomsskole	Ppl/Ansatt	0,5 – 1,0
Videregående skole	Ppl/Ansatt	0,5 – 1,0
Høyskole	Ppl/Student	0,1 – 0,5
Idrettsanlegg m/ tilskuere	Ppl/10 tilskuer	0 – 4
Idrettsanlegg u/ tilskuere	Ppl/100 m² BRA	≥0,5
Båthavn	Ppl/Båtplass	≥ 0,3

Sykkelplasser		
Virksomhet	P-formål	Antall
		Min
Forretning/detaljhandel	Ppl/100 m² BRA	0,3
Kjøpesenter	Ppl/100 m² BRA	-
Kontor	Ppl/100 m² BRA	0,5
Industri/lager	Ppl/100 m² BRA	0,2
Forsamlings – og konferansesenter	Ppl per 10/sitteplass	1,0
Hotell	Ppl/Gjesterom	0,1
Restaurant/kafe	Ppl/100 m² BRA	0,2
Barnehage	Ppl/Avdeling	2,0
Institusjoner/sykehjem	Ppl/Sengeplass/boenhet	0,3
Barne- og ungdomsskole	Ppl/Ansatt/elev	0,5
Videregående skole	Ppl/Ansatt/elev	0,5
Høyskole	Ppl/Ansatt/elev	0,5
Idrettsanlegg m/ tilskuere	Ppl/10 tilskuer	1,0
Idrettsanlegg u/ tilskuere	Ppl/100 m² BRA	1,0
Båthavn	Ppl/Båtplass	0,1

Krav til parkeringsplasser for bolig

(I de tilfeller det er nødvendig skal det rundes ned til nærmeste hele tall)

Bilplasser		
Boligtype	P-formål	Antall
		Min
Boenhet	Boenhet ≤ 60 m² Boenhet ≥ 60 m²	1,5 2,0
Studentboliger	Boenhet ≤ 30 m² Boenhet ≥ 30 m²	0,2 0,5

Sykkelplasser		
Boligtype	P-formål	Antall
		Min
Boliger	Boenhet ≤ 60 m² Boenhet ≥ 60 m²	1 2
Studentboliger	Boenhet ≤ 30 m² Boenhet ≥ 30 m²	1 1

§ 11 Blå og grønne strukturer

§ 11.1 Tiltak for å fremme friluftsliv, turveier og områder for lek og rekreasjon kan tillates.

§ 11.2 I regulerings-, dele- og byggesaker skal aktuelle gangatkomster til overordnet grønnstruktur og friluftsområde sikres/gjennomføres.

§ 11.3 Ved søknad om tiltak iht. pbl. §§ 20-1 og 20-2, skal det dokumenteres at store trær og annen verdifull vegetasjon bevares og gis gode vekstforhold, og at det avsettes tilstrekkelig plass til rotsystem og krone. Ved søknad iht. §§ 20-1 og 20-2 skal det ved innsendelse av søknad redegjøres for hvordan store trær eller annen verdifull vegetasjon er ivaretatt.

§ 11.4 Dersom større trær fjernes eller skades, i strid med gitt tillatelse eller godkjent reguleringsplan, kan kommunen kreve satt opp fullverdige erstatningstrær. Jf. for øvrig pbl. § 32-3. Det samme gjelder for allébeplantning eller enkeltstående trær som er regulert for bevaring innenfor arealformålet trafikkområde eller annet formål langs veiene, jf. pbl. § 32-3

§ 11.5 Sammenhengende grønne korridorer og grøntdrag (uavhengig av formål) i byggesonen, inkl. forbindelser til overordnete friluftsområder, skal sikres og videreutvikles. Grønne korridorer og grøntdrag ivaretar både landskap, økologiske sammenhenger og ferdselsårer. Gatetrær og alléer langs veier og stier skal sikres gjennom reguleringsplan.

§ 12 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

§ 12.1 Byggeforbud i 100-metersbeltet fra strandlinjen gjelder ikke der annen byggegrense fremgår av gjeldende reguleringsplan. Bebyggelse skal ikke være til hinder for ferdsel i strandsonen.

§ 12.2 Nødvendige bygninger og anlegg i tilknytning til landbruksvirksomhet kan oppføres innenfor 100-metersbeltet langs sjøen. Det er en forutsetning at tiltaket er nødvendig for virksomheten, og at det er nødvendig for drifta at dette blir plassert innenfor 100-metersbeltet. Det skal tas særlig hensyn til jordvern, natur- og kulturmiljø, kulturminner, friluftsliv og allmenne interesser.

Disse reglene gjelder også for gjenoppbygging av bygninger eller anlegg etter brann eller ulykke.

§ 12.2 Tiltak som fremmer friluftsliv kan tillates forutsatt at økologiske funksjoner i strandsonen blir opprettholdt (med tiltak menes i denne sammenheng opparbeiding av turstier, fasiliteter knyttet til friområder og liknende).

§ 12.3 Langs vann og vassdrag skal naturverdier, landskap, kulturminner og friluftsinteresser ivaretas. Langs alle vassdrag med årssikker vannføring (elver, bekker, vann og tjern) skal det opprettholdes og om mulig utvikles et naturlig vegetasjonsbelte som ivaretar viktige økologiske funksjoner, motvirker erosjon og bidrar til flomsikring og friluftsliv.

§ 12.4 Byggegrenser langs vann og vassdrag

a) I områder regulert til LNF i kommuneplanen tillates det ikke tiltak etter pbl. §§20-1, 20-2 og 20-3 nærmere vassdrag enn 100 meter (pbl § 11-11 nr. 5).
b) I ikke regulerte byggeområder langs vassdrag tillates ikke tiltak nærmere vassdrag enn 20 meter (pbl § 11-9 nr. 5).
c) I regulerte områder langs vassdrag gjelder byggegrenser i vedtatte reguleringsplaner.
d) Faresoner, hensynssoner og andre krav satt i kommunedelplanen gjelder for alle områdene.

Retningslinjer:

1. *Ved søknad om tiltak (bebyggelse og anlegg) langs vannfronten bør utformingen av tiltakene synliggjøre og utvikle stedets særtrekk. Naturlig vegetasjon bør i størst mulig grad bevares, og ved nyetablering skal stedegen vegetasjon benyttes.*
2. *Langs resterende vann, vassdrag og myrer bør det være en 5 meter sone (beregnet fra kant) for å sikre en kantvegetasjon som ivaretar dyreliv, estetikk og biologisk mangfold.*
3. *Med tiltak menes tiltak som er omfattet av plan- og bygningsloven kapittel 20, og landbruksveger. For tiltak som vil berøre eller komme i nærheten av kulturminner, skal det foreligge uttalelse fra kulturavdelinga i Møre og Romsdal fylkeskommune før tillatelse gis. Det vises dessuten til kulturminnelovens regler knyttet til automatisk fredete kulturminner og til eventuelle funn av slike under gjennomføring av tiltak. Jfr. Kulturminnelova kap. II.*

§ 13 Fritidsbebyggelse og naust

§ 13.1 Ny fritidsbebyggelse kan ikke ha gesimshøyde over 5 meter eller, mønehøyde over 6 meter. Takvinkelen skal være maks 35 grader. Maks BYA er 130 m^2, inklusiv uthus/anneks, eks. parkeringsplasser. Utnyttelsesgraden beregnes i henhold til gjeldende teknisk forskrift (TEK).

§ 13.2 Det skal legges vekt på god tilpasning av hyttene i terrenget. Terrengtilpasningen skal illustreres i forbindelse med reguleringsplan.

§ 13.3 Viktige utsiktspunkt og horisontallinjer/silhuettdannede områder skal ikke bygges ned.

§ 13.4 Nye fritidsboliger skal ikke beskjære sammenhengende urørte naturområder, attraktive friluftsområder eller viktige sti- og løypenett.

§ 13.5 Det er ikke lov å sette opp gjerder rundt eiendommen. Nettinggjerde for avskjerming mot dyr på beite omfattes ikke av forbudet.

§ 13.6 Naust forutsettes benyttet til lagring av båt og fiskeutstyr, og kan ikke benyttes til varig opphold. Naust skal terrengtilpasses, og skal i størrelse, formspråk, materialbruk og farge harmonere med bygde og naturgitte omgivelser. Privatiserende tiltak rundt naustet er ikke tillatt, og fri ferdsel langs stranda skal ikke hindres.

§ 13.7 Naust skal oppføres frittliggende. Sammenbygging av naust kan aksepteres om forholdene tilsier det. Kaier eller moloer tillates ikke uten at dette inngår i egen detaljreguleringsplan. Maksimal mønehøyde skal ikke overstige 6 m målt fra dørstokk hoveddør mot sjøen. Takvinkelen skal ligge innenfor 28-40 grader. Totalt bruksareal eller bebygd areal beregnet i henhold til TEK, skal ikke overstige m^2-BYA=40 m^2. For naust tilhørende gardsbruk er m^2-BYA tilsvarende m^2-BYA = 50 m^2. Evt. loftsrom skal ikke inneholde måleverdige areal. Altan/utkraging er ikke tillatt. Strandlinjen skal bevares i størst mulig grad når det gjelder terreng og vegetasjon.

§ 13.8 Der det er praktisk mulig skal, elveforbygninger o.l. i hovedsak utføres i naturstein.

Faresoner og hensynssoner

§ 14 Faresoner

§ 14.1 Ras – og skredfare

a) Skredsikkerhet skal dokumenteres i plansammenheng. Der skredsikkerhet ikke er dokumentert i reguleringsplan, skal dette gjøres ved byggesøknad.
b) Ved tiltak jf. PBL § 11-7, nr. 1-2 innenfor ras- og skredfareområder, skal farenivået og eventuelle avbøtende tiltak vurderes.
c) I områder under marin grense skal eventuell forekomst av kvikkleire og rasfare vurderes av geoteknikker. Sikringstiltak må være gjennomført før bygging.

§ 14.2 Flom og havnivåstigning

a. Reguleringsplaner og tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 som berører *Faresone flom* skal planlegges og utformes slik at tilstrekkelig sikkerhet oppnås. Behov for risikoreduserende tiltak skal alltid vurderes og dokumenteres.
b. Flomfaren langs kysten skal vurderes i alle reguleringsplaner som er berørt av *Faresone flom* i kommuneplanen etter veileder «Håndtering av havnivåstigning i kommunal planlegging» (DSB og Fylkesmannen.no).
c. Naturlige flomveier skal bevares.
d. Innen en avstand på 30 meter fra bekker/elver med årssikker vannføring og som ikke er omfattet av *faresone flom* skal det i reguleringsplaner og tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1 planlegges og utformes slik, at tilstrekkelig

sikkerhet mot flom oppnås. Behov for risikoreduserende tiltak skal alltid vurderes og dokumenteres.

e. Utbyggingstiltak under kote +4 skal etablere egne overvannssystem for bortledning til sjø og ikke tilknyttes det kommunale fellessystemet.
f. Ved etablering av private avløpsnett der sluk ligger lavere enn kote +4 m, tillates ikke påslipp til offentlig nett gjennom selvfallsystem. Påslipp til offentlig nett skal skje ved hjelp av pumpeanlegg med tilbakeslagssikring.

§ 14.3 Høyspenning

I reguleringsplaner og ved søknad om tiltak skal avstand fra høyspenningsanlegg til bygg for varig opphold, samt tilhørende uteareal og lekeplasser, ikke ligge nærmere enn en grense for magnetfeltet på 0,4 µT (mikroTesla). Jfr. retningslinjer fra Statens strålevern.

Retningslinjer:

1. *Ved etablering av boliger, barnehager, skoler og utelekeområder og andre rekreasjonsområder nær høyspentanlegg eller transformatorstasjoner, skal det foretas en utredning av virkningene dersom det elektromagnetiske feltet ved gjennomsnittlig årlig strømbelastning overstiger 0,4 µT. Det samme gjelder ved etablering av høyspentanlegg eller transformatorstasjoner. Utredningene skal foreslå avbøtende tiltak.*

§ 14.5 Skytebane

Ved søknadspliktige tiltak på eller i tilgrensende områder til skytebane skal det redegjøres for hvordan sikkerhet og akseptabelt støynivå jf. statlige retningslinjer for skytebanestøy skal sikres.

§ 15 Hensynssoner

§ 15.1 Naturtyper

Ved tiltak jf. PBL 11-7 innenfor hensynssone naturtyper skal økologiske funksjoner opprettholdes.

§ 15.2 Restriksjonssone Flyplass

a. Innenfor hensynssone H190_1 (jf. Avinors tegning) gjelder de høyderestriksjoner som er angitt med koter (sorte streksymboler) på restriksjonsplanen for Molde lufthavn Årø, Avinors tegning ENML-P-08 datert 20.08.2013. For områder beliggende mellom de viste koter, skal høyderestriksjonen beregnes gjennom interpolasjon. Innenfor restriksjonsområdet kan det ikke etableres hinder (bygninger, vegetasjon, anlegg eller andre innretninger) som overstiger høyderestriksjonene som er angitt på plankartet. vegetasjonen skal holdes under hinderflatene, og nødvendig fjerning av vegetasjon vil bli gjennomført av Avinor. Avinors gjeldende saksbehandlingsrutiner skal brukes for håndtering av utsjekk mot hinderflatene rundt rullebanen på lufthavnen.

b. Alle nye reguleringsplaner innenfor hensynssone H190_1 (jf. Avinors tegning) skal innarbeide høyderestriksjonene i form av egen hensynssone på reguleringsplanene, jf. plan- og bygningslovens §§ 12-6 og 12-7. Alternativt må det i nye reguleringsplaner angis bestemmelser med maksimal tillatt mønehøyde på bygninger og anlegg som ikke overstiger høyderestriksjonene i restriksjonsplanen ENML-P-08 for lufthavnen.

c. Alle søknader om etablering av nye bygninger og anlegg innenfor hensynssone H190_2 (jf. Avinors tegning), dvs. områder med byggerestriksjoner rundt navigasjonsanlegg ved Molde lufthavn Årø vist med koter (røde streksymbol) på Avinors tegning ENML-P-09 datert 20.08.2013, skal håndteres etter Avinors gjeldende saksbehandlingsrutiner. For områder beliggende mellom de viste koter, skal byggerestriksjonene beregnes gjennom interpolasjon.

d. Avinor skal høres i forbindelse med søknad om tiltak som endrer lyssettingen rundt lufthavnen og som kan ha innvirkning på sikkerheten for lufttrafikken.

§ 15.3 Nedslagsfelt drikkevann

Innenfor nedslagsfelt for drikkevann er det forbudt med tiltak som kan forurense drikkevannet.

§ 15.4 Støysoner

Miljøverndepartementets retningslinje for støy i planleggingen T-1442/2012 gitt i tabell 3 skal legges til grunn for planlegging og tiltak etter plan- og bygningsloven pbl § 20-1.

Retningslinjer:

1. *Støysonene i kommuneplanens arealdel skal legges til grunn ved vurdering av støypåvirkning og behov for utredninger.*
2. *Støyende næringsaktivitet bør ikke etableres i samme bygning som boliger. I plan- og byggesaker for støyende næringsvirksomhet skal det fastsettes maksimumsgrenser for støy for tidsrommet 23-07 og på sønn- og helligdager, maksimumsgrenser for dag og kveld samt ekvivalente støygrenser.*
3. *Lydnivå (Lden) i grønnstruktur skal holdes under 55 dBA og et lydnivå ned mot 50 dBA skal tilstrebes. I og i nærheten av rekreasjonsområder med lydnivå under 50 dBA, såkalte stillesoner, skal utbygging og endring av virksomhet planlegges slik at økning av støynivået i rekreasjonsområdet unngås.*
4. *Med støyfølsom bruk menes skoler, barnehager, boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger og rekreasjonsarealer.*
5. *Med planforslag eller søknad om ny bebyggelse eller om anlegg som kan produsere økt støy, skal det følge en støyfaglig utredning med beregning og kartfesting av støysoner, samt påvirkning på nærliggende støyømfintlig bruk, med forslag til avbøtende tiltak og en vurdering av effekten av disse.*

6. *Det tillates ikke støyfølsom bebyggelse i rød støysone med brudd på forurensningsforskriften.*

§ 15.4 Hensynssone kulturmiljø/båndleggingssone kulturminne

Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på en annen måte utillatelig ødelegge kulturminner innenfor disse områdene, uten tillatelse fra kulturminnemyndighetene, jf. kml. §§ 3 og 8.

Retningslinjer:

Ved utarbeiding av reguleringsplaner må eventuelle kulturminne og kulturmiljø beskrives i planbeskrivelsen, og det skal vises hvordan en har søkt å ta hensyn til disse.

Dersom verdifulle kulturminne eller kulturmiljø blir berørt av utbyggingstiltak, eller tiltaket kan virke inn på hittil ukjente automatisk fredete kulturminne, skal saken legges fram for regional kulturminnemyndighet (jf. PBL § 11-9, nr. 7 og Kulturminnelova (KML) § 8, 1. og 4. ledd.).

Dersom det i sammenheng med gravearbeid avdekkes automatisk fredete kulturminner, eller det viser seg at tiltaket kan virke inn på automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet straks stanses og fylkeskonservator orienteres for en nærmere gransking på stedet, jf. kulturminnelova § 8, 2.ledd.

Uterom, fortetting og estetikk

§ 16 Generelt om lek og uterom

§ 16.1 Fellesbestemmelser for lek og uterom

a. Utforming og oppfølging av krav stilt i bestemmelsene må dokumenteres i alle planer.
b. I detaljreguleringsplaner og områdereguleringsplaner uten plankrav skal det utarbeides en utomhusplan som viser arealer til lek og opphold. Planen bør også vise plassering av utstyr, nye og eksisterende koter, områder for ferdsel og beplantning, murer og materialbruk. Utomhusplanen skal være i målestokk 1:200.
c. I detaljreguleringsplaner skal det ligge ved sol- og skyggediagram som viser solforholdene for minst vår-/høstjevndøgn kl. 15.00.

§ 17 Lekeplasser

§ 17.1 Generelle krav til lekeplasser

a. Hovedatkomsten til lekeplasser skal være langs gang-/sykkelveger, fortau, sti, gjennom grøntområder eller langs lavt trafikkerte veger. Ved kryssing av veg skal det legges til rette for trafikksikre løsninger.
b. Minst 50 % av lekeplassen skal være solbelyst ved klokken 15.00 ved vår/høstjevndøgn.
c. Ingen areal brattere enn 1:3 kan brukes som leikeareal.
d. Det tillates ikke et støynivå på mer enn 55 dB på lekeplasser. Dette må dokumenteres.
e. Ingen areal smalere enn 10 meter kan regnes som leikeareal.
f. Areal avsatt til kjøreveg, parkering, fareområde og areal belagt med restriksjoner som hindrer barn sin frie lek, skal ikke regnes som leikeareal.
g. Lekeplasser skal ikke etableres under eller i tilknytning til høyspentlinjer. Det tillates ikke bygd trafo i tilknytning til lekeplasser.
h. Lekeplasser skal kunne brukes året rundt.

§ 17.2 Sandlekeplasser (2-6 år)

a. Lekeplassen skal etableres med maksimal avstand på 50 meter fra boligene. For å sikre et funksjonelt areal skal en sandlekeplass være minst 200 m² og kan betjene opptil 20 boenheter. Der det er hensiktsmessig og avstandskravene overholdes kan flere lekeplasser slås sammen. For hver 5. boenhet over 20 må lekearealet økes med 25 m².

b. Lekeplassen skal minimum tilby sandarealer, et lekeapparat og sitteplasser. Deler av arealet skal ha fast dekke for bruk av trehjulssykkel, barnevogn og rullestol. Bruk av naturlig terreng og vegetasjon bør inngå i planleggingen.

§ 17.3 Kvartalslekeplass (5-13 år)

a. Lekeplassen skal etableres med maksimal avstand på 150 meter fra boligene. Arealet skal være minst 1500 m² og betjene opptil 200 boliger. I områder der det er hensiktsmessig kan lekeplassen knyttes til barnehager. Sambruk må være sikret gjennom avtale.
b. 50 % av lekeplassen skal være flat med maksimal stigning på 1:20 og ha fast dekke. Lekeplassen skal tilby muligheter for blant annet ballspill, sykling og hvis mulig vinteraktiviteter som aking og ski.
c. Det skal etableres minst 10 sykkelstativ ved lekeplassen.

§ 18.4 Bydelslekeplass (≥ 10 år)

a. Lekeplassen skal etableres med maksimal avstand på 500 meter fra boligene. Arealet skal være minst 5000 m² og betjene opptil 500 boenheter. Arealet kan der det er hensiktsmessig deles inn i lekeplasser på 2500 m².
b. Denne type lekeplass kan brukes som felles lekeplass for flere mindre boligområder. Lekeplassen kan med fordel legges i større, sentrale friområder. I

områder der det er hensiktsmessig kan lekeplassen knyttes til utearealet til skoler. Sambruk må være sikret gjennom avtale.

c. Lekeplassen skal gi plass til plasskrevende aktiviteter. Det skal etableres minst 20 sykkelstativ ved lekeplassen.

§ 19 Uteoppholdsareal til boliger

§ 19.1 Med uteoppholdsareal menes her areal som kommunen har vurdert som egnet for opphold. Begrepet omfatter både private og felles uteoppholdsareal. Areal til lek inngår ikke i uteoppholdsareal.

Retningslinjer:

Følgende areal kan ikke defineres som uteoppholdsareal:

1. *Kant og restareal rundt bebyggelsen*
2. *Små, usammenhengende arealer med uhensiktsmessig form som ikke kan brukes til typiske uteoppholdsfunksjoner (for eksempel sittegrupper, lekeutstyr med mer).*
3. *Kjørbare gangveger, kjøreveger, parkeringsplasser for biler og sykler og areal for avfallsanlegg.*
4. *Alt terreng brattere enn 1:3 unntatt der det skal opparbeides akebakke med nødvendig tilleggsareal.*

§ 19.2 Utforming av uterom

a. Ved utforming av uterom for nye boliger skal arealet være mest mulig sammenhengende, ha gode solforhold og bør være skjermet mot motorisert trafikk og forurensning.

b. Uterom for felles bruk skal utformes etter prinsippene for universell utforming. Uterommet skal være egnet til sosial møteplass for alle aldersgrupper og kunne brukes til alle årstider.

§ 19.3 Arealkrav til uteoppholdsareal

a. Det skal avsettes 50 m² egnet uteoppholdsareal på egen grunn.

b. I området regulert til sentrumsformål kan offentlige områder som byrom, parker, gatetun og andre bilfrie miljø inngå som uteoppholdsareal og areal til lek. Der arealkravet ikke er mulig å oppfylle, skal dette kompenseres med høyere kvalitet i utformingen av arealet. Dette må gjøres i samråd med Molde kommune.

c. I arealberegningen for uteoppholdsareal kan balkonger og terrasser inngå.

§ 19.4 Private og offentlige arealer

Tiltak som skaper halvprivate/halvoffentlige uteoppholdsareal skal søkes unngått.

§ 20 Fortetting

Generelle bestemmelser for fortetting

§ 20.1 For boligområder med planer uten krav om grad av utnytting eller hvor utnyttelsesgrad er angitt på annen måte enn %-BYA skal %-BYA = 30 % gjelde.

§ 20.2 For planer uten bestemmelser for byggehøyde, eller byggehøyde kun angitt i etasjetall skal PBL § 29-4 legges til grunn.

§ 20.3 I planer som legger til rette for villamessig bebyggelse skal villamessig forstås som frittliggende bebyggelse (enebolig, vertikaldelt/horisontaldelt tomannsbolig)

§ 20.4 Ved fortetting skal krav til parkering og uteoppholdsareal tilfredsstilles.

Retningslinjer:

3. Ved vurdering av dispensasjon av utnyttelsesgrad kan det legges vekt på gjennomgående utnyttelsesgrad i strøket. Med strøk menes veg- og gaterom. Kommunen vurderer hva som kan inkluderes i vurderingen.
4. Ved lavere volum kan høyre utnyttelsesgrad vurderes.

§ 21 Kulturmiljø

§ 21.1 Tiltak som berører fredede kulturminner skal ikke utføres uten godkjennelse fra kulturminnemyndighetene jf. kulturminneloven. Kulturminnelovens meldeplikt vedrørende fornminnefunn i grunnen gjelder hele planområdet.

§ 21.2 Kulturmiljø som er markert som antikvarisk verdifull skal søkes bevart.

§ 22 Arkitektur og estetikk

Generelt

§ 22.1 Bebyggelsen skal tilpasses landskap/terrengform, eksisterende tomte- og bebyggelsesstruktur og vegetasjon. Bebyggelsen skal utformes i samsvar med sin funksjon og ta hensyn til tilgrensende bebyggelse når det gjelder plassering, utnyttingsgrad, volum, takform, material- og fargevalg.
I skrånende terreng skal bygninger i størst mulig grad tilpasses terrenget og ikke legges på planerte flater. Store skjæringer, fyllinger og murer skal unngås.

§ 22.2 Solceller og solfangere

Anlegg skal være godt integrert i fasaden/taket. Solfangere og solceller til produksjon av energi og varme tillates på alle bygg med unntak der plassering kommer i konflikt med kulturminneinteresser.

§ 22.2 Arkitektonisk/visuell profil

Det gjeldende arkitektoniske/visuelle profil for Molde kommune skal legges til grunn for tiltak innenfor planområdet.

Skilt

§ 22.3 Skilt og reklame på bygninger skal plasseres på veggflater. Folie på vinduer tillates der mindre enn 1/3 av vindusflaten blir overdekket.

§ 22.4 I bygg med flere virksomheter, skal firmaenes skilt samles i en felles presentasjon. Virksomhet i lokaler med fasade langs fortau eller gate med egen inngang kan ha egne skilt, maksimalt 1 skilt per virksomhet per fasade.

§ 22.5 Skilt skal ikke fremstå som sammenhengende bånd på fasaden, og skal ikke overskride et areal på 7 m². Monteres flere skilt nær hverandre regnes dette som samlede eksponeringsflaten som et skilt.

§ 22.6 I rene boligområder, må det ikke oppføres reklame. Mindre reklame på forretninger, kiosker o.l. kan oppføres i den grad det ikke er til sjenanse for omgivelsene.

§ 22.7 I åpent landskap, friområder og parker må det ikke oppføres reklame. Reklame tillates ikke plassert på stolper, gjerder, vegger eller trær.

§ 22.8 Skilt og reklame skal ved sin størrelse, utforming og farge være tilpasset arkitekturen og miljøet for øvrig.

§ 22.9 Skilt og reklame i form av lyskasser kan kun benyttes dersom de er utført med lukket front, slik at bare tekst eller symboler er gjennomlyst.

§ 22.10 Dynamisk reklame/informasjon skal vurderes særskilt i hvert enkelt tilfelle.

Retningslinjer for arkitektur og estetikk

1. For områdene ved Hjelset sentrum bør det etableres en gatestruktur.
2. Molde bør utvikles som en tett og lav by, med små volum. Unntak fra denne regelen bør kun skje i sentrumsnære områder eller ved utvikling av større sammenhengende områder.
3. Nye tiltak bør opprettholde nærområdets karakter ved og samspille med høyde, volum, grunnflate, takform, terreng og farge.
4. Nærområdets dominerende bebyggelsesstruktur skal være retningsgivende for plassering av ny bebyggelse. Med nærområde tenkes primært gateløpet.



MOLDE KOMMUNE

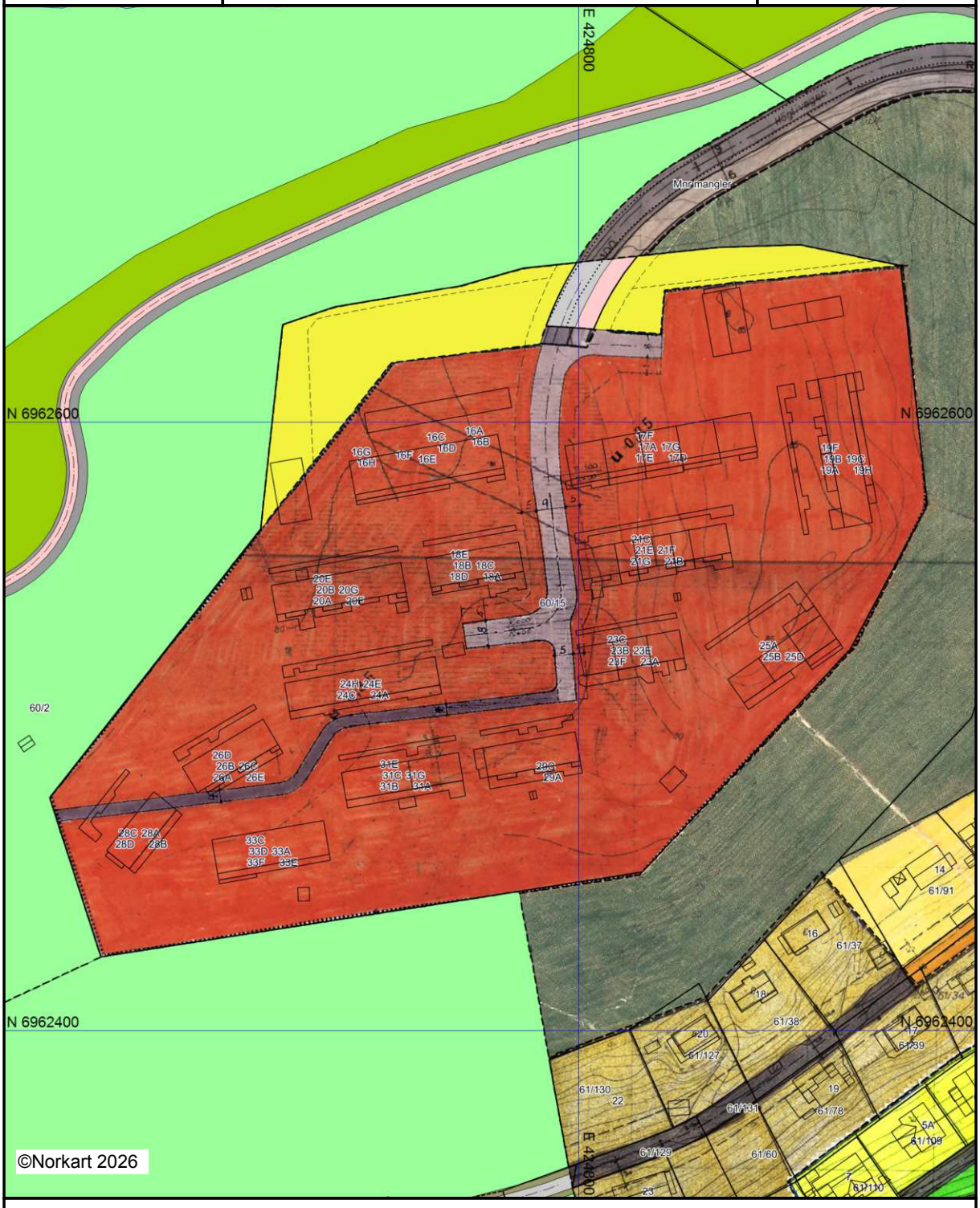
Molde kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 60/15
Adresse: Høglivegen 24H
Utskriftsdato: 07.01.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Plan nr 0570
Plan nr 1072
Plan nr 1872
Plan nr 1273
Plan nr 0275
Plan nr 1979
Plan nr 2577
Plan nr 0479
Plan nr 2080
Plan nr 2785
Plan nr 3181
Plan nr 2980
Plan nr 2085
Plan nr 2687

Stadfestet den 7. juni 1972. - MILJØVERNDEPARTEMENTET

REGULERINGSBESTEMMELSER

i tilknytting til reguleringe - og tomtedelingsplan for området SKJEVIK, Molde kommune.

§ 1.

Det regulerte området er på planen vist ved reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinje 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 trafikksikker.

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 medmindre 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.

D. Det skal oppsettes felles antenneanlegg for hvert bygg.

E. Det skal innenfor hvert område avsettes plass til 1,25 parkeringsplass pr. leilighet, hvorav èn 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 boligstrok 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 skjemmende 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.

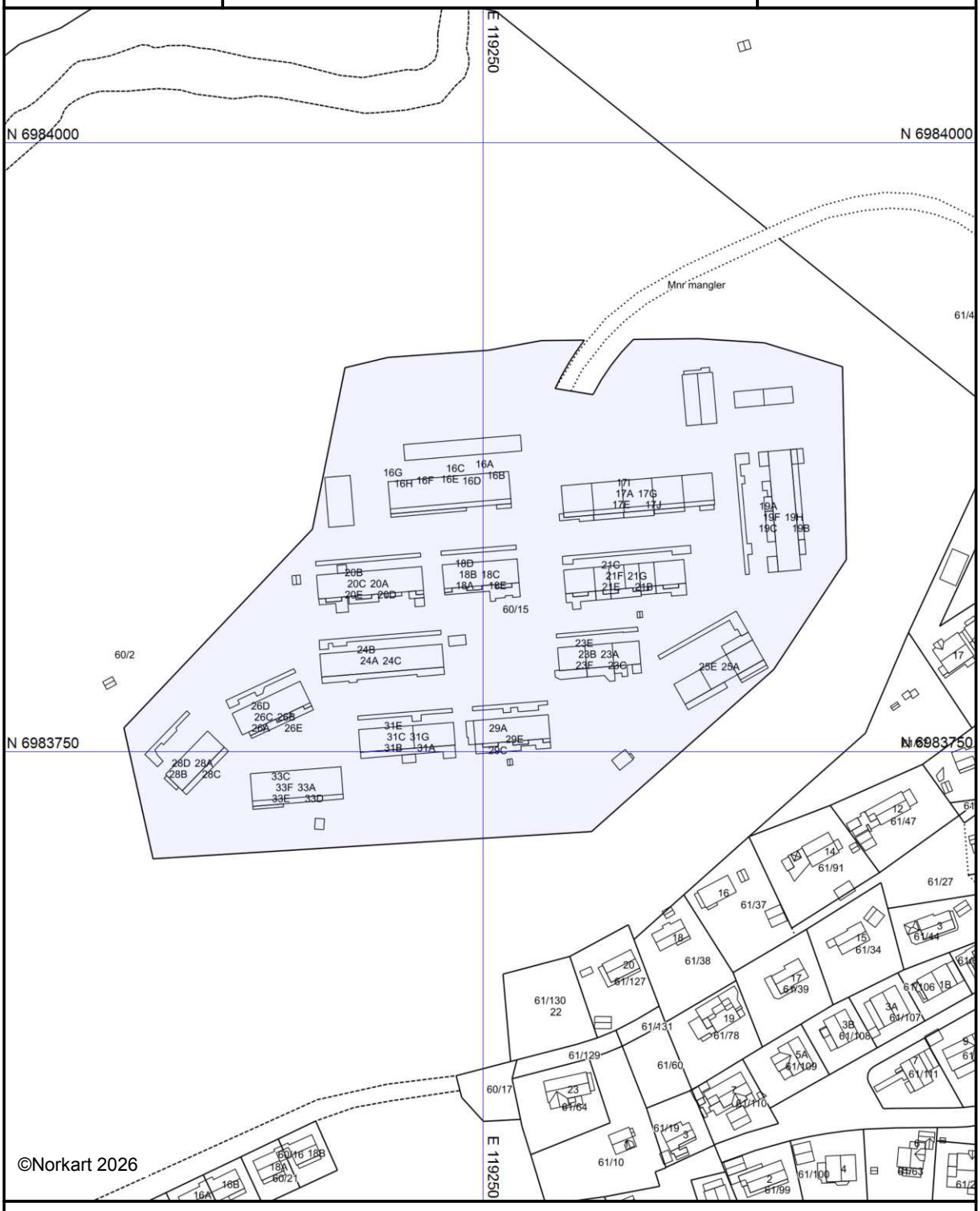
Molde kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 60/15
Adresse: Høglivegen 24H
Dato: 07.01.2026
Målestokk: 1:2500

N

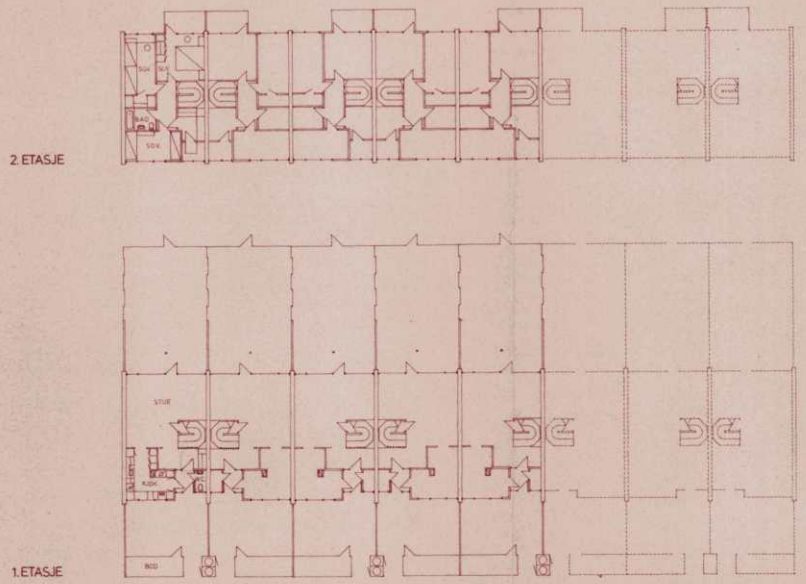
UTM-33

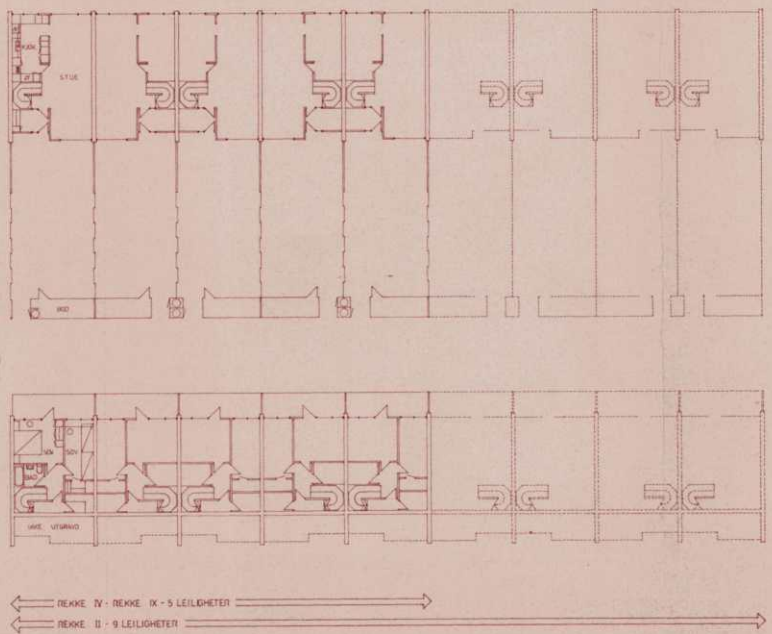


Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet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

				Pr.leilghet		Totalt areal		
	Type	Rekke nr.	Antall leil.	Antall rom	Leieareal m2	Bebygget flate m2	Brutto gulvfl. m2	Leieareal m2
Boliger:	A	III	8	4	103,0	481	954	824
"	A	VI	5	4	103,0	301	596	515
"	A	X	5	4	103,0	301	596	515
"	A	XII	7	4	103,0	421	835	721
"	A	XIII	5	4	103,0	301	596	515
"	B	II	8	3	70,7	454	726	566
"	B	IV	6	3	70,7	340	544	424
"	B	IX	4	3	70,7	227	544	283
"	C	V	6	3	84,1	309	625	505
"	C	VII	7	3	84,1	361	729	589
"	C	XI	9	3	84,1	464	938	757
"	D	I	20	2	51,2	605	1210	1024
"	D	VIII	12	2	51,2	364	728	~~874~~ 614
"	D	XIV	16	2	51,2	485	970	819
S U M:			118			5414	10591	~~8931~~ 8671
Utv.boder			70			490	490	
S U M:						5904	11081	

-ooOoo-





COPYRIGHT
PÅ BILDER OG TEGNINGER SOM ER GITT I BYGGESAKENS VEDLEGG
MOLDE BYGNINGSRÅD
MØTE 23/3-73 SAK 208/73

MO·BO A L

REKKEHUS PÅ OPPDØLHAUGEN

PLANER

type **A** og **B**

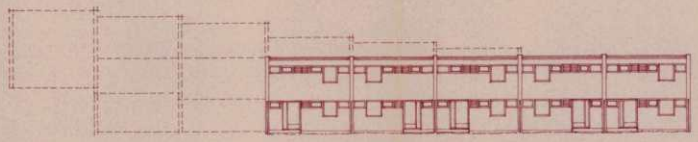
mål: 1:200

molde: 27. 10. 72

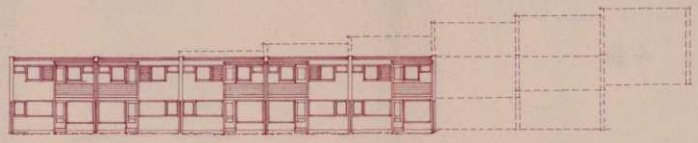
knut p. bugge
arkitekt mnal

7130 ·· 01

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



FASADE MOT NORD



FASADE MOT SØR

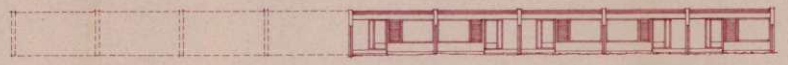
REKKE VI - REKKE XIII(SPEILV.) - 5 LEILIGHETER

REKKE X - 6 LEILIGHETER

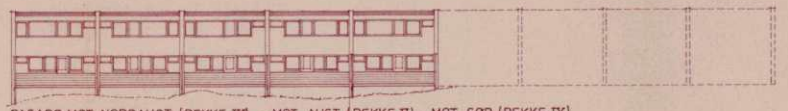
REKKE XII - 7 LEILIGHETER

REKKE III - 8 LEILIGHETER AVTRAPPET SIDEVEGG

TYPE **A**



FASADE MOT SØRVEST (REKKE IV) - MOT VEST (REKKE II)
- MOT NORD (REKKE IX)



FASADE MOT NORDAUST (REKKE IV) - MOT AUST (REKKE II) - MOT SØR (REKKE IX)

REKKE IV - REKKE IX - 5 LEILIGHETER

REKKE II - 9 LEILIGHETER

TYPE **B**

MOLDE BYGNINGSRÅD
PÅ BEHOLDELSE SOM ER
GITT I BYGNINGSRÅDETS
MØTE
27/12 73 SAK 208/73
COPYRIGHT

MO-BO A/L

REKKEHUS PÅ OPPDØLHAUGEN

FASADER

type **A** og **B**

mål: 1:200

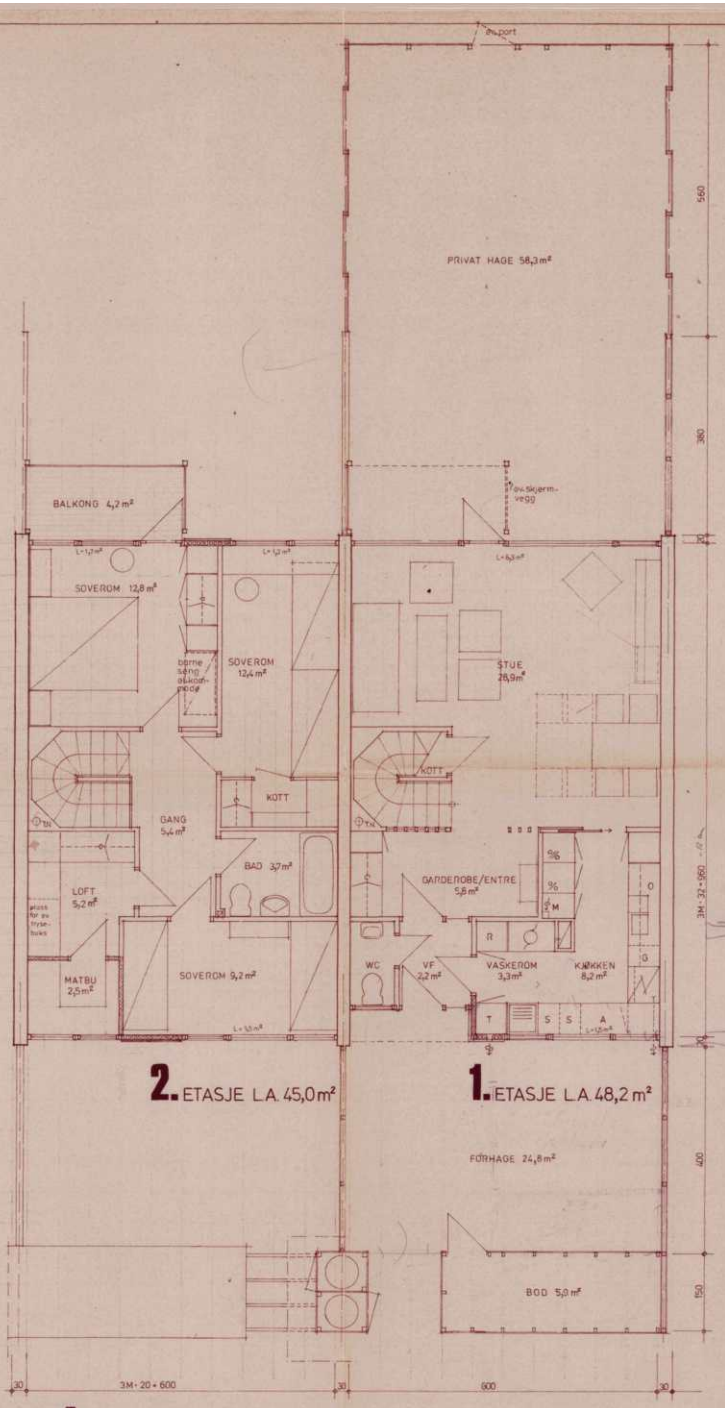
molde: 27.10.72

knut p. bugge
arkitekt mnal

7130 - 03

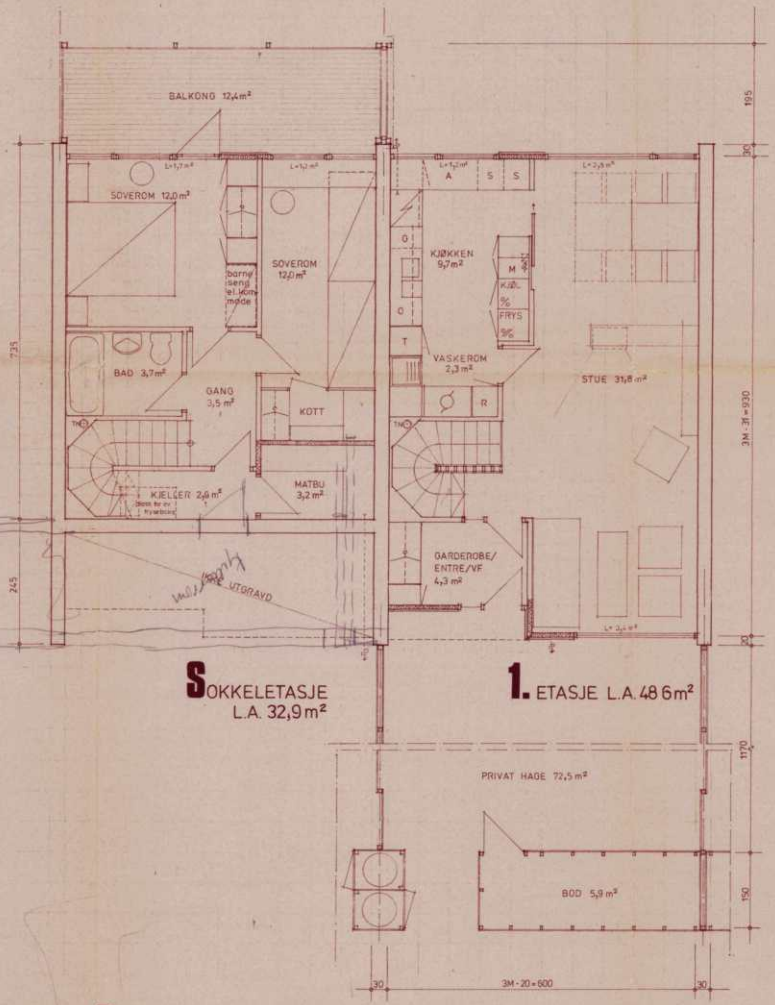
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

Dansk Scanning A/S



2. ETASJE L.A. 45,0 m²

1. ETASJE L.A. 48,2 m²



SOKKELETASJE L.A. 32,9 m²

1. ETASJE L.A. 48,6 m²

TYPE **A** 4-ROMSLEILIGHET L.A. 93,2 m²

REKKE III	8 STK	REKKE XII	7 STK
REKKE VI	5 STK	REKKE XIII	5 STK
REKKE X	6 STK	TILSAMMEN	31 STK

TYPE **B** 3-ROMSLEILIGHET L.A. 81,5 m²

REKKE II	9 STK		
REKKE IV	5 STK		
REKKE IX	5 STK	TILSAMMEN	19 STK

GODKJENT
PÅ BETINGELSER SOM ER GITT I BYGNINGSRÅDETS VEDTAK.
MOLDE BYGNINGSRÅD
MØTE 25/3 73 SAK 208/73

MO-BO A L

REKKEHUS PÅ OPPDØLHAUGEN

PLANER
type **A** og **B**

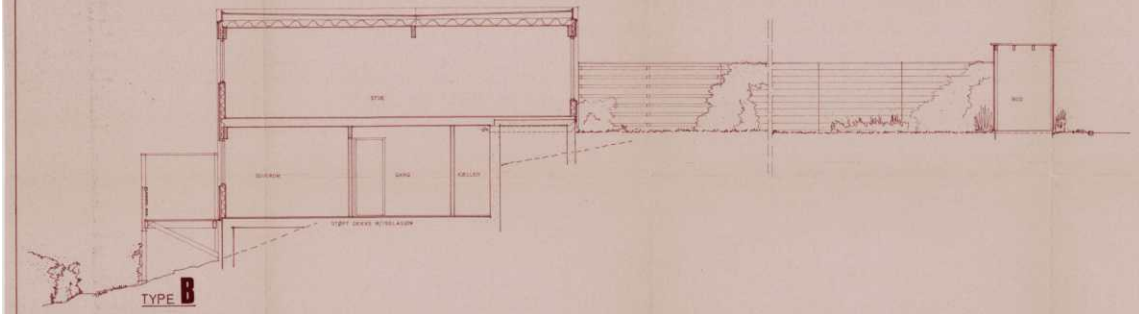
mål: 1:50

molde: 27.10.72

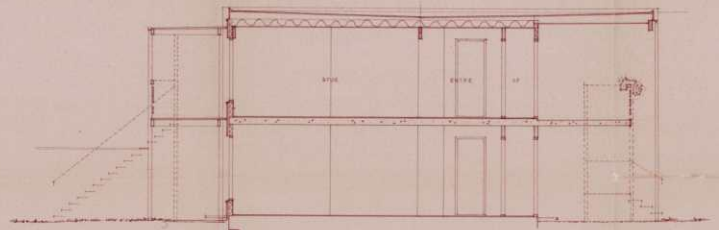
knut p. bugge
arkitekt mnal

7130 - 05

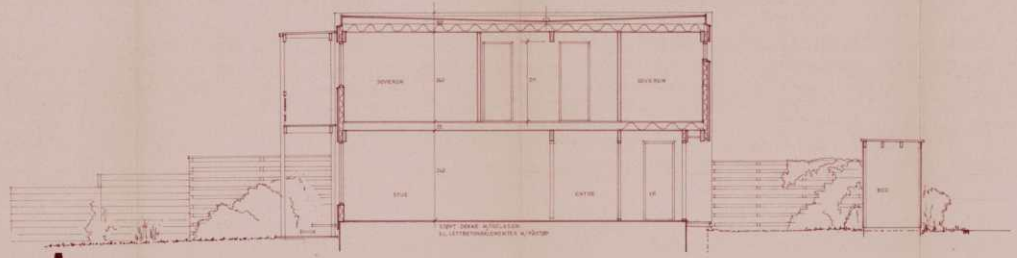
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



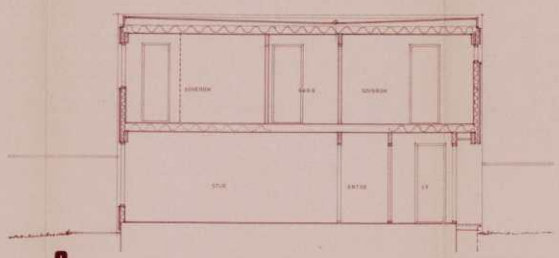
TYPE B



TYPE D



TYPE A



TYPE C

GODKJENT
AV BESTEMANNEN SOM ER
GITT I BYGNINGSLOVEN
§ 93 JF.
MOLDE BYGNINGSRÅD
MOLDE 27/3 -73 SAK 244/73

MO·BO A L

REKKEHUS PÅ OPPDØLHAUGEN

SNITT

type A, B, C og D

mål: 1:50

molde: 27.10.72

knut p. bugge
arkitekt mnal

7130 - 07

0 50 100 Plottet i stammelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm
Dansk Scanning A/S

Skjema A

SØKNAD OM BYGGETILLATELSE

for arbeid etter bygningsloven (Bl.) av 18.6.1965.
Jfr. byggeforskriftene (F.) av 1.8.1969.

Til bygningsrådet i Molde

31/10-72

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Skjevik		61		

Eier/Fester av tomt	Adresse	Telefon
Opdølhaugen borettslag	Mo-Bo A/L	53988

Kryss av i rutene. Gi nødvendige tilleggsopplysninger. Bruk blokkskrift eller skrivemaskin.
Søknaden sendes i 2 eksemplarer til bygningssjefen.

Skriv ikke her

Bl. § 93
F.kap. 14

Arbeidets art

☒ Nybygg ☐ Tilbygg ☐ Påbygg ☐ Underbygging ☐ Endring
☒ Annet (beskriv) Rekkehus type A

Bl. §§ 70-86

Byggets art

☒ Boligbygg ☐ Skole ☐ Forsamlingslokale ☐ Kontor/industrilokale
☐ Driftsbygg for jordbruk ☐ Bilverksted ☐ Garasje ☐ Uthus ☐ Hytte
☐ Annet (beskriv)
Bygningen brukes nå til

F.kap. 14
Bl. § 94.3
F.kap. 51 og 52

Vedlegg til søknaden

☒ Gjenpart av nabovarsel med kvittering (bruk fastsatt skjema)
☒ Situasjonsplan (~~påført naboers og gjenboeres navn~~).
☒ Etasjeplaner ☒ Snitt ☒ Fasader
☐ Statiske beregninger ☐ Konstruksjonstegninger ☐ Rapport om grunnundersøkelser
Andre tegninger eller særskilte bilag, (hvilke):

Bl. § 7

Dispensasjonssøknad

Grunngitt søknad om dispensasjon fra bestemmelser i ☐ bygningslov ☐ forskrift ☐ vedtekt ☐ reguleringsplan er vedlagt

Erklæring om forpliktelser i henhold til gjeldende bestemmelser

Byggearbeidet vil bli utført i samsvar med gjeldende bestemmelser i bygningslov, byggeforskrifter, vedtekter og reguleringsplan, eventuelt med de lempninger som måtte følge av gitt dispensasjon.
Byggearbeidet vil bli forestått av en av bygningsrådet godkjent ansvarshavende (Bl. § 98) som ved underskrift nedenfor eller på særskilt erklæring påtar seg ledelsen, tilsynet og ansvaret overfor bygningsmyndighetene for at arbeidet blir riktig og fagmessig utført.

Molde (Sted) den 30/10 1972

J. J. Sylte (Byggherrens underskrift)	Strandgt. 10, 6400 MOLDE (Adresse)	53988 (Telefon)
KNUT P. BUGGE ARKITEKT M.N.A.L. (Anmelders underskrift)	Bekkevollvn. 18, 6400 MOLDE (Adresse)	52833 (Telefon)
(Ansvarshavendes navn (underskrift))	anmeldes senere (Adresse)	(Telefon)

Norsk Kommunalteknisk Forening Rich. Andvord bl. 672. Febr. 1971. Ettertrykk forbudt

OPPLYSNINGER TIL SØKNADEN

Mangelfull utfylling og mangelfulle tegninger vil forsinke saksbehandlingen.

Skriv ikke her

Bl. §§ 22-33 Bl. §§ 62-64

Reguleringsplan og bestemmelser

Området er ☒ regulert ☐ ikke regulert

Tomten er ☒ oppmålt ☐ ikke oppmålt

For boligbygg skal garasjeplassering (også framtidig) vises på situasjonsplanen.

Bl. §§ 70-77 og 81 F.kap. 26

Minste avstander fra det planlagte bygg

Til nabogrense ..... m Til midte av vei ..... m

Til annen bygning på samme tomt ..... m

☐ Minsteavstandene er målsatt på situasjonsplanen

Går det høyspent kraftlinje over tomten ☒ Ja ☐ Nei

Bl. §§ 70-77 F.kap. 26 F.kap. 55

Bebyggelsen

Bebygget grunnareal for eldre bygg ..... m²

Bebygget grunnareal for ny bebyggelse 1.860 m²

Sum bebygget grunnareal 1.860 m²

Antall etasjer 2 Antall leiligheter 31

Samlet brutto gulvflate i ny bebyggelse 3.745 m²

Bl. § 66

Atkomst

Tomta har atkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel

☐ Riksveg/Fylkesveg. Vegsjefens avkjøringstillatelse er ☐ gitt ☐ ikke gitt.

☒ Kommunal veg

☐ Privat veg. Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring. ☐ Ja ☐ Nei

Bl. § 65 Bl. § 66.2

Vann og kloakk

Vannforsyning skaffes fra ☒ offentlig vannverk ☐ privat fellesvannverk

☐ egen/felles brønn ☐ takvannanlegg

Annen (beskriv) .....

Annen ordning enn tilknytning til offentlig vannverk krever særskilt godkjenning.

Kloakkavløp tilknyttes

☒ offentlig kloakk ☐ privat kloakkanlegg

Det skal innstalleres ☒ vannklosett

☐ Annet (beskriv) .....

Annen avløpsordning enn tilknytning til offentlig kloakknett krever særskilt godkjenning.

☐ Ordningen er tegnet inn på situasjonsplanen og beskrevet i eget bilag.

F.kap. 31 F.kap. 56

Bygningens innretning

Tegningene er påført ☒ romareal ☒ lysflate

☒ romhøyde ☐ romvolum ☒ bodareal

☒ Tilfluktsrom er prosjektert i samsvar med Justisdepartementets krav.

Bl. § 68 F.kap. 42:5 F.kap. 45:2

Byggegrunn, drenering og overvann

Grunnen består av ☒ fjell ☒ grus ☒ sand ☐ leire

☒ annet (beskriv) delvis myr over

Drenering baseres på ☐ selvdrenering ☐ kultgrøft ☒ rør

Drensvann føres til ☒ offentlig avløpssystem ☐ terreng

Takvann, overvann føres til ☒ offentlig avløpssystem ☐ terreng

F.kap. 42: 1-3

Fundamentering

☒ Grunnmur ☐ Bankett/såle ☐ Peler

☐ Annet (beskriv) .....

Skriv ikke her

F.kap. 42:4
F.kap. 31:24
F.kap. 54:3

Kjellergulv, gulv på terreng

☒ Betong på grunnen ☒ Lettbetongelementer med luftrom under

☐ Trebjelkelag med luftrom under

☐ Annen utførelse (beskriv) .....

Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:

☒ Utførelse angitt på tegningene

☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte..... henv.nr. .....

.....

☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag.

F.kap. 42:3
F.kap. 54:3

Kjelleryttervegger

☐ Betong ☐ Betongblokk ☐ Blokk av lettaggregatbetong

☐ Annet (beskriv) .....

Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:

☐ Utførelse angitt på tegningene

☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte..... henv.nr. .....

.....

☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag

F.kap. 43
F.kap. 54:3
F.kap. 55

Yttervegg, dør og vindu

Veggmateriale: ☒ Tre ☐ Tegl ☐ Betong

☒ Lettbetong (oppgi type) Leca lydblokk 25 cm

☐ Annet (beskriv) .....

Veggutførelse: ☒ Plassbygd el. ☒ Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus

(oppgi fabrikk og type) .....

Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:

☐ Utførelse angitt på tegningene

☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte..... henv.nr. .....

.....

☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag

☐ Forholdstallet f/F er angitt på plantegningene
(f = vindus- og dørflater. F = total ytterveggflate).

F.kap. 43
F.kap. 53
F.kap. 55

Skillekonstruksjoner mellom leiligheter

Materiale: ☒ Tre ☐ Tegl ☐ Betong

☐ Lettbetong (oppgi type) .....

☐ Annet (beskriv) .....

Utførelse: ☒ Plassbygd el. ☒ Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus

(oppgi fabrikk og type) .....

Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:

☐ Utførelse er angitt på tegningene

☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte..... henv.nr. .....

.....

☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag

F.kap. 44
F.kap. 53
F.kap. 54:3
F.kap. 55:41

Etasjeskiller og balkong

Materiale: ☒ Tre og ☒ Betong ☐ Lettbetong (oppgi type) .....

☐ Annet (beskriv) .....

Utførelse: ☒ Plassbygd ☐ Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus

(oppgi fabrikk og type) .....

Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:

☐ Utførelse angitt på tegningene

☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte..... henv.nr. .....

.....

☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag

Skriv ikke her

F.kap. 45
F.kap. 55

Tak

Takhelning: (oppgi helningsvinkel) flatt

Tekning: ☐ Takstein ☒ Takpapp ☐ Asbestsementplater
☐ Naturskifer ☐ Metallplater
☐ Annet (beskriv) .....

Materiale: ☒ Tre ☐ Betong ☐ Lettbetong (oppgi type) .....
☐ Annet (beskriv) .....

F.kap. 54:3 Utførelse: ☒ Luftet tak ☐ Brannseksjonert ☐ Massivtak
☐ Plassbygd ☐ Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus
(oppgi fabrikk og type) .....

Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:

☐ Utførelse angitt på tegningene

☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte..... henv.nr. .....

.....

☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag

Bl. § 106
F.kap. 47

Ventilasjon

☒ Naturlig avtrekk ☐ Friskluft- og avtrekksventiler er vist på tegningene

☒ Mekanisk ventilasjon ☒ Tegninger innsendes senere

Bl. § 106
F.kap. 49

Røykpipe, varmeanlegg og ildsted, oljefyringsanlegg

Særskilt melding blir sendt til brannsjefen for

☐ oljefyringsanlegg ☐ oljefyrt ildsted ☐ tank for flytende brensel

Røykpipen utføres av ☐ tegl ☐ fabrikkfremstilte elementer

(oppgi fabrikk og type) .....

☐ Annen utførelse (beskriv) .....

☐ Ildsteder og feiedører er vist på tegningene

☒ Elektrisk oppvarming, type .....

F.kap. 55

Brannvern

Bygningen er ☐ branntrygg ☐ brannherdig ☒ trebygning

☒ Annet (beskriv) m/brannskillevegg mellom hver leilighet.

F.kap. 55:41 For større bygg besvares:

Tegningene viser: ☐ brannvegger ☐ brannceller
☐ bygningsdelers branntekniske klasse
☐ dørenes branntekniske klasse og slagretning
☐ Brannventilasjon av trapp, loft og kjeller

F.kap. 55:522 Trapp er: ☐ åpen ☐ lukket ☐ branntrygg og røykfri

For trapper henvises også til F.kap. 46, F.kap. 32:32, F.kap. 33:4 og F.kap. 38:46

Særskilt søknad innsendes for

F.kap. 46:2 ☐ personheis ☐ vareheis

Bl. § 93 ☐ forstøtningsmur ☐ innhegning mot veg

Tilleggsopplysninger:

Områdets utnyttingsgrad: $\frac{\text{brutto golvareal } 11.500 \text{ m2}}{\text{brutto grunnareal } 45.600 \text{ m2}} = \underline{0,25}$

(brutto grunnareal inkl. 10 m av friareal)

Området er regulert med plass til 152 biler, hvorav 122 kan bebygges med garasje. Disse vil bli anmeldt særskilt når det blir aktuelt.

Møtebok for Molde bygningsråd i møte 17. november 1972.

Sak 867/72. Oppføring av rekkehus på parsell av eiendommen 60/1.

Fra arkitekt Knut P. Bugge foreligger det anmeldelse på oppføring av rekkehus for Molde Boligbyggelag A/L - Opdølshaugen Borettslag - hvor det viser seg at bebyggelsesplanen er i strid med gjeldende reguleringsplan som er stadfestet av departementet den 7. juni 1972.

Skal området bebygges som foreslått av arkitekt Knut P. Bugge, må her foretas en omregulering.

Innstilling:

Da den foreslåtte bebyggelse stort sett skulle falle godt inn i terrenget, og da utnyttelsesgraden ikke er overskredet i henhold til stadfestet reguleringsplan, ber bygningsrådet reguleringssjefen se på forholdene og eventuelt fremlegge forslag til reguleringsendring for dette området i Opdølshaugen.

Vedtak:

Bygningssjefens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Fr.Wold Erlandsen R. Holmen Tora Haukebø

O. Nost
bygningssjef

P. Jenssen
avd.ing.

Sendes Molde Boligbyggelag A/L, Strandgt.10, 6400 Molde, til underretning.

BYGNINGSSJEFEN I MOLDE, 21. november 1972

Otto Nost

Gjenpart til ark. Bugge, Bekkevollvegen 18, 6400 Molde.

Møtebok for Molde bygningsråd i møte 23. mars 1973.

Sak 208/73 Oppføring av rekkehus Type A, Opdølhaugen.

Anmelder : Arkitekt Knut P. Bugge
Byggherre: Molde Boligbyggelag A/L

Det søkes om bygningsrådets godkjenning på oppføring av rekkehus type A i 5 størrelser med følgende grunnflater:

Rekke III	m/8	leiligheter,	grunnflate	452,2 m2
Rekke VI	m/5	"	"	305,7 m2
Rekke X	m/6	"	"	364,5 m2
Rekke XII	m/7	"	"	423,3 m2

I tillegg til de angitte grunnflater kommer ekstra boder med 5,9 m2 til hver leilighet.
Rekkehusene oppføres i 2 etasjer på Opdølhaugen.

Innstilling:

Under forutsetning av at den foreslåtte omregulering av området blir stadfestet av Miljøverndepartementet, vil byggemelding med tegninger av type A kunne godkjennes på betingelser av at utførelse skjer i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav.
Bygningsrådet vil spesielt henlede oppmerksomheten på følgende:

1. Eiendomsforhold.

   Det må foreligge bevis for at eiendommen er ervervet.

2. Situasjonsplan.

   Den fremlagte situasjonsplan må bearbeides slik at parkeringsplassene om mulig legges i ytterkant av området, og med eventuelt en felles lekeplass i sentrum av området.

3. Vegetasjonen.

   Bestående skog i området skal bevares så langt det er mulig, og beskyttes under anleggs-og byggearbeidet.

4. Utnyttelsesgraden.

   Det må påsees at den stadfestede utnyttelsesgrad U = 0,35 ikke blir overskredet.

5. Overvann.

   På gårdsplasser etc. må det anordnes sluker etc. Kommunen er uten ansvar for skader og ulemper som overvann måtte forårsake.

6. Sikringstiltak.

   Det må søkes E-verket om eventuell dispensasjon for oppføring av garasjer o.l. under høyspentlinjen på nord-østre side av planen.

7. Parkering.

Ifølge reguleringsbestemmelsene for dette området som er stadfestet av Miljøverndepartementet, skal det innenfor området avsettes plass til 1,25 parkeringsplasser pr. leilighet, hvorav en skal være i garasje eller carport.
Disse bestemmelser er overholdt i planen.

8. Brannsikring.

Under forutsetning av at rekkehusene ikke er oppført med større grunnflate enn 600 m2 for bygg i 2 etasjer, og når veggene mellom hvert enkelt hus oppføres med minst B 30 opp til taktekningen, kan disse oppføres av tre. Avstanden mellom hver rekke må være 8.- meter, hvis ikke brannvegg oppføres.

9. Tilfluktsrom.

Til samtlige rekkehus type A kreves det tilfluktsrom da gulvflaten er over 400 m2.
Iflg. kap. II pkt.9 kan et tilfluktsrom bygges for hele kvartalet på Opdølhaugen.
Tegninger av tilfluktsrommet må forelegges bygningsrådet til godkjenning.

10. Ventilasjon.

Alle ventilasjonsanlegg må utføres som påpekt i byggeforskriftenes kap. 47.

11. Lyd-og varmeisolasjon skal være utført slik at de tilfredsstiller kravene som er angitt i byggeforskriftenes kap. 53 og kap.54.
Gulv direkte på grunnen må sikres spesielt mot inntrengning av fukt i vann- eller dampform.
Kfr. forskriftenes kap.42:4.

12. Refusjoner.

Byggherren er refusjonspliktig for veg og kloakk som legges av kommunen.

13. Antenner.

For leilighetene må det oppføres fellesantenne for radio og T.V.

14. Balkong.

Balkong av tre er bare tillatt for bygninger med inntil 2 etasjer. Balkonggolvet skal ligge minst 10 cm. lavere enn dørterskelen.
Balkongen skal ha forsvarlig rekkverk med høyde minst 90 cm.

15. Rom for varig opphold, skal være i overensstemmelse med byggeforskriftene når det gjelder høyde, volum og lysflate.

16. Rom for kortvarig opphold.

Under forutsetning av at det monteres tørkeskap i forbindelse med vaskerommet, kan eget tørkerom sløyfes.
Golvet må være vanntett i vaskerommet.
Ved naturlig avtrekk skal avtrekk fra kjøkken og w.c. føres i egne kanaler over tak.
Nødvendige boder i henhold til forskriftene skulle være oppfylt i planen.

Før arbeidet tar til må følgende være ordnet:

17. Punktene 1-2 og 9 må være i orden.
18. Ansvarshavende for byggearbeidet må være godkjent av bygningsrådet. Alle som ikke er godkjent entreprenør må søke i hvert enkelt tilfelle.
19. Registrering fra fylkesforsyningsnemnda må innhentes.
20. Når de ovenfor nevnte punkter er ordnet, varsles bygningskontrollen som foretar utstikking og angivelse av høyder.
21. Det tillates ikke innflytting i huset før det er gitt innflyttingsattest av bygningsvesenet. Kfr. bygningslovens § 99.
22. Bygningsrådet frafaller nabovarsel da boligfeltet regnes som intern bebyggelse.
23. Anlegg for vann og kloakk må anmeldes gjennom autorisert rørlegger og godkjennes av byingeniøren.

Vedtak:

Bygningssjefens innstilling ble enstemmig vedtatt med tillegg: I tilslutning til punkt 3 om vegetasjonen vil bygningsrådet innskjerpe at ved utsetting av hus skal bygningssjefen avgjøre hvilke trær som skal stå og disse må beskyttes under anleggs- og byggearbeidet.

Fr. Wold Erlandsen R. Holmen Tora Haukebø

Ingv. Harvold Johs. Monsås

O. Nøst	**P. Jenssen**
bygningssjef	**avd.ing.**

Sendes Molde Boligbyggelag A/L, 6400 Molde, til underretning.

BYGNINGSSJEFEN I MOLDE, 28. mars 1973.

Otto Nøst

Gjenpart:

Ark.m.n.a.l. Knut P. Bugge, 6400 Molde.

MOLDE KOMMUNE

BYGNINGSSJEFEN

for 5 leiligheter.

INNFLYTTINGSTILLATELSE

Opdalshaugen Borettslag. Mo-Bo A/L

Byggherre: Heglivegen 15

Eiendom: Heglivegen 16 (rekke A 13) *g.nr.* ..... *b.nr.* .....

Arbeidssted: Byggm. Arne Moen, Romedal Bygg A/S, 6400 Molde.

Ansvarshavende: .....

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. utsengen av juni 1977.

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

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannledning: Ja.

kloakkledning: Ja.

renovasjon: .....

Pipeattest må innleveres før 1/10-76.

innflytting kan skje den: 24/9-1976.

Molde, den .....

Otto Voll.

Følgende arbeide gjenstår:

1. Montering av håndlist i trapp.
2. Trinn ved dør fra stue til terreng.
3. Fullføring av terrengbehandling/asfaltering.

Skatteetaten

Dato
05.02.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

PRIVATMEGLEREN MOLDE AS
Kirkebakken 5
6413 MOLDE

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 1506 MOLDE

Organisasjonsnr 948 920 794 Andelsnr 37

Eiendommens adresse:

Høglivegen 18B, 6450 HJELSET

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 641 926
Som sekundærbolig:	kr 2 567 702

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Molde kommune
Postadresse: Rådhusplassen 1, 6413 Molde
Telefon: 71 11 10 00
E-post: postmottak@molde.kommune.no

Dato: 13.01.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

NK15021353 Naboeiendom/nærområde

Gnr:	**60**	Bnr:	**15**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Høglivegen 24H, 6450 HJELSET**						

Vi har ikke opplysninger om godkjente, ikke ferdigmeldte, byggetiltak i nærområdet.

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

Vedtekter

for **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 (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 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 forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,

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

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

9. Generalforsamlingen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

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/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.

§ 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/ terassen 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

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

Risting av tøy og gulvmatter må ikke skje til sjenanse for 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

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.

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.

Vedtatt på generalforsamling den 20.03.2013

Budsjett Opdølhaugen Borettslag

	Budsjett 2026	Budsjett 2025
Inntekt		
Innkrevde felleskostnader	7 687 800	7 413 700
Kabel TV avgift	987 000	881 700
Andre driftsinntekter	289 600	280 000
Sum inntekt	8 964 400	8 575 400
Kostnader		
Personalkostnader	60 800	267 400
Styrehonorar	200 000	175 000
Avskrivninger	15 717	16 600
Energi og strøm	50 000	50 000
Vedlikehold	1 160 000	910 000
Revisjonshonorar	15 400	14 500
Forretningsførerhonorar	303 700	307 800
Andre forvaltningstjenester	90 000	30 000
Kabel-TV	987 000	881 700
Kontigent boligbyggelag	35 400	35 400
Forsikringer	977 200	883 800
Kommunale avgifter	1 928 000	1 928 000
Snøbrøyting	390 000	330 000
Andre driftskostnader	176 000	165 000
Sum kostnader	6 389 217	5 995 200
Driftsresultat	2 575 183	2 580 200
Finansinnt. og kostnad		
Renteinntekt	30 000	25 000
Rentekostnad	1 098 800	1 282 300
Resultat finans	-1 068 800	-1 257 300
Årsresultat	1 506 383	1 322 900

BUDSJETT 2026 OPPDØLHAUGEN BORETTSLAG

Årsresultat
Budsjettert årsresultat skal dekke avdrag på lån og eventuelt økning av disponible midler.

Budsjettert årsresultat:	**Beløp**
Resultat budsjettmodul	34 283
Avdrag lån	1 472 100
Budsjettert regnskapsmessig resultat	1 506 383
Avskrivninger	15 717
Avdrag lån	1 472 100
Endring i disponible midler	50 000

Felleskostnader

Leilighets-gruppe	Antall rom	Antall leiligheter	Drifts-kostnader 2026	Renter 2026	Avdrag 2026	Totale felles-kostnader 2026	Drifts-kostnader 2025	Renter 2025	Avdrag 2025	Totale felles-kostnader 2025	Endring i felles-kostnader
221	2	48	2 462	529	708	3 699	2 309	617	642	3 567	132
231	3	18	3 893	836	1 120	5 848	3 650	975	1 014	5 640	209
232	3	22	4 061	872	1 168	6 101	3 808	1 018	1 058	5 884	218
241	4	30	4 961	1 065	1 427	7 453	4 651	1 243	1 293	7 187	266
		118	**5 116 900**	**1 098 800**	**1 472 100**	**7 687 800**	**4 797 900**	**1 282 300**	**1 333 500**	**7 413 700**	274 100

I tillegg kommer		**Budsjett 2026**	**Budsjett 2025**	**Endring**
Kabel-TV per enhet	117	703	628	75
Sum kabel-TV		987 000	881 700	105 300
Garasjeleie	38	500	500	0
Sum garasjeleie		228 000	228 000	0
Leie ladepunkt elbil	9	200	200	0
		21600	17000	4600

BUDSJETT 2026 OPPDØLHAUGEN BORETTSLAG

Innkalling til digital ekstraordinær generalforsamling

Det innkalles herved til ekstraordinær generalforsamling i Opdølhaugen Borettslag

mandag 08.12.2025, fra klokken 08:00 til tirsdag 09.12.2025 klokken 12:00

Møtet avholdes digitalt

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

MOBOs representant leder møtet.

1.2 Opptak av navnefortegnelse

Avgitte stemmer telles opp i etterkant av møtet.

1.3 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Innkalling og dagsorden godkjennes.

1.4 Valg av møtesekretær

Mobos representant skriver protokoll i etterkant av møtet.

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

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

2. Valg av revisor

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

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

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

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

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

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Opdølhaugen Borettslag mandag 08.12.2025 kl. 08:00 - tirsdag 09.12.2025 kl. 12.00 - Digitalt.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

MOBOs representant leder møtet.

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Randi Kristin Lysgård

For: 11 stemmer
Blankt: 2 stemmer

1.2 Opptak av navnefortegnelse

Avgitte stemmer telles opp i etterkant av møtet.

Vedtak:

Avgitte stemmer digitalt: 13 stemmer

1.3 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Innkalling og dagsorden godkjennes.

Vedtak:

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

For: 10 stemmer
Mot: 1 stemme
Blankt: 2 stemmer

1.4 Valg av møtesekretær

Mobos representant skriver protokoll i etterkant av møtet.

Vedtak:

Som møtesekretær ble valgt: Randi Kristin Lysgård

For: 11 stemmer
Blankt: 2 stemmer

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

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

Vedtak:

Til å signere protokollen sammen med møteleder ble valgt: Arnt Aasen

For: 12 stemme
Blankt: 1 stemme

2. Valg av revisor

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

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

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

Forslag til vedtak ble vedtatt med 12 stemmer for, og 1 stemme mot.

Vedtak:

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

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

Protokoll ekstraordinært møte for Opdølhaugen Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Randi Kristin Lysgård (sign.)	10.12.2025
Sekretær	Randi Kristin Lysgård (sign.)	10.12.2025
Protokollvitne	Arnt Aasen (sign.)	10.12.2025

Ekstraordinær Generalforsamling

Opdølhaugen Borettslag

Mandag 16.06.2025 kl 18:00

Skjevik barne- og ungdomsskole - kantinen



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 ekstraordinær generalforsamling i Opdølhaugen Borettslag

Tid: mandag 16.06.2025, kl 18:00

Sted: Skjevik barne- og ungdomsskole - kantinen

SAKSLISTE

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak av navnefortegnelse

1.3 Godkjenning av innkalling og dagsorden

1.4 Valg av møtesekretær

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

1.6 Valg av tellekorps

2. Valg

Valgkomiteens innstilling ligger vedlagt.

2.1 Valg av styreleder for 2 år

Innstilling fra valgkomiteen: Arnt Aasen

2.2 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

Innstiling fra valgkomiteen: Berit Lian og Valdemar Staunsbjerg

2.3 Valg av 1 varamedlem for 1 år

Siden varamedlem Valdemar Staunsbjerg er innstilt som styremedlem må det velges et nytt varamedlem.
Innstilling fra valgkomiteen: Mohamad Mazen Moharam

Saksdokumenter følger vedlagt.

Innstilling fra valgkomiteen

Aasen, Arnt	**Styreleder**	1 år
Arntsen, Truls	**Styremedlem (ikke på valg)**	1 år
Lian, Berit Nelly Myklebust	**Styremedlem**	1 år
Opdahl, Ida Antonett	**Styremedlem (ikke på valg)**	2 år
Staunsbjerg, Valdemar	**Styremedlem**	2 år
Holberg, Katja Eileen Gautvik	**1.varamedlem**	1 år
Nerbø, Ellinor Harriet	**2.varamedlem**	1. år
Moharam, Mohamad Mazen	**3.varamedlem**	1 år
Bakken, Lisa Silset	**4.varamedlem**	1 år

Fullmektig

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

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

Rådgiver

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

FULLMAKT

Navn: _____

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

_____

Dato: _____

Navn: _____

Adresse: _____

Signatur: _____

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

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Opdølhaugen Borettslag mandag 16.06.2025 kl. 18:00 - Skjevik barne- og ungdomsskole - kantinen .

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Til møteleder ble enstemmig valgt: Tore Roksvaag

1.2 Opptak av navnefortegnelse

Vedtak:
28 fremmøtte og 22 fullmakter hvorav 50 stemmeberettigede.

1.3 Godkjenning av innkalling og dagsorden

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

1.4 Valg av møtesekretær

Vedtak:
Som møtesekretær ble enstemmig valgt: Randi Aleksandria Brokstad

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

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

1.6 Valg av tellekorps

Vedtak:
Som tellekorps ble enstemmig valgt: Berit Nelly Myklebust Lian og Valdemar Staunsbjerg

2. Valg

2.1 Valg av styreleder for 2 år

Innstilling fra valgkomiteen: Arnt Aasen

Vedtak:

Til styreleder for 1 år ble enstemmig valgt: Arnt Aasen.

Styreleder fikk av generalforsamlingen garantert et honorar på kr. 80.000,-, Honoraret betales ut etter neste års generalforsamling.

2.2 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

Innstilling fra valgkomiteen: Berit Nelly Myklebust Lian og Valdemar Staunsbjerg. Det kom inn benkeforslag på Lisa Silset Bakken som motkandidat til Berit Lian.

Vedtak:

Berit Nelly Myklebust Lian ble valgt som styremedlem for 1 år med 27 mot 24 stemmer.

Valdemar Staunsbjerg ble enstemmig valgt som styremedlem for 2 år

2.3 Valg av 1 varamedlem for 1 år

Vedtak:

Som 3. varamedlem ble enstemmig valgt: Mohamad Mazen Moharam

Møtet ble avsluttet kl. 18.40

Protokoll ekstraordinært møte for Opdølhaugen Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Tore Roksvaag (sign.)	23.06.2025
Sekretær	Randi Aleksandria Brokstad (sign.)	17.06.2025
Protokollvitne	Andrew Samson (sign.)	23.06.2025

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 skrivet 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 styretarbeidsavtale 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 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 24-25.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. ØKONOMI

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

Årsmeldingen er godkjent av styret 10.03.2025

Resultatregnskap 2024 Opdølhaugen Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
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
Snøbrøyting		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
Årsresultat	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

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

Gjertrud Heiene
Styreleder

Berit Nelly Myklebust Lian
Styremedlem

Truls Arntsen
Styremedlem

Knut Jarle Talstad
Styremedlem

Gunnhild Synneve Meringdal
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler pr. 01.01	1 296 978	1 243 237
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	1 595 982	1 353 613
Avskrivinger	20 916	20 916
Opptak /avdrag langsiktig gjeld	-1 333 568	-1 333 568
Endringer i andre langsiktige poster	0	12 780
B. Årets 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 Gruppelivforsikring	-403	-384
5432 Innberettet gruppeliv/ulykkesforsikring (motkto 52	403	384
5940 Personalopplæring	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 gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.
Det er ikke nødvendig med vedlikeholdsavsetning.

Note 4 - Kommunale avgifter

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

Note 5 - Andre driftkostnader

	2024	2023
6305 Driftskostnader til El-bil	30 889	18 711
6360 Renhold, sanitærartikler	801	1 803
6390 Andre driftskostnader	0	400
6440 Leie av container, transportmidler	15 353	15 055
6500 Verktøy og redskaper	11 563	6 521
6550 Driftsmaterialer	745	410
6570 Arbeidsklær, verneutstyr	4 831	18 681
6720 Juridisk rådgivning	14 438	0
6800 Kontorrekvisita	1 193	3 472
6890 Andre kontorkostnader	5 581	18 121
6910 Kostnader internett	228	543
6940 Porto	137	292
7000 Drivstoff	3 185	8 996
7100 Bilgodtgjørelse, oppgavepliktig	3 594	8 208
7110 Bilgodtgjørelse trekkpliktig	1 303	1 896
7190 Andre reisekostnader	320	0
7420 Gaver	975	380
7710 Kostnader vedr. styrearbeid	0	133
7719 Andre organisasjonsmessige kostnader	853	3 386
7720 Generalforsamling	6 372	4 013
7770 Bank og kortgebyr, betalingsgebyr	4 594	4 191
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 Carge ladere ute	Garasjer	Strømmålere
Anskaffelseskost pr.01.01 :	9 000	1 804 021	21 374 517	90 000	37 500	376 233
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	9 000	1 804 021	21 374 517	90 000	37 500	376 233
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	18 750	0	376 233
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	9 000	1 804 021	21 374 517	71 250	37 500	0
Årets avskrivninger :	0	0	0	9 000	0	0
Anskaffelsesår :	2017	2018	1976	2022	2005	2002
Antatt levetid i år :				10		5

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

Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført. 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
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	104 763	25 998	33 584
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	104 763	25 131	19 031
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	867	14 554
Årets avskrivninger :	0	5 200	6 717
Anskaffelsesår :	2014	2020	2022
Antatt levetid i år :	5	5	5

Note 9 - Skyldig skattetrekk

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

Note 10 - Egenkapital

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

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

Spesifikasjon opptjent egenkapital	
Opptjent egenkapital pr. 01.01	-2 615 181
+/- Årets resultat	1 595 982
Opptjent egenkapital pr. 31.12	-1 019 199
Sum egenkapital pr. 31.12	-1 007 399

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

Note 11 - Pantegjeld og pantestillelser

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

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

Note 12 - Avdragsfritt lån

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

Leilighetsgruppe	Antall rom	Andel avdrag per mnd
221	2	67
231	3	105
232	3	110
241	4	134
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 rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Molde, 27. februar 2025
KPMG AS



Else Berit Hamar
Statsautorisert revisor

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.

Leder: Gjertrud Heiene
Høglivegen 24 F
6450 Hjelset
Tlf: 93 200 977

Epost til styret
opdolhaugen.borettslag@mittmobo.no

Org nr: 948 920 794

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.

Leder: Gjertrud Heiene
Høglivegen 24 F
6450 Hjelset
Tlf: 93 200 977

Epost til styret
opdolhaugen.borettslag@mittmobo.no

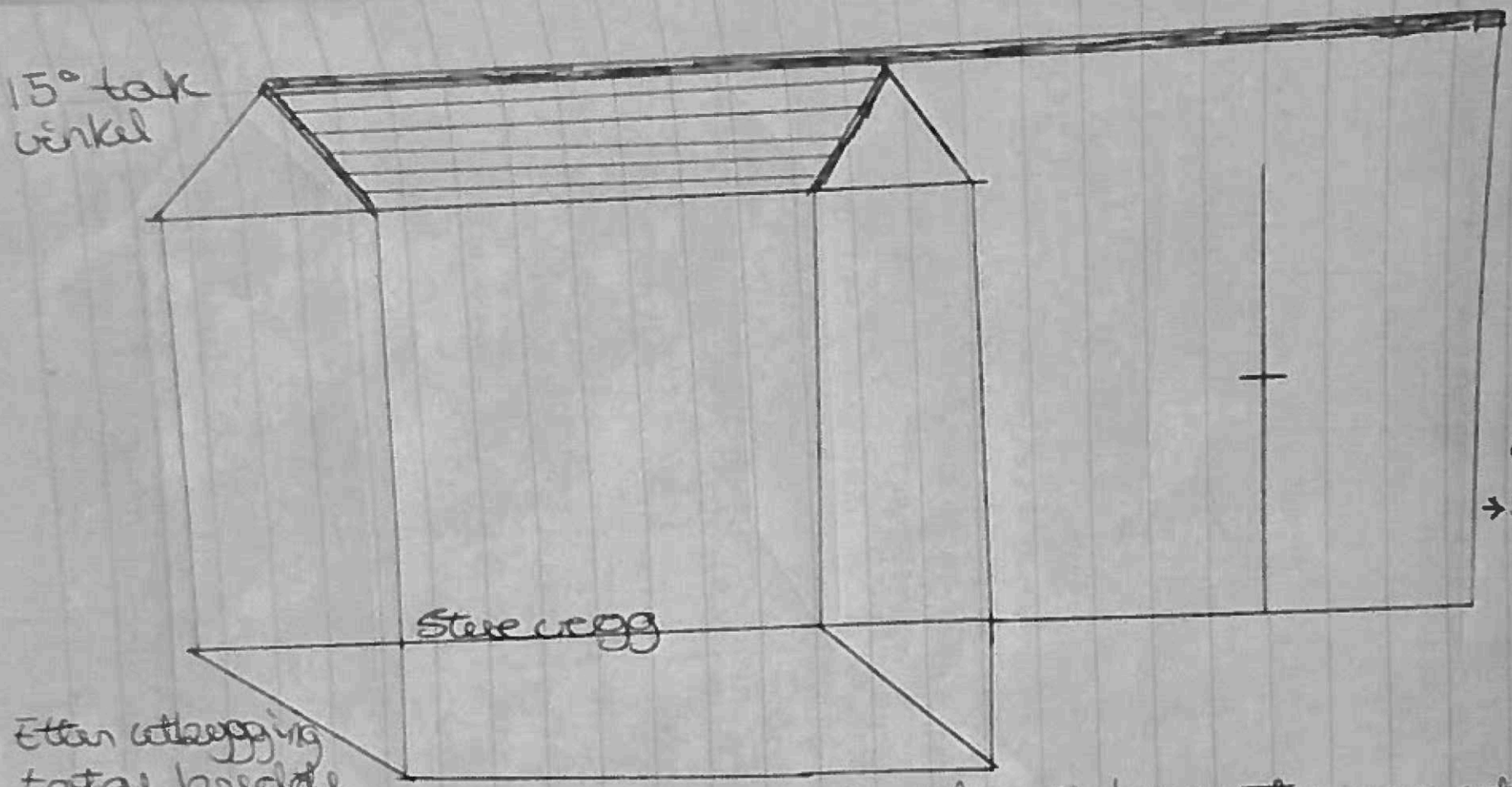
Org nr: 948 920 794

Til 14.02.2025

Generalforsamlingen
Jeg Gesinhild Meringdal, andelseier i 33b, søker herved om å få oppgraden glass-verandaen og utvidelsen. Jeg ønsker å rive en utbygging/forskyvning av eksisterende glassveranda.
Beskrivelse av tiltaket: 3,6 m. av total lengde på 6 m. forskyves ut 1,6 m. Hage siden vil da ha en bredde på 3,6 m. fra innervegg/steinvegg og en total lengde på 3,6 m. Det resterende beholder som i dag med skyvedører i glass.
Jeg har allerede tatt kontakt med entreprenør Nils Petter Øye. Denne entreprenøren Nils Petter har også bygget hytta. Nils Petter har vært her på befaring og det er han som vil få oppdraget. Dette innkluderer det faglige ansvaret, utarbeidelse av arbeidstegning, dimensjonering, valg av materialer og gjennomføring på en god faglig måte både for meg og hytta.
Håper at dette tiltaket blir godkjent

Vedlegg: Skisse av prosjektet
: Godkjenning av naboer i 33c, som blir berørt

Med vennlig hilsen
Gesinhild Meringdal



Etter utbygging
total bredde
360 cm (- utbygg 160 cm)

Lengden på hagestuens utbygde del
360 cm.

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

Jeg Karolin Sæther Flotstad
gir mitt samtykke til
oppgradering og utbygging
av Glassverand i 33b.

Karolin S Flotstad

Sak 4.2: «Utvide / oppgradere glassveranda og uteområdet»

Styrets kommentar, og forslag til vedtak:

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

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

Forslag til vedtak:

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

Leder: Gjertrud Heiene
Høglivegen 24 F
6450 Hjelset
Tlf: 93 200 977

Epost til styret
opdolhaugen.borettslag@mittmobo.no

Org nr: 948 920 794

Vedtak angående pipe og ildsted i Opdølhaugen borettslag

Formål

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

Vedtak

Styret får i oppdrag å:

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

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

Forutsetninger

Juridiske spørsmål skal:

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

Retningslinjer og rammer skal:

- Sikre god funksjon av pipe og ildsted
- Sørge for at pipeløsninger får et likt utseende i hele borettslaget[3]
- Ikke være utformet slik at enkelte enheter eller beboere kan forskjellsbehandles[4]
- 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.

Leder: Gjertrud Heiene
Høglivegen 24 F
6450 Hjelset
Tlf: 93 200 977

Epost til styret
opdolhaugen.borettslag@mittmobo.no

Org nr: 948 920 794

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
Dag-Magne Smalås
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 ifig. borettslagsloven.

Ved undertegnede krever vi at den interne vaktmestertjenesten består.

33 c 1 Karoline Sæther Flotstad
25 E Andrew Samson
33 F 1 Bente Sørgård
33 E [illegible]
33 D Ådne Aarnes
33 C [illegible]
33 i Katja Holberg
28 S [illegible]
26 D Stian Dommin
26 D Lisa Bakken
26 B Edda Lauvik
31 D Elin Janne Gravem
24 C. Magnhild Hatlø
24 B Thomas Wiberg
20 A Eirik Hindhammer
16 H Geir Hindhammer
17 d Susann Bøe Kleive

20F Leif Magnekleive

24H Henrik Svensli

33E Albert H. Sjerde

16F May Liss Solvik

16D Ragnhild Henriksen

17A. Bent Sateray

17C Halvard Bergum Hansen

17C2 [illegible]

17C1 Tonje Forstadvoll

17D1 Jon Roger N[illegible]

17F2 Stein Ulvin

17F [illegible] Ied Dagrad

17J Tobias M. Alstadseter

19H Ronny Fl[illegible]sen

19B Lore A. Foss

25F. Torhild Aen

25C Keri Sandb[illegible]

25A Kirsti Alme

25D Tommy & Lars

21h Nathalie Fjæseide

21g Ailde Hammer

23B Hilds Nerli

21F Ove Gussias

Trude Gussias

18E Marta Vmå

16E Karen Aune

23D Ragnhild Faistadvoll

22C Mohamad Nazen Mohram

29D Veronika Tsedsbøe, Jan Kristian Sedsbøe

31B Monatthesby

31F Vidar Gloram

19D Bente Meringdal

24G Royne Warvik

19C GRETELILL VÅGSÆTHER

Hjelset 02.februar 2025

VEDR. TIDLIGERE INNSENDT KRAV OM EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING

Det var stilt mistillit til nestleder og styremedlem med 26 signaturer fra andelseiere 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

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 ekstern leverandør.

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 bidragsytere arbeid for borettslaget
Innstilling til forslag fra styret:

Styreleder: kr 50 000,-

Nestleder: kr 30 000,-

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

Styremedlemmer: kr 7000,-

Møtegodtgjørelse pr møte: kr 650,-

Flaggansvarlig: kr 6000,-

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

Godtgjørelse til revisor etter regning.

Godtgjørelse til Eva Brattbakk og Arnt Aasen
Arnt Aasen 6767,-
Eva Brattbakk 6767,-

SAK TIL GENERALFORSAMLINGEN 25.MARS 2025

EMNE ØKONOMI

STYREHONORAR - 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 Sørgård
Kardini Sæther Flatstad

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 hytterenovasjonsvedtaket 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 steden å lytte til de 51 andelseierne med å trekke tilbake oppsigelsen, belyse og grunngi vårt opprinnelige vedtak om avvikling av vaktmesterordning, la generalforsamligen 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).

Leder: Gjertrud Heiene
Høglivegen 24 F
6450 Hjelset
Tlf: 93 200 977

Epost til styret
opdolhaugen.borettslag@mittmobo.no

Org nr: 948 920 794

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.varamedlem**	1 år
Staunsbjerg, Valdemar	**2.varamedlem**	1 år
Holberg, Katja Eileen Gautvik	**3.varamedlem**	1. år
Nerbø, Ellinor Harriet	**4.varamedlem**	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	

Fullmektig

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

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

Rådgiver

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

FULLMAKT

Navn: _____

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

_____

Dato: _____

Navn: _____

Adresse: _____

Signatur: _____

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

Protokoll

Fra 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 Antonettt 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

Melding til tinglysing

Det er ført en arealoverføring i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Arealoverføring

Løpenummer for forretning: 602 363 853
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
921221967	MOLDE KOMMUNE	Rådhusplassen 1, 6413 MOLDE

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
948920794	Opdølhaugen Borettslag		Postboks 2036, 6402 MOLDE

Avgivereiendom(mer)

Knr	Gnr	Bnr	Arealendring	Eierforhold	Navn / Matrikkelnr	Bruksenhet	Adresse	Andel
1506	60	2	-4042.7	Hjemmelshaver	MØRE OG ROMSDAL FYLKESKOMMUNE		Postboks 2500, 6404 MOLDE	1 / 1

Mottakereiendom(mer)

Knr	Gnr	Bnr	Arealendring	Eierforhold	Navn / Matrikkelnr	Bruksenhet	Adresse	Andel
1506	60	15	4042.7	Hjemmelshaver	Opdølhaugen Borettslag		Postboks 2036, 6402 MOLDE	1 / 1

Er arealet som overføres bebygd

Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 218523 Tinglyst: 24.02.2022
STATENS KARTVERK

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2022/218523/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-07 09:00

Side 1 av 4

Erklæring om arealoverføring

Opplysningene i feltene 1-3 registreres i grunnboken

1. Matrikkelenheten

	Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.
Avgivende matrikkelenhet:	1506 ~~1502~~	Molde	60	2
Mottakende matrikkelenhet:	1506 ~~1502~~	Molde	60	15

Oppgi arealet/volumets størrelse i m^2/m^3

4040 m^2

Omfatter overdragelsen ideell andel i et tinglyst realsameie eller jordsameie? ☐ Ja ☒ Nei

Hvis ja, må andelens størrelse angis:

Størrelse ideell andel:

Beskaffenhet:

☐ **1** Bebygd ☒ **2** Ubebygd

Bruk av areal/volum:

☒ **B** Bolig-eiendom ☐ **F** Fritids-eiendom ☐ **V** Forretning/kontor ☐ **I** Industri ☐ **L** Landbruk ☐ **K** Off. vei ☐ **A** Annet

Type bolig:

☐ **FB** Frittligg. enebolig ☐ **TB** Tomanns-bolig ☒ **RK** Rekkehus/kjede ☐ **BL** Blokk-leilighet ☐ **AN** Annet

2. Kjøpesum

Oppgi kjøpesummen som faktisk er betalt for arealet/volumet

kr Tilleggsarealet var en del av kjøpesum og dokumentavgiftsgrunnlag ved overføring av eiendom 1502/60/115, tinglyst 18.11.2016. Se vedlagte tilbud og kjøpekontrakt.

Omsetningstype

☐ **1** Fritt salg ☐ **2** Gave (helt eller delvis) ☐ **3** Ekspro-priasjon ☒ **4** Annet

3. Avgiftsgrunnlag

Oppgi arealet/volumets markedsverdi

kr Se pkt. 2.

Underskrifter og bekreftelser på neste side

MH

4. Erklæring om sivilstand m.v. for grunneier til den avgivende matrikkelenheten

1. Er grunneier(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

☐ Ja ☒ Nei Hvis ja må også spørsmål 2 besvares.

2. Er grunneierne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som grunneiere?

☐ Ja ☒ Nei Hvis nei må også spørsmål 3 besvares.

3. Gjelder overdragelsen matrikkelenhet som brukes som felles bolig med ektefelle(r)/registrerte partner(e)?

☐ Ja ☒ Nei Hvis ja må ektefellen(e)/registrert partner(e) samtykke i overdragelsen.

5. Underskrifter og bekreftelser fra grunneier til den avgivende matrikkelenheten

Dato	Sted	
26/6-17	Molde	
Fødselsnr./org.nr.	**Grunneiers underskrift**	**Gjentas med blokkbokstaver**
944 183 779		JON AASEN FYLKESORDFØRAR
Som grunneiers ektefelle/registerte partner samtykker jeg i overdragelsen		
Dato	**Ektefelles/registrert partners underskrift**	**Gjentas med blokkbokstaver**

Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sine(e) underskrift(er) i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift	Gjentas med blokkbokstaver
Adresse	
2. vitneunderskrift	**Gjentas med blokkbokstaver**
Adresse	

6. Underskrift fra grunneier(e) til den mottakende matrikkelenheten

Dato	Mottakende grunneiers underskrift	Gjentas med blokkbokstaver
24/5-18	Øystein Jakobsen	ØYSTEIN JAKOBSEN
	Ragnhild Henriksen	RAGNHILD HENRIKSEN

mtt

** Denne siden fylles ut dersom avgivende og/eller mottakende matrikkelenhet er bortfestet i sin helhet*

7. Erklæring om sivilstand m.v. for fester av den avgivende matrikkelenheten

1. Er fester(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja må også spørsmål 2 besvares.

2. Er festerne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som festere?

☐ Ja ☐ Nei Hvis nei må også spørsmål 3 besvares.

3. Gjelder overdragelsen matrikkelenhet som brukes som felles bolig med ektefelle(r)/registrerte partner(e)?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja må ektefellen(e)/registrert partner(e) samtykke i overdragelsen.

8. Underskrifter og bekreftelser fra fester av den avgivende matrikkelenheten

Dato	Sted	
Fødselsnr./org.nr.	Festers underskrift	Gjentas med blokkbokstaver

Som festers ektefelle/registerte partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift	Gjentas med blokkbokstaver

Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sine(e) underskrift(er) i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift	Gjentas med blokkbokstaver
Adresse	
2. vitneunderskrift	Gjentas med blokkbokstaver
Adresse	

9. Underskrift fra fester(e) av den mottakende matrikkelenheten

Dato	Mottakende festers underskrift	Gjentas med blokkbokstaver

Dobbeltstemplet 1 h. t. l. 11/4 1885.
jfr. l. 11/6 1943 med kr. 6kor. -
Romsdal sorenskriverembete, 3/1 1975
Dagbok nr. 00043 dbl. -3 JAN. 1975
Romsdal Sorenskrivarembete

F E S T E K O N T R A K T

Møre og Romsdal fylke v/Opdøl sjukehus og Opdølshaugen Borettslag v/Molde Boligbyggelag gjør hermed følgende avtale om feste av tomt for bygging av innskottsleiligheter for sjukehuspersonell og andre.

Avtalen bygger på tidligere vedtak i styret for Opdøl sjukehus den 13.2.70, som sak nr. 10/70, og den 25.2.72, som sak nr. 8/72. Videre på vedtak i fylkesutvalget den 17.4.72 som sak nr. 200/72.

Festearealet stort ca. 40 dekar er skilt ut fra gnr. 60 bnr. 1 i Molde og har iflg. oppmålingsattest fått nemninga Høglivegen 15, Molde.

Festetiden settes til 99 år, festeavgiften til kr. 250,- pr. dekar pr. år. Festeavgiften kan av såvel bortfesteren som festeren kreves forandret opp eller ned hvert 10. år, som følge av prisutviklingen.

1. På det areal som blir bortfestet påtar Opdølshaugen Borettslag seg snarest mulig å få bygget 118 innskuddsleiligheter, i samsvar med arkitekt Bugges tomtedelingsplan datert 27.10.72, med senere endringer i samråd med bygningsrådet i Molde.

2. I vedtektene for Opdølshaugen Borettslag skal være fastsatt følgende:

   a) Opdøl sjukehus og samarbeidende institusjoner skal ha rett til kjøp av minst 30 boretter for fremleie av de tilhørende leiligheter til sine ansatte.

   b) Personell ved Opdøl sjukehus skal ha fortrinnsrett til å erverve borett når leilighet blir ledig, i samsvar med reglene for boligbyggelag.

   c) Ved overdragelse av andel har Opdøl sjukehus forkjøpsrett på vegne av sine ansatte. Forkjøpsretten kan bare brukes for å hindre at andelen erverves av noen som ikke er ansatt ved sykehuset. Denne forkjøpsretten faller bort 20 år etter tinglysingen av Husbankens pantobligasjon i samsvar med vedtektene § 6 første ledd (jfr. lov om borettslag § 16 tredje ledd).

d) Borettslagets styre kan uten å forelegge saken for Husbanken samtykke i at andelseier som skal fraflytte stedet, framleier sin leilighet i inntil 2 år. Ansatte ved Opdøl sjukehus skal ha fortrinnsrett ved framleie av leilighet.

3. Så lenge det hviler lån fra Husbanken på hus på det festede areal, kan arealet ikke forlanges ryddet.

Etter festetidens utløp skal festeren ha rett til å innløse tomta etter dens verdi på innløsningstiden, med fradrag for verdiøkning som følge av påkostninger og forbedringer bekostet av festeren og dennes forgjengere, dersom ikke grunneieren vil forlenge festekontrakten på rimelige vilkår, eller etter lovlig skjønn overta bygningene på arealet og godtgjøre verdiøkningen av arealet som følge av påkostninger og forbedringer bekostet av festeren og dennes forgjengere.

4. Det påhviler Opdølshaugen Borettslag å foreta den parkmessige behandling av området straks bygningene er ferdige for innflytting.

5. I henhold til politivedtekter - nabolov - bygningslov m.v. - har Opdølshaugen Borettslag alle plikter som ellers påhviler grunneieren.

6. Skatter eller avgifter av enhver art som av det offentlige utlignes særskilt på arealet og/eller bebyggelsen, betales av festeren.

7. Utgifter i forbindelse med utdeling og overdragelse av eiendommen betales av festeren.

Molde, den 2. september 1974.

Opdølshaugen Borettslag

Johan Skipnes
Johan Skipnes
formann

Møre og Romsdal fylke

Kåre Ellingsgård
Kåre Ellingsgård

165,-

MÅLEBREV

utstedt av oppmålingssjefen i Molde i medhold av bygningslovens § 57
KART- OG OPPMÅLINGSFORRETNING

Avholdt
19. september på
oppmålingssjefens kontor

Rekvirert av
Møre og Romsdal Fylke

Parsell av
Opdøl 60/1

Betegnet
Høglivegen 15

Hjemmelsinnehaver
Møre og Romsdal Fylke

Innkalt til forretningen
Ingen

Møtt ved forretningen

BESKRIVELSE

Parsellen utskilles i samsvar med reguleringsplan stadf. 7. juni 1972. Kfr. bygningsrådsak 865/72.

Dens form og beligenhet fremgår av målebrevskart i målestokk 1:1000.

Arealet er: 40656,6 m^2

Oppmålingssjefen i Molde
19. september 1974

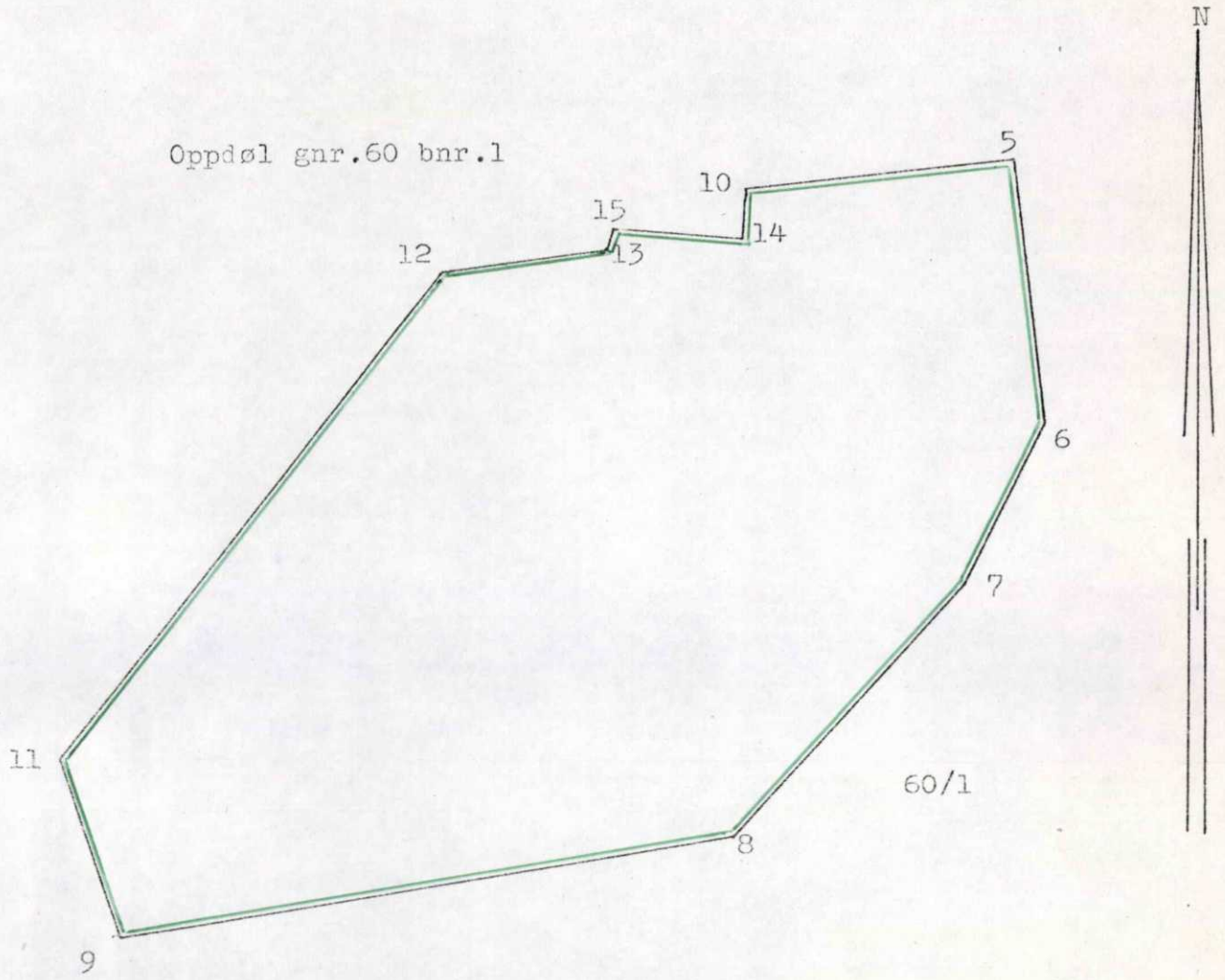
Kartvitne

Dahltrykk - Molde 300 9 73

KART

Jnr. 2420.

Over Høglivegen 15 Målestokk 1:1000 Areal 40656,6 m^2



Koordinater. N.G.O.

Nr.	y.	x.
11	-43992,900	533320,000
12	-43881,600	533464,200
13	-43832,900	533470,700
15	-43830,800	533476,700
14	-43793,000	533474,500
10	-43792,000	533488,800
5	-43714,200	533497,700
6	-43704,500	533419,200
7	-43729,600	533371,200
8	-43797,300	533297,400
9	-43975,500	533267,800

enova

Energiattest



Adresse **Høglivegen 18B, 6450 HJELSET**	
Dato for energimerking **15.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-259600**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **15967870**
Gårdsnummer **60**	Bruksnummer **15**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1976**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **121,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **112,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **195,52 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **194,27 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **21 759 kWh**



Høglivegen 18B, 6450 HJELSET

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Høglivegen 18B, 6450 HJELSET

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 5: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 7: Tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 8: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 9: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 10: Montering tetningslister

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

Tiltak 11: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 12: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Brukertiltak

Tiltak 13: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 14: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 15: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 16: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 17: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 18: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 19: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 20: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 21: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 22: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 24: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Meglers verdivurdering

HØGLIVEGEN 18 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Molde den 19.02.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Høglivegen 18 B, 6450 HJELSET

Borettslag rekkehus på selveiertomt, bygget i 1976

GNR 60 BNR 15 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 1506 MOLDE GRUNNKRETS SKJEVIK

Verdivurdert til

2 150 000

279 026	2 429 026	21 688
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	112 m²	9 m²	- m²	57 m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1976

Fellesutgifter	8 155
Formue	21 612
Soverom	3
Etasjer	2
Parkering	

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Høglivegen 31 G 93 m² 1976 44,7 daa 3 sov	25.07.2024	2 200 000	**2 200 000**	252 476	2 452 476	**26 371**
2 Høglivegen 26 B 111 m² 1976 44,7 daa 3 sov	15.10.2024	2 150 000	**2 100 000**	308 042	2 408 042	**21 694**
3 Høglivegen 29 A 113 m² 1976 44,7 daa 3 sov	17.10.2025	2 150 000	**2 200 000**	287 070	2 487 070	**22 009**
4 Høglivegen 20 B 110 m² 1976 - m² 3 sov	22.01.2026	2 150 000	**2 150 000**	286 779	2 436 779	**22 153**

Velkommen til Høglivegen 18B – Her får du en oppgradert og familievennlig bolig med gode uteplasser og gjennomtenkte løsninger – perfekt for både barnefamilier og par som ønsker litt ekstra plass.

Høydepunkt:
- 3 soverom
- Stor terrasse på hele 54 kvm – ypperlig for solrike dager og sosiale sammenkomster
- Deler av el-anlegg oppgradert
- Egen parkeringsplass og mulighet for el-billading i borettslaget
- Gode lagringsmuligheter i boder og utvendig sportsbod

Boligen får over 2 etasjer og inneholder følgende:
1. etasje:
Vindfang, stue, kjøkken og toalett.

2. etasje:
3 soverom - hvorav ett har utgang til balkong, gang/trapperom, bad og 2 boder.

Området byr på trygge og gode oppvekstvilkår, med gangavstand til skole, dagligvarebutikker og det nye sykehuset i Molde.
Borettslaget har også gode gjesteparkeringsmuligheter.

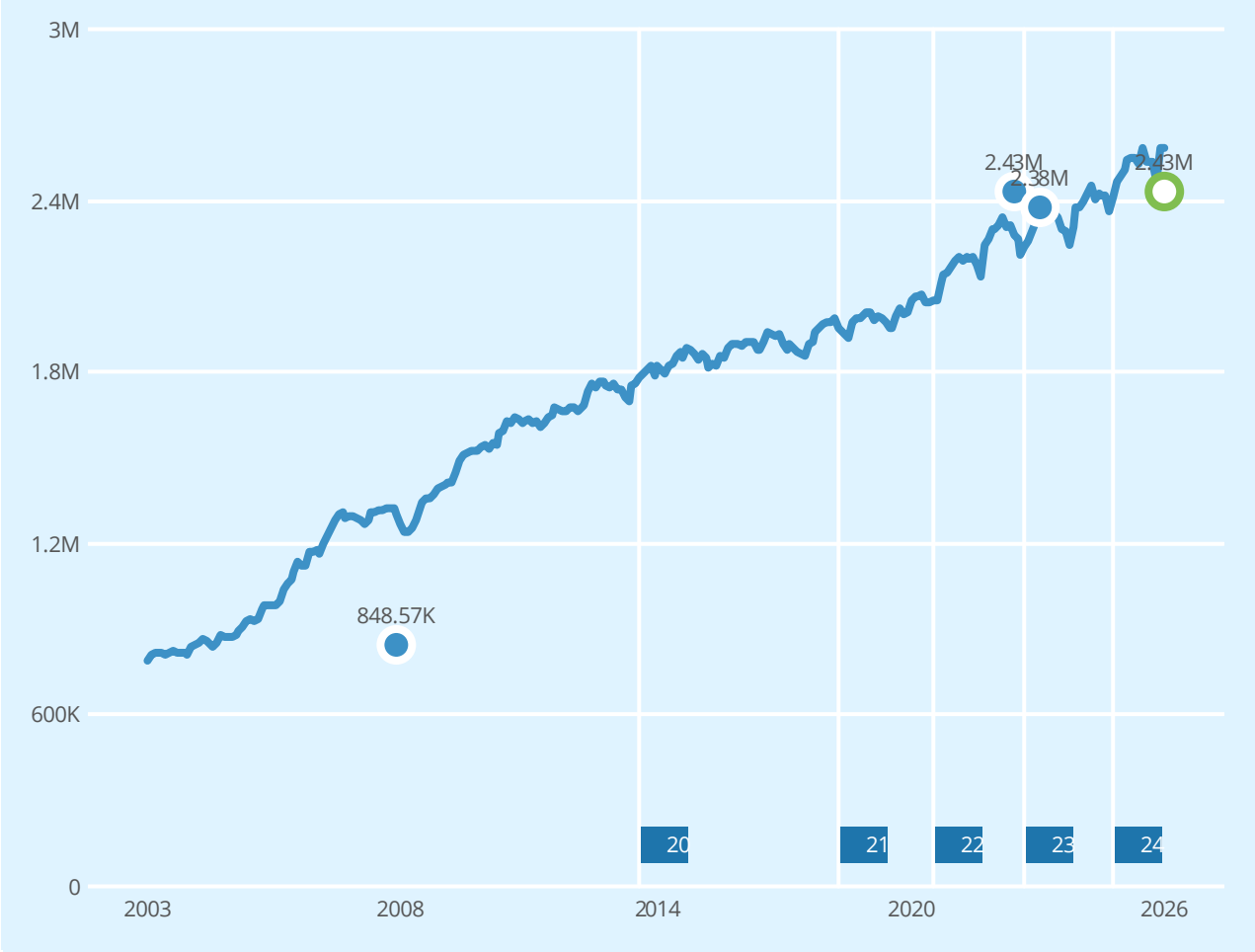
Her får du en oppgradert og velholdt bolig med store utearealer og attraktive kvaliteter

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

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

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



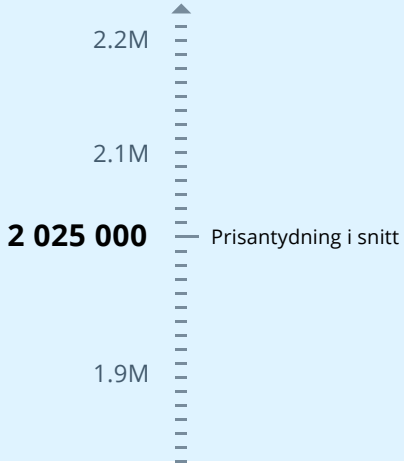
Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Rekkehus
2 Rekkehus
3 Rekkehus
4
5 Rekkehus
6 Rekkehus
7 Rekkehus
+17 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
22.02.2023	19.04.2023	02.06.2023	2 080 000	2 050 000	325 542	2 375 542
03.10.2022	08.09.2022	03.10.2022	-	2 100 000	333 294	2 433 294
01.10.2008	23.09.2008	01.10.2008	-	800 000	48 565	848 565

Rekkehus til salgs i MOLDE kommune nå

1
rekkehus til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

164
dager

Rekkehus solgt i MOLDE kommune siste 3 mnd

11
rekkehus solgt

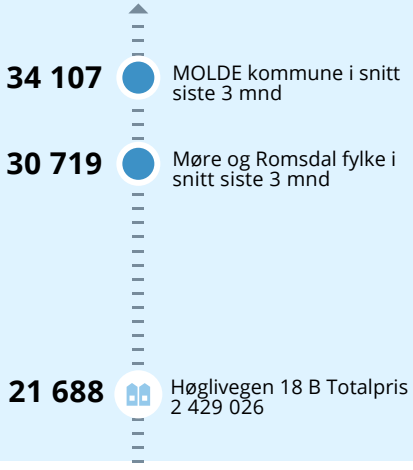


Solgt i snitt i løpet av

43
dager

for 3.8% over prisantydning

Analyse m²-priser



LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Høglivegen 18B, 6450 Hjelset
Gnr. 60, Bnr. 15, andelsnr. 37 i OPDØLHAUGEN BORETTSLAG, Molde kommune.

Oppdragsnummer:
45260013

Meglerforetak: PrivatMegleren Molde

Saksbehandler: Kristin Toft

Telefon / Mobil: 71 25 45 00 / 930 52 594

E-post: kristin.toft@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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