

Velkommen til

Kåre Solhjells veg 2, 6415 Molde

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Kåre Solhjells veg 2
6415 Molde

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 290 000,-
Omkostninger	kr	83 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 373 340,-
Felleskostnader pr. mnd.	kr	2 134,-

BRA/BRA-i	65 / 56 m²
Soverom	1
Boligtype	Leilighet
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	2018
Etasje	2

Energimerke B

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømme-boligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Jeanette Stenersen
Eiendomsmegler

+47 908 52 095
jeanette.stenersen@em1.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Kåre Solhjells veg 2, 6415 Molde

Registerbetegnelse
Gnr. 25, Bnr. 928, Snr. 11, Molde kommune.

Pris

Prisantydning	kr	3 290 000,-
Omkostninger	kr	83 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 373 340,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 384 840,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 82 250,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 11 500,-
Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 83 340,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 17 987,- pr. år 2026
Kommunale avgifter sendes ut kvartalsvis. Eiendomsskatt (kr 8 845), vann, avløp, renovasjon og branntilsyn er inkludert i oppgitt beløp.
Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 2 134,- pr. mnd.
Totale månedlige felleskostnader utgjør per dags dato kr 2 134 og fordeles slik:
Felleskostnader kr 1 295 pr måned
Kabel Tv kr 589 ,- pr måned
Akonto varmtvann kr 80,- pr måned
Akonto varmbåren varme kr 170,- pr måned

Felleskostnader inkluderer vannbåren varme, Varmt vann, felles strøm, vedlikehold fellesareal, renhold fellesareal, brøyting, service og vedlikehold, felles bygg forsikring og øvrige driftskostnader. Tv og internett fra Telenor blir fakturert dirkete via felleskostnadene.

Felleskostnadene ble sist økt med virkning fra og med 01.01.2026.
Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk. Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått.

Sameiets fellesgjeld
Sameiets fellesgjeld er på kr 0,- pr 12-08-2026

Øvrige opplysninger om sameiets økonomi
Sameiet har ingen felles lån per dags dato.
Sameiet hadde i 2025 et årsresultat på kr -443.146,-.

Forretningsfører
*Angvik Eiendom AS
Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om borettslagets/sameiets/boligaksjelagets budsjett og regnskap er vedlagt i salgsoppgaven, og er også tilgjengelig hos megler og på oppdragets hjemmeside.

Areal
BRA - i: 56 m²
BRA - e: 9 m²
BRA totalt: 65 m²
TBA: 8 m²

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
1
Se for øvrig informasjon under punkt "Innhold".

Eierform
Eierseksjon
Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06 2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Det gjøres oppmerksom på at man kun kan erverve to boligseksjoner i sameiet, med unntak av erverv av fritidsbolig. Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. I følge Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie. Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon. Manglende sameievedtekter medfører ikke at det er et «ulovlig» sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike vedtekter som loven tilsier.

Boligtype
Leilighet

Etasje
2

Parkering
Det medfølger ikke parkering til leiligheten. Ifølge forretningsfører per 12.12.2025 er det mulighet for å kjøpe parkeringsplass i garasje/ute ved ledighet. Det finnes egne vedtekter for garasjesameiet, som blant annet regulerer kjøp og salg av garasjeplasser.

Sameiet har gjesteparkering for besøkende. Gjesteparkering er avsatt med 5 merkede plasser. Gjesteparkering kan ikke benyttes av noen av seksjonseierne. Se vedtekter §2 og husordensregler punkt 10.

Sameiebrøk
7/1007

Sameiets eiendom
Gnr. 25, Bnr. 928, Molde kommune.
Tomtestørrelse 4 971 m². Felles eiet tomt. Tomten er flat og har et felleseid areal på 4 971 m². Den er opparbeidet med boligbebyggelse og parkeringsplasser.

Byggeår
2018 ifølge takstmann.

Innhold
Leiligheten ligger i byggets 2. etasje og inneholder:
Entré/gang, stue/kjøkken, soverom og bad.

Seksjonen disponerer én bod i kjeller på 9 m².

Beboere disponerer i tillegg felles takterrasse og felles, lukket sykkelgarasje.

Standard
Entré:
Velkommen inn! Boligen har trappefri adkomst via heis i nabobygget, alternativt via utvendig trapp fra gateplan. Entréen fremstår lys og innbydende med praktisk, plassbygget oppbevaringsmøbel som også fungerer som benk. Den romslige gangen gir en fin flyt videre inn i boligen.

Stue:
Stue og kjøkken i åpen løsning gir en sosial oppholdssone. Store vinduer bidrar til en luftig følelse. Stuen har plass til sofa, TV-møblement og spisebord. Rommet har delikat belysning i form av flere spotteskinner som gir fleksibilitet rundt type belysning og plassering av lyskildene.

Kjøkken:
Det er parkett på gulvet og vegger samt himling er utført med malte, slette flater. Kjøkkeninnredningen er fra HTH og har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er integrerte hvitevarer bestående av kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Det er montert komfyrvakt og vannstoppsystem. Over benkeplaten er det montert laminatplate. Det er avtrekk via det balanserte ventilasjonsaggregatet. Luft fra kjøkkenhetten trekkes via ventilasjonsaggregatet med en såkalt bypaskanal. Ved å trykke på knappen på kjøkkenhetten økes hastigheten på aggregatet og spjeld på hetten åpnet. Se brukermanual som følger leiligheten for mer informasjon.

Bad:
Badet har flislagt gulv med varmekabler og flislagte vegger. I taket er det systemhimling med paneler i metall med innfelte downlights. Badet er innredet med dusjhjørne med glassvegger, vegghengt toalett og baderomsinnredning med heldekkende servant og har opplegg for vaskemaskin. Rommet er utført som prefabrikert baderomskabin og aktuell byggeforskrift for rommet er teknisk forskrift fra 2010. Det foreligger dokumentasjon på utførelsen i form av teknisk godkjenning 2183 fra Sintef.

Soverom:
Leiligheten har et godt soverom som vender inn mot sameiets rolige fellesareal. Soverommet har plass til dobbeltseng, tilhørende nattbord og hjemmekontor/oppbevaringsmøbler etter behov. Soverommet er utstyrt med skyvedørsgarderobe.

Innvendige overflater:
Entréen har flislagt gulv med gulvvarme. I øvrige rom er gulvene belagt med parkett. Vegger og himlinger er i all hovedsak utført med malte, slette overflater. Vindussmyg og overganger mellom vegger og himling er utført med listefri utførelse.

Innvendige dører:
Innvendig har boligen fabrikkmalte formpressede dører hvor døren inn til soverommet er utformet som en skyvedør.

Fast innredning:

Av fast innredning er det garderobeskap på soverommet. I tillegg har noen av vinduene innvendig solskjerming i form av lameller eller plisségardiner. Med fast innredning menes bygningsdeler og utstyr som er fastmontert, og som derfor følger boligen ved salg.

For mer informasjon om byggets byggemåte, se punktet "Byggemåte" samt vedlagt tilstandsrapport.

Beliggenhet
Kåre Solhjells veg 2 og Brunvollkvartalet har en svært sentral og attraktiv beliggenhet i Molde sentrum, med kort vei til alt byen har å by på.

Adkomst
Det vil bli skiltet i regi av EiendomsMegler 1 ved annonsert fellesvisning.

Byggemåte
Informasjonen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 10.08.2026

Leiligheten ligger i byggets 2. etasje og er orientert mot øst. Boligen er på ett plan, og det medfølger en romslig bod i underetasjen. Bygningen er oppført i 2018, og det er adkomst til leiligheten via både heis og trappeoppgang. Leiligheten fremstår i normal god stand og er oppført i henhold til byggeforskrifter gjeldende på oppføringstidspunktet. Leiligheten er en del av eierseksjonssameiet Brunvollkvartalet.

Leiligheten ligger i Brunvollkvartalet, som er en boligblokk oppført i 2018 med 7 etasjer samt parkeringskjeller. Hovedkonstruksjonen er utført i betong. Ytterveggene består av bindingsverk med pusset fasade. Etasjeskillene er utført i hulldekkeelementer og er brann- og lydklassifisert. Vinduer og balkongdør er levert med 2-lags isolerglass.

Vinduer:
Boligen har fabrikkmalte trevinduer med 2-lags isolerglass og utvendig aluminiumsbeslag.

Utvendige dører:
Bygningen har malt hovedytterdør som er både lyd- og brannklassifisert. og en skyvebalkongdør i malt tre med 2-lags glass og utvendig aluminiumsbeslag.

Veranda:
Verandaen er på ca. 8 m² og har gulv med flislagte overflater. Rekkverket er utført med glassfelt og metallhåndløper.

Radon:
Bygget er opplyst utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte
tillatelser og gjeldende forskrifter.

Vann- og avløpsledninger:
Leiligheten har vannledninger i plast (rør-i-rør) med fordelerskap i taket på badet. Det er avrenning fra skapet og ned på gulvet i badet. Stoppekran for kaldt og varmt vann er i fordelerskapet. Det er felles varmtvannsanlegg i alle blokkene. Forbruket av varmt vann blir

avlest på vannmåleren som sitter i fordelerskapet. Boligen har avløpsrør av plast. Det er kun synlige avløpsrør som er besiktiget/kontrollert. Staking av avløpsrør kan gjøres via toalett og sluk, og lufting av kloakk er ført ut og over tak.

Ventilasjon:
Ventilasjonsanlegget består av et balansert ventilasjonsaggregat med innebygd kjøkkenhette. Aggregatet sørger for mekanisk tilluft og avtrekk med varmegjenvinning. Kjøkkenhetten er integrert i aggregatet og har eget avtrekk med spjeld, slik at matos og fukt ledes direkte ut utenom varmeveksleren. Aggregatet er beregnet for normal boligventilasjon og forutsetter jevnlig vedlikehold, herunder filterskift.

Vannbåren varme:
Leiligheten er tilknyttet byggets felles vannbårne varmeanlegg, som forsyner radiator i stuen, gulvvarme på badet og i entréen samt varmt tappevann. Oppvarmet vann leveres fra byggets felles
tekniske anlegg. Leiligheten er utstyrt med separate vannmålere for registrering av forbruk av henholdsvis varme og tappevann.

Elektrisk anlegg:
Boligen har normal boliginstallasjon med automatsikringer og jordfeilbryter. Kursfortegnelsen samsvarer med antall sikringer. Det presiseres at vurderingen er basert på tilgjengelig dokumentasjon og visuell gjennomgang, og ikke på en elektrofaglig kontroll av det elektriske anlegget.

Branntekniske forhold:
Boligen er utstyrt med røykvarslere, brannsentral og slokkeutstyr. I tillegg er bygningen, samt leiligheten fullsprinklet.

Bod:
I underetasjen er det en bod på ca. 9 m² med støpt betonggulv. Skilleveggene mellom bodene er utført som gittervegger. Boden har strømuttak og belysning.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2), 3 (TG 3) eller ikke undersøkt (TGIU).

Følgende har fått tilstandsgrad 3 (Store eller alvorlige avvik) i tilstandsrapport:
- Ingen.

Følgende har fått tilstandsgrad 2 i tilstandsrapport:
- Ingen.

Følgende bygningsdeler er ikke vurdert (TGIU i tilstandsrapport - konstruksjoner som ikke er undersøkt):
- Ingen.

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke nødvendigvis uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

Hvitevarer og tilbehør

Integrerte hvitevarer på kjøkkenet medfølger. Hvitevarer overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger. Det gis ingen garanti utover dette.

Inventar som ikke medfølger handelen:
- Veggfestet knaggrekke i entré.
- Taklampe over spisebord.

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig
Ved kjøp av brukt bolig er det viktig å ha riktige forventninger. Det kan ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis oppført etter andre krav og med andre materialer og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader, som følge av bl.a. bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette, vil normalt ikke bli ansett som mangler.

Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen kan forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det utgjøre en mangel. Det samme gjelder hvis det er gitt manglende eller uriktige opplysninger om eiendommen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for en del slitasje og småskader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.

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

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

Dersom du oppdager forhold du mener er vesentlige og som kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet der det er tegnet boligselger-/boligkjøperforsikring, straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

Brukstillatelse/ferdigattest
Det er utstedt ferdigattest for riving av eksisterende bebyggelse og oppføring av flere leilighetsbygg med totalt 92 leiligheter og et mindre forretningslokale i 1. etasje, datert den 26.07.2019.
At slike attester foreligger gir ingen garanti for at det ikke senere er utført søknadspliktige arbeider på eiendommen.

Det foreligger byggemeldte og godkjente tegninger av leiligheten, som samsvarer med dagens bruk.

Oppvarming

Boligen varmes opp med varmekabler på badet og i entreen. I tillegg til en radiator i stuen.

Det er ikke inngått avtale om Norgespris på strøm for boligen.
Informasjon om Norgespris:
https://www.regjeringen.no/no/tema/energi/strom/sporsmal-og-svar-om-norgespris/id3089310/?expand=factbox3113088

Energimerking
Boligen er energimerket, og har oppnådd energikarakter GRØNN E. Energiattesten er bekreftet og offisiell. Energiattesten i sin helhet er lagt ved i den nedlastbare salgsoppgaven.

Internett- og tv-leverandør
Tv og internettleverandør er Telenor og T-We.

Adgang til utleie
Utleie av seksjon kan være begrenset jfr. sameiets vedtekter/styregodkjenning.
Ifølge vedtektene skal enhver ny eier eller leietaker innmeldes skriftlig til sameiets forretningsfører. Utleiere er ansvarlige for at samtlige leietakere informeres om og følger gjeldende vedtekter og husordensregler ved at disse spesifiseres i leiekontrakten. Postkassen skal merkes med skilt av typen "Postkasseskilt lite, Hvitt" som bestilles hos forretningsfører for å sørge for at krav om riktig informasjon om leietaker eller eier er på plass hos styret.

Radon
Denne boligen har ingen utleie og er derfor ikke radonmålt.
Bygget er opplyst utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter. Det er ikke fremlagt takstingeniøren denne dokumentasjonen annet enn selve ferdigattesten.

Regulering
Eiendommen ligger i et område som etter reguleringsplan for Strandgata 2, 4 og 6 (Plan-ID 201421) er regulert til nåværende sentrumsformål. Kopi av reguleringsbestemmelser etc. kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

- Kommuneplanens arealdel for Molde - del 1, 2015-2025 Vedtaksdato: 06.10.2016. ID K201401.

Delareal hensynssoner:
Delareal: 128 m²
Faresone: Flomfare

Reguleringsplaner:
ID: 201421
Navn: Detaljregulering for Strandgata 2, 4 og 6
Plantype: Detaljregulering
Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 23.06.2016

Reguleringsplaner under bakken:
ID: 201421
Navn: Detaljregulering for Strandgata 2, 4 og 6
Plantype: Detaljregulering
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 23.06.2016

Kommuneplaner under arbeid:
ID K202501
Navn: Kommuneplanens arealdel for Molde 2028-2040
Status: Planlegging igangsatt
Plantype: Kommuneplanens arealdel

Pågående reguleringssaker i nærområdet:
ID: 1506_202311
Plantype: Detalregulering
Saksnummer: 2023/1598
Forslagsstillertype: Privat
Beskrivelse: Plankonsulent varslet oppstart av arbeidet 01. november 2025 med frist for innspill 01.12.2025. Formålet med planarbeidet er å legge til rette for nytt hotell bestående av Superbgården og nybygg.
Forslagsstiller: AB Invest AS.
Plankonsulent: Voll Arkitekter AS.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkanlegg.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.
kr 812 500,- for 2024
Sekundærverdi kr 3 250 000,-.

Andel felles formue
Kun regnskapsmessig formue pr. 31.12.2025.

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler

Meglers rett til å stanse gjennomføring av en handel
Eiendomsmeglerforetak er pliktig til å foreta «kundetiltak» etter Hvitvaskingsloven. I dette ligger blant annet plikt til å treffe tiltak for å få bekreftet identiteten til selger og kjøper, den kjøper ev. opptrer på vegne av, samt eventuelle «reelle rettighetshavere».

Normalt skjer bekreftelse av en persons identitet ved fremvisning av gyldig legitimasjonsdokument («personlig fremmøte»), ved bruk av bankID, eller ved fremleggelse av en «Bekreftet kopi» av et legitimasjonsdokument. Fremvisning av legitimasjonsdokument i forbindelse med budgivning er normalt ikke tilstrekkelig kundetiltak. Dersom kjøper er en juridisk person må det foretas særlige kundetiltak, herunder med nærmere plikt til å redegjøre for «reelle rettighetshavere». Konferer megler for nærmere informasjon.
Transaksjonen kan ikke gjennomføres før meglerforetaket har foretatt tilfredsstillende kundetiltak. Endelige kundetiltak for kjøpers del skjer senest på kontraktsmøtet eller senest innen kontraktsignering der det ikke gjennomføres kontraktsmøte.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, kan ikke megler gjennomføre transaksjonen. I et slikt tilfelle misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager er kjøpers mislighold å anse som vesentlig, noe som gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere "mistenkelige transaksjoner" til Økokrim. Med "mistenkelig transaksjon" menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundetiltak kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Budgivning
Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at bud eller forbehold i bud skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eiendommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud. Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen.Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert. Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

Personvern
EiendomsMegler 1 Midt-Norge behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer.

Opplysningene vil bli lagret i EiendomsMegler 1 Midt-Norge sitt elektroniske meglersystem.

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført.

Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt.

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget.
Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

Les mer om personvern i vår personvernerklæring www.em1.no/personvern

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger.

Forkjøpsrett/godkjenning
Det praktiseres ikke forkjøpsrett i sameiet, jfr. vedlagte vedtekter.
Sameiet krever ikke styrets godkjenning av ny eier, kun eierskiftemelding.

Eier
Stig Edvin Dahle og Rikke Gjeitnes Dahle

Heftelser og servitutter
Seksjonering
Dagboknr.: 1432801
Dato: 19.10.2018
SNR: 11
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 7 / 1007

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 6457
Dato: 20.07.1992

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk m/atkomst på d.e.
for AS Istad Kraftselskap.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om parkering
Dagboknr.: 1155833
Dato: 19.10.2017
Gjelder 6 plasser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om bebyggelse
Dagboknr.: 1155852
Dato: 19.10.2017
Bestemmelse om rett til å bygge parkeringsdekke inntil eiendomsgrensen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om veg
Dagboknr.: 1363696
Dato: 04.10.2018
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om trafostasjon/-kiosk
Dagboknr.: 1155833
Dato: 19.10.2017
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Sameiet har panterett som sikkerhet for bl.a. riktig betaling av fellesutgifter. I tillegg kan eiendommen ha tinglyst panterett til sameie jf. grunnboksutskrift. Ovennevnte panterett(er) vil alltid følge eiendommen. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger
Eierseksjonssameiet Brunvollkvartalet består av 91 boligseksjoner og én næringsseksjon i eiendommen gnr. 24, bnr. 856 i Molde kommune. Sameiet ble stiftet 16.11.2016 og har ingen ansatte. Vaktmester- og regnskapstjenester leveres av Angvik Eiendom.

Fra styrets årsberetning 2024:
I løpet av 2024 er det avholdt 5 styremøter. Det har vært et aktivt år med både planlagt vedlikehold og uforutsette hendelser som har krevd oppfølging fra styret.
Brannsikkerheten er videreført gjennom eksisterende avtaler, etter at alternative leverandører ble vurdert med hensyn til både kvalitet og kostnad. Et reklamasjonsarbeid på veranda i B-blokka ble fullført uten ekstra kostnad for sameiet. På teknisk side har tre havarerte kompressorer medført uforutsette utgifter. Sammen med andre investeringer har dette påvirket sameiets likviditet, noe som omtales nærmere i regnskapet.

Sameiet har i løpet av året fått installert Unlock-system på alle ytterdører. Dette muliggjør åpning via mobiltelefon, men funksjonen er frivillig og krever individuell aktivering. Belysningen i garasjen er oppgradert til LED, noe som gir bedre lysforhold og lavere strømforbruk. Gjesteparkering har også i 2024 vært en utfordring. Styret iverksetter derfor tiltak for bedre håndheving og bruk av plassene. Det er bestilt befaring for reparasjon av kantstein som har fått skader gjennom vinteren.

Informasjon fra årsmøtet 2025:
- Oppdatering av husordensreglene: Styret ber om at årsmøtet stemmer for å endre formulering av punkt 10.7 til å inkludere tidligere omtalt bestemmelse om maks 3 døgn.
10. PARKERING OG BRUK:
10.1 Parkering reguleres av vedtektene.
10.2 All innvendig parkering i parkeringshuset er eiet og privat.
10.3 Parkering utenom egne private plasser inne og ute er forbudt.
10.4 Parkering er kun tillatt på oppmerkede plasser. Kjøretøy som parkerer utenom merkede plasser, kan bli bøtelagt/fjernet for eiers regning og risiko.
10.5 Seksjonseiere/beboere som ikke har parkeringsplass: Ikke tillatt å parkere på eiendommen.
10.6 Scootere og MC skal parkeres ute, fortrinnsvis ved siden av sykkelstativene. Dette gjelder scootere og MC hvor eier ikke har egen plass inne.
10.7 Gjesteparkering: Det er avsatt merkede plasser for gjesteparkering. Gjesteparkering kan ikke benyttes av seksjonseiere/beboere.
10.8 HC-parkering: Det er avsatt merkede plasser for HC-parkering.
10.9 Kundeparkering næringsseksjon: Det er avsatt 5 merkede plasser for næringsseksjonen. Plassene er privateid. Beboere og gjester av sameiet kan ikke benytte disse plassene til eget bruk, verken i eller utenfor næringsdelens åpningstid.
Forslag til endret tekst:
10.7 Det er avsatt merkede plasser for gjesteparkering. Disse plassene er kun for besøkende og skal ikke benyttes av seksjonseiere eller fastboende beboere. Gjesteparkering kan benyttes i maksimalt 3 sammenhengende døgn per besøkende.
Forslaget ble enstemmig vedtatt på årsmøtet.
- Kameraovervåkning: Det ble orientert om bakgrunnen for ønsket for kameraovervåkning og tilbudet som er sendt fra MIFO. Årsmøtet stemte over følgende spørsmål: Skal styret gå videre med saken?
Det ble stemt over å utsette saken. 13 av 19 fremmøtte stemte for dette og saken ble utsatt.

Andre saker som ble diskutert på årsmøtet:
• Brøytetjenester: det kom innspill om at det burde innhentes pris på brøytetjenester fra andre aktører - styret får innspill på andre leverandører og tar saken videre.
• Snømåking og sandstrøing rundt søppelkassene: det kom tilbakemelding om at det til tider er dårlig/ikke måket og dårlig strødd rundt søppelkassene. Det gis tilbakemelding til vaktmester om dette, men vaktmester måker kun i vanlig arbeidstid og ikke på kveld/helg. Det ble bestemt at det blir kjøpt inn spade og strøsand som skal stå tilgjengelig i nærheten søppelkassene på vinterhalvåret.
• Mulighet for vask av vinduer og fasadevask: det ble forespurt om styret har vurdert vindusvask og fasadevask av sameiet. Per nå er det ikke planlagt, og vindusvask utføres av den enkelte. Det er derimot enighet om at man ønsker at sameiet skal fremstå som velholdt og vurdering av fasadevask vil bli vurdert når man ser behov for det. Det må undersøkes hvilket vedlikehold fasaden krever før man bestiller fasadevask.
• Maling i fellesgang, og da i oppgang med postkassestativ: Det ble ytret ønske om maling og flikking av fellesgang, og da spesielt gang ved postkassene hvor det er mest slitt. Styret ser behovet og tar saken videre.

• Pynt og annet i fellesganger: Det ble forespurt hva reglene sier om pynt og andre
gjenstander i fellesareal og ganger, da spesielt i forbindelse med egen inngangsdør. Husordensreglene sier følgende i punkt 9.1 «For å bidra til trivsel i bo-området, plikter alle beboere å benytte sameiets fellesarealer på en aktsom måte inklusiv å holde fellesarealer inne og ute ryddige». Det er dermed ingen regler mot å gjøre egne innganger «hjemmekoselig». Dette må derimot gjøres på en slik måte at man ikke hindrer nødetater i å utføre sitt arbeid eller blokke nødutganger og hindre eventuelle evakueringer ved for eksempel brann. Det kan heller ikke være til hinder for andre beboere.
• Varierende lys i fellesareal/ svalganger: Det oppleves at lys i fellesareal/svalgang lyser til varierende tid. Det ble nevnt at timer/sensor kan være årsaken. Vaktmester er allerede i gang med å undersøke saken med blant annet Bratseth og vil følge denne videre.
• Skilt til avispostkasse: Det meldes om at aviser blir tatt av andre. Det er ønskelig at det lages skilt med tekst: «Aviser er forbeholdt abonnementer» på postkassene til aviser. Forvalter og styreleder ordner dette.
• Flytting av innsamlingspunkt for brukte batterier: Det ble ytret ønske om å flytte
innsamlingspunktene for batteri fra inngangsparti til mellomgang til garasje. Dette vil bli gjort omgående.

Informasjon fra årsmøtet 2026:
Driftsorientering: I 2025 ble det inngått en ny avtale med Telenor med nytt utstyr. Halvparten av grøntanlegget ble tatt og andre halvparten skal bli tatt i år. Mifo skiftet ut alle belysning i fellesområder og i garasjeanlegget. Det har vært byttet ? varmepumper. Det har også vært en del reparasjoner på brannanlegg med defekte detektorer og brannluker. Som tidligere har det også i 2025 vært en god del reparasjon på garasjeporter.
Sommerfest: Det er foreslått en sommerfest for beboere i august. Det er stemning for å gjenta sommerfest fra tidligere år. De som ønsker å stille til festkomieet kan melde seg til styret. Man ser for seg litt mat og samling på takterrassen. Sommerfesten vil ta forbehold om god vær.
Eventuelt:
- Påminnelse: Alle beboere har et felles ansvar for å holde orden i fellesområdene og ved avfallsstasjonen. Papp skal brettes før det kastes.
- Det har kommet meldinger om matos. Alle beboere oppfordres derfor til å bruke ventilator ved matlaging.
- Alle sykler som er i bruk og har eier, må merkes med grønn strips (dette ligger tilgjengelig ved postkassene) innen 10. mai. Sykler som ikke er merket innen fristen, vil bli fjernet.
- Det nye styret vil bestille container, slik det ble gjort i fjor. Nærmere informasjon sendes ut i forkant.
- Det kom også innspill om å fortsette å øke felleskostnadene jevnlig for å sikre en god økonomisk buffer.
- Det er ønskelig når avtalen med Telenor på TV og Internett går ut at man ser om det finnes enklere løsninger for TV.
- Bruk e-post: brunvollkvartalet@styremail.no for å melde inn saker til styret.

Avlesning strøm, forbruk varmtvann og vannbåren varme:
Blokk A - I forbindelse med eierskifte skal det avleses strøm og forbruk varmtvann.
Blokk B-C-D: I forbindelse med eierskifte skal det avleses strøm, forbruk varmtvann og vannbåren varme/radiator.

Oppsetting av markiser, parabolantenner, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. skal godkjennes av styret og skal skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av årsmøtet.

Husdyrhold er tillatt, iht. vedtektene § 12. Dyrehold reguleres nærmere i husordensreglenes punkt 6: Husdyrhold er tillatt, så lenge det ikke er til sjenanse for øvrige seksjonseiere. Ved lufting skal dyr holdes i bånd og avføring fjernes umiddelbart. Dyr har ikke adgang på takterrassen.

Ventilasjonsfilter må hver enkelt seksjonseier kjøpe, men styret besørger samlet bestilling for å sikre riktig type til de ulike ventilasjonsanleggene/ leilighetene. Selve arbeidet med utskifting inngår i felleskostnadene.

Takterrassen er et felles gode for alle seksjonseierne i sameiet Brunvollkvartalet. Vedlikehold/opprustning av takterrassen er en felles forpliktelse og styret organiserer derfor dugnader ved behov.

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 35 000 (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Utleggshonorar kr 1 250,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 12 500,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 2 500,- (inkl. mva).
Markedspakke med digital annonsering kr 17 900,- (inkl. mva).
Rabatt - Ansattrabatt markedspakke kr 5 000,- (inkl. mva).
Pris per visning kr 2 500,- (inkl. mva).
Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggings- og AHV-honorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

Meglers rett til å kreve dekning av utlegg:
Tinglysing av sikr.obl/hj.erkl m.v kr. 545,- pr. stk.
Kommunal informasjon kr.5.045 ,-
Fotograf kr. 3.790 ,-
Tilstandsrapport kr. 10.700,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 300,- pr. stk.
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-
Eierskiftegebyr for.fører kr. 6.725 ,-

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger, samt forsikringsløsninger til selger og kjøper
- HELP Forsikring, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Broker by Visma, som leverer elektroniske løsninger for budgivning, digitalt oppgjørsskjema og digital overtakelsesprotokoll*)
- Ambita/Norkart/Infotorg, som leverer informasjon om eiendommen, samt elektronisk tinglysing
- Signicat, som leverer digitale løsninger for signering av dokumenter, bl.a. kjøpekontrakt
- Takstfirma, Romsdal Takst
- Fotograf, EFKT

*) I den digital overtakelsesprotokollen så vil kjøper (via Broker by Visma) tilbys ulike leverandører av alarm/strøm/bredbånd, og hvilke/antallet leverandører avhenger av eiendommens beliggenhet.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i forbindelse med eiendomshandelen, bl.a. strømleverandører, boligalarm m.v.

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre, som er eiere av meglerforetaket. SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre tilbyr finansieringstjenester til selger/interessenter/kjøper i forbindelse med oppdraget.

Andre rettigheter og forpliktelser
Denne eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl).
Det er ingen tinglyste rettigheter eller plikter som hefter i eiendommen fra hovedbølet.

Tilstandsrapport/takst
Utført av Stian Jørgensen Hammarbäch i Romsdal Takst AS den 10-08-2026.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring, men har fylt ut egenerklæringsskjema. Kjøper oppfordres til å gjennomgå innholdet i skjemaet i forkant av budgivning.

Selger har ingen særskilte kommentarer i egenerklæringsskjemaet. Opplysninger om eiendommen er gitt på bakgrunn av dokumentasjon innhentet fra offentlige myndigheter, forretningsfører og øvrige tilgjengelige kilder.

Boligkjøperforsikring
EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/ småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

Avtalebetingelser
Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som

nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvarkan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring ombudgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som

ikke anses som forbrukere.

Vedlegg
Selgers egenerklæringsskjema, datert 06.08.2026
Tilstandsrapport, datert 10.08.2026
Infobrev fra forretningsfører, datert 03.08.2026
Kommunale avgifter, datert 30.07.2026
Innkalling til årsmøte 2025
Referat fra årsmøte 2025
Vedtekter for boligsameiet
Husordensregler
Vedtekter for garasjesameiet
Matrikkelrapport, datert 30.07.2026
Planrapport, datert 30.07.2026
Kommuneplankart, datert 30.07.2026
Reguleringsplankart, datert 30.07.2026
Reguleringsbestemmelser - Detaljregulering for Strandgata 2, 4 og 6 (ID 201421)
Energiattest, datert 08.08.2026
Ferdigattest, datert 26.07.2019
Godkjente byggetegninger, datert 06.06.2016

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette. Meglerforetaket mottar honorar ved formidling av finansielle tjenester.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Oppdragsansvarlig
Jeanette Stenersen
Eiendomsmegler
Telefon: 908 52 095
E-post: jeanette.stenersen@em1.no

Avdeling
EiendomsMegler 1 Molde
Besøksadresse: Hamnegata 37, 6413 Molde

Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim


B




FRAM




















SIEMENS





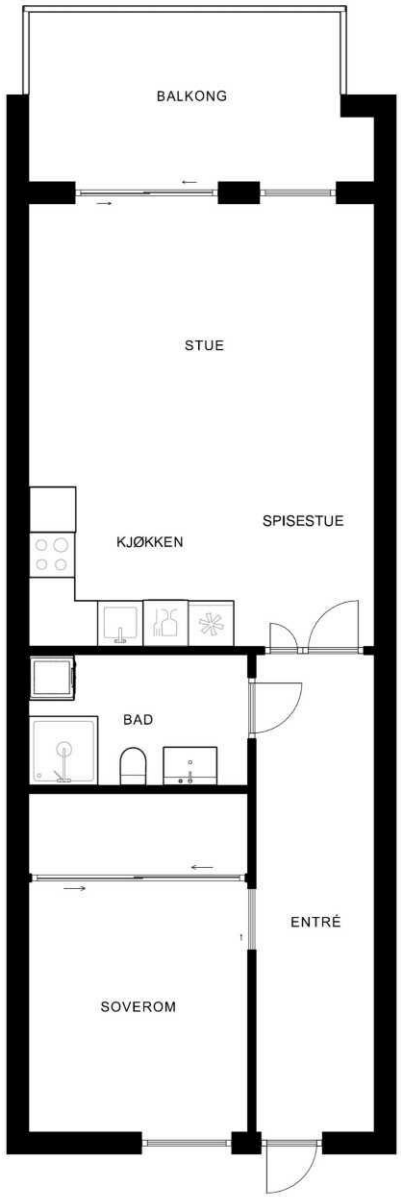








Plantegning



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

KÅRE SOLHJELLS VEG 2

Nabolaget Molde sentrum øst/Moldegård - vurdert av 24 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Familier med barn

OFFENTLIG TRANSPORT

Molde ferjekai		**2 min**
Totalt 14 ulike linjer		0.2 km
Molde Lufthavn, Årø		**9 min**

SKOLER

Langmyra skole (1-7 kl.)		**15 min**
415 elever, 32 klasser		1.1 km
Sellanrå skole (1-7 kl.)		**18 min**
323 elever, 25 klasser		1.4 km
Bekkevoll ungdomsskole (8-10 kl.)		**22 min**
442 elever, 24 klasser		1.7 km
Molde videregående skole		**8 min**
770 elever		0.5 km
Romsdal videregående skole		**22 min**
1037 elever		1.7 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Molde	**3 min**
Kople Scandic Alexandra Molde	**10 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 81/100

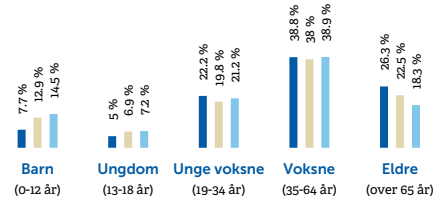
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 80/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 73/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Molde sentrum øst/Moldegå...	868	676
Molde	19 627	10 719
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Langmyra barnehage (1-5 år)		**16 min**
31 barn		1.2 km
Barnas Hus barnehage (1-5 år)		**19 min**
80 barn		1.5 km
Lillekollen barnehage (1-5 år)		**22 min**
102 barn		1.8 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Romsdalsgata	**3 min**
Søndagsåpent	0.2 km
Eurospar Molde	**8 min**

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Gående
2. Egen bil

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 81/100

MATVAREUTVALG

Stort mangfold 78/100

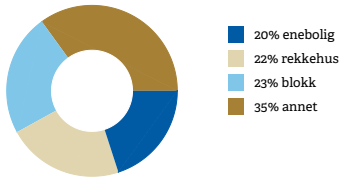
VEDLIKEHOLD HAGER

Godt velholdt 76/100

SPORT

Idrettens hus - idrettshall		**9 min**
Aktivitetshall		0.6 km
Molde idrettspark		**13 min**
Ballspill, fotball, friidrett, tennis		0.9 km
BRIS Treningssenter		**15 min**
Pro Gym Molde		**17 min**

BOLIGMASSE

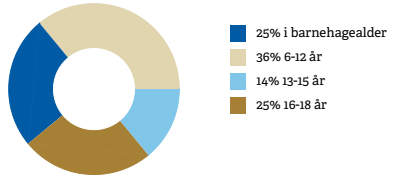


> «Midt i smørøyet, i tillegg til at det er stille og rolig.»
>
> Sitat fra en lokalkjent

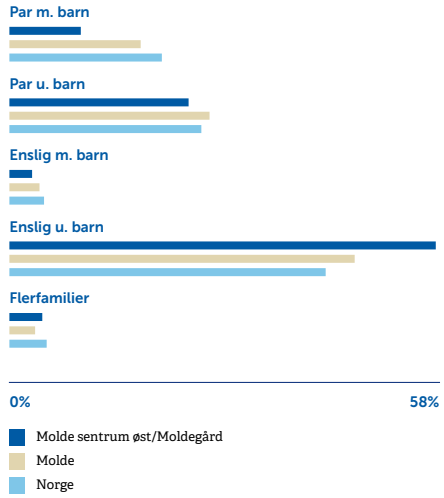
VARER/TJENESTER

MoldeTorget	**6 min**
Vitusapotek Molde	**2 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



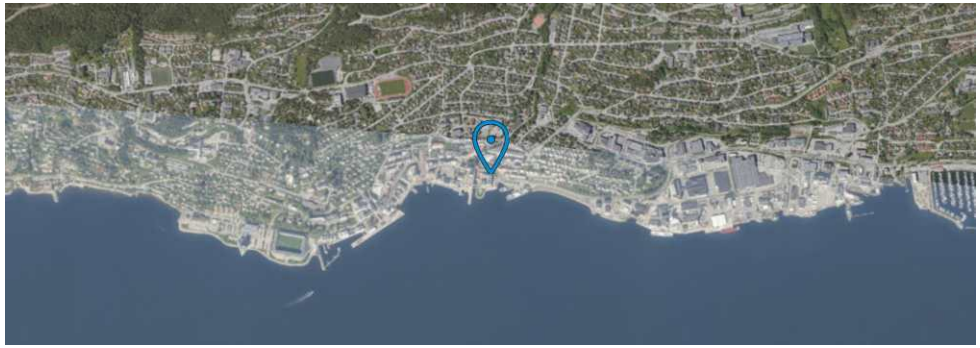
FAMILIESAMMENSETNING

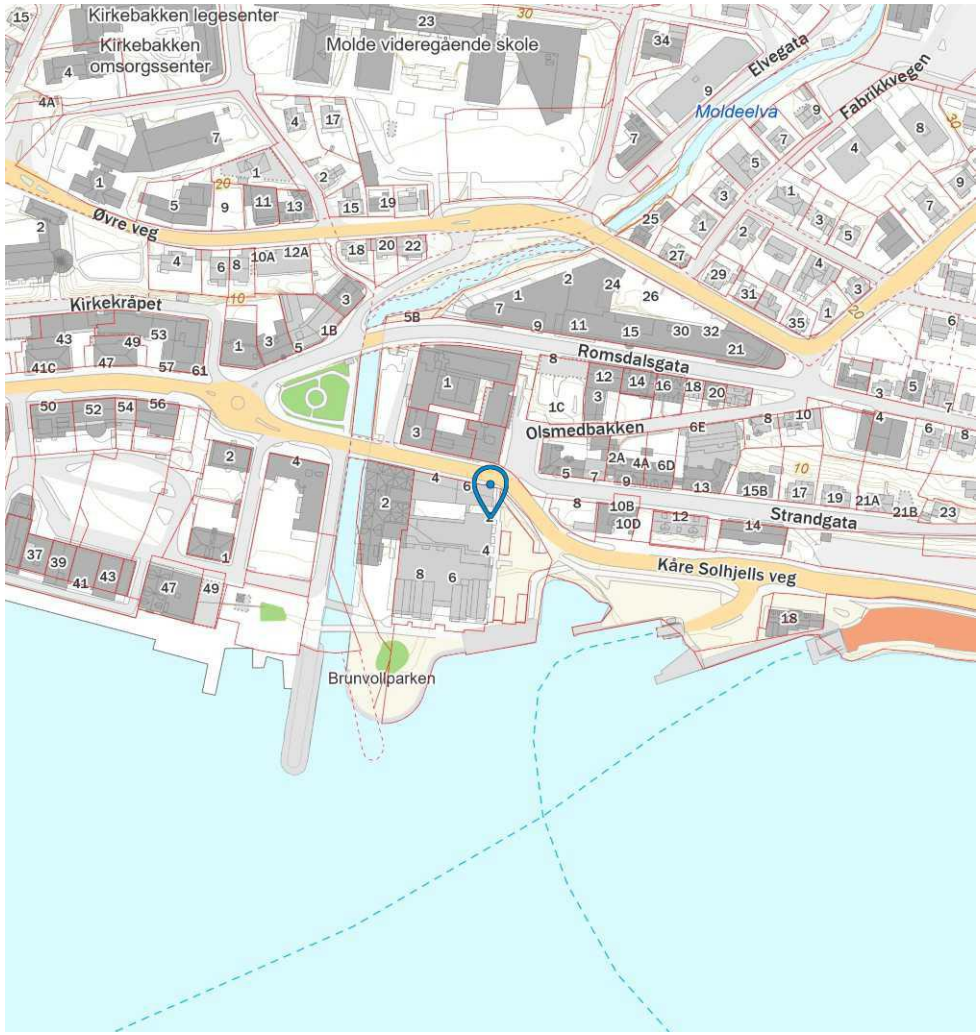


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**29%**	**33%**
Ikke gift	**49%**	**54%**
Separert	**15%**	**9%**
Enke/Enkemann	**7%**	**4%**

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





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

Dahle, Rikke Gjeitnes
03.08.2026
Signed bankID

Dahle, Stig Edvin
06.08.2026
Signed bankID

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Rikke Gjeitnes Dahle

Stig Edvin Dahle

Boligen

Kåre Solhjells Veg 2
6415 Molde

1506-25/928/0/11

- Boligen ble kjøpt 2024
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

- **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Kåre Solhjells veg 2 , 6415 MOLDE
MOLDE kommune
gnr. 25, bnr. 928, snr. 11

Sum areal alle bygg: BRA: 65 m² BRA-i: 56 m²



Befaringsdato: 07.08.2026 **Rapportdato:** 10.08.2026 **Oppdragsnr.:** 21622-1366 **Eiendomsverdi ref nr:** GF1445

Autorisert foretak: Romsdal Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Stian Jørgensen Hammarbäch

Romsdal TAKST

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Romsdal Takst AS

Romsdal Takst AS ble etablert i 2025 og tilbyr profesjonell taksering innen boligsalgsrapporter, tilstandsrapporter, verditaksering, næringstaksering, skade og byggesakskyndig rådgivning. Våre takstingeniører har over 40 års samlet erfaring fra byggebransjen – både som takstingeniører, prosjektledere og rådgivere.

Vi er tilknyttet Norsk Takst og følger bransjens etiske retningslinjer. Med mesterbrev, solid fagkompetanse og oppdatert kunnskap om regelverk og standarder, leverer vi grundige og pålitelige vurderinger. Vår styrke er høy kvalitet, lokal forankring og en tydelig ambisjon om å være en foretrukken aktør i regionen.



Rapportansvarlig

Stian Jørgensen Hammarbäch
Uavhengig Takstingeniør
stian@romsdaltakst.no
416 02 500

Medansvarlig

Eivind Lange
Uavhengig Takstingeniør
eivind@romsdaltakst.no
995 73 315

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 i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

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 • 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 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

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved 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 som minimum 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

Kåre Solhjells veg 2 , 6415 MOLDE
Gnr 25 - Bnr 928
1506 MOLDE

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

Beskrivelse av eiendommen

TAKSTOBJEKTET
Leiligheten ligger i byggets 2. etasje og er orientert mot øst. Boligen er på ett plan, og det medfølger en romslig bod i underetasjen. Bygningen er oppført i 2018, og det er adkomst til leiligheten via både heis og trappeoppgang. Leiligheten fremstår i normal god stand og er oppført i henhold til byggeforskrifter gjeldende på oppføringstidspunktet. Leiligheten er en del av eierseksjonssameiet Brunvollkvartalet.

I et eierseksjonssameie er det vanlig at sameiet har ansvar for det utvendige vedlikeholdet, som tak, fasader og felles tekniske anlegg, men ansvarsfordelingen kan variere og reguleres av sameiets vedtekter. Takstmannen har ikke gjennomgått vedtektene og kjenner ikke til den konkrete ansvarsdelingen i dette sameiet. Bygningsdelene er derfor vurdert uavhengig av hvem som er kostnadsbærer.

STANDARD
Boligen har en normal standard i forhold til byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet, samt for periodene det er gjennomført oppgraderinger og renoveringer. Det er utført flere oppgraderinger de senere år. For nærmere detaljer vises det til rapportens enkeltpunkter.

REFERANSENIVÅ
Boligen er oppført i henhold til teknisk forskrift 2010 (TEK10) med tilhørende veiledninger, samt byggeskikk og praksis på oppføringstidspunktet. Eventuelle oppgraderinger og endringer som er gjennomført senere, er vurdert i henhold til forskrifter og praksis som var gjeldende på utførelsestidspunktet.

BEGRENSNINGER
Det tas forbehold om at det ved oppussing eller åpning av konstruksjoner kan avdekkes feil og mangler som ikke er synlige ved en visuell inspeksjon

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2018

UTVENDIG Gå til side

Byggemåte:
Leiligheten ligger i Brunvollkvartalet, som er en boligblokk oppført i 2018 med 7 etasjer samt parkeringskjeller. Hovedkonstruksjonen er utført i betong. Ytterveggene består av bindingsverk med pusset fasade. Etasjeskillene er utført i hulldekkeelementer og er brann- og lydklassifisert. Vinduer og balkongdør er levert med 2-lags isolerglass.

Vinduer:
Boligen har fabrikkmalte trevinduer med 2-lags isolerglass og utvendig aluminiumsbeslag.

Utvendige dører:
Bygningen har malt hovedytterdør som er både lyd- og brannklassifisert. og en skyvebalkongdør i malt tre med 2-lags glass og utvendig aluminiumsbeslag.

Veranda:
Verandaen er på ca. 8 m² og har gulv med flislagte overflater. Rekkverket er utført med glassfelt og metallhåndløper.

Bod:
I underetasjen er det en bod på ca. 9 m² med støpt betonggulv. Skilleveggene mellom bodene er utført som gittervegger. Boden har strømuttak og belysning.

INNVENDIG Gå til side

Overflater:
Entréen har flislagt gulv med gulvvarme. I øvrige rom er gulvene belagt med parkett. Vegger og himlinger er i all hovedsak utført med malte, slette overflater. Vindussmyg og overganger mellom vegger og himling er utført med listefri utførelse.

Radon:
Bygget er opplyst utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

Innvendige dører:
Innvendig har boligen fabrikkmalte formpressede dører hvor døren inn til soverommet er utformet som en skyvedør.

Oppvarming:
Boligen har vannbåren gulvvarme på badet og i entreen, i tillegg til en radiator i stuen.

Fast innredning:
Av fast innredning er det garderobeskap på soverommet. I tillegg har noen av vinduene innvendig solskjerming i form av lameller eller plisségardiner. Med fast innredning menes bygningsdeler og utstyr som er fastmontert, og som derfor følger boligen ved salg.

VÅTROM Gå til side

Bad:
Badet har flislagt gulv med varmekabler og flislagte vegger. I taket er det systemhimling med paneler i metall med innfelte downlights. Badet er innredet med dusjhjørne med glassvegger, vegghengt toalett og baderomsinnredning med heldekkende servant og har opplegg for vaskemaskin.

Rommet er utført som prefabrikert baderomskabin og aktuell byggeforskrift for rommet er teknisk forskrift fra 2010. Det foreligger dokumentasjon på utførelsen i form av teknisk godkjenning 2183 fra Sintef.

KJØKKEN Gå til side

Det er parkett på gulvet og vegger samt himling er utført med malte, slette flater. Kjøkkeninnredningen er fra HTH og har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er integrerte hvitevarer bestående av kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Det er montert komfyrvakt og vannstoppsystem. Over benkeplaten er det montert laminatplate. Det er avtrekk via det balanserte ventilasjonsaggregatet. Luft fra kjøkkenhetten trekkes via ventilasjonsaggregatet med en såkalt bypaskanal. Ved å trykke på knappen på kjøkkenhetten økes hastigheten på aggregatet og spjeld på hetten åpnet. Se brukermanual som følger leiligheten for mer informasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Vann- og avløpsledninger:
Leiligheten har vannledninger i plast (rør-i-rør) med fordelerskap i taket på badet. Det er avrenning fra skapet og ned på gulvet i badet. Stoppekran for kaldt og varmt vann er i fordelerskapet. Det er felles varmtvannsanlegg i alle blokkene. Forbruket av varmt vann blir avlest på vannmåleren som sitter i fordelerskapet. Boligen har avløpsrør av plast. Det er kun synlige avløpsrør som er besiktiget/kontrollert. Staking av avløpsrør kan gjøres via toalett og sluk, og lufting av kloakk er ført ut og over tak.

Ventilasjon:
Ventilasjonsanlegget består av et balansert ventilasjonsaggregat med innebygd kjøkkenhette. Aggregatet sørger for mekanisk tilluft og avtrekk med varmegjenvinning. Kjøkkenhetten er integrert i aggregatet og har eget avtrekk med spjeld, slik at matos og fukt ledes direkte ut utenom varmeveksleren. Aggregatet er beregnet for normal boligventilasjon og forutsetter jevnlig vedlikehold, herunder filterskift.

Vannbåren varme:
Leiligheten er tilknyttet byggets felles vannbårne varmeanlegg, som forsyner radiator i stuen, gulvvarme på badet og i entréen samt varmt tappevann. Oppvarmet vann leveres fra byggets felles tekniske anlegg. Leiligheten er utstyrt med separate vannmålere for registrering av forbruk av henholdsvis varme og tappevann.

Elektrisk anlegg:
Boligen har normal boliginstallasjon med automatsikringer og jordfeilbryter. Kursfortegnelsen samsvarer med antall sikringer. Det presiseres at vurderingen er basert på tilgjengelig dokumentasjon og visuell gjennomgang, og ikke på en elektrofaglig kontroll av det elektriske anlegget.

Branntekniske forhold:
Boligen er utstyrt med røykvarslere, brannsentral og slokkeutstyr. I tillegg er bygningen, samt leiligheten fullsprinklet.

Tv og internett:
Tv og internettleverandør er Telenor og T-We.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

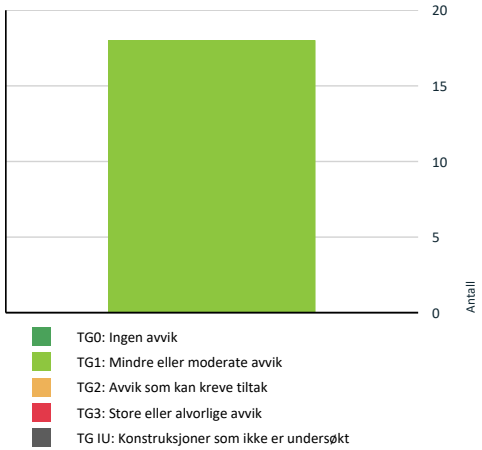
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

Kåre Solhjells veg 2 , 6415 MOLDE
Gnr 25 - Bnr 928
1506 MOLDE

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Generell bruksslitasje må påregnes ved kjøp av brukt bolig og er ikke særskilt omtalt. Det presiseres at det er gjennomført stikkprøver av bygningsdelene og ikke alle vinduer, dører og sanitærinstallasjoner er funksjonstestet, og større møbler/inventar er ikke flyttet ved befaringen. Kostnadsestimater er hovedsakelig angitt for bygningsdeler med tilstandsgrad 3 (TG3).

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til kravene i avhendingsloven. De vurderte bygningsdelene er registrert etter prinsippene i NS 3600, og tilstandsgrader er satt på dette grunnlaget. Rapporten er ikke en fullstendig tilstandsanalyse etter NS 3600, og vurderingene er basert på synlige forhold, alder og forventet levetid, uten destruktive inngrep.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2018

Kommentar
Byggeår er hentet fra Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Leilighet

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon, nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering	Skyvedørsgarderobe med innredning fra Elfra ble montert på soverommet.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Boligen har fabrikkmalte trevinduer med 2-lags isolerglass og utvendig aluminiumsbeslag.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Bygningen har malt hovedytterdør som er både lyd- og brannklassifisert. og en skyvebalkongdør i malt tre med 2-lags glass og utvendig aluminiumsbeslag.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Verandaen er på ca. 8 m² og har gulv med flislagte overflater. Rekkverket er utført med glassfelt og metallhåndløper.

Bod

Beskrivelse
I underetasjen er det en bod på ca. 9 m² med støpt betonggulv. Skilleveggene mellom bodene er utført som gittervegger. Boden har strømuttak og belysning.

Merknad:
Det ble opplyst av representant ved befaringen at det tidvis kan forekomme fuktinntrengning i boden. Ifølge opplysningene er dette et kjent forhold som sameiet arbeider med å utbedre, og problemstillingen gjelder flere boder i bygget, ikke kun denne boden.

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

Kåre Solhjells veg 2 , 6415 MOLDE
Gnr 25 - Bnr 928
1506 MOLDE

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse
Entréen har flislagt gulv med gulvvarme. I øvrige rom er gulvene belagt med parkett.

Merknad:
Det er registrert enkelte mindre sår, riper og annen normal bruksslitasje på parkettgulvene. Forholdet vurderes som alders- og bruksrelatert, og har ingen betydning for den vurderte tilstandsgraden.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Vegger og himlinger er i all hovedsak utført med malte, slette overflater. Vindussmyg og overganger mellom vegger og himling er utført med listefri utførelse.

Radon

Beskrivelse
Bygget er opplyst utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendig har boligen fabrikkmalte formpressede dører hvor døren inn til soverommet er utformet som en skyvedør.

Merknad:
Det er registrert enkelte mindre sår og skader, men disse vurderes som normal bruksslitasje og har ingen betydning for tilstandsgraden.

Oppvarming

Beskrivelse
Boligen har vannbåren gulvvarme på badet og i entreen, i tillegg til en radiator i stuen.

Fast innredning

Beskrivelse

Av fast innredning er det garderobeskap på soverommet. I tillegg har noen av vinduene innvendig solskjerming i form av lameller eller plisségardiner. Med fast innredning menes bygningsdeler og utstyr som er fastmontert, og som derfor følger boligen ved salg.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Badet har flislagt gulv med varmekabler og flislagte vegger. I taket er det systemhimling med paneler i metall med innfelte downlights. Badet er innredet med dusjhjørne med glassvegger, vegghengt toalett og baderomsinnredning med heldekkende servant og har opplegg for vaskemaskin.

Rommet er utført som prefabrikert baderomskabin og aktuell byggeforskrift for rommet er teknisk forskrift fra 2010. Det foreligger dokumentasjon på utførelsen i form av teknisk godkjenning 2183 fra Sintef.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Badet har flis på veggene og systemhimling i taket med metallplater. Det er innfelte spotter i taket.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Det er flislagt gulv og elektriske varmekabler. Ved funksjonstest ble vannet ledet til sluket uten at det ble observert oppdemming i dusjsonen, i samsvar med funksjonskontrollen beskrevet i NS 3600.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Badet er utført med smøremembran/folie på vegger og gulv. Membranen er skjult bak overflater og er derfor ikke tilgjengelig for visuell kontroll uten inngrep i konstruksjonen. Vurderingen av membranens tilstand er derfor basert på badets alder, synlige overflater og eventuelle registrerte symptomer på svikt. Sluket er i plast, og membran mansjetten er klemt korrekt under klemringen.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning fra Space med heldekkende servant og glatte fronter. På veggen er det speil med integrert belysning, og rommet har vegghengt toalett, opplegg for vaskemaskin og dusjnisje med glassdører.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon, med tilluft tilført gjennom spalte under døren.

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

Kåre Solhjells veg 2 , 6415 MOLDE
Gnr 25 - Bnr 928
1506 MOLDE

Tilstandsrapport

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke gjennomført siden det i forskriften til tryggere bolighandel frarådes å bore hull i baderomskabiner. Badet er kontrollert med egnet fuktmåler, og det ble ikke avdekket unormale forhold i våtsoner på gulv eller vegger.



Fuktsøk



Fuktsøk

KJØKKEN

2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Det er parkett på gulvet og vegger samt himling er utført med malte, slette flater. Kjøkkeninnredningen er fra HTH og har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er integrerte hvitevarer bestående av kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Det er montert komfyrvakt og vannstoppsystem. Over benkeplaten er det montert laminatplate.

2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via det balanserte ventilasjonsaggregatet. Luft fra kjøkkenhetten trekkes via ventilasjonsaggregatet med en såkalt bypaskanal. Ved å trykke på knappen på kjøkkenhetten økes hastigheten på aggregatet og spjeld på hetten åpnet. Se brukermanual som følger leiligheten for mer informasjon.

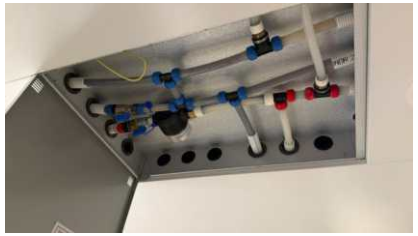
TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Leiligheten har vannledninger i plast (rør-i-rør) med fordelerskap i taket på badet. Det er avrenning fra skapet og ned på gulvet i badet. Stoppekran for kaldt og varmt vann er i fordelerskapet. Det er felles varmtvannsanlegg i alle blokkene. Forbruket av varmt vann blir avlest på vannmåleren som sitter i fordelerskapet.

Tilstandsrapport



Fordelerskap i himlingen

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Boligen har avløpsrør av plast. Det er kun synlige avløpsrør som er besiktiget/kontrollert. Staking av avløpsrør kan gjøres via toalett og sluk, og lufting av kloakk er ført ut og over tak.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjonsanlegget består av et balansert ventilasjonsaggregat med innebygd kjøkkenhette. Aggregatet sørger for mekanisk tilluft og avtrekk med varmegjenvinning. Kjøkkenhetten er integrert i aggregatet og har eget avtrekk med spjeld, slik at matos og fukt ledes direkte ut utenom varmeveksleren. Aggregatet er beregnet for normal boligventilasjon og forutsetter jevnlig vedlikehold, herunder filterskift.

TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Leiligheten er tilknyttet byggets felles vannbårne varmeanlegg, som forsyner radiator i stuen, gulvvarme på badet og i entréen samt varmt tappevann. Oppvarmet vann leveres fra byggets felles tekniske anlegg. Leiligheten er utstyrt med separate vannmålere for registrering av forbruk av henholdsvis varme og tappevann.



Vannbåren varme

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.

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

Kåre Solhjells veg 2 , 6415 MOLDE
Gnr 25 - Bnr 928
1506 MOLDE

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen har normal boliginstallasjon med automatsikringer og jordfeilbryter. Kursfortegnelsen samsvarer med antall sikringer. Det presiseres at vurderingen er basert på tilgjengelig dokumentasjon og visuell gjennomgang, og ikke på en elektrofaglig kontroll av det elektriske anlegget.



Sikringsskapet er plasser i gangen

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med røykvarslere, brannsentral og slokkeutstyr. I tillegg er bygningen, samt leiligheten fullsprinklet.

Tv og internett

Beskrivelse

Tv og internettleverandør er Telenor og T-We.

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

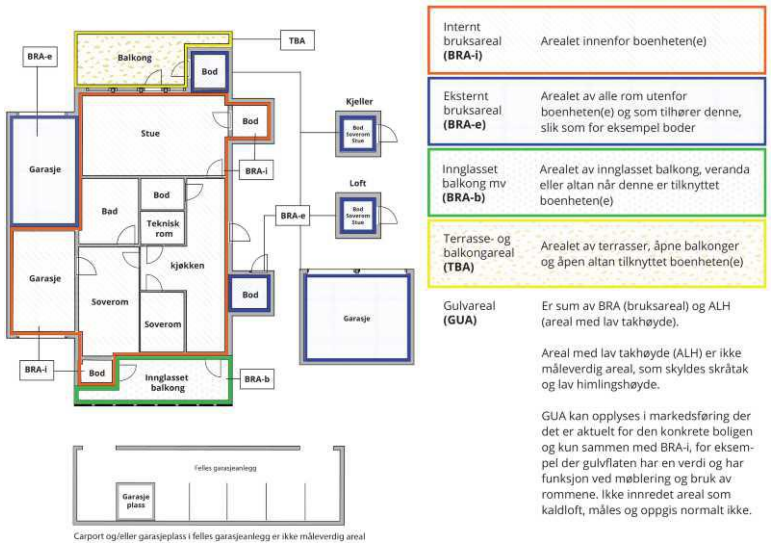
Hva er måleverdig areal?

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.

Kåre Solhjells veg 2 , 6415 MOLDE
Gnr 25 - Bnr 928
1506 MOLDE

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2.etasje	56			56	8
Underetasje		9		9	
SUM	**56**	**9**			**8**
SUM BRA	**65**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2.etasje	Stue/kjøkken, bad/vaskerom, gang, soverom, entré		
Underetasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se liste under Tilbygg/modernisering

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.8.2026	Stian Jørgensen Hammarbäch	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1506 MOLDE	25	928		11	4972 m²	Eiendomsverdi.no	Ikke relevant

Adresse
Kåre Solhjells veg 2

Hjemmelshaver
Dahle Rikke Gjeitnes, Dahle Stig Edvin

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten har en sentral beliggenhet i Molde sentrum, med umiddelbar nærhet til et variert servicetilbud. I nærområdet finnes blant annet forretninger, serveringssteder, offentlig tjenesteyting, gode kollektivforbindelser samt Aker Stadion. Molde videregående skole ligger også i kort avstand fra boligen. Beliggenheten anses som attraktiv, med nærhet til sjøfront og sjøbad.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

Tomten er flat og har et felleseid areal på 4 972 m². Den er opparbeidet med boligbebyggelse og parkeringsplasser.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Fra Infoland	06.08.2026	Offentlige og tinglyste dokumenter.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	08.08.2026	Signert egenerklæring fra eier	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	08.08.2026	Eiendomsopplysninger	Gjennomgått		Nei
Energirapport	08.08.2026	Energimerking av boligen	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PRESISERINGER

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaringen begrenses i hovedsak til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREAL

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

PERSONVERN

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

enova

Energiattest

B

Adresse	
Kåre Solhjells veg 2, 6415 MOLDE	
Dato for energimerking **08.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-328667**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300593936**
Gårdsnummer **25**	Bruksnummer **928**
Seksjonsnummer **11**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår	Bygningstype
2018	**Leilighet**
Bruksareal **56,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **56,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

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
86,66 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
87,06 kWh/m²	**5 353 kWh**

Kåre Solhjells veg 2, 6415 MOLDE

Detaljering

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

Kåre Solhjells veg 2, 6415 MOLDE

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: 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 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: 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 14: 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 varmeanlegg

Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

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

MOLDE KOMMUNE
Byggesak og geodata

Saksbehandler: KRISTINEJ

Ferdigattest

Etter plan- og bygningslovens § 21-10

Vår ref	Løpenr
2016/2013	40581/2019

Byggested
Kåre Solhjells veg 2-4-6-8, 6415 MOLDE

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
25	928		

Ansvarlig søker (navn og adresse)	Tiltakshaver (navn og adresse)
Kosbergs Arkitektkontor AS Postboks 78 6401 MOLDE	Brunvoll Strandgata AS Eikremsvingen 2 6422 MOLDE

Vedtak/tillatelse	Vedtak dato	Vedtak nr
Rammetillatelse til riving og oppføring av leilighetsbygg m.v.	24.06.16	DS 16/329
Igangsettingstillatelse til riving	11.11.16	DS 16/549
Endring av tillatelse og igangsettingstillatelse for utfylling i sjø	12.01.17	DS 17/22
Igangsettingstillatelse for peling, fundamentering, og betongarbeider	22.02.17	DS 17/83
Igangsettingstillatelse for resten av tiltaket	25.04.17	DS 17/140
Endring av tillatelse for uteområder mot syd	12.04.18	DS 18/167
Endring av tillatelse for installering av pipe	17.08.18	DS 18/363

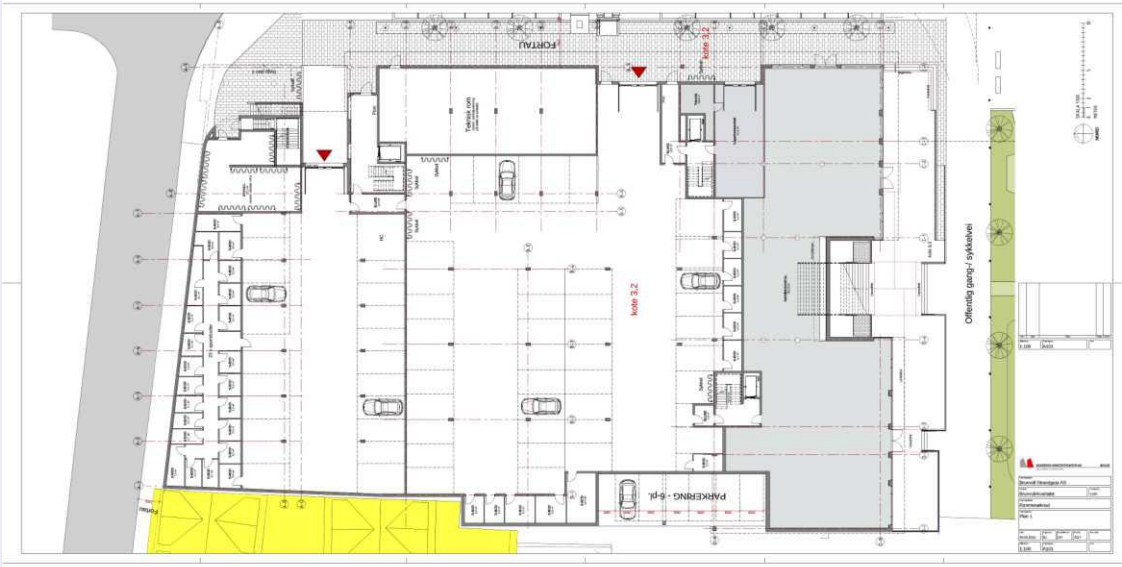
Spesifikasjon

Tiltaket/byggets art
Riving av eksisterende bebyggelse og oppføring av flere leilighetsbygg med totalt 92 leiligheter og et mindre forretningslokale i 1.etasje.

Merknader	Ferdigattesten utstedes på grunnlag av ferdigmelding datert 08.07.19. I mottatt dokumentasjon er det bekreftet at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jf. pbl § 20-1.

Underskrift

Sted	Dato	For Byggesak og geodata
Molde	26.07.2019	Aleksander Aasen Knudsen Enhetsleder (Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur)



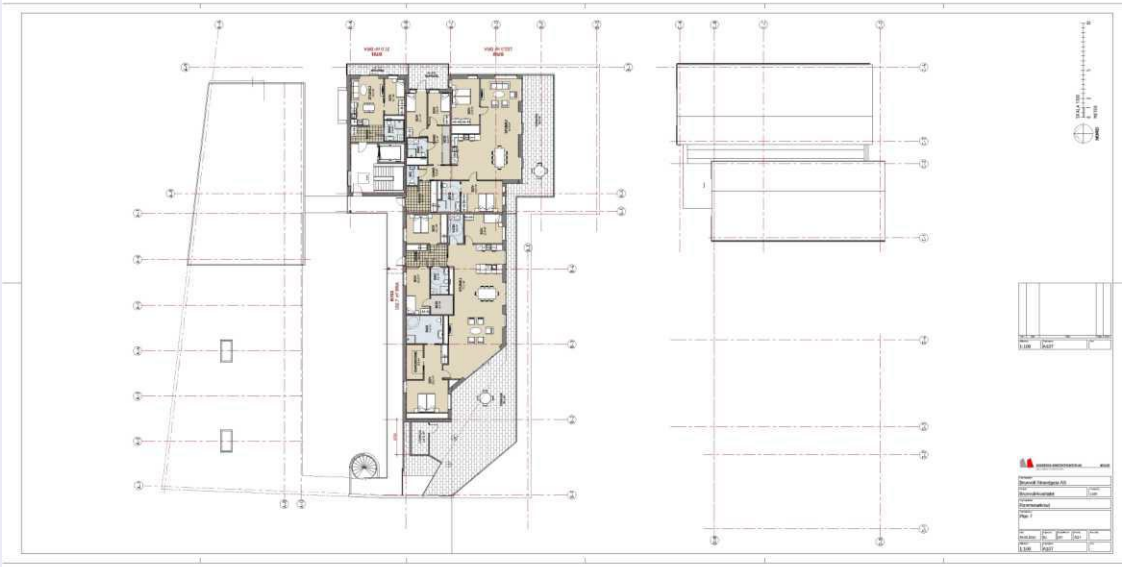

150m²













ABCD - Fasade Øst
1 : 200



A - Fasade Nord
1 : 200



A - Fasade Sør
1 : 200



ABCD - Fasade Vest
1 : 200



B - Fasade Sør
1 : 200



B - Fasade Nord
1 : 200



CD - Fasade Sør
1 : 200



CD - Fasade Nord
1 : 200



C - Fasade Vest
1 : 200

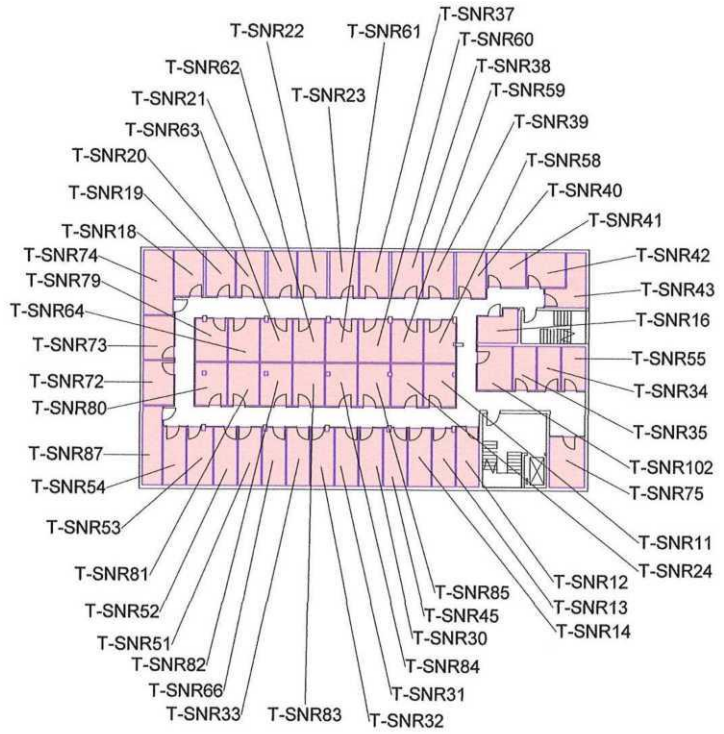


D - Fasade Øst
1 : 200

SKALA 1:200
0 1 2 5 10 15 20
METER

Brunvoll Strandgata AS	
Brunvoll-kvartalet	1320
Rammesøknad	
Fasader 3	
06.06.2018	02
1:200	A153

5 2/9

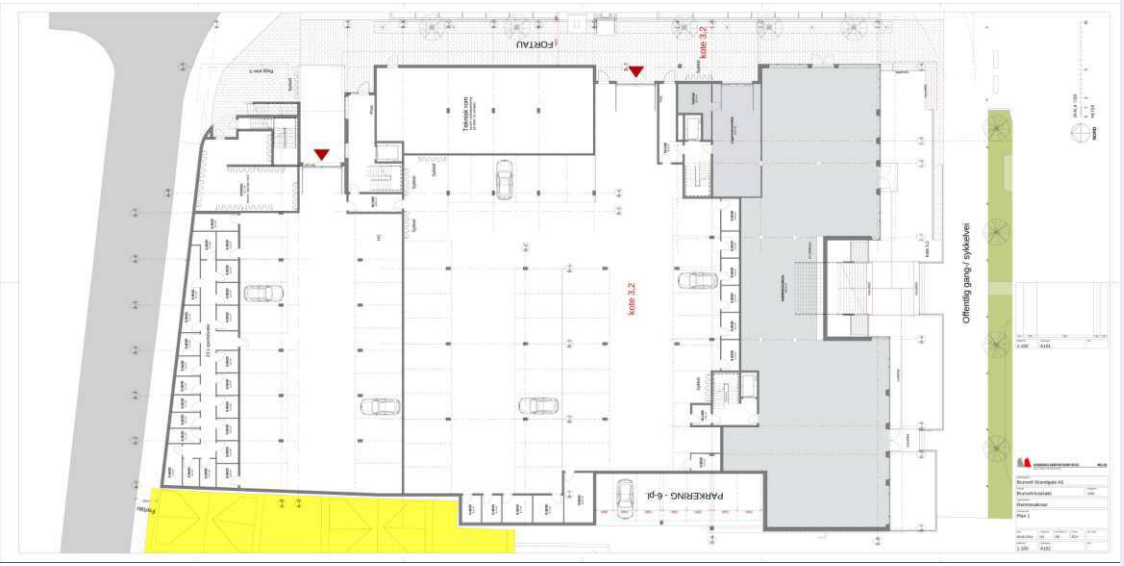


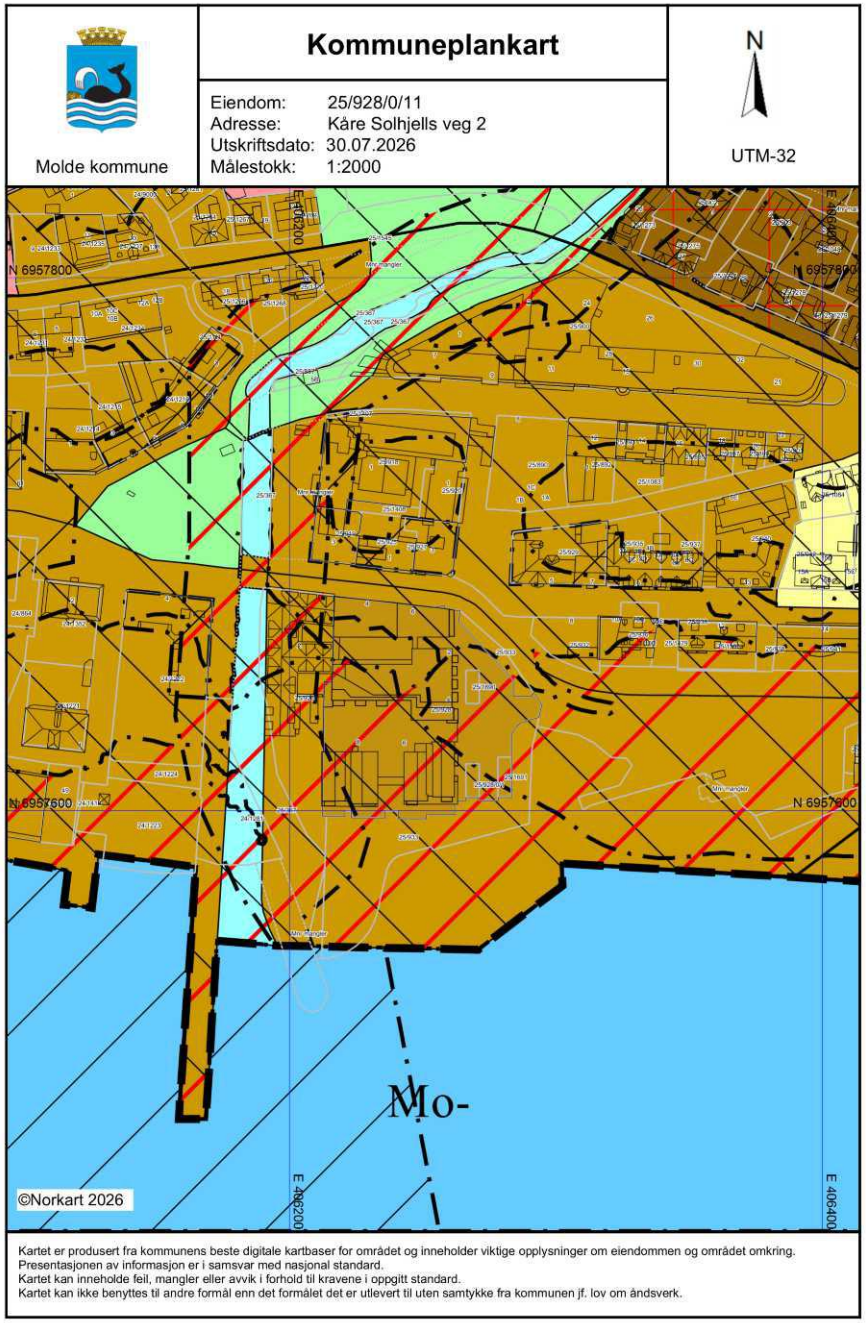
Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.

Tegningen viser: **Seksjonering plan U, Gnr/Bnr 25/298, Molde**

Prosjekt:	Prosjektnr.:	Tegningsstatus.:	Signatur:	Kontroll:	Dato:
Brunvollkvartalet	1320		EHH	DR	27.04.2018

	Målestokk:	Tegningsnr.:	Index.:
KOSBERGS ARKITEKTKONTOR AS KJELL KOSBERG, SIVILARKITEKT MNAL	1:400	SEK0	


FORTAU
kote 3,2
kote 3,2
Offentlig gang-/ sykkelvei
PARKERING - 6 pl.


Kommuneplankart
Molde kommune
Eiendom: 25/928/0/11
Adresse: Kåre Solhjells veg 2
Utskriftsdato: 30.07.2026
Målestokk: 1:2000
N
UTM-32
N 6957800
N 6957600
E 406200
E 406400
©Norkart 2026
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2
- Boligbebyggelse - eksisterende
- Sentrumsformål - eksisterende
- Sentrumsformål - nytt
- Bebyggelse for offentlig eller privat tjenestey

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
- Grønnstruktur - eksisterende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
- Ferdsel - eksisterende
- Farleder - eksisterende
- Naturområde vann - eksisterende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
- Faresone - Flomfare
- Sikringsone - Byggeforbud rundt veg,bane o
- Støysone - Ander støysoner
- Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastr
- Båndlegging etter lov om kulturminner - eksi
- Båndlegging for regulering etter PBL - nytt

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
- Faresone grense
- Sikringsonegrense
- Støysonegrense
- Angitthensyngrense
- Infrastrukturgrense
- Båndleggінggrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Hovedveg - eksisterende
- Abc Påskrift områdenavn

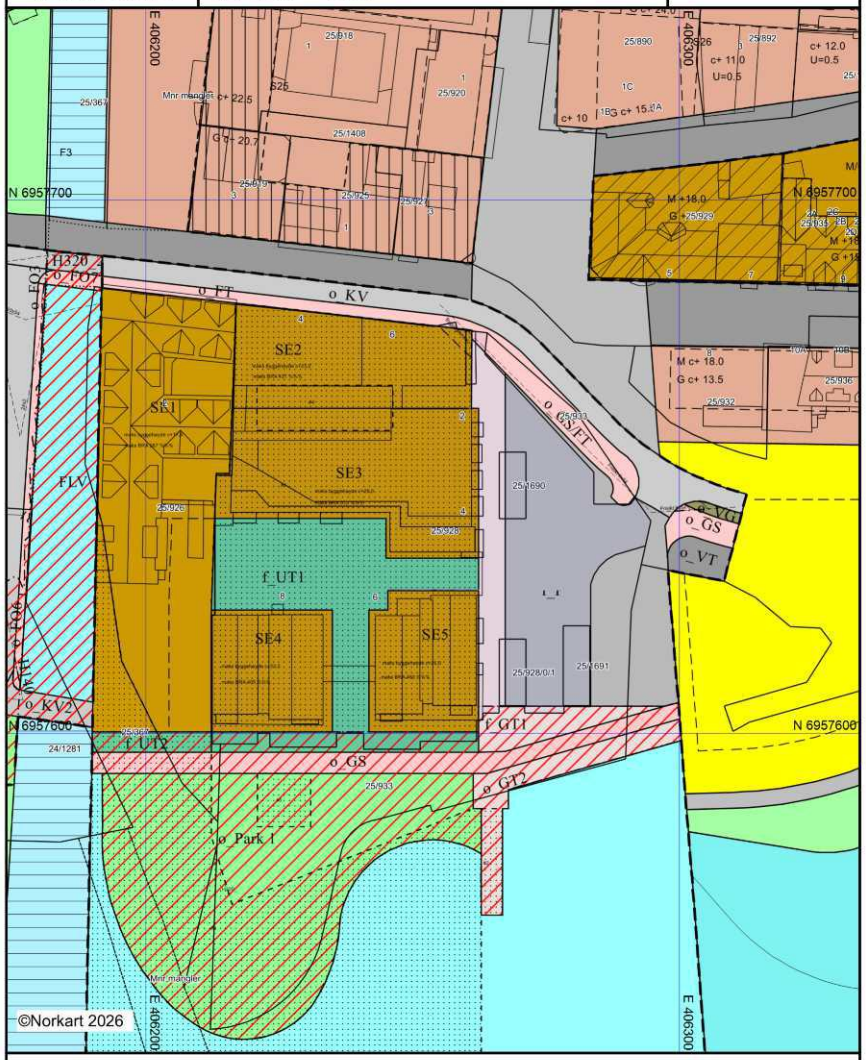
Molde kommune

Reguleringsplankart

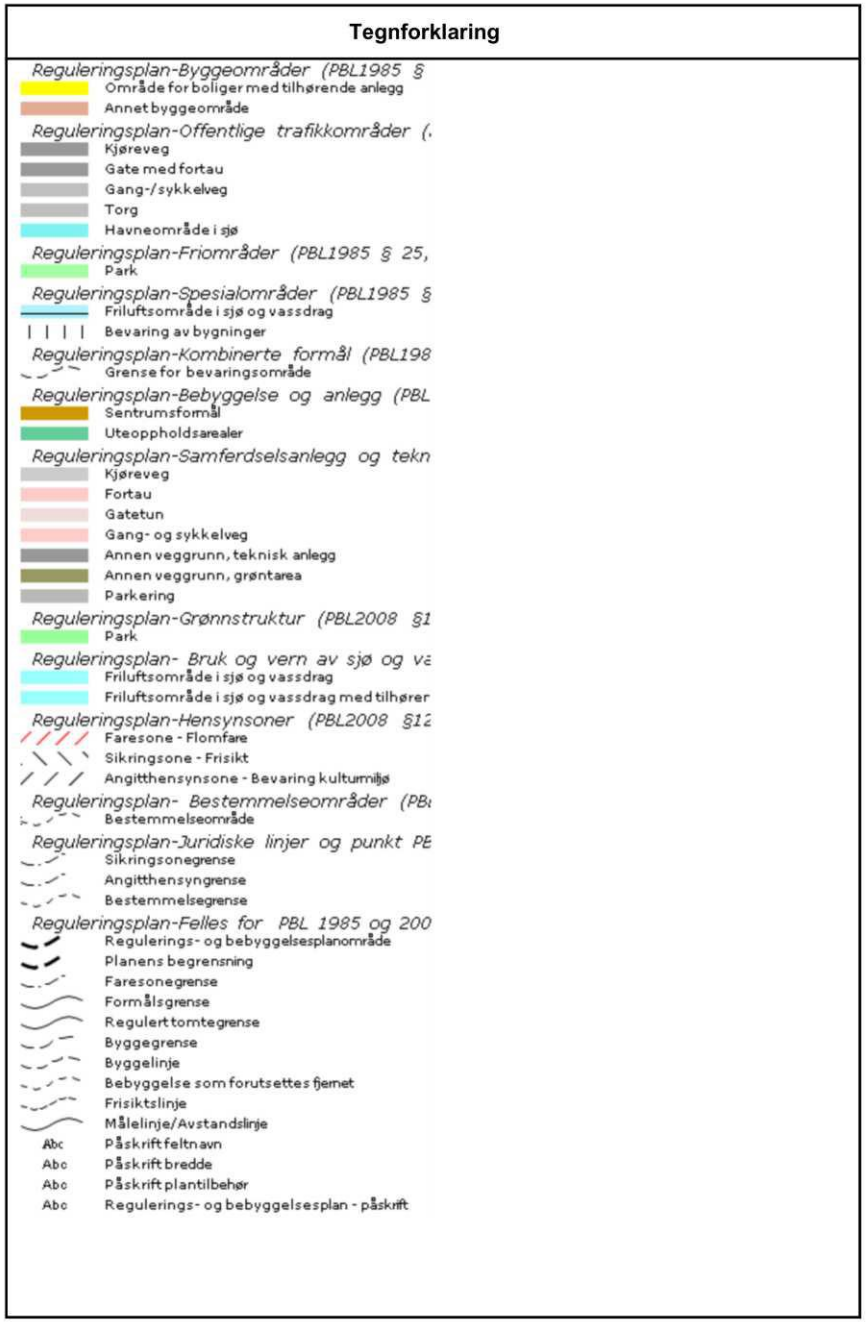
Eiendom: 25/928/0/11
Adresse: Kåre Solhjells veg 2
Utskriftsdato: 30.07.2026
Målestokk: 1:1000

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.



MOLDE - STIKKER SEG UT

Kommuneplanens arealdel for Molde, del 1, 2015 – 2025

Arealplan fra Strande til Aukra grense

Planbestemmelser og retningslinjer

Vedtatt i Molde kommunestyre, sak 97/16, 6.10.2016

Sist revidert 14.11.2016

MOLDE KOMMUNE

Innhold

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

Generelle bestemmelser

§ 1 Forholdet til kommuneplaner

§ 1.1 Følgende kommunedelplaner skal gjelde sammen med Kommuneplanens arealdel for Molde – del 1, 2015-2025:

- 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
- Kommunedelplan for Møreaksen

Der det er motstridene interesser skal Kommuneplanens arealdel for Molde del 1, 2015-2025 gjelde.

§ 2 Forholdet til reguleringsplaner

§ 2.1 Ingen reguleringsplaner oppheves som følge av Kommuneplanens arealdel for Molde – del 1, 2015-2025. Der det er motstridende interesser skal kommuneplanen gjelde.

§ 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 til og med 4 nye boenheter i områder innenfor eksisterende boligbebyggelse krever normalt ikke reguleringsplan dersom volum og form tilpasses omkringliggende bebyggelse og bestemmelser om fortetting blir ivaretatt.

Oppretting av nye boenheter innenfor eksisterende bygningsmasse utløser ikke plankrav dersom øvrige bestemmelser i kommuneplanen overholdes.

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

a) S1 – Fabrikkvegen
b) S2 – Roseby (området S2 kan deles opp i flere områdeplaner hvis nødvendig)
c) S3 – Lundavang og Stuevollen
d) Frænavegen

§ 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 Område B1 – Baret som bolig og friområde kan ikke bygges ut før det foreligger godkjent adkomst. Dette vil betinge avkjørselssanering, ny kryssløsning og trygge forbindelser for myke trafikanter. Statens vegvesens håndbok N100 skal legges til grunn for utforming av løsningene.

§ 5.2 Område B4 – Bjørsetsaga som bolig og friområde kan ikke bygges ut før det foreligger en godkjent adkomst. Dette vil betinge avkjørselssanering, ny kryssløsning og trygge forbindelser for myke trafikanter. Statens vegvesens håndbok N100 skal legges til grunn for utforming av løsningene.

§ 5.3 Område B10 – Øvre Fuglset som bolig og friområdet kan utbygges under forutsettelse at det ved regulering inngår en buffersone langs Fuglsetbekken som ivaretar behovene for friluftslivet og barn og unges interesser. På østre delen av området skal avstanden til turstiene vurderes og inngå i reguleringsplanen som LNF område.

§ 6 Offentlig tjenesteyting

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

§ 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 hovedfartsårer inn mot sentrum og de større arbeidsplasskonsentrasjonene.

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

§ 6.5 Område O1 – Området avsatt til kombinasjonsformål offentlig/privat tjenesteyting og grønnstruktur. Det tillates etablering av en barnehage. Resterende areal skal brukes som grøntstruktur. Grønnstrukturen kan brukes som del av uteareal for barnehagen, men må være tilgjengelig for allmennheten etter at barnehagen stenger.
Det kan ikke gis driftstillatelse for barnehagen før de ubebygde deler av området er opparbeidet og tilrettelagt for både bruk av barnehagen og almen bruk som friluftsog lekeområde.

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 utenfor A-området vist i Temakart 1.

Retningslinjer til handel og næring

1. Næringsvirksomhet skal lokaliseres i samsvar med målsetting om rett virksomhet på rett sted. Lokaliseringskriteriene er beskrevet i planbeskrivelsen.

§ 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

a) For området Lundavang (Molde sykehus, deler av S3) er reguleringsformålet satt til offentlig tjenesteyting og boliger. Formålet boliger kan først brukes når plankravet er oppfylt og sykehusdrift opphører på dette stedet. For eksisterende boliger innenfor området skal eksisterende reguleringsplaner gjelde, og med nødvendig utfylling av kommuneplanens bestemmelser.
b) For området K1 er reguleringsformålet næring, forretning og privat tjenesteyting.
c) For området K2 er reguleringsformålet næring og forretning.
d) For området O1 er reguleringsformål offentlig og privat tjenesteyting og grønnstruktur. Bestemmelsene i § 6.5 gjelder.

§ 10 Parkering

§ 10.1 Det skal avsettes plass for biler og sykler på egen grunn i samsvar med soneinndeling vist på figur 2 og Temakart 3.

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

§ 10.3 Kommunen kan samtykke i at det i stedet for parkeringsplass på egen grunn eller på fellesareal blir innbetalt et beløp for hver manglende plass til kommunen for bygging av parkeringsanlegg, jf. PBL § 28-7. Innbetalt beløp skal være i samsvar med kommunestyrets gjeldende satser.

§ 10.4 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.

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

§ 10.6 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. 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 opp til nærmeste hele tall)

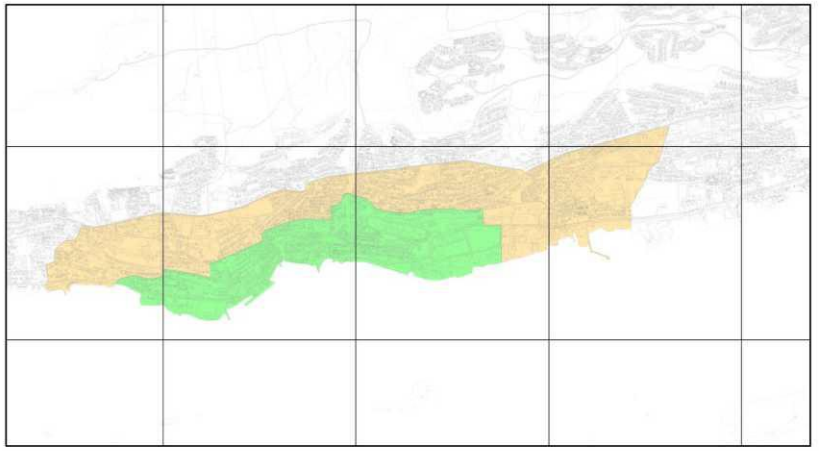
Bilplasser				
Virksomhet	P-formål	Sentrum	Indre byområde	Øvrige områder
		Maks	Min - Maks	Min - Maks
Forretning/detaljhandel	Ppl/100 m² BRA	1,5	1,0 – 2,0	1,5 – 4,0
Kjøpesenter	Ppl/100 m² BRA	1,5	-	-
Kontor	Ppl/100 m² BRA	1,0	1,0 – 2,0	1,0 – 3,0
Industri/lager	Ppl/100 m² BRA	0,5	0,5 – 1,0	≥ 1,0
Forsamlings – og konferansesenter	Ppl per 10/sitteplass	1,0	1,0 – 3,0	≥ 3,0
Hotell	Ppl/Gjesterom	0,3	≤ 0,5	≥ 0,5
Restaurant/kafe	Ppl/100 m² BRA	2,0	2,0 – 4,0	≥ 4,0
Barnehage	Ppl/Avdeling	6,0	4,0 – 8,0	≥ 6,0
Institusjoner/sykehjem	Ppl/Sengeplass/boenhet	0,5	0,5 – 1,0	≥ 0,5
Barne- og ungdomsskole	Ppl/Ansatt	0,5	0,5 – 1,0	0,5 – 1,0
Videregående skole	Ppl/Ansatt	0,5	0,5 – 1,0	0,5 – 1,0
Høyskole	Ppl/Student	0,1	0,1 – 0,5	0,1 – 0,5
Idrettsanlegg m/ tilskuere	Ppl/10 tilskuer	1	0,0 – 2,5	0 – 4
Idrettsanlegg u/ tilskuere	Ppl/100 m² BRA	0,5	0,5 – 2,0	≥0,5
Båthavn	Ppl/Båtplass	0,3	0,3 – 0,5	≥ 0,3

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

Krav til parkeringsplasser for bolig
(I de tilfeller det er nødvendig skal det rundes opp til nærmeste hele tall)

Bilplasser				
Boligtype	P-formål	Sentrum	Indre byområde	Øvrige områder
		Min	Min	Min
Boenhet	Boenhet ≤ 60 m² Boenhet ≥ 60 m²	0,5 1	1,0 1,5	1,5 2,0
Studentboliger	Boenhet ≤ 30 m² Boenhet ≥ 30 m²	- -	0,2 0,5	0,2 0,5

Sykkelplasser				
Boligtype	P-formål	Sentrum	Indre byområde	Øvrige områder
		Min	Min	Min
Boliger	Boenhet ≤ 60 m² Boenhet ≥ 60 m²	1 2	1 2	1 2
Studentboliger	Boenhet ≤ 30 m² Boenhet ≥ 30 m²	1 1	1 1	1 1



Figur 2: Parkeringssoner (grønn = sentrum, oransje = indre byområde, hvit = øvrige områder)

§ 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.

§ 11.5 Området L1 skal sikres og opparbeides som lekeareal.

§ 12 LNFR - Moldemarka

§ 12.1 Generelle bestemmelser for Moldemarka

a. Moldemarka er avgrenset til områdene innenfor LNFR 1-4. Markagrensen følger formålsgrensene og skal håndheves restriktivt.
b. Innenfor områdene LNFR 1-4 skal hensynet til friluftsliv, landskap, klima- og naturvern prioriteres. Alle tiltak skal søke å fremme disse hensynene.
c. Vegetasjon som er viktig for naturmangfoldet skal søkes bevart og skjøttet.
d. Det tillates å bygge nye stier og turveger innenfor LNFR 1, LNFR 2 og LNFR 4. Eventuelle tiltak skal behandles av formannskapet i Molde kommune.
e. Tilbygg i en etasje til hytter kan tillates dersom hytta etter utbygging er mindre en m²-BYA = 40 m². Det tillates et uthus per hytte når dette er mindre enn 10 m².

Generelle retningslinjer for Moldemarka

1. Fysisk tilrettelegging for friluftsliv skal bidra til å gi alle grupper i befolkningen mulighet til naturopplevelser og rekreasjon. Ved tilrettelegging skal en spesielt ta hensyn til mennesker med nedsatt funksjonsevne.

2. Tilretteleggingen skal være variert og imøtekomme mangfoldet av Moldemarkas brukere. Tilrettelegging skal skje på en naturtilpasset måte. Områder som er særlig sårbar mht. naturmangfold skal bevares.
3. Anlegg for konkurranseidrett skal lokaliseres utenom Moldemarka.
4. All fysisk tilrettelegging skal avklares med grunneierne.
5. For hytter skal det ikke legges inn strøm og vann. Det tillates ikke gjerder rundt hytter. Verandaer kan tillates dersom de er overbygd og inngår som en del av bygningskroppen til hytta.
6. Rydding av gjengrodde stier, og gjennomføring av tiltak for å redusere slitasje som følge av aktivitet skal anses som positivt.

§ 12.2 Lisonen – LNFR 1

I Lisonen – LNFR 1 skal det tas særlig hensyn til skogens verdi for landskap, klimavern og opplevelsesverdi.

Retningslinjer for Lisonen – LNFR 1

1. Nær boligbebyggelsen har skogen stor verdi som lekeområde for barn. Det skal derfor tas spesielle hensyn for å bevare områder for lek.
2. I særlig synlige deler av lia skal hogstflatene søkes begrenset til et minimum.
3. I mulig løsneområder for snøskred skal det ikke hogges slik at det blir dannet flater.
4. Nærmiljøanlegg som for eksempel lekeplass, gapahuk og liknende kan lokaliseres innenfor lisonen. Etablering av slike funksjoner bør skje i nærhet til bebyggelsen.

§ 12.3 Sentralsonen – LNFR 2

Sentralsonen – LNFR 2 skal være kjerneområdet for tilrettelegging for friluftsliv og mosjonsidrett.

§ 12.4 Øvre sone – LNFR 3

Øvre sone – LNFR 3 skal søkes uberørt av tilrettelegging for friluftsliv og skogbrukstiltak.

Retningslinjer for Øvre Sone – LNFR 3

1. Bygging av turveger og skogsveger er ikke ønskelig i denne sonen.
2. Over våte partier som myrer og liknende kan det legges ut stokker som kavleveg. Det kan også legges grus over kortere strekninger for å unngå terrengskade som følge av aktivitet.

§ 12.5 Haukebødalen – LNFR 4
Friluftsliv skal være det dominerende formålet, men det tillates begrenset skogbruk.

Retningslinjer for Haukebødalen – LNFR 4

1. I grensen mot LNFR 3 bør en begrense inngrep. Hogst bør skje som uttak av enkelttrær eller gruppehogst.

§ 13 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone
§ 13.1 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.

§ 13.2 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).

§ 13.3 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.

§ 13.4 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 kommuneplanen 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.*

§ 14 Fritidsbebyggelse og naust
§ 14.1 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).

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

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

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

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

§ 14.6 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.

§ 14.7 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.

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

Faresoner og hensynssoner

§ 15 Faresoner
§ 15.1 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 kvikkleir og rasfare vurderes av geoteknikker. Sikringstiltak må være gjennomført før bygging.

§ 15.2 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.

§ 15.3 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.*

§ 15.5 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.

§ 16 Hensynssoner

§ 16.1 Naturtyper

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

§ 16.2 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.

§ 16.3 Nedslagsfelt drikkevann

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

§ 16.4 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 mak-*

simumsgrenser for støy for tidsrommet 23-07 og på søn- 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.*

§ 16.4 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

§ 17 Generelt om lek og uterom

§ 17.1 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.

§ 18 Lekeplasser

§ 18.1 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. Areal brattere enn 1:3 skal ikke regnes med i lekeareal.
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 lekeareal.
f. Areal avsatt til kjøreveg, parkering, fareområde og areal belagt med restriksjoner som hindrer barn sin frie lek, skal ikke regnes som lekeareal.
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.

§ 18.2 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.

§ 18.3 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. *Terreng brattere enn 1:3 kan etter vurdering unntaksvis tillates når det skal opparbeides akebakke med nødvendig tilleggsareal.*

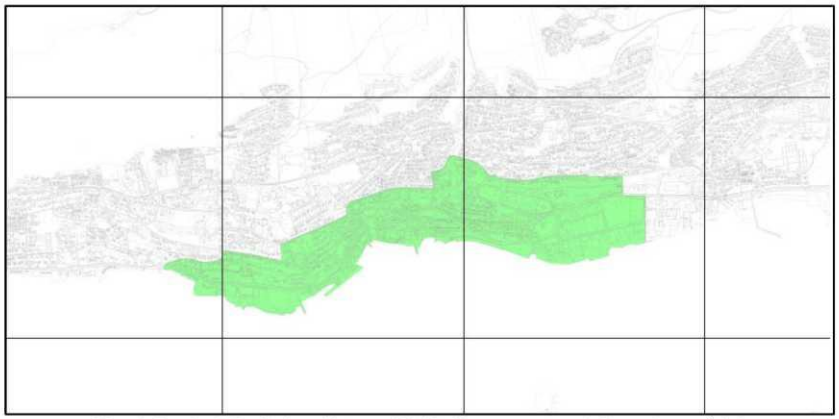
§ 19.2 Utforming av uterom

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.
c. Areal brattere enn 1:3 kan ikke medregnes som uteoppholdsareal.

§ 19.3 Arealkrav til uteoppholdsareal

a. Det skal avsettes egnet uteoppholdsareal i samsvar med soneinndelingen vist i figur 3 og Temakart 2. Det legges til grunn følgende krav per boenhet:
   - 50 m² på egen grunn
b. I sentrumsområdet kan offentlige områder som byrom, sjøfront, 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.



Figur 3: Soneinndeling for krav til uterom i Molde (Grønn = sentrum, hvit = øvrige områder)

§ 19.4 Private og offentlige arealer

Tiltak som skaper halvprivate/halvoffentlige uteoppholdsareal skal søkes unngått.

§ 19.5 Byrom

Uteoppholdsareal og grøntområder (jf. PBL § 11-7) skal prioriteres over andre formål innenfor sentrumssonen. Byrom/bakgårder kan brukes som del av private uteoppholdsareal i tettbebygde strøk.

§ 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 følgende gjelde:

- Områder med særlige restriksjoner jf. Temakart 4 (grønn sone) – 27 % BYA
- Områder for småhusbebyggelse jf. Temakart 4 (gul sone) – 30 % BYA
- Øvrige områder jf. Temakart 4 (hvit sone) – 35 % BYA

§ 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 da det er regulert til villamessig bebyggelse skal villamessig forstås som frittliggende bebyggelse (enebolig, vertikaldelt/horisontaldelt tomannsbolig)

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

§ 20.5 Fortetting skal gjennomføres i henhold til gjeldende soneinndeling. Soneinndelingen fremgår av figur 4 og Temakart 4.

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.

Områder med særlige restriksjoner jf. Temakart 4 (grønn sone)

§ 20.6 Hensyn til eksisterende gatestruktur, hagestruktur og bygningsvolum skal særlig vektlegges.

§ 20.7 Det tillates ikke å fradele nye tomter innenfor sonen.

§ 20.8 Oppretting av nye bruksenheter, samt på-/tilbygg knyttet til eksisterende bygningsmasse kan tillates når det ikke endrer strøkets karakter.

§ 20.9 Nye bygg som for eksempel garasjer og uthus skal underordnes hovedhuset på tomta, og tilpasses i form, farge og materialbruk.

Områder for småhusbebyggelse jf. Temakart 4 (gul sone)

§ 20.10 Småhuspreget skal ivaretas i det enkelte prosjekt. Med småhus menes frittliggende eller sammenføyde bolighus. § 20.3 gjelder ikke.

§ 20.11 Strøkets dominerende bebyggelsesstruktur skal legges til grunn ved plassering av ny bebyggelse, avstand til veg skal særlig vektlegges.

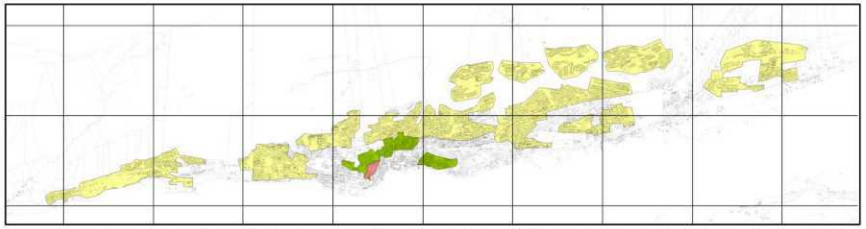
§ 20.12 Nye tiltak skal opprettholde strøkets karakter ved og samspille med høyde, volum, grunnflate, takform, farge, materialbruk og terreng.

Områder med spesielle plankrav jf. Temakart 4 (rød sone)

§ 20.13 For området merket med rød i temakart 4, skal det utarbeides en områdeplan. Med unntak for §§ 20.2, 20.3 og 20.4 gjelder ikke andre bestemmelser i § 20 for dette området.

Øvrige områder jf. Temakart 4 (hvit sone)

§ 20.14 Fortetting tillates basert på ny reguleringsplan.



Figur 4: Soneinndeling for fortetting (Grønn = områder med særlige restriksjoner, gul = områder for småhusbebyggelse, rød = område med spesielle plankrav).

§ 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 Røysan, Reknes, Sentrum, Fabrikkvegen, Lingedalen, Moldegårdsleira og Bolsønes verft 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.

DETALJREGULERING FOR STRANDGATA 2, 4 og 6

REGULERINGSBESTEMMELSER

PlanID	: 201421
Dato for siste revisjon av bestemmelsene	: 12.05.2016
Dato for godkjenning av (vedtaksorgan)	: 23.06.2016

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart datert 11.11.2015, senest endret 12.05.2016

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg	Sentrumsformål Uteoppholdsareal
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Kjøreveg Fortau Gatetun Gang-/sykkelveg Annen veggrunn – grøntareal Parkering
Grønnstruktur	Park
Bruk og vern av sjø og vassdrag	Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
Hensynssone	Frisikt Flomfare

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

Alle tiltak innenfor planområdet skal ha høy estetisk og arkitektonisk kvalitet utført med holdbare løsninger tilpasset stedet. Med søknad om rammetillatelse skal det medfølge dokumentasjon som angir tiltakets kvalitet og omfang i situasjonsplan, målsatte planer, snitt og fasader, 3D visualisering eller modell.

Alle tiltak innenfor planområdet skal ivareta tilstrekkelig med plasser til parkering minimum iht norm i KPA, areal til uteoppholdsareal, lek og fellesanlegg som uteboder, renovasjon og sykkelparkering. Med søknad om rammetillatelse skal det medfølge situasjonsplan som viser tenkt bruk og opparbeidelse av utearealene.

Det skal settes av areal til bil-, sykkel- og besøksparkering for bil, jf. kommuneplanens parkeringsnorm for sentrumsareal. Minimum 5 % av parkeringsplassene skal være HC-parkering. HC-plassene skal avsettes nært inngang/heis.

Det skal settes av og opparbeides areal til uteopphold tilsvarende min. 30 m2 per boenhet. Uteoppholdsarealene omfatter privat uteplass (balkong, terrasse m.v.) og areal avsatt til felles uteoppholdsareal i og i tilknytning til det enkelte byggeområdet. Dersom kravet ikke kan tilfredsstilles kan andel av felles eller offentlig uteoppholdsareal, gatetun og park medregnes.

Det skal ved rammesøknad legges fram støyfaglig utredning og nødvendig dokumentasjon på at krava til støytiltak i denne planbestemmelsen er oppfylt.

Med søknad om igangsettingstillatelse skal følge geoteknisk vurdering. Det stilles krav om tiltaksplan for utfylling eller inngrep i forurensede masser før det kan gis tillatelse etter forurensningsloven for utfylling eller inngrep i forurensede masser.

Med søknad om igangsettingstillatelse skal det medfølge plan for miljøoppfølging i anleggsfasen som skal sikre omgivelsene mot støy, støv, utslipp fra forurensning i grunn eller overvann, samt trafikkfare. Plan for trafikk, riggområde og sikring av byggeplass for tiltaket skal framlegges tilsvarende. Hvilke beskyttelsestiltak og varslingsrutiner som skal være etablert før bygge- eller anleggstrafikk kan igangsettes, skal framgå av faseplan.

Dersom det under anleggsarbeid eller annen virksomhet i planområdet oppdages automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet stanses umiddelbart og kulturminnemyndighetene varsles jamfør Lov om kulturminner § 8 annet ledd.

Dersom det under arbeid i planområdet påtreffes kulturminner under vann, vernet iht. kml §14 eller 4, skal arbeidet straks stanses og NTNU Vitenskapsmuseet varsles omgående.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 4.1 Sentrumsformål. SE

Fellesbestemmelser
Områdene SE1-SE6 er avsatt til sentrumsformål for kontor, service, handel, boliger og parkering.

Planlagt bebyggelse skal etableres innenfor angitte byggegrenser. Der byggegrense ikke er vist gjelder formålsgrense som byggegrense. Langs Strandgata skal hovedvolum på ny bebyggelse legges i byggelinje vist på plankartet. Unntak er nordøstlig hjørne i SE2 hvor byggelinje gjelder fra 3. etasje og oppover. For 1. og 2. etasje gjelder hensynssone frisikt som byggegrense.

Mindre frambygg og balkonger kan krage ut over byggelinje/byggegrenser i etasjer som ikke har utgang på bakkeplan. Minimum fri høyde over fortau langs Strandgata er 4,9m.

Utnyttelsesgrad beregnes som %BRA og oppgis som maksimalt for hvert formålsområde. BRA= bruksareal for bygninger/konstruksjoner (alle måleverdige plan) + bruksareal for åpent overbygget areal + nødvendig parkeringsareal. Areal under terreng (vertikalplan 1) regnes ikke med i bruksarealet.

Ny bebyggelse skal oppføres innenfor de høydeangivelser som er gitt på plankartet. Ferdig kotehøyde på overkant gulv for ny bebyggelse i byggeområdene SE1-5, til varig opphold, skal ikke være under c +3,20 på grunn av flom/stormflo. Tekniske oppbygg som for eksempel gjerder, piper, tak-hatter og heissjakter kan tillates for inntil 10 % av takflaten 1,5m over angitte byggehøyder.

Støygrensen L_{den} 55 dB gitt i Klima- og miljøverndepartementet sin støyretningsline T-1442/12 skal gjelde for planen. Unntak kan gjøres for boliger som har fasade mot rød- og gul støysone, jf. støyrapport utarbeidet av Asplan Viak 20.10.2015. Som avbøtende tiltak skal følgende oppfylles for planen:

Alle boenheter skal være gjennomgående og ha ei stille side, hvor støygrensen L_{den} 55 dB er tilfredsstilt. For hver boenhet skal minimum 50% av oppholdsrom inkludert minimum ett soverom ha vindusfasade mot stille side hvor støygrensen L_{den} 55 dB er tilfredsstilt.

Alle boenheter hvor et eller flere rom til støyfølsomt bruksformål bare har vindu mot støyutsatt side må ha balansert ventilasjon (eller annen støyskjermet luftemulighet).

Alle boenheter skal ha tilgang til private uteareal hvor støygrensen L_{den} 55 dB er tilfredsstilt

Minst 75% av felles uteareal skal tilfredsstille grenseverdien L_{den} 55 dB.

Bestemmelser for felt SE1
Formålsområdet tillates benyttet til kontor og service. Maksimal tillatt byggehøyde er c +17,5. Saltak og flatt tak tillates. Møneretning skal som hovedregel følge vegen mot nord og ellers nord-sør retning. Maksimal tillatt BRA er 267%.

Bestemmelser for felt SE2
Formålsområdet tillates benyttet til bolig, kontor og service fra og med 2. plan og oppover. På 1. plan tillates formålsområdet benyttet til parkering, boder, handel, kontor og service jf bestemmelsesområde #1. Maksimal tillatt byggehøyde er c +23,0. Saltak og flatt tak tillates. Møneretning skal som hovedregel følge vegen. Maksimal tillatt BRA er 437%.

Bestemmelser for felt SE3
Formålsområdet tillates benyttet til bolig fra og med 2. plan og oppover. På 1. plan tillates formålsområdet benyttet til parkering, boder, handel, kontor og service jf. bestemmelsesområde #1. Maksimal tillatt byggehøyde er c +26,0 m.o.h. Saltak og flatt tak tillates. Møneretning skal som hovedregel ha retning nord-sør. Maksimal tillatt BRA er 512%.

Bestemmelser for felt SE4
Formålsområdet tillates benyttet til bolig fra og med 2. plan og oppover. På 1. plan tillates formålsområdet benyttet til parkering, boder, handel, kontor og service jf. bestemmelsesområde #1. Det skal primært tilrettelegges for utadrettet virksomhet i areal på bakkeplan med fasader som vender ut mot og er tilgjengelig for allmennheten. Maksimal tillatt byggehøyde er c +23,0 m.o.h. Saltak og flatt tak tillates. Møneretning skal som hovedregel være nord-sør. Maksimal tillatt BRA er 405%.

Bestemmelser for felt SE5
Formålsområdet tillates benyttet til bolig fra og med 2. plan og oppover. På 1. plan tillates formålsområdet benyttet til parkering, boder, handel, kontor og service jf. bestemmelsesområde #1. Det skal primært tilrettelegges for utadrettet virksomhet i areal på bakkeplan med fasader som vender ut mot og er tilgjengelig for allmennheten. Maksimal tillatt byggehøyde er c +26,0 m.o.h. Saltak og flatt tak tillates. Møneretning skal som hovedregel ha retning nord-sør. Maksimal tillatt BRA er 480%.

Bestemmelser for felt SE6
Innenfor formålsområdet tillates etablert boder og tekniske rom. Formålsområdet skal ikke regnes med i bruksarealet (BRA).

§ 4.2 Uteoppholdsareal. f_UT1
Området er avsatt til og skal opparbeides som felles uteoppholdsareal med min. 400 m2 avsatt til nærlekeplass. Uteoppholdsarealet skal opparbeides på lokk i nivå med 2. plan i omgivende bebyggelse. På 1. plan tillates formålsområdet benyttet til parkering, boder, handel, kontor og service jf. bestemmelsesområde #1. Området er felles for områdene SE2 – SE5 og skal eies og forvaltes i fellesskap for disse. Det tillates at tekniske innretninger kan stikke opp i uteområdene så fremt dette ikke kommer i konflikt med bruken av uteområdene. Det tillates at mindre frambygg og balkonger i områdene SE3-SE5, kan krage ut over uteoppholdsareal i etasjer som ikke har utgang på bakkeplan. Minimum frihøyde er en etasjehøyde. Det skal etableres trapp innenfor formålsområdet som bindeledd mot sør. Det tillates etablert forstøtningsmurer i overgang mot o_gs.

§ 4.3 Uteoppholdsareal. f_UT2
Området settes av til uteareal som skal opparbeides som en buffer/overgang mellom bebyggelse i SE1 og gang-sykkelveg.

§ 5 SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 5.1 Kjøreveg. o_KV.
Området er avsatt til offentlig kjøreveg.

§ 5.2 Fortau. o_FT.
Området er avsatt til offentlig fortau. Fortauet skal ha en bredde på min. 2,20 meter langs bebyggelse i SE1 og SE2. Øvrig fortausbredde er 3m.

§ 5.3 Gatetun. f_GT1.
Området er avsatt til gatetun. Gatetunet skal utformes og opparbeides på en robust måte som ivaretar ulik typer bruk og god kontakt mot sjøen. Gatetunet skal tilrettelegges for fleksibel bruk og det skal sikres tilgjengelighet for utrykningskjøretøy, vareadkomst og servicetrafikk. Det tillates adkomst til parkeringskjeller via f_GT1 fra f_P. Det skal opparbeides en buffer/overgang mellom parkeringsplass f_P og gang- sykkelveg o_GS. Gjennomkjøring for utrykningskjøretøy tillates.

§ 5.4 Gatetun. o_GT2.
Kant mot sjø skal utformes med god materialbruk og presist formet med lite utstikkende fylling i sjø under vannlinje. Gatetunet skal tilrettelegges for fleksibel bruk. f_GT2 skal ikke anlegges under kote c+2,8 pga fare for stormflo.

§ 5.5 Gang-/sykkelveg. o_gs.
Området er avsatt til offentlig gang- og sykkelveg som del av framtidig sammenhengende sykkelvegnett. O_GS skal etableres med fast dekke. Ferdig kotehøyde på o_GS skal ikke anlegges under kote c+2,8 pga fare for stormflo.
Gjennomkjøring for utrykningskjøretøy tillates.

§ 5.6 Annen veggrunn – grøntareal. O_VG
Området er avsatt til beplantning og skal opparbeides slik at det gis en god helhet og sammenheng med veganlegget.

§ 5.7 Parkering. f_P
Området skal opparbeides til felles parkering. Det tillates adkomst via f_P til parkeringskjeller.

§ 6 GRØNNSTRUKTUR

§ 6.1 Park. o_Park1.
Området settes av til offentlig park som skal opparbeides som et byrom tilrettelagt for mangfoldig bruk, rekreasjon for befolkningen i Molde. Det skal tilrettelegges for småbarnslek på deler av området. Innenfor formålsområdet skal det benyttes materialer med høy kvalitet tilpasset klimabelastning og bruk.

§ 7 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

§ 7.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone. FS.
Innenfor området tillates utfyllinger og etablering av ny strandlinje/avslutning mot sjø som vist i plankart. Mindre variasjoner i utforming tillates. Utfylling i sjø, eller sjøbunnsstigninger som følge av utfylling, må ikke etableres høyere enn kt -7 ved områder for ferjetrafikk. Tiltak innenfor planavgrensningen som er i samsvar med plan sendes lokalt havnedistrikt, Molde og Romsdal havn IKS. Før tiltak i sjø kan iverksettes skal det foreligge egen tillatelse etter havne og farvannsloven.

§8 BESTEMMELSESOMRÅDER

#1 - Utforming
1. plan i SE2, SE3, SE4, SE5 og f_UT kan disponeres/fordeles til parkering, boder, handel, kontor og service uavhengig av formålsgrenser. Det skal primært tilrettelegges for utadrettet virksomhet i areal på bakkeplan med fasader som vender ut mot og er tilgjengelig for allmennheten.

#2 - Vilkår for bruk
Piren og evt. fyllling for denne kan ikke realiseres med eksisterende fergeaktivitet i området.

#3 - Krav om særskilt rekkefølge
Gjennomføring av regulerte tiltak innenfor bestemmelsesområdet forutsetter flytting av elvemolo jf. reguleringsplan for Molde sentrum – PlanID200405.

#4 - Utforming
Området skal holdes åpent for bebyggelse i boligetasjer slik at stille side kan etableres for omkringliggende boliger.

§ 9 HENSYNSSONE

§ 9.1 Frisiktsone
Området båndlegges til frisiktsone. Det tillates ikke at det etableres installasjoner, vegetasjon eller andre elementer som hindrer sikt innenfor sonen.

§ 9.2 Hensynssone flomfare
Areal under c + 2,8 må påregnes oversvømt jf. beregninger av 200 års stormflo fra DSBs veileder. Tilrettelegging under denne høyden må utføres med materialer som tåler flo/bølgepåvirkning.

§10 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 10.1 Etablering av uteoppholdsareal
Formålsområdende f_UT1, gatetun f_GT1, o_GT2 (unntatt pir), gang-sykkelveg o_gs, fortau o_FT, o_VG, f_P og deler av o_Park1 skal opparbeides med tilhørende utfylling, belysning, beplantning, utemøblering, lekeapparater for små barn, belegg og kommunaltekniske anlegg, og ferdigstilles samtidig med omgivende bebyggelse.

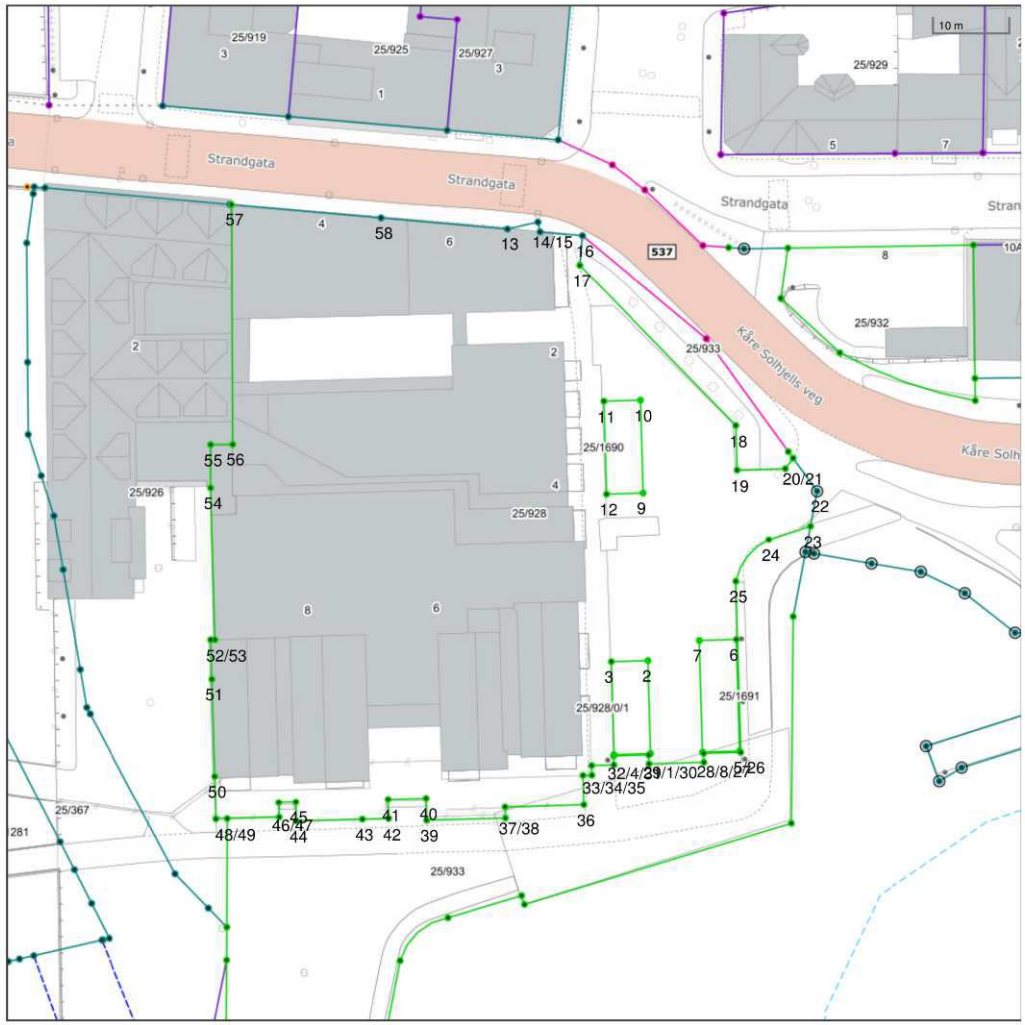
§ 10.2 Videre utvikling av SE1
Område SE1 mot sør kan ikke tas i bruk før elvemoloen er flyttet jf. reguleringsplan for Molde sentrum – PlanID200405.

§ 10.3 Etablering av ferdig sjøfront
Etablering av ferdig utfylt og bearbeidet sjøfront i o_Park1 innenfor rammer som vist i reguleringsplankartet vil først bli gjennomført når elvemoloen er flyttet jf. reguleringsplan for Molde sentrum – PlanID200405.

§ 10.4 Etablering av sammenhengende gang- sykkeltrasé
Ny (midlertidig) bru over Moldeelva forutsettes etablert samtidig med ferdigstillelse av o_gs.

§ 10.5 Utforming av kryss med Fv400.
Utforming av krysset skal sammen med linjeføring for gang- og sykkelveg være i samsvar med Statens vegvesens håndbok N100, og være utført før igangsettelse av ny bebyggelse kan skje. Utforming av område for gående og syklende langs Fv400 skal godkjennes av Statens vegvesen før bygging.

Eiendomskart for eiendom 1506 - 25/928//11



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.

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet
- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	4 971,60 m²	**Arealmerknad**			
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord** 6957627,42	**Øst**	406241,71

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6957605,18	406271,25	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Asfaltspiker (94)	5,00	
2	6957617,68	406271,25	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Asfaltspiker (94)	12,50	
3	6957617,68	406266,25	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,00	
4	6957605,18	406266,25	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Asfaltspiker (94)	12,50	
5	6957605,18	406283,25	1 cm	Ikke spesifisert (IS)	Asfaltspiker (94)	5,00	
6	6957620,18	406283,25	1 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	15,00	
7	6957620,18	406278,25	1 cm	Ikke spesifisert (IS)	Asfaltspiker (94)	5,00	
8	6957605,18	406278,25	1 cm	Ikke spesifisert (IS)	Asfaltspiker (94)	15,00	
9	6957640,27	406271,25	1 cm	Ikke spesifisert (IS)	Asfaltspiker (94)	5,00	
10	6957652,77	406271,25	1 cm	Ikke spesifisert (IS)	Asfaltspiker (94)	12,50	
11	6957652,77	406266,25	1 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,00	
12	6957640,27	406266,25	1 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,50	
13	6957676,34	406253,93	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	17,07	
14	6957677,16	406258,06	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,21	
15	6957675,83	406258,31	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,35	
16	6957675,16	406264	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,73	
17	6957671,17	406263,53	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,02	
18	6957649	406284	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	30,17	
19	6957643	406284	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,00	
20	6957643	406290,5	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,50	
21	6957644,38	406291,59	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,76	9,23
22	6957639,85	406294,7	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,49	
23	6957635,17	406293,67	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,79	
24	6957633,5	406288	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,91	
25	6957628	406283,4	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,43	8,56
26	6957605	406283,4	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	23,00	
27	6957605	406278,4	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,00	
28	6957603,8	406278,4	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,20	
29	6957603,8	406271	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,40	
30	6957605	406271	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,20	
31	6957605	406266,2	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,80	
32	6957603,8	406266,2	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,20	
33	6957603,8	406263,2	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,00	
34	6957602,5	406263,2	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,30	
35	6957602,5	406262	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,20	
36	6957598,5	406262	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,00	
37	6957598,5	406251,4	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,60	
38	6957597	406251,4	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,50	
39	6957597	406240,8	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,60	
40	6957600	406240,8	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,00	
41	6957600	406235,7	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,10	
42	6957597,4	406235,7	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,60	
43	6957597,4	406232,09	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,61	
44	6957597,4	406223,2	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,89	
45	6957600	406223,2	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,60	
46	6957600	406220,9	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,30	
47	6957598	406220,9	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,00	
48	6957598	406213,91	10 cm	Mur (MU)	Annen detalj (83)	6,99	
49	6957598	406212,38	10 cm	Mur (MU)	Annen detalj (83)	1,53	
50	6957603,78	406212,38	10 cm	Mur (MU)	Annen detalj (83)	5,78	
51	6957616,85	406212,37	10 cm	Mur (MU)	Annen detalj (83)	13,07	
52	6957622,16	406212,36	10 cm	Mur (MU)	Annen detalj (83)	5,31	
53	6957622,15	406212,92	10 cm	Mur (MU)	Annen detalj (83)	0,56	
54	6957642,63	406212,93	10 cm	Mur (MU)	Annen detalj (83)	20,48	
55	6957648,44	406213,11	10 cm	Mur (MU)	Annen detalj (83)	5,81	
56	6957648,39	406216,08	10 cm	Mur (MU)	Annen detalj (83)	2,97	
57	6957680,68	406216,83	10 cm	Mur (MU)	Annen detalj (83)	32,30	
58	6957678,32	406236,98	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	20,29	

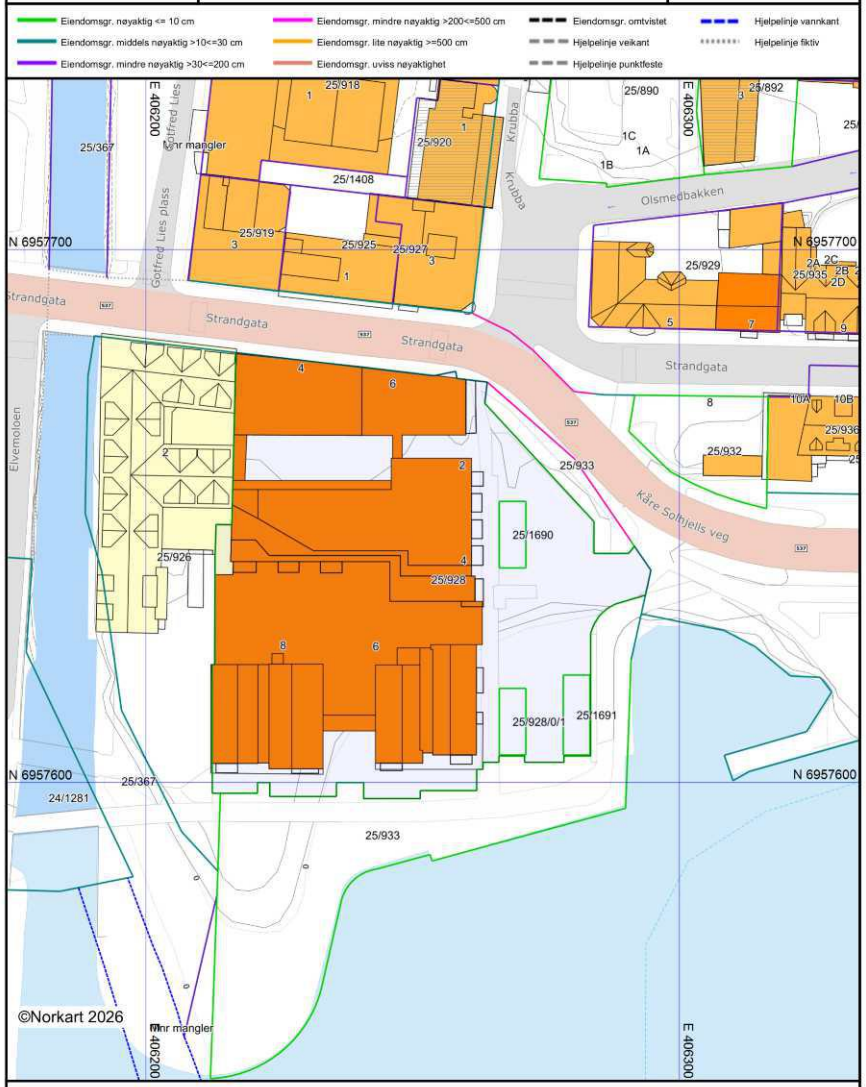
Molde kommune

Grunnkart

Eiendom: 25/928/0/11
Adresse: Kåre Solhjells veg 2
Dato: 30.07.2026
Målestokk: 1:1000

N

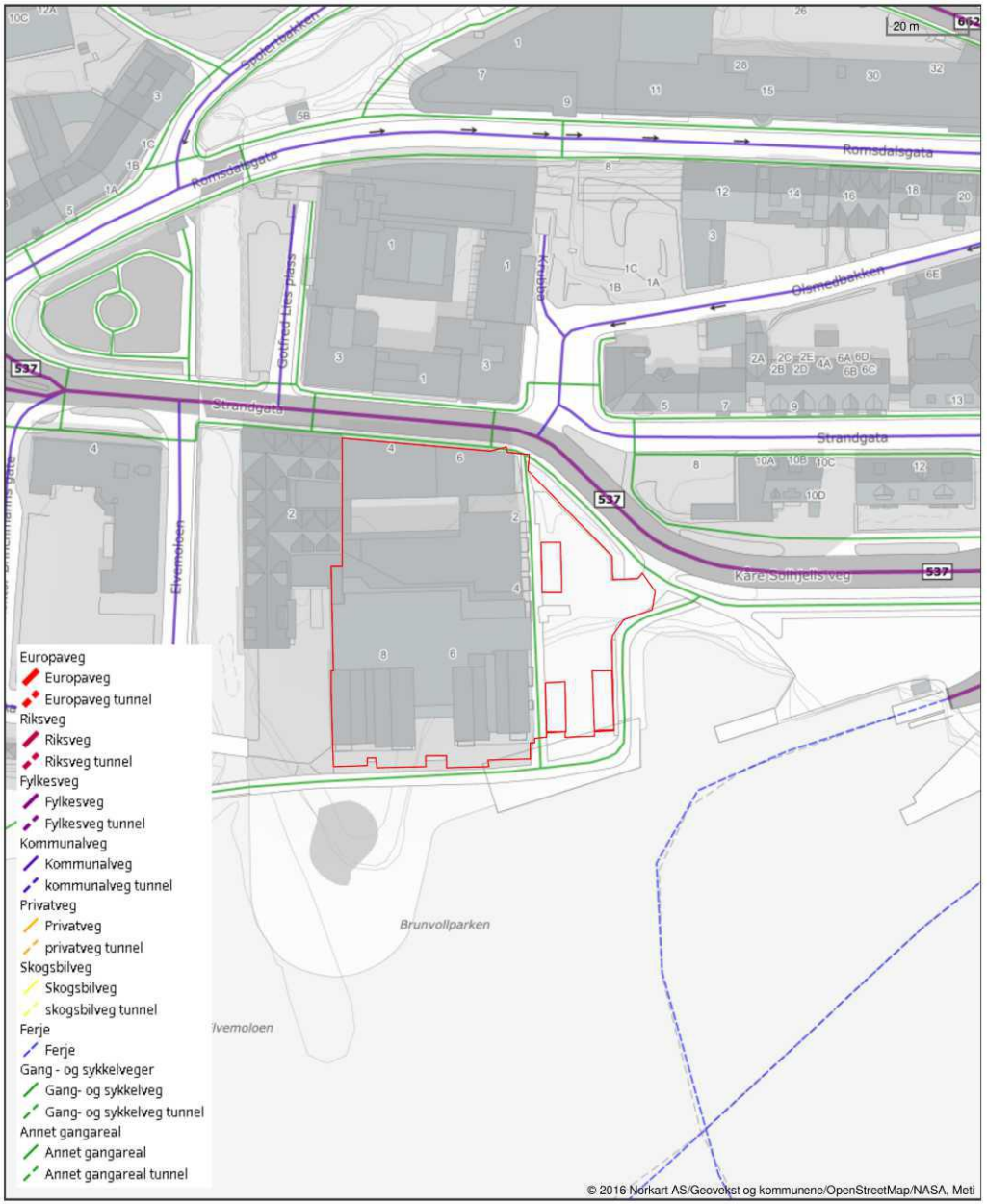
UTM-32



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.

Utskriftsdato: 30.07.2026

Vegstatuskart for eiendom 1506 - 25/928//



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.

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.

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	19.10.2018	Arealmerknader	
Oppdatert dato	15.09.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	7/1007	Bruk av grunn	( )

☑ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☑ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne
☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	25/928, 25/928/0/1, 25/928/0/2, 25/928/0/3, 25/928/0/4, 25/928/0/5, 25/928/0/6, 25/928/0/7, 25/928/0/8, 25/928/0/9, 25/928/0/10, 25/928/0/11, 25/928/0/12, 25/928/0/13, 25/928/0/14, 25/928/0/15, 25/928/0/16, 25/928/0/17, 25/928/0/18, 25/928/0/19, 25/928/0/20, 25/928/0/21, 25/928/0/22, 25/928/0/23, 25/928/0/24, 25/928/0/25, 25/928/0/26, 25/928/0/27, 25/928/0/28, 25/928/0/29, 25/928/0/30, 25/928/0/31, 25/928/0/32, 25/928/0/33, 25/928/0/34, 25/928/0/35, 25/928/0/36, 25/928/0/37, 25/928/0/38, 25/928/0/39, 25/928/0/40, 25/928/0/41, 25/928/0/42, 25/928/0/43, 25/928/0/44, 25/928/0/45, 25/928/0/46, 25/928/0/47, 25/928/0/48, 25/928/0/49, 25/928/0/50, 25/928/0/51, 25/928/0/52, 25/928/0/53, 25/928/0/54, 25/928/0/55, 25/928/0/56, 25/928/0/57, 25/928/0/58, 25/928/0/59, 25/928/0/60, 25/928/0/61, 25/928/0/62, 25/928/0/63, 25/928/0/64, 25/928/0/65, 25/928/0/66, 25/928/0/67, 25/928/0/68, 25/928/0/69, 25/928/0/70, 25/928/0/71, 25/928/0/72, 25/928/0/73, 25/928/0/74, 25/928/0/75, 25/928/0/76, 25/928/0/77, 25/928/0/78, 25/928/0/79, 25/928/0/80, 25/928/0/81, 25/928/0/82, 25/928/0/83, 25/928/0/84, 25/928/0/85, 25/928/0/86, 25/928/0/87, 25/928/0/88, 25/928/0/89, 25/928/0/90, 25/928/0/91, 25/928/0/92, 25/928/0/93, 25/928/0/94, 25/928/0/95, 25/928/0/96, 25/928/0/97, 25/928/0/98, 25/928/0/99, 25/928/0/100, 25/928/0/101, 25/928/0/102
Seksjonering Seksjonering	05.09.2018 26.09.2018	2018/2836	Tinglyst 24.10.2018	25/928 (-62,5), 25/928/0/1 (62,5) 25/1690, 25/1691

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
DAHLE RIKKE GJEITNES F070699*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Kåre Solhjells veg 2 6415 MOLDE	Bosatt (B)
DAHLE STIG EDVIN F190467*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Skålavegen 1109 6456 SKÅLA	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Kåre Solhjells veg 2	H0201	25/928/0/11	63,2	2	1	1	Kjøkken

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Molde kommune: Seksjon 1506-25/928/0/11
Norkart
Utskriftsdato: 30.07.2026 09:41

Adresse

Vegadresse: Kåre Solhjells veg 2 Adressetilleggsnavn:

Poststed	6415 MOLDE	Kirkesogn	08010101 Molde Domkirke
Grunnkrets	304 Sentrum 2	Tettsted	6001 Molde
Valgkrets	2 MOLDE		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300593936		Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer (146)	Ferdigattest (FA)	26.07.2019
2	300593936	1	Tilbygg	Ferdigattest (FA)	19.06.2020

1: Bygning 300593936: Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer (146), Ferdigattest 26.07.2019

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	11384
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	11384
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Ja	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	41
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	92

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	24.06.2016	06.12.2016	
Igangsettingstillatelse	22.02.2017	07.03.2017	
Midlertidig brukstillatelse	16.11.2018	16.11.2018	
Ferdigattest	26.07.2019	13.08.2019	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Kåre Solhjells veg 2	H0201	25/928/0/11	63,2	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H07	3	402	0	402	0	0	0
H06	8	937	0	937	0	0	0
H05	20	1463,5	0	1463,5	0	0	0
H04	21	1625,5	0	1625,5	0	0	0
H03	21	1625,5	0	1625,5	0	0	0
H02	19	1624,5	0	1624,5	0	0	0
H01	0	3110	0	3110	0	0	0
U01	0	596	0	596	0	0	0

2: Bygningsendring 300593936-1: Tilbygg, Ferdigattest 19.06.2020

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	40
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	17.06.2020	19.06.2020	
Ferdigattest	19.06.2020	19.06.2020	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H04	0	0	0	0	0	0	0
H03	0	0	0	0	0	0	0
H02	0	0	0	0	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 25/928

Bruksnavn		Beregnet areal	4971.6
Etablert dato		Historisk oppgitt areal	1749,1
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [x] Seksjonert
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr. — Frist fullføring:
- [ ] Har fester
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav — Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6957627.42	406241.71		Ja	4971.6	

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

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	1506	**Gårdsnr.**	25	**Bruksnr.**	928	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	11
Adresse	Kåre Solhjells veg 2, 6415 MOLDE								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	2 164,94 kr
Eiendomsskatt	8 845,00 kr
Renovasjon	4 769,00 kr
Vann	1 960,68 kr
Sum	**17 739,62 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
VANN - ABONNEMENTSLEDD	15%	77 m2	12.63	1/1	0 %	972,28 kr	486,13 kr
VANN - STIPULERT FORBRUK	15%	77 m3	12.70	1/1	0 %	977,59 kr	488,80 kr
AVLØP - ABONNEMENTSLEDD	15%	77 m2	15.01	1/1	0 %	1 155,58 kr	577,78 kr
AVLØP - STIPULERT FORBRUK	15%	77 m3	14.60	1/1	0 %	1 124,58 kr	562,30 kr
Renovasjon - Nedgravd løsning	25%	1 stk	4911.25	1/1	0 %	4 911,25 kr	2 455,63 kr
eSkatt - Boliger	0%	2457000 Prom	3.60	1/1	0 %	8 845,00 kr	4 422,50 kr
Bruksareal (BRA)	25%	77 m2	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
					Sum	17 986,28 kr	8 993,14 kr

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.

Velkommen til

Eierseksjonssameiet Brunvollkvartalet

og gratulerer med ny leilighet!



ANGVIK EIENDOM

Innhold

Kontaktinformasjon ... 3
- **Styret 2026/2027** ... 3
- **Vaktmester** ... 3
- **Forvalter** ... 3
- **Økonomi** ... 3

Vedtekter ... 8
Vedtekter garasje ... 15
Vedtekter parkering ute ... 17
Falsk brannalarm ... 19
Balansert ventilasjon – filter ... 20
Filterbytte ... 21
- **Gjesteparkering** ... 21
- **Garasjeplasser/utendørs parkeringsplasser** ... 21
- **Utendørs parkeringsplasser** ... 22

Nøkler ... 22
Utleie ... 22
Postkassemerking ... 22
Avlesning av målere ... 23
TV / Internett ... 23

Kontaktinformasjon

Styret 2026/2027

Styreleder	Andreas Winterstø Ljøkjel
Styremedlem	Frode Nordhaug
Styremedlem	Reidun Kvernberg
Styremedlem	Ingrid Vasdal
Varamedlem	Helge Berntzen
Styremedlem næring	Dordi Smiseth
Tillitsvalgt garasje	Andreas Winterstø Ljøkjel

E-post til styret: brunvollkvartalet@styremail.no

Vaktmester
Angvik Eiendom AS

v/ Sveinung Kvammen

Forvalter
Angvik Eiendom AS

E-post: post@angvik-eiendom.no

Økonomi
Angvik Eiendom AS

v/ Fride Pettersen

E-post: fride@angvik-eiendom.no

HUSORDENSREGLER



for Eierseksjonssameiet Brunvollkvartalet

INNHOLD:

1. **Generelt**
2. **Overdragelse og utleie av leilighet**
3. **Avfall**
4. **Parabol, antenner**
5. **Markiser/altanflagg/innsynsskjerming**
6. **Dyrehold**
7. **Ro**
8. **Bruk av leiligheten**
9. **Fellesarealer**
10. **Parkering**
11. **Reaksjoner ved brudd på husordensregler**

1. GENERELT

1.1. Formålet med husordensregler er å legge forholdene til rette for et hyggelig bomiljø og ta vare på sameiets materielle verdier og dets utemiljø, hvor ingen tar seg til rette på andres bekostning.

1.2. Vedtektene henviser til Husordensreglene (og omvendt), som bare kan endres med vedtak på årsmøtet.

1.3. Tilbakemeldinger, klager, eller forslag sendes skriftlig til styret på epost som eneste kanal

1.4. Sameiere/beboere plikter til enhver tid å rette seg etter de husordensreglene og vedtekter som gjelder.
Brudd på Husordensreglene kan føre til pålegg om salg av seksjonen etter **§ 26 i Lov om Eierseksjoner** av 23. mai 1997 nr. 31 og § 11 i Vedtektene for Eierseksjonssameiet Brunvollkvartalet (Mislighold)

1.5. Styret plikter å sende informasjon om oppdaterte husordensregler og vedtekter til alle.

1.6. Dersom sameierens/beboerens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller hans/hennes oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i **eierseksjonslovens § 27**.

2. OVERDRAGELSE OG UTLEIE AV LEILIGHET

2.1 Ifølge vedtektene skal enhver ny eier eller leietaker innmeldes skriftlig til sameiets forretningsfører.

2.2 Utleiere er ansvarlige for at samtlige leietakere informeres om og følger gjeldende vedtekter og husordensregler ved at disse spesifiseres i leiekontrakten.

2.3 Postkassen skal merkes med skilt av typen «Postkasseskilt lite, Hvit» som bestilles hos post@angvik-eiendom.no for å sørge for at krav om riktig informasjon om leietaker eller eier er på plass i systemet

3. AVFALL

3.1 Det er installert 5 ulike containere med følgende avfallsfraksjoner: matavfall, papp/papir, plastavfall, restavfall og glass/metall-avfall. Matavfall skal pakkes i egen egnet pose fra RIR før det kastes i containeren. Se https://www.rir.no/nedbrytbare-matavfallspo

3.2 Papp og papir skal sammenbrettes/rives i passende små biter før det legges i container.
Det er ikke tillatt å sette fra seg avfall, uansett fraksjon, ved siden av containeren.
Annet avfall skal leveres i henhold til offentlige renovasjonsbestemmelser.

3.3 Det er forbudt å sette fra seg søppel eller avfall på fellesarealer eller balkonger. Forsøpling av fellesarealer er brudd på Husordensreglene.

4. PARABOL, ANTENNER

4.1 Den enkelte seksjonseier kan ikke sette opp antenner eller parabol på eiendommens fasader eller fellesarealer.

5. MARKISER/ ALTANFLAGG/INNSYNSSKJERMING

5.1 Markiser kan monteres av den enkelte seksjonseier. For helhetlig farge og utførelsen kan markiser kun bestilles gjennom sameiets leverandør, for tiden Fasadeprodukter

5.2 Altanflagg kan festes med standard flaggstangbrakett på rekkverk ved innfestning med solid plastrips. Det er hver enkelt seksjonseier sitt ansvar å sørge for kraftig nok strips og solid stramming. For ryddig fasade monteres flaggbrakett på stolpen nærmest hjørne på høyre side, sett fra døråpningen.

5.3 Innsynsskjerming for glassrekkverk og vindu ved egen inngangsdør kan monteres. Kun fargeløs folie a typen …… kan benyttes (type folie er ikke bestemt)

6. DYREHOLD

6.1 Husdyrhold er tillatt, så lenge det ikke er til sjenanse for øvrige seksjonseiere.

6.2 Ved lufting skal dyr holdes i bånd og avføring fjernes umiddelbart.

6.3 Dyr har ikke adgang på takterrassen.

7. RO

7.1 Understående krav om ro gjelder alle dager, innendørs i leiligheter og utendørs i fellesområder.

7.2 Den enkelte seksjonseier/beboer plikter å sørge for total ro mellom klokken 23.00 og 08.00 hver dag, hele året

7.3 Støyende arbeider, som f.eks. banking eller boring, skal bare foregå på hverdager mellom klokken 08.00 og 21.00, og på lørdager mellom klokken 10.00 og 18.00. Støyende arbeider er ikke tillatt på søndag og helligdager

8. BRUK AV LEILIGHETEN

8.1. Grilling på balkongen/terrassen skal bare skje uten vesentlig plage for øvrige beboere. Det er kun tillatt å bruke elektrisk grill eller gassgrill. Vær særlig oppmerksom på brannfaren og ikke plasser grillen inntil brennbart materiale eller inntil vegg på balkongen/terrassen når det grilles. Sørg for å ha riktig slukkemiddet innen rekkevidde når det grilles.
Oppført fellesgrill på takterrassen oppfordres brukt.
Av hensyn til naboene oppfordres det til at man bruker fellesgrillen på takterrassen og unngår grilling på balkongene.

8.2 Den enkelte seksjonseier har ansvar for alt innvendig vedlikehold. Ombygging i den enkelte eierseksjon må skje i henhold til byggeforskrifter og om nødvendig må tillatelse innhentes fra offentlig myndighet.

8.3 Det må søkes styret om eventuelle fasadeendringer. Seksjonseier har ansvar for egne moderniseringstiltak. De skal utføres slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

8.4 Risting eller banking av tepper og lignende må ikke foretas fra vinduer, balkonger/terrasser eller svalganger.

8.5 Ventilasjonsfilter må hver enkelt seksjonseier kjøpe, men styret besørger samlet bestilling for å sikre riktig type til de ulike ventilasjonsanleggene/ leilighetene. Selve arbeidet med utskifting inngår i felleskostnadene.

9. FELLESAREALER

9.1 For å bidra til trivsel i bo-området, plikter alle beboere å benytte sameiets fellesarealer på en aktsom måte inklusiv å holde fellesarealer inne og ute ryddig.

9.2 All skade som påføres felleseiendom må erstattes av den eller de som forvolder skaden. Forvoldes skaden av utenforstående skal den erstattes av den som eventuelt har gitt vedkommende adgang til området.

9.3 Det skal vises varsomhet ved flytting, og skade forvoldt på eiendommen under flytting, må erstattes av eier. Dører må ikke holdes opp mens automatikken står på – da må man koble ut dørens automatikk.

9.4 Takterrassen er et felles gode for alle seksjonseierne i sameiet Brunvollkvartalet. Vedlikehold/opprustning av takterrassen er en felles forpliktelse og styret organiserer derfor dugnader ved behov.

9.5 Røyking i utvendig fellesareal er tillatt hvis det ikke er til sjenanse for andre. Røyking i innvendig fellesareal er forbudt. Sneiper og snusposer tillates ikke kastes på bakken.

9.6 Snømåking. I perioder på vinteren må det regnes med at det kommer noe snø på svalganger. Hver enkelt beboer må ta hånd om snørydding foran egen inngangsdør. Det er montert snø-spade og bøtte med sand like innenfor dør til trapperom ved heis i B-bygget som kan benyttes ved behov.

9.7 Låsing av ytterdører. Alle beboere bes om å påse at ytterdører til enhver tid går i lås og sørge for at lukkemekanisme blir aktivert dersom den midlertidig er satt ut av funksjon.

10. PARKERING OG BRUK

10.1 Parkering reguleres av vedtektene

10.2 All innvendig parkering i parkeringshuset er eiet og privat.

10.3 Parkering utenom egne private plasser inne og ute er forbudt.

10.4 Parkering er kun tillatt på oppmerkede plasser. Kjøretøy som parkerer utenom merkede plasser, kan bli bøtelagt/fjernet for eiers regning og risiko.

10.5 Seksjonseiere/beboere som ikke har parkeringsplass: Ikke tillatt å parkere på eiendommen.

10.6 Scootere og MC skal parkeres ute, fortrinnsvis ved siden av sykkelstativene. Dette gjelder scootere og MC hvor eier ikke har egen plass inne.

10.7 Det er avsatt merkede plasser for gjesteparkering. Disse plassene er kun for besøkende og skal ikke benyttes av seksjonseierne eller fastboende beboere. Gjesteparkeringen kan benyttes i maksimalt 3 sammenhengende døgn pr besøkende.

10.8 HC-parkering: Det er avsatt merkede plasser for HC-parkering.

10.9 Kundeparkering næringsseksjon: Det er avsatt 5 merkede plasser for næringsseksjonen. Plassene er privateid. Beboere og gjester av sameiet kan ikke benytte disse plassene til eget bruk, verken i eller utenfor næringsdelens åpningstid.

11. REAKSJONER VED BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

11.1 Ved gjentatte brudd på husordensregler vil det bli sendt ut skriftlig advarsel til eier av seksjonen med minst en måneds frist til å rette opp de påklagede forhold.

11.2 Seksjonseier er erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Seksjonseier er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av eierens husstand/leietaker eller andre personer som eieren har gitt adgang til eiendommen for øvrig (Lov om eierseksjoner sine bestemmelser)

Oppdatert 27.05.2025

Vedtekter

VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET BRUNVOLLKVARTALET

Fastsatt den 20.2.2018

§ 1 - Navn og formål

Eierseksjonssameiets navn er Eierseksjonssameiet Brunvollkvartalet (heretter Sameiet) og omfatter gnr 25 bnr 928 i Molde kommune med påstående bygninger.

Sameiet består av 102 seksjoner og har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

Deltakerne i sameiet er hjemmelshaverne av seksjonene.

Til hver seksjon er det knyttet enerett til bruk av en bruksenhet.

Sameiebrøken bygger på bruksenhetenes BRA areal eksklusive balkonger/terrasser inklusive øvrig seksjonert tilleggsareal (boder).

§ 2 – Rettslig råderett

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon. Sameiet og de andre seksjonseierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet i samsvar med den til enhver tid gjeldende eierseksjonslov.

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin seksjon og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, eventuelt slik det er beskrevet senere under denne paragrafen.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

Seksjonene og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de andre seksjonene. All lagring på fellesarealene er forbudt.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Parkering på eiendommen fordeles slik:

Gjesteparkering

Gjesteparkering er avsatt med 5 plasser og er merket. Gjesteparkering kan ikke benyttes av noen av seksjonseierne.

HC parkering

Styret skal administrere en bytteordning som sikrer at personer med nedsatt funksjonsevne får tilgang til en tilrettelagt plass. Tilsvarende gjelder for person i seksjonseierens husstand med nedsatt funksjonsevne.

Det forutsettes at den som blir funksjonshemmet disponerer parkeringsplass i eierseksjonssameiet og at denne plassen stilles til disposisjon til sameiet.

Bytteforholdet kan vare så lenge det er behov for tilrettelagt plass for den funksjonshemmede.

Parkering til de som har kjøpt parkeringsplass(er)

Innvendige parkeringsplasser

Innvendige garasjeplasser er seksjonert i 9 næringsseksjoner («Garasjeseksjonene») som utgjør egne tingsrettslige sameier som består av respektive eiere. Disse tingsrettslige sameierne har egen sameieavtale som regulerer forholdet mellom eierne av de respektive parkeringsplassene. Innvendige parkeringsplasser er merket med navn på eier.

Utvendige parkeringsplasser

11 parkeringsplasser utvendig er utskilt på eget bruksnummer som eies av de som har kjøpt ideell andel av bruksnummeret. Dette bruksnummeret utgjør dermed et tingsrettslig sameie som består av respektive eiere. Eierne av disse parkeringsplassene har kjøreadkomst over sameiets eiendom. Utvendige parkeringsplasser er merket med navn på eier.

Kundeparkering for «Butikkseksjonen»

Det er etablert 5 parkeringsplasser som kundeparkering for «Butikkseksjonen». Disse plassene er seksjonert som Tilleggsareal for «Butikkseksjonen» og kan kun benyttes av kunder i butikken. Plassene er merket kundeparkering butikk.

Leiligheter som ikke har parkeringsplass

Det er ikke anledning til parkering på eiendommen for de leilighetene som ikke disponerer parkeringsplass.

Bruk av «Butikkseksjonen»

«Butikkseksjonen» kan brukes til næringsvirksomhet i henhold til gjeldende reguleringsplan for området. Den kan ha åpningstid som samsvarer med det som er vanlig for bransjen, eller lengre i forbindelse med kveldsarrangement herunder utleie til kurs etc. Varelevering skal kunne skje til tider som er vanlige for bransjen.

«Butikkseksjonen» skal kunne skilte sine lokaler på den måten som er vanlig i bransjen og som blir godkjent av Molde kommune.

I medhold av eierseksjonslovens § 25 sjette ledd fastsettes det at eierne av «Butikkseksjonen» skal ha enerett til å bruke enkelte deler av fellesarealene, herunder rett til oppsetting av skilt i forbindelse med kommersiell drift i næringslokalene. Hvilke deler av fellesarealene «Butikkseksjonen» kan benytte fremgår av bilag til disse vedtektene. Denne

eneretten opphører dersom dette eventuelt vedtas som enstemmig vedtektsendring med tilslutning fra «Butikkseksjonen». «Butikkseksjonen» skal kunne benytte deler av fellesareal mellom bygningskropp og gangvei i sør (buffersonen). Denne bruken er begrenset til enkeltarrangement.

§ 3 – Vedlikehold

Seksjonseierens ansvar:

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten, inklusive tilleggsarealer, slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slik som:

A inventar
B utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
C apparater, for eksempel brannslukningsapparat
D skap, benker, innvendige dører med karmer
E listverk, skillevegger, tapet
F gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
G vegg, gulv- og himlingsplater
H rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
I vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskiftning av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon og utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Seksjonseierne er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Se nærmere bestemmelser om dette i eierseksjonslovens § 34.

«Butikkseksjonen» skal for egen regning foreta eventuelt ekstraordinært vedlikehold som skyldes forretningsdriften.

Sameiets ansvar:

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig vedlike. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler.

For øvrig gjelder § 33 fullt ut. Denne paragrafen har nærmere bestemmelser om ansvar for sameiet ved manglende vedlikehold.

§ 4 – Bygningsmessige arbeider

Oppsetting av markiser, parabolantenner, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. skal godkjennes av styret og skal skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av årsmøtet.

Dette gjelder ikke «Butikkseksjonens» behov for profilering.

Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom seksjonene hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til seksjonen for nødvendig ettersyn og vedlikehold av felles installasjoner.

Seksjonseieren kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseieren eller husstandsmedlemmers funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 5 - Skader – forsikring

Eierseksjonssameiet tegner huseierforsikring på vegne av seksjonseierne. Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for andre forsikringer, inkludert egen innboforsikring.

§ 6 – Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

Dersom særlige grunner taler for det, kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, jfr. Eierseksjonslovens § 29.

I tillegg til dekning av budsjetterte årlige kostnader, skal det hvert år avsettes et beløp til dekning av fremtidig vedlikehold, påkostninger eller fellestiltak på eiendommen.

Størrelsen på felleskostnadene avgjøres av årsmøtet. Innbetaling til sameiets konto skal skje månedsvis.

§ 7 – Forretningsfører - Revisor

Eierseksjonssameiet skal ha forretningsfører.

Styret ansetter, sier opp eller avskjediger forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner.

Eierseksjonssameiet skal ha revisor som velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

§ 8- Årsmøte

Eierseksjonssameiet øverste myndighet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. På det ordinære årsmøtet skal følgende saker behandles:

A Styrets årsberetning
B Årsregnskap
C Valg av 5 styremedlemmer slik at ett velges for to år (styrets leder) og 4 velges for ett år. Ett styremedlem skal velges fra «Butikkseksjonen».
D Budsjett og størrelsen på månedsbeløpet avsatt til vedlikehold.
E Innmeldte saker

Saker som ikke er nevnt i innkallingen kan ikke behandles. Innkallingen til møtet skal skje skriftlig. Det skal føres protokoll fra årsmøtet. Denne skal underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

I årsmøte har hver seksjon stemmerett i samsvar med seksjonens sameiebrøk. De tingsrettslige sameierne som utgjøres av «Garasjeseksjonene» skal innbyrdes bli enige om at en person skal representere alle garasjeplasseierne og at denne personen kan avgi stemme på vegne av disse seksjonene.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte med mindre annet fremgår.

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming om

A et søksmål mot en selv eller ens nærstående
B ens eget eller nærståendes ansvar overfor sameiet
C et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor eierseksjonssameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot eierseksjonssameiets interesser
D pålegg eller krav etter eierseksjonslovens §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

Årsmøtet ledes av styrets leder med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være sameier. Forretningsføreren og revisoren har møte og talerett (ikke stemmerett) på årsmøtet..

§ 9 – Styret

Eierseksjonssameiet skal ha et styre bestående av leder og 4 andre medlemmer. Styret skal sørge for å organisere vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av eierseksjonssameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap eierseksjonssameiet og har signatur. Styret kan gi prokura.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

Der skal føres protokoll fra styremøtene.

§ 10 – Endring av vedtektene

Endringer i eierseksjonssameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst 2/3 deler av de avgitte stemmene om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

§ 2 kan ikke endres uten etter samtykke fra alle næringsseksjonene.

§ 11 – Mislighold

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Pålegget skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Tilsvarende kan eierseksjonssameiet kreve fravikelse av seksjonen dersom en seksjonseier (eller leietakers) oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, jfr. eierseksjonslovens § 39.

§ 12 – Husordensregler

Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige husordensregler for eiendommen. Husdyrhold er tillatt.

Det kan ikke fastsettes husordensregler som innskrenker næringsseksjonens bruk av egne seksjoner, tilleggsareal eller fellesareal uten etter samtykke fra næringsseksjonene.

§ 13 – Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som representerer eierseksjonssameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 14 - Lov om eierseksjoner – generelle plikter

Eierseksjonssameiet skal følge eierseksjonsloven om ikke annet er bestemt i disse vedtekter.

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelser som følger av oppdelingsbegjæringen, eierseksjonsloven, disse vedtekter samt eventuelle husordensregler fastsatt av årsmøtet.

Ved overdragelse av seksjon plikter overdrageren å informere erververen om de til enhver tid gjeldende vedtekter og eventuelle husordensregler. Tilsvarende gjelder ved utleie. Dersom eierseksjonssameiet har forretningsfører skal denne være orientert om eierskifter og utleie og seksjonseierne plikter å gi slik melding til forretningsfører.

Molde den 20.2.2018

TERJE DYRSETH

Brunvoll Strandgata AS
som hjemmelshaver til gnr 25 bnr 928.

Vedtekter garasje

Sameieavtale «Garasjeseksjonene» i Brunvollkvartalet

Innledning:

På eiendommen gnr 25 bnr 928, Eierseksjonssameiet Brunvollkvartalet, i Molde kommune er det seksjonert 9 næringsseksjoner (heretter benevnt som «Garasjeseksjonene») som disponeres som parkeringsareal. Det er til sammen 64 parkeringsplasser på disse seksjonene.

«Garasjeseksjonene» eies som ideelle andeler av de som har kjøpt parkeringsplasser. Innenfor hver «Garasjeseksjon» oppstår et tingsrettslig sameie.

Eierne av «Garasjeseksjonene» er enige om at disse seksjonene skal driftes felles i henhold til etterstående sameieavtale. Ved kjøp garasjeplass er etterstående sameieavtale tiltrådt.

1

Denne sameieavtalen regulerer forholdet mellom eierne av «Garasjeseksjonene» heretter benevnt som «Garasjesameiet».

2

Sameiermøtet er «Garasjesameiets» øverste organ. Den enkelte sameier har møte- og stemmerett på sameiermøtet. Den enkelte sameier har stemmerett i henhold til antall parkeringsplasser vedkommende eier.

Sameierne kan møte på sameiermøte med skriftlig fullmakt.

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av februar måned. Innkallelse til ordinært sameiermøte skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte virkedager, høyst tyve dager. Innkallingen skal oppgi hvilke saker som ønskes behandlet og sette en frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ansvaret for å sende innkalling til sameiermøte tilligger den person som «Garasjesameiet» utpeker som Tillitsmann.

3

Drift, vedlikehold og bruk av garasjeplassene skal skje i samarbeid med Eierseksjonssameiet Brunvollkvartalet. «Garasjesameiet» skal betale felleskostnader til Eierseksjonssameiet etter beslutning på årsmøte i Eierseksjonssameiet Brunvollkvartalet. Fordelingen av felleskostnadene mellom eierne av «Garasjeseksjonene» skjer i henhold til antall eide parkeringsplasser.

Eierne av «Garasjeseksjonene» skal peke ut en Tillitsmann som skal delta på årsmøte i Eierseksjonssameiet Brunvollkvartalet og som skal stemme på vegne av alle Garasjeseksjonene.

4

Den enkelte garasjeplass innenfor «Garasjeseksjonene» disponeres av den som har kjøpt plassen og skal merkes med navn. Det er enighet mellom alle eierne av parkeringsplasser i disse «Garasjeseksjonene» at respektive plasser ikke senere skal refordeles.

5

Eierne av «Garasjeseksjonene» kan fritt leie ut eller selge sin plass. Sameielovens §§ 11 og 12 bestemmelser om forkjøpsrett/innløsningsrett/utleie gjelder ikke.

Salg av leilighet og garasjeplass samlet kan foretas uten at etterstående bestemmelser i pkt. 5 gjelder.

Dersom garasjeplass skal selges separat skal seksjonseiere i Eierseksjonssameiet Brunvollkvartalet gis anledning til å legge inn bud.

Før en garasjeplass annonseres eller selges skal styreleder i Eierseksjonssameiet Brunvollkvartalet derfor varsles. Styreleder vil deretter gjennom forretningsføreren gjøre det forestående salget kjent for seksjonseierne ved oppslag på oppslagstavle i oppgangene, og med frist på 14 dager å gi kjøpstilbud til eier.

Dersom det innen fristen ikke kommer kjøpstilbud som er tilfredsstillende for selger, kan parkeringsplassen fritt avhendes innenfor rammene av reguleringsbestemmelsene.

Forretningsføreren i Eierseksjonssameiet Brunvollkvartalet skal varsles om salg eller utleie slik at listen over eierne/leietakere av parkeringsplasser kan holde ajour. Overdragelse av parkeringsplass skal skje ved tinglysning av skjøte slik at også matrikkelen er ajour.

6

Sameiet kan ikke kreves oppløst. Sameielovens § 15 fravikes.

7

Garasjeplassen kan kun brukes til parkering av kjøretøy.

8

Endring av denne sameieavtalen kan skje i Sameiermøte med minst 2/3 dels flertall. Punkt 4, 5, 6 og 7 kan ikke endres uten enstemmighet. Endring av punkt 5 og 7 krever også samtykke fra sameiermøtet (årsmøtet) i Eierseksjonssameiet Brunvollkvartalet.

*** Vedtatt 20.2.2018

Vedtekter parkering ute

Sameieavtale for «Uteparkering Brunvollkvartalet»

Innledning:

Eiendommene gnr 25 bnr 1690 og 1691, ligger øst for Eierseksjonssameiet Brunvollkvartalet i Molde kommune. På disse eiendommene er det til sammen 11 utvendige parkeringsplasser.

De utvendige parkeringsplassene eies som ideelle andeler av de som har kjøpt parkeringsplasser.
Bruksnumrene som utgjør parkeringsplassene er dermed tingsrettslige sameier.

Eierne av disse tingsrettslige sameiene er enige om at parkeringsarealet skal driftes henhold til etterstående sameieavtale. Ved kjøp av parkeringsplass er etterstående sameieavtale tiltrådt.

1

Denne sameieavtalen regulerer forholdet mellom eierne av parkeringsplasser, heretter benevnt som «Uteparkering Brunvollkvartalet».

2

Sameiermøtet er «Uteparkering Brunvollkvartalet» sitt øverste organ. Den enkelte sameier har møte- og stemmerett på sameiermøtet. Den enkelte sameier har stemmerett i henhold til antall parkeringsplasser vedkommende eier.

Sameierne kan møte på sameiermøte med skriftlig fullmakt.

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av februar måned. Innkallelse til ordinært sameiermøte skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte virkedager, høyst tyve dager. Innkallingen skal oppgi hvilke saker som ønskes behandlet og sette en frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ansvaret for å sende innkalling til sameiermøte tilligger den person som «Uteparkering Brunvollkvartalet» utpeker som Tillitsmann.

3

Drift, vedlikehold og bruk av parkeringsplassene skal skje i samarbeid med Eierseksjonssameiet Brunvollkvartalet. «Uteparkering Brunvollkvartalet» skal betale driftskostnader til brøyting, vedlikehold og eventuelt strøm til Eierseksjonssameiet

Brunvollkvartalet. Fordelingen av kostnadene mellom eierne av «Uteparkering Brunvollkvartalet» skjer i henhold til antall eide parkeringsplasser.

4

Den enkelte parkeringsplass innenfor «Uteparkering Brunvollkvartalet» disponeres av den som har kjøpt plassen og skal merkes med navn. Det er enighet mellom alle eierne av parkeringsplasser at respektive plasser ikke senere skal refordeles.

5

Eierne av «Uteparkering i Brunvollkvartalet» kan fritt leie ut eller selge sin plass. Sameielovens §§ 11 og 12 bestemmelser om forkjøpsrett/innløsningsrett/utleie gjelder ikke.

Salg av leilighet og parkeringsplass samlet kan foretas uten at etterstående bestemmelser i pkt. 5 gjelder.

Dersom parkeringsplass skal selges separat skal seksjonseiere i Eierseksjonssameiet Brunvollkvartalet gis anledning til å legge inn bud.

Før en parkeringsplass annonseres eller selges skal styreleder i Eierseksjonssameiet Brunvollkvartalet derfor varsles. Styreleder vil deretter gjennom forretningsføreren gjøre det forestående salget kjent for seksjonseierne ved oppslag på oppslagstavle i oppgangene, og med frist på 14 dager å gi kjøpstilbud til eier.

Dersom det innen fristen ikke kommer kjøpstilbud som er tilfredsstillende for selger, kan parkeringsplassen fritt avhendes.

Forretningsføreren i Eierseksjonssameiet Brunvollkvartalet skal varsles om salg eller utleie slik at listen over eierne/leietakere av parkeringsplasser kan holde ajour. Overdragelse av parkeringsplass skal skje ved tinglysning av skjøte slik at også matrikkelen er ajour.

6

Det tingsrettslige sameiet kan ikke kreves oppløst. Sameielovens § 15 fravikes.

7

Parkeringsplassene kan kun brukes til parkering av kjøretøy.

8

Endring av denne sameieavtalen kan skje i Sameiermøte med minst 2/3 dels flertall. Punkt 4, 5, 6 og 7 kan ikke endres uten enstemmighet. Endring av punkt 5 og 7 krever også samtykke fra sameiermøtet (årsmøtet) i Eierseksjonssameiet Brunvollkvartalet.

***

Vedtatt 20.2.2018

Falsk brannalarm

Brannalarm og betjening ved falsk alarm

Styret vil minne dere på rutine ved en eventuell utløsning av brannalarmen i leiligheten.

Først av alt sørg for å bruke kjøkkenventilator ved matlaging på komfyrtopp og kjør ventilasjon når dere benytter stekeovner montert i skapseksjonene. Luft ut om det skulle bli for mye stekeos i rommet.

Skulle uhellet være ute at det blir så mye røyk/os at røykdetektoren utløser brannalarm:

1. Forviss deg om at det ikke er brann.
2. Åpne og luft ut eventuell røyk.
3. Gå raskt til ditt brannpanel som ligger i trapperom i 2. etasje i ditt bygg
4. Du har 2 minutter på deg for å trykke på den røde knappen før full alarm går.
5. Den grønne knappen må deretter trykkes inn innen 3 minutter før brannalarmen går i hele bygget og brannvesenet rykker ut.
6. Dersom alarmen starter igjen etter trykk på grønn knapp (pga. fortsatt røyk i leiligheten) kan man nok en gang trykke på den røde knappen og ha tre nye minutter for event. utlufting.

Den røde knappen som først trykkes inn avstiller sirener. Når du etterpå trykker på den grønne knappen tilbakestilles alarmen og den røde dioden merket alarm vil slukke

Gjør deg kjent med hvor brannpanelet ligger i ditt bygg. Brannpanelet betjener kun alarm i eget bygg. Utløst full alarm kan kun betjenes av brannvakt/brannvesen.

Se også eget punkt på side 12 i brukermanualen.



Det er et brannpanel plassert i trapperommet i hvert bygg:

Bygg A: -2. etasje

Bygg B: - 2 etasje

Bygg C: - 2. etasje

Bygg D: -2.etasje

Gjør deg kjent med hvor brannpanelet ligger i ditt bygg.

Tlf. til Molde Brannvesen:

711 91 800

NB! Det er et brannpanel i bygg A 5. etasje i tillegg til de listet over.

Alarmen skal ikke avløses dersom det er noen andre sin alarm, med mindre leiligheten er hvor alarmen er utløst sjekkes. Alle tar ansvar i eget bygg og sjekker dersom alarmen har gått der. Varsling til brannvesenet går direkte. Den enkelte seksjonseier som utløser alarmen må betale for unødvendig utrykning. Per juni 2023 er gebyret på 4 410 kroner.

Balansert ventilasjon – filter

Balansert ventilasjon – Brunvollkvartalet

Deres leilighet er levert med balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Tilluft

I stue og soverom er det montert en tilluftsventil som blåser inn temperert luft. Anlegget må ikke forveksles med Air Condition. Anlegget vil dersom det er under eller lik 18 grader ute tilføre ca. 18 grader. Dersom utetemperaturen er over 18 grader vil den tilføre tilnærmet den samme temperaturen som det er ute (+0-2 grader).

Avtrekk

Avtrekk er plassert i bad, bod og kjøkken. Entre ventileres med overluft fra rom med tilluft til rom med avtrekk. Luften fra kjøkkenhetten trekkes via ventilasjonsanlegget med en såkalt bypass kanal. Ved å vri/trykke på knappen på kjøkkenhetten økes hastigheten på aggregat og spjeld på hetten åpnes.

Vedlikehold i leiligheten

Filteret i kjøkkenhetten bør vaskes ca. 1 gang pr. mnd.

Rundt tilluftsventilen blir det ofte noen merker/støv, dette kommer ikke fra ventilasjonen men fra støv i rommet (coanda-effekten). Det kan enkelt tørkes bort med en fuktig klut.

Det er viktig at ingen ventiler justeres eller stilles på. Alle leiligheter er innregulert og balansert (lik luftmengde inn som ut av leiligheten). Hvis dette endres vil det ha konsekvenser for hele anlegget.

Vedlagt ligger brukerveiledning for deres ventilasjonaggregat.
Aggregat og filter bør etterses jevnlig, og filter bør minimum sjekkes 2 ganger årlig.
Skifte av filter en gang pr. år er normalt tilstrekkelig, men hyppigheten av filterbytte avhenger av forurensinger der du bor. Vår og / eller høst er beste tidspunkt for skifte av filter.

Vi anbefaler at sameiet tegner en felles avtale for filter eller filterbytte for alle leilighetene hos oss. Vi kan da samle bestillingen og dette vil redusere prisen på filter og annet utstyr.

Lykke til i deres nye bolig.

Mvh GK INNEKLIMA AS

Filterbytte

Pr 2026 har Eierseksjonssameiet Brunvollkvartalet avtale med GK Inneklima om filterbytte en gang pr år.

GK Inneklima bestiller og bytter filteret til hver enkel leilighet. Det vil sendes ut informasjon til alle beboere når det nærmere seg med informasjon om bestilling og planlegging av filterbytte. Den enkelte leilighet vil få tid for filterbytte hvor montør kommer og bytter filteret på forsvarlig måte.

Dersom det ikke passer med avtalt tid, kan montør komme tilbake på et senere tidspunkt. Dette må dekkes av den enkelte beboer. Filter som er bestilt, men ikke blir byttet vil bli oppbevart for beboer å hente i ettertid. Ta kontakt med styreleder for informasjon om hvor og når filteret kan hentes.

Beboer vil bli fakturert for filteret, uten påslag, fra Eierseksjonssameiet Brunvollkvartalet i ettertid, mens kostnader til montør for filterbyttet går dirkete til boligsameiet.

Det er mulig å reservere seg mot bestilling av filter, men da er det viktig at forvalter/GK inneklima får beskjed om dette snarest etter utsendelse av informasjon om årets bytte. Det vil da vil det ikke bli bestilt filter til vedkommende, og man er selv ansvarlig for å bestille riktig filter og byttet dette på korrekt måte. Dette vil altså skje på eget ansvar.

Det er viktig å påpeke at filterbytte er nødvendig for å opprettholde et godt inneklima og samt forlenge levetiden på klimaanlegget.

Parkering

Gjesteparkering
Det er avsatt merkede plasser for gjesteparkering. Gjesteparkering skal ikke benyttes av seksjonseiere/beboere eller besøkende som skal på bytur, padletur, i parken eller lignende.

En gjest kan benytte parkeringsplassen inntil tre dager sammenhengene, ved for eksempel besøk gjennom helgen.

Næringsseksjonen i sameiets 1. etasje har 5 merkede parkeringsplasser. Disse er privat eid og kan ikke benyttes av beboere eller gjester til eget bruk. Hverken i eller utenfor butikkens åpningstid.

Romsdal Parkering er leid inn for å sørge for at reglene blir overholdt.

Garasjeplasser/utendørs parkeringsplasser
Ved salg eller bytte av garasjeplasser eller utendørs parkeringsplass skal dette tinglyses, og forvalter skal unnerettes.

Ved salg av garasjeplass som ikke selges i forbindelse med salg av leilighet har beboere i sameiet forkjøpsrett. Dette skal først meldes styreleder som sammen med forvalter skal henge opp informasjon om kjøpstilbud med en frist på 14 dager på oppslagstavle. Ved ingen interesse eller tilfredsstillende bud innen fristen står selger selv fritt til å selge til den man ønsker.

Garasjeplassene skal kun brukes til parkering av kjøretøy.

Utendørs parkeringsplasser
For parkeringsplassene utendørs er Romsdal Parkering er leid inn for å påse at parkering skjer i henhold til reglene. Dette innebærer at man må rapportere inn hvilke biler som har lov til å stå hvor. Man kan rapportere inn inntil 2 biler pr plass. Dette må rapporteres inn til forvalter som vil melde dette videre til Romsdal Parkering.

Dette innebærer at om man kjøper ny bil må dette meldes til forvalter slik at Romsdal Parkering får registret at bilen tilhører riktig parkeringsplass og unngår bot.

Det er ikke anledning til å parkere på eiendommen for de leilighetene som ikke disponerer parkeringsplass.

Nøkler

Opprinnelig medfulgte følgende nøkler da leilighetene var nye:

- 3 stk. felles nøkkel til leilighetsdør, postkasse og sports-/ekstern bod
- 1 stk. garasjeåpner pr innvendig parkeringsplass

Innvendig i leilighetene:

- 2 stk. patentnøkkel til rør i rør skal plassert i badehimling
- 2 stk. patentnøkkel til skap for vannbåren varme (gjelder bygg B, C og D)
- 1 stk. nøkkel pr dør innvendig

Ved ønske om å bestille flere kopier av nøkler, ta kontakt med ansvarlig forvalteren hos Angvik Eiendom AS. Ved bestilling av nøkler vil det tilkomme et bestallingsgebyr på kr 200,- i tillegg til kostnaden til nøkkelen. Dette blir viderefakturert beboer fra forvalter.

Utleie

Det er tillatt å leie ut sin leilighet i sameiet. Seksjonseier er pliktig til å informere forvalter om dette.

Ved utleie, og evt. bytte av leietaker, skal det sendes e-post til forvalter med navn, telefonnummer og evt. epost til leietaker(e). Skriv gjerne når leieforholdet starter/ har startet og en eventuell sluttdato.

Forvalter må ha dette for å holde oversikt over hvem som bor hvor. Dette er spesielt viktig dersom det skulle oppstå et nødstilfelle, og man må gi ut beboerlister til nødetater.

Vi vil også oppdatere listen ved porttelefonene med navn(et/ene) til leietakerne, så lenge man ikke reserverer seg mot dette.

Postkassemerking

Alle postkasser skal i henhold til husordensreglene ha lik skilting. Postkasseskiltet bestilles hos post@angvik-eiendom.no for å sørge for at krav om riktig informasjon er på plass i systemet. Leier du ut skal det sørges for oppdatert postkasseskilt.

Avlesning av målere

Alle skal årlig lese av målerne på varmtvann og vannbåren varme. Avlesning bør gjøres så nærme årsskiftet som mulig, men om man er bortreist ved jul og nyttår kan det gjøres både før eller etter årsskiftet. Det er viktig at alle leilighetene leser av og sender inn dette. Påminnelse sendes ut når det nærmer seg.

Måler for oppvarming varmtvann er i taket på badet. Gjelder alle.

Måler for vannbåren varme/radiator er i gangen eller i bo. De er montert i et stort hvit skap ved gulv. Gjelder kun B, C, D blokken.

TV / Internett

Per 2025 har sameiet avtale med Telenor om leveranse av tv og internett. Dette er en del av felleskostnadene og blir fakturert direkte, månedlig.

Alt utstyr fra Telenor skal medfølge leiligheten. Man må selv ta kontakt med Telenor på kundeservice når ny beboer tar over utstyr fra tidligere eier for å omregistrere abonnementet over på seg.

Du står fritt til å oppgradere internett og tv pakken sin. Ekstra kostnader som påløper, vil bli fakturert direkte fra Telenor til vedkommende.



Gratulerer med ny leilighet!

Her er det allerede klargjort for TV og bredbånd fra Telenor og med følgende utstyr:

- TV-boks inkludert programkort
- Bredbåndsmodem eller fiberboks
- Trådløs Ruter

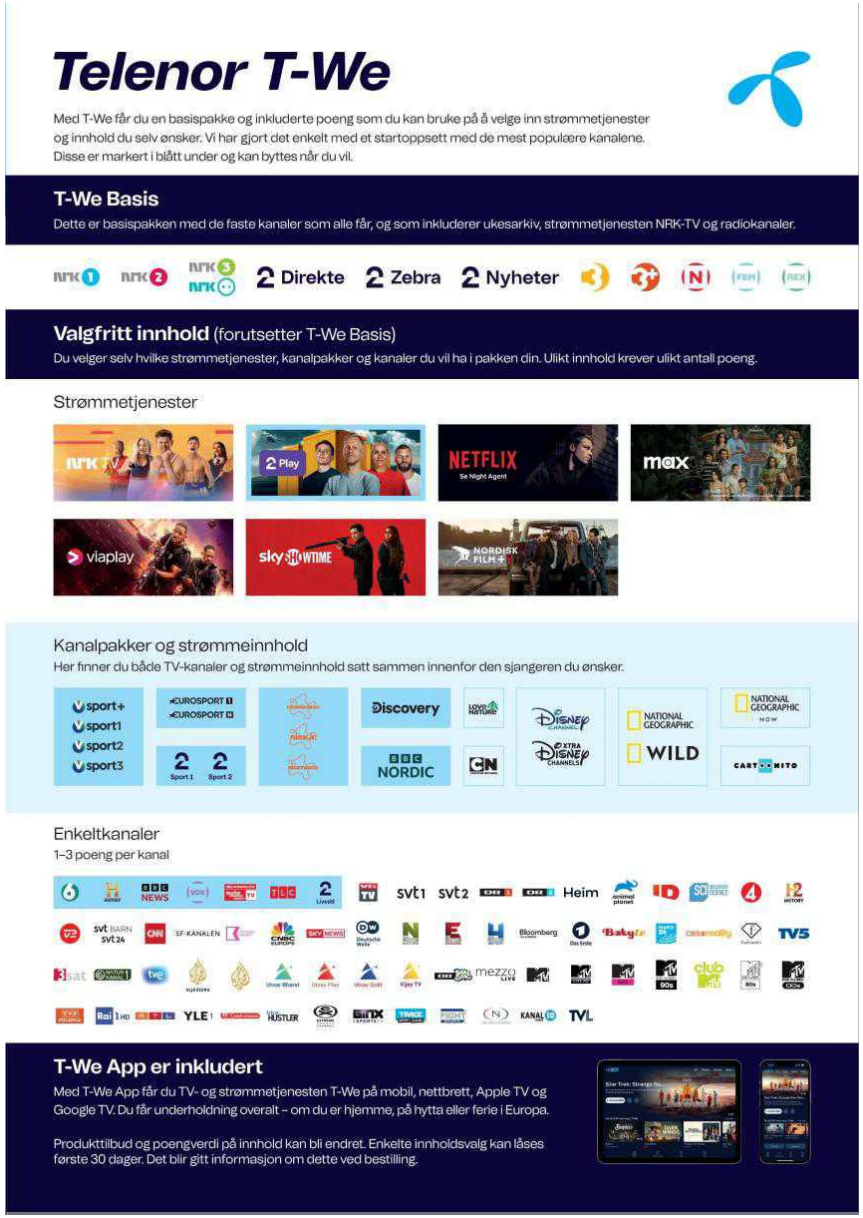
Utstyret tilhører leiligheten/Telenor og skal derfor følge leiligheten ved kjøp/salg.

telenor

Så enkelt kommer du i gang

1. Kontakt vårt kundesenter på telefon 915 09000 og ha klar:
   1. Navn på tidligere eier
   2. Leilighetsnummer
   3. Kortnummer (står på programkortet i boksen)
   4. Nummeret på internett-modem/fiberboks
2. Vi registrerer og tildeler deg et kundenummer
3. Du kan nå logge deg inn på Mine sider hvor du har oversikt over dine produkter og tjenester
4. Velg TV- og strømme-innhold
5. Last ned T-We appen
6. Skru på Nettvern+ slik at alle som kobler seg på WiFi-nettet er tryggere på nett her: wifi.telenor.no





VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET BRUNVOLLKVARTALET

Fastsatt den 20.2.2018

§ 1 - Navn og formål

Eierseksjonssameiets navn er Eierseksjonssameiet Brunvollkvartalet (heretter Sameiet) og omfatter gnr 25 bnr 928 i Molde kommune med påstående bygninger.

Sameiet består av 102 seksjoner og har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

Deltakerne i sameiet er hjemmelshaverne av seksjonene.

Til hver seksjon er det knyttet enerett til bruk av en bruksenhet.

Sameiebrøken bygger på bruksenhetenes BRA areal eksklusive balkonger/terrasser inklusive øvrig seksjonert tilleggsareal (boder).

§ 2 – Rettslig råderett

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon. Sameiet og de andre seksjonseierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet i samsvar med den til enhver tid gjeldende eierseksjonslov.

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin seksjon og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, eventuelt slik det er beskrevet senere under denne paragrafen.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

Seksjonene og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de andre seksjonene. All lagring på fellesarealene er forbudt.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Parkering på eiendommen fordeles slik:

Gjesteparkering

Gjesteparkering er avsatt med 5 plasser og er merket. Gjesteparkering kan ikke benyttes av noen av seksjonseierne.

HC parkering

Styret skal administrere en bytteordning som sikrer at personer med nedsatt funksjonsevne får tilgang til en tilrettelagt plass. Tilsvarende gjelder for person i seksjonseierens husstand med nedsatt funksjonsevne.

Det forutsettes at den som blir funksjonshemmet disponerer parkeringsplass i eierseksjonssameiet og at denne plassen stilles til disposisjon til sameiet.

Bytteforholdet kan vare så lenge det er behov for tilrettelagt plass for den funksjonshemmede.

Parkering til de som har kjøpt parkeringsplass(er)

Innvendige parkeringsplasser

Innvendige garasjeplasser er seksjonert i 9 næringsseksjoner («Garasjeseksjonene») som utgjør egne tingsrettslige sameier som består av respektive eiere. Disse tingsrettslige sameierne har egen sameieavtale som regulerer forholdet mellom eierne av de respektive parkeringsplassene. Innvendige parkeringsplasser er merket med navn på eier.

Utvendige parkeringsplasser

11 parkeringsplasser utvendig er utskilt på eget bruksnummer som eies av de som har kjøpt ideell andel av bruksnummeret. Dette bruksnummeret utgjør dermed et tingsrettslig sameie som består av respektive eiere. Eierne av disse parkeringsplassene har kjøreadkomst over sameiets eiendom. Utvendige parkeringsplasser er merket med navn på eier.

Kundeparkering for «Butikkseksjonen»

Det er etablert 5 parkeringsplasser som kundeparkering for «Butikkseksjonen». Disse plassene er seksjonert som Tilleggsareal for «Butikkseksjonen» og kan kun benyttes av kunder i butikken. Plassene er merket kundeparkering butikk.

Leiligheter som ikke har parkeringsplass

Det er ikke anledning til parkering på eiendommen for de leilighetene som ikke disponerer parkeringsplass.

Bruk av «Butikkseksjonen»

«Butikkseksjonen» kan brukes til næringsvirksomhet i henhold til gjeldende reguleringsplan for området. Den kan ha åpningstid som samsvarer med det som er vanlig for bransjen, eller lengre i forbindelse med kveldsarrangement herunder utleie til kurs etc. Varelevering skal kunne skje til tider som er vanlige for bransjen.

«Butikkseksjonen» skal kunne skilte sine lokaler på den måten som er vanlig i bransjen og som blir godkjent av Molde kommune.

I medhold av eierseksjonslovens § 25 sjette ledd fastsettes det at eierne av «Butikkseksjonen» skal ha enerett til å bruke enkelte deler av fellesarealene, herunder rett til oppsetting av skilt i forbindelse med kommersiell drift i næringslokalene. Hvilke deler av fellesarealene «Butikkseksjonen» kan benytte fremgår av bilag til disse vedtektene. Denne eneretten opphører dersom dette eventuelt vedtas som enstemmig vedtektsendring med tilslutning fra «Butikkseksjonen». «Butikkseksjonen» skal kunne benytte deler av fellesareal mellom bygningskropp og gangvei i sør (buffersonen). Denne bruken er begrenset til enkeltarrangement.

§ 3 – Vedlikehold

Seksjonseierens ansvar:

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten, inklusive tilleggsarealer, slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slik som:

A inventar
B utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
C apparater, for eksempel brannslukningsapparat
D skap, benker, innvendige dører med karmer
E listverk, skillevegger, tapet
F gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
G vegg, gulv- og himlingsplater
H rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
I vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskiftning av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon og utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Seksjonseierne er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Se nærmere bestemmelser om dette i eierseksjonslovens § 34.

«Butikkseksjonen» skal for egen regning foreta eventuelt ekstraordinært vedlikehold som skyldes forretningsdriften.

Sameiets ansvar:

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig vedlike. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler.

For øvrig gjelder § 33 fullt ut. Denne paragrafen har nærmere bestemmelser om ansvar for sameiet ved manglende vedlikehold.

§ 4 – Bygningsmessige arbeider

Oppsetting av markiser, parabolantenner, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. skal godkjennes av styret og skal skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av årsmøtet.

Dette gjelder ikke «Butikkseksjonens» behov for profilering.

Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom seksjonene hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til seksjonen for nødvendig ettersyn og vedlikehold av felles installasjoner.

Seksjonseieren kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseieren eller husstandsmedlemmers funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 5 - Skader – forsikring

Eierseksjonssameiet tegner huseierforsikring på vegne av seksjonseierne. Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for andre forsikringer, inkludert egen innboforsikring.

§ 6 – Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

Dersom særlige grunner taler for det, kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, jfr. Eierseksjonslovens § 29.

I tillegg til dekning av budsjetterte årlige kostnader, skal det hvert år avsettes et beløp til dekning av fremtidig vedlikehold, påkostninger eller fellestiltak på eiendommen.

Størrelsen på felleskostnadene avgjøres av årsmøtet. Innbetaling til sameiets konto skal skje månedsvis.

§ 7 – Forretningsfører - Revisor

Eierseksjonssameiet skal ha forretningsfører.

Styret ansetter, sier opp eller avskjediger forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner.

Eierseksjonssameiet skal ha revisor som velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

§ 8- Årsmøte

Eierseksjonssameiet øverste myndighet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. På det ordinære årsmøtet skal følgende saker behandles:

A Styrets årsberetning
B Årsregnskap
C Valg av 5 styremedlemmer slik at ett velges for to år (styrets leder) og 4 velges for ett år. Ett styremedlem skal velges fra «Butikkseksjonen».
D Budsjett og størrelsen på månedsbeløpet avsatt til vedlikehold.
E Innmeldte saker

Saker som ikke er nevnt i innkallingen kan ikke behandles. Innkallingen til møtet skal skje skriftlig. Det skal føres protokoll fra årsmøtet. Denne skal underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

I årsmøte har hver seksjon stemmerett i samsvar med seksjonens sameiebrøk. De tingsrettslige sameierne som utgjøres av «Garasjeseksjonene» skal innbyrdes bli enige om at en person skal representere alle garasjeplasseierne og at denne personen kan avgi stemme på vegne av disse seksjonene.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte med mindre annet fremgår.

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming om

A et søksmål mot en selv eller ens nærstående
B ens eget eller nærståendes ansvar overfor sameiet
C et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor eierseksjonssameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot eierseksjonssameiets interesser
D pålegg eller krav etter eierseksjonslovens §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

Årsmøtet ledes av styrets leder med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være sameier. Forretningsføreren og revisoren har møte og talerett (ikke stemmerett) på årsmøtet..

§ 9 – Styret

Eierseksjonssameiet skal ha et styre bestående av leder og 4 andre medlemmer. Styret skal sørge for å organisere vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av eierseksjonssameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap eierseksjonssameiet og har signatur. Styret kan gi prokura.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen aller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

Der skal føres protokoll fra styremøtene.

§ 10 – Endring av vedtektene

Endringer i eierseksjonssameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst 2/3 deler av de avgitte stemmene om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

§ 2 kan ikke endres uten etter samtykke fra alle næringsseksjonene.

§ 11 – Mislighold

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Pålegget skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Tilsvarende kan eierseksjonssameiet kreve fravikelse av seksjonen dersom en seksjonseier (eller leietakers) oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, jfr. eierseksjonslovens § 39.

§ 12 – Husordensregler

Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige husordensregler for eiendommen. Husdyrhold er tillatt.

Det kan ikke fastsettes husordensregler som innskrenker næringsseksjonens bruk av egne seksjoner, tilleggsareal eller fellesareal uten etter samtykke fra næringsseksjonene.

§ 13 – Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som representerer eierseksjonssameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 14 - Lov om eierseksjoner – generelle plikter

Eierseksjonssameiet skal følge eierseksjonsloven om ikke annet er bestemt i disse vedtekter.

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelser som følger av oppdelingsbegjæringen, eierseksjonsloven, disse vedtekter samt eventuelle husordensregler fastsatt av årsmøtet.

Ved overdragelse av seksjon plikter overdrageren å informere erververen om de til enhver tid gjeldende vedtekter og eventuelle husordensregler. Tilsvarende gjelder ved utleie. Dersom eierseksjonssameiet har forretningsfører skal denne være orientert om eierskifter og utleie og seksjonseierne plikter å gi slik melding til forretningsfører.

Molde den 20.2.2018

TERJE DYRSETH

Brunvoll Strandgata AS
som hjemmelshaver til gnr 25 bnr 928.

Sameieavtale «Garasjeseksjonene» i Brunvollkvartalet

Innledning:

SNR 2–10

På eiendommen gnr 25 bnr 928, Eierseksjonssameiet Brunvollkvartalet, i Molde kommune er det seksjonert 9 næringsseksjoner (heretter benevnt som «Garasjeseksjonene») som disponeres som parkeringsareal. Det er til sammen 64 parkeringsplasser på disse seksjonene.

«Garasjeseksjonene» eies som ideelle andeler av de som har kjøpt parkeringsplasser. Innenfor hver «Garasjeseksjon» oppstår et tingsrettslig sameie.

Eierne av «Garasjeseksjonene» er enige om at disse seksjonene skal driftes felles i henhold til etterstående sameieavtale. Ved kjøp garasjeplass er etterstående sameieavtale tiltrådt.

1

Denne sameieavtalen regulerer forholdet mellom eierne av «Garasjeseksjonene» heretter benevnt som «Garasjesameiet».

2

Sameiermøtet er «Garasjesameiets» øverste organ. Den enkelte sameier har møte- og stemmerett på sameiermøtet. Den enkelte sameier har stemmerett i henhold til antall parkeringsplasser vedkommende eier.

Sameierne kan møte på sameiermøte med skriftlig fullmakt.

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av februar måned. Innkallelse til ordinært sameiermøte skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte virkedager, høyst tyve dager. Innkallingen skal oppgi hvilke saker som ønskes behandlet og sette en frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ansvaret for å sende innkalling til sameiermøte tilligger den person som «Garasjesameiet» utpeker som Tillitsmann.

3

Drift, vedlikehold og bruk av garasjeplassene skal skje i samarbeid med Eierseksjonssameiet Brunvollkvartalet. «Garasjesameiet» skal betale felleskostnader til Eierseksjonssameiet etter beslutning på årsmøte i Eierseksjonssameiet Brunvollkvartalet. Fordelingen av felleskostnadene mellom eierne av «Garasjeseksjonene» skjer i henhold til antall eide parkeringsplasser.

Eierne av «Garasjeseksjonene» skal peke ut en Tillitsmann som skal delta på årsmøte i Eierseksjonssameiet Brunvollkvartalet og som skal stemme på vegne av alle Garasjeseksjonene.

4

Den enkelte garasjeplass innenfor «Garasjeseksjonene» disponeres av den som har kjøpt plassen og skal merkes med navn. Det er enighet mellom alle eierne av parkeringsplasser i disse «Garasjeseksjonene» at respektive plasser ikke senere skal refordeles.

5

Eierne av «Garasjeseksjonene» kan fritt leie ut eller selge sin plass. Sameielovens §§ 11 og 12 bestemmelser om forkjøpsrett/innløsningsrett/utleie gjelder ikke.

Salg av leilighet og garasjeplass samlet kan foretas uten at etterstående bestemmelser i pkt. 5 gjelder.

Dersom garasjeplass skal selges separat skal seksjonseiere i Eierseksjonssameiet Brunvollkvartalet gis anledning til å legge inn bud.

Før en garasjeplass annonseres eller selges skal styreleder i Eierseksjonssameiet Brunvollkvartalet derfor varsles. Styreleder vil deretter gjennom forretningsføreren gjøre det forestående salget kjent for seksjonseierne ved oppslag på oppslagstavle i oppgangene, og med frist på 14 dager å gi kjøpstilbud til eier.

Dersom det innen fristen ikke kommer kjøpstilbud som er tilfredsstillende for selger, kan parkeringsplassen fritt avhendes innenfor rammene av reguleringsbestemmelsene.

Forretningsføreren i Eierseksjonssameiet Brunvollkvartalet skal varsles om salg eller utleie slik at listen over eierne/leietakere av parkeringsplasser kan holde ajour. Overdragelse av parkeringsplass skal skje ved tinglysning av skjøte slik at også matrikkelen er ajour.

6

Sameiet kan ikke kreves oppløst. Sameielovens § 15 fravikes.

7

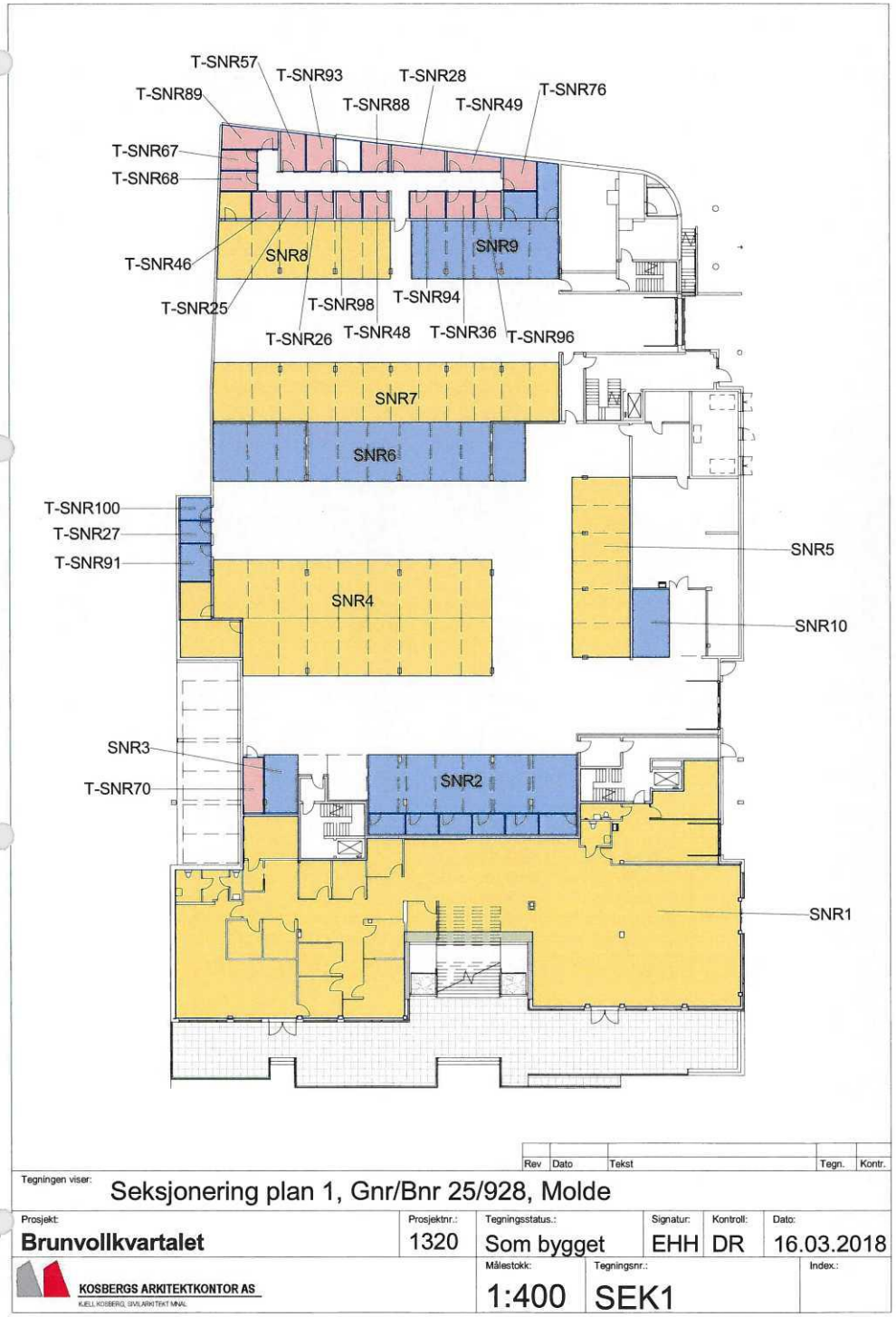
Garasjeplassen kan kun brukes til parkering av kjøretøy.

8

Endring av denne sameieavtalen kan skje i Sameiermøte med minst 2/3 dels flertall. Punkt 4, 5, 6 og 7 kan ikke endres uten enstemmighet. Endring av punkt 5 og 7 krever også samtykke fra sameiermøtet (årsmøtet) i Eierseksjonssameiet Brunvollkvartalet.

***

Vedtatt 20.2.2018



Avlesning strøm, forbruk varmtvann og vannbåren varme

Blokk A – Her skal det avleses strøm og forbruk varmtvann

Blokk B-C-D – Her skal det avleses strøm, forbruk varmtvann og vannbåren varme/radiator.

Megler må påse at dette blir gjort i forbindelse med overtagelse.

Årsmøte 2026

Eierseksjonssameiet Brunvollkvartalet

Onsdag 29. april kl. 18:00

Sted: Romsdalskvartalet

Inngang fra Romsdalsgata 9, heis til etasje 04



ANGVIK EIENDOM

Saksliste

Sak 1 **Godkjenning av innkalling og dagsorden**

Sak 2 **Konstituering**

- valg av møteleder
- valg av referent
- registrering av fremmøtte
- valg av minst en seksjonseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Sak 3 **Driftsorientering**

Sak 4 **Årsregnskap 2025**

Gjennomgang og godkjenning av årsregnskap 2025

Sak 5 **Fastsettelse av styrets honorar og honorar revisor**

Sak 6 **Budsjett 2026**

Budsjett for 2026 fremlegges årsmøtet

Sak 7 **Valg av styret**

Sak 8 **Sommerfest**

**

Årsmøtet kan bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen, jfr. Lov om eierseksjoner § 35.

Sak 3 Driftsorientering

Styreleder gir en orientering om status for drift det siste året og planer for kommende år.

Sak 4 Årsregnskap 2025

BankID Qualified Signing
Valderhaug, Stine Olsen
2026-04-09

BankID Qualified Signing
Mushtaq, Umar Farooq
2026-04-09

Årsregnskap 2025
Eierseksjonssameiet Brunvollkvartalet

Organisasjonsnr: 921 739 370

Resultatregnskap

Eierseksjonssameiet Brunvollkvartalet

	Note	2025	2024
DRIFTSINNTEKT			
Andel boligseksjoner		2 043 766	1 899 896
Andel næringsseksjoner		192 908	113 202
Andel garasje/parkering		123 607	122 367
Sum driftsinntekt		**2 360 281**	**2 135 465**
DRIFTSKOSTNAD			
Kostnader boligseksjoner	1, 3	2 554 387	2 110 515
Kostnader næringsseksjoner		199 145	120 604
Kostnader garasje/parkering		123 606	122 367
Sum driftskostnad		**2 877 138**	**2 353 486**
Driftsresultat		**-516 857**	**-218 022**
FINANSINNTEKT/-KOSTNAD			
Finansposter boligseksjoner		67 077	74 853
Finansposter næringsseksjoner		6 634	7 402
Netto finansposter		**73 711**	**82 255**
Årsresultat		**-443 146**	**-135 767**

Balanse

Eierseksjonssameiet Brunvollkvartalet

Eiendeler	Note	2025	2024
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer		16 159	29 386
Sum anleggsmidler		**16 159**	**29 386**
Fordringer			
Fordring fakturerte felleskostnader		67 517	0
Andre kortsiktige fordringer		345 762	266 054
Sum fordringer		**413 278**	**266 054**
Bankinnskudd			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		2 249 702	2 698 538
Sum bankinnskudd		**2 249 702**	**2 698 538**
Sum eiendeler		**2 679 140**	**2 993 977**
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Startkapital boligseksjoner	2	920 000	920 000
Overkurs	2	184 000	184 000
Annen egenkapital	2	980 603	1 423 749
Sum egenkapital		**2 084 603**	**2 527 749**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		353 896	353 762
Skyldig offentlige avgifter		54 609	44 841
Annen kortsiktig gjeld		186 031	67 625
Sum gjeld		**594 537**	**466 228**
Sum egenkapital og gjeld		**2 679 140**	**2 993 977**

Molde 9/4 2026,
Styret i Eierseksjonssameiet Brunvollkvartalet

Einar Larsen
styreleder

Frode Nordhaug
styremedlem

Reidun Kvernberg
styremedlem

Umar Farooq Mushtaq
styremedlem

Stine Olsen Valderhaug
styremedlem

Noter til regnskapet 2025

Regnskapsprinsipper

Dette er et sameie som består av 102 seksjoner av eiendommen gnr. 25, bnr 928 i Molde kommune.

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. Regnskapet er utarbeidet under forutsetning om fortsatt drift.

Hovedregel for vurdering og klassifisering:
Felleskostnader bokføres etter hvert som de påløper. Inntekt felleskostnader resultatføres etter månedlig fakturering iht vedtatt budsjett. Avregning næringsseksjon og garasje/parkering foretas ved regnskapsårets utgang.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes å være ikke forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken. Enkelte kostnader kan fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk dersom særlige grunner taler for dette.

Note 1 Styrehonorar etc.

Det er kostnadsført styrehonorar inkludert arbeidsgiveravgift i regnskapet for 2025 med kr 108 532.
Beløpet er fordelt med kr 98 763 på boligseksjoner og kr 9 769 på næringsseksjonen.

Selskapet har ingen ansatte.
Forretningsfører er Angvik Eiendom AS.

Note 2 Egenkapital

	Startkapital boligseksj.	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
EK pr. 01.01	920 000	184 000	1 423 749	2 527 749
Årets resultat			-443 146	-443 146
EK pr 31.12	**920 000**	**184 000**	**980 603**	**2 084 603**

Noter til regnskapet 2025

Note 3 Kostnader boligseksjoner

	2025	2024
Strøm fellesanlegg	212 375	256 667
Vindus- og fasadevask	39 169	34 349
Renhold	216 029	275 393
Renovasjon	501	0
Snøbrøyting	64 898	50 983
Diverse driftskostnader	8 057	0
Skadedyr kontroll	8 248	7 766
Vaktmester	175 652	166 566
Service branninstallasjoner	241 947	93 740
Service varmeanlegg	12 663	16 112
Service heis	132 699	208 542
Service låser, dører, porter og vareheis	78 819	94 601
Ventilasjonsservice	389 178	157 763
Vedlikehold grøntanlegg	39 385	308
Vedlikehold veier og plasser	223	0
Vedlikehold fellesareal	534	101 078
Godtgjørelse til styre	86 559	84 448
Arbeidsgiveravgift	12 205	11 907
Kostnader P-areal	18 963	13 650
Sameiekostnader	173 828	165 235
Driftsmateriale	154	3 913
Reparasjon og vedlikehold bygninger	366 821	91 324
Reparasjon og vedlikehold utstyr	0	0
Honorar revisjon	31 868	30 931
Honorar regnskap	85 442	63 545
Honorar prosjektadm bistand	0	7 508
Honorar teknisk bistand	3 984	0
Kontigent	2 912	2 821
Forsikring eiendommer	145 919	166 645
Andre kostnader	5 357	4 720
SUM KOSTNADER BOLIGSEKSJONER	2 554 387	2 110 515

Revisors beretning

BDO AS
Nøisomhed
Serviceboks 15
6405 Molde

Til årsmøte i Eierseksjonssameiet Brunvollkvartalet

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Eierseksjonssameiet Brunvollkvartalet.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember2025 • Resultatregnskap 2025 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret 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 sameiet 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 sameiets 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.

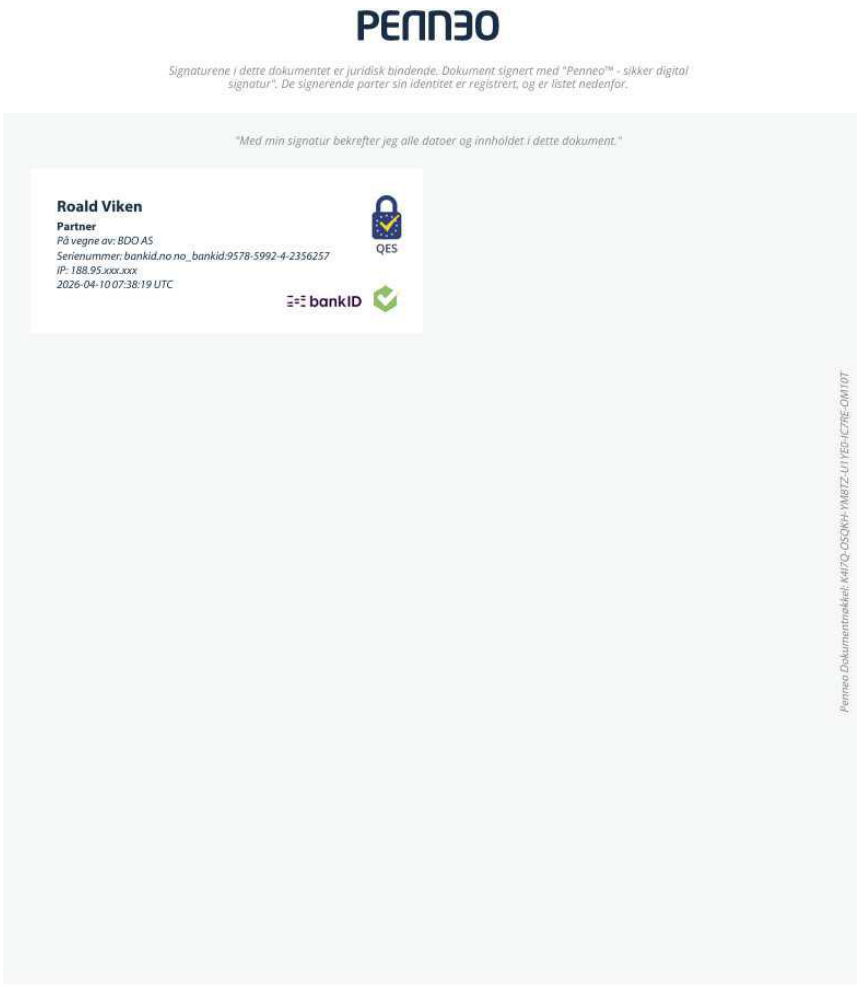
Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Roald Viken
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



Sak 5 Fastsettelse av styrets honorar og honorar revisor

Det ble utbetalt følgende styrehonorar for 2025 i henhold til vedtak på årsmøte:

Styreleder	59 450
Styremedlemmer	5 945
Tillitsvalgt garasjeseksjon	5 945
Varamedlem	5 945

Det foreslås følgende styrehonorar for 2026:

Økning iht. konsumprisindeks pr mars 3 %

Styreleder	61 245
Styremedlemmer	6 125
Tillitsvalgt garasjeseksjon	6 125
Varamedlem	6 125

Revisor:

Godtgjørelse til revisor etter medgått tid/regning

Sak 6 Presentasjon av budsjett 2026

Inntektsbudsjett

Inntektsbudsjett 2026

2025

	Kr pr BRA	Antall	Totalt pr år
Felleskostnader Bolig	23,0	7 143,5	1 971 606
Felleskostnader Næring	10 999,0	12,0	131 988
Faktureres P-areal	65,0	16,0	12 480
Faktureres garasje	155,0	64,0	119 040
Vannbåren varme		akonto	216 396
Varmtvann		akonto	94 476
Telenor	597	92	659 088
Total			3 205 074

2026

	Kr pr BRA	Antall	Totalt pr år	Økning
Felleskostnader Bolig	23,5	7 143,5	2 014 467	2,13 %
Felleskostnader Næring	10 999,0	12,0	131 988	0,00 %
Faktureres P-areal	65,0	16,0	12 480	0,00 %
Faktureres garasje	155,0	64,0	119 040	0,00 %
Vannbåren varme		akonto	216 396	0,00 %
Varmtvann		akonto	94 476	0,00 %
Telenor	589	92	650 256	
Total			3 239 103	

Regnskap mot budsjett

Eierseksjonssameiet Brunvollkvartalet — **Årskostnad 2025 og budsjett 2026**

	INNTEKTER	Budsjett 2025	Reelle 2025	Budsjett 2026
	Bolig	1 971 606	1 971 612	2 014 467
	Bolig - fakturert vannbåren varme og varmtvann	310 872		310 872
	Avregning vannbåren varme og varmtvann	-	63 357	
	Næring	131 988	131 988	131 988
	Periodisert Felleskostnad Næring	-	60 920	
	Parkering	131 520	131 520	131 520
	Periodisert garasje/parkering	-	-7 913	
	Parkering bøter	-	8 796	
	Åvregning			
	Kabel Tv			
SUM INNTEKTER		2 545 986	2 360 281	2 588 847
KONTO	DRIFTSKOSTNADER			
4102	Strøm fellesanlegg	310 000	212 375	300 000
4114	Fasade- og vindusvask	40 000	39 900	42 000
4130	Kommunaleavgifter, vannforbruk	25 000	29 270	25 000
4140	Renhold	240 000	220 378	250 000
4141	Renovasjon	-	550	6 000
4142	Snøbrøyting	80 000	71 317	80 000
4143	Diverse driftskostnader	-	8 854	-
4144	Vakthold	-		-
4145	Skadedyr kontroll	9 000	9 064	9 000
4148	Kostnad viderefakt u/mva	-	-1 070	-
4151	Vaktmester, Innleid	193 024	193 024	203 008
4153	Belysning drift	-		-
4160	Service branninstallasjoner	75 000	265 876	75 000
4162	Service varmeanlegg	25 000	13 915	25 000
4163	Service heis	100 000	132 699	100 000
4166	Service låser, dører, porter og vareheis	105 000	149 602	100 000
4167	Planteservice	-		-
4170	Ventilasjonsservice	180 000	424 628	200 000
4171	Vedlikehold grøntanlegg	20 000	40 372	60 000
4172	Vedlikehold veier og plasser	-	245	-
4180	Vedlikehold fellesareal	10 000	587	20 000
4191	Vedlikehold elektrisk anlegg	10 000		-
4192	Vedlikehold kjøleanlegg, legionella	-		-
4193	Kabeltv	-		-
5330	Styrehonorar	96 512	95 120	100 000
5400	Arbeidsgiver avgift	13 512	13 412	14 000
6342	Strøm huseier for leietaker (ledigelokaler)	-		-
6350	Driftsmaterialer, verktøy	-		-
6390	Div kostnader huseier	-	338	-
6392	Skilting	-		-
6393	Kostnader P-arealer/uteareal	15 000	20 501	15 000
6394	Eiendomsdokumentasjon	-		-
6396	Andre leiekostnader - sparing til vedlikehold	-		-
6397	Sameiekostnader	191 020	191 020	199 424
6550	Driftsmatriale	-		-
6560	Rekvisitva	-	169	-
6600	Bygnings mes.vedlh.	500 000	403 100	150 000
6620	Reperansjon og vedlikehold utstyr	-		-
6670	Rehabilitering (hentes nedenfor)	-		-
6701	Honorar Revisjon, sameiet	40 000	35 020	40 000
6705	Honorar Regnskap	75 000	93 892	95 000
6710	Forvaltningshonorar Leie	-		-
6711	Forvaltningshonorar felleskost	-		-
6715	Honorar prosjektadm. bistand	-		-
6717	Honorar teknisk bistand	-	4 378	-
6725	Honorar Juridisk bistand	-		-
6790	Annen fremmed tjeneste	-		-
6940	Porto	-		-
7340	Blomster/oppmerksomhet	-		-
7400	Kontingenter	-	3 200	3 100
7500	Forsikring eiendommer	200 000	160 351	175 000
7711	Møtekostnader	3 000	1 500	1 500
7740	Ørediff	-	967	-
7750	Eiendomsskatt	17 000	18 769	16 000
7751	Offentlige gebyrer	-		-
7770	Bank og kortgebyr	6 000	5 309	20 000
7790	Annen kostnad	-	18 508	-
SUM DRIFTSKOSTN.		2 579 068	2 877 137	2 324 032
DRIFTSRESULTAT		-33 082	-516 856	264 815
FINANSPOSTER			73 711	
ÅRSRESULTAT		-33 082	-443 144	264 815

Sak 7 Valg av styret

Styret i 2025 har bestått av:

Styreleder	Einar Larsen	Bygg D
Styremedlem	Frode Nordhaug	Bygg B
Styremedlem	Reidun Kvernberg	Bygg D
Styremedlem	Umar Farooq Mushtaq	Bygg B
Styremedlem	Stine Olsen Valderhaug	Næring
Varamedlem	Helge Berntzen	Bygg D

Styret har følgende forslag til valg av nytt styre:

Styreleder	Andreas Winterstø Ljøkjel	Bygg D
Styremedlem	Frode Nordhaug	Bygg B
Styremedlem	Reidun Kvernberg	Bygg D
Styremedlem	Ingrid Vasdal	Bygg C
Styremedlem	Dordi Smiseth	Næring
Varamedlem (møter fast)	Helge Berntzen	Bygg D

Styrets leder velges for 2 år, styremedlemmer velges for 1 år.

Sak 8 Sommerfest

Det er foreslått en sommerfest for beboere i august.

Fullmakt

Årsmøte i Eierseksjonssameiet Brunvollkvartalet 29. april 2026

Dersom De selv ikke kan delta på årsmøtet, kan denne fullmakt benyttes av den De bemyndiger, eller De kan sende fullmakten uten å påføre navn på fullmektigen. I så fall vil fullmakten anses gitt styrets leder, eller den han bemyndiger.

Fullmakten må være mottatt av sameiet senest 28. april 2026

Fullmakten kan sendes per e-post til Angvik Eiendom: post@angvik-eiendom.no

eller per ordinær post til:

Eierseksjonssameiet Brunvollkvartalet, Nøisomhed 6405 Molde

Seksjonseier: _____

gir herved (sett kryss):

☐ Styrets leder (eller den han bemyndiger), eller

☐ _____
(Fullmektigens navn med blokkbokstaver)

fullmakt til å møte og avgi stemme i Eierseksjonssameiet Brunvollkvartalet 29.04.2026 for min/vår seksjon.

_____

Dato

Seksjonseiers underskrift
(Undertegnes kun ved fullmakt)

BankID Qualified Signing
Larsen, Einar
2026-04-30
BankID Qualified Signing
Wengstad, Jostein Kåre
2026-05-02

Protokoll årsmøte Eierseksjonssameiet Brunvollkvartalet

Tid	Onsdag 29. April 2026 kl. 18.00
Sted	Romsdalskvartalet
Tilstede	Se egen liste
Andre	Angvik Eiendom ved Fride Pettersen og Hilde Husvang

SAKSLISTE

Sak 1 **Godkjenning av innkalling og dagsorden**

Vedtak Godkjent

Sak 2 **Konstituering**

Vedtak

Møteleder	Einar Larsen
Referent	Hilde Husvang, Angvik Eiendom
Registrering av fremmøtte	18 seksjoner representert, 21 fremmøtte
Sameiere til å signere protokoll	Møteleder og Jostein Wengestad

Sak 3 **Driftsorientering**

Det ble informert om følgende:

I 2025 ble det inngått en ny avtale med Telenor med nytt utstyr. Halvparten av grøntanlegget ble tatt og andre halvparten skal bli tatt i år. Mifo skiftet ut alle belysning i fellesområder og i garasjeanlegget. Det har vært byttet ¾ varmepumper. Det har også vært en del reparasjoner på brannanlegg med defekte detektorer og brannluker. Som tidligere har det også i 2025 vært en god del reparasjon på garasjeporter.

Sak 4 **Årsberetning og årsregnskap 2025**

Gjennomgang av årsberetning og godkjenning av årsregnskap 2025

Vedtak Enstemmig vedtatt

Sak 5 **Fastsettelse av styrets honorar og honorar revisor**

Det foreslås følgende satser (økning iht. konsumprisindeks pr mars 3 %)

Styrets leder	Kr 61 245 per år
Styremedlemmer og vara	Kr 6 125 per år

	Tillitsvalgt garasjeseksjon	Kr 6 125 per år
	Varamedlem	Kr 6 125 per år

Godtgjørelse til revisor etter regning.

Vedtak Enstemmig vedtatt

Sak 6 **Presentasjon av budsjett for 2026**

Budsjett for 2026 forelegges sameiermøte

Vedtak Enstemmig vedtatt

Sak 7 **Valg**

Styret i 2025 har bestått av

Einar Larsen	Styreleder
Frode Nordhaug	Styremedlem
Umar Farooq Mushtaq	Styremedlem
Reidun Kvernberg	Styremedlem
Stine Olsen Valderhaug	Styremedlem (næring)
Helge Berntzen	Varamedlem

I henhold til vedtektene skal styrets leder velges for 2 år, og styrets øvrige medlemmer for ett år av gangen. Samtlige styremedlemmer, og styreleder er på valg i år.

Styret har følgende forslag til valg av nytt styre

Andreas Winterstø Ljøkjel	Styreleder
Frode Nordhaug	Styremedlem
Reidun Kvernberg	Styremedlem
Ingrid Vasdal	Styremedlem
Dordi Smiseth	Styremedlem (næring)
Helge Berntzen	Varamedlem

Andreas Winterstø Ljøkjel er forslag til styreleder, da Einar Larsen ikke stiller til gjenvalg. Forslag til styremedlem er Ingrid Vasdal, da Umar Farooq Mushtaq ikke stiller til gjenvalg. Gjenvalg på styremedlemmene Frode Nordhaug og Reidun Kvernberg samt varamedlem Helge Berntzen. Dordi Smiseth er ny representant for næring i styret.

Vedtak Enstemmig vedtatt

Sak 8 **Sommerfest**

Det er foreslått en sommerfest for beboere i august.

Det er stemning for å gjenta sommerfest fra tidligere år. De som ønsker å stille til festkomieet kan melde seg til styret. Man ser for seg litt mat og samling på takterrassen. Sommerfesten vil ta forbehold om god vær.

Eventuelt

- **Påminnelse:** Alle beboere har et felles ansvar for å holde orden i fellesområdene og ved avfallsstasjonen. Papp **skal brettes** før det kastes.
- Det har kommet meldinger om matos. Alle beboere oppfordres derfor til å bruke ventilator ved matlaging.
- Alle sykler som er i bruk og har eier, må merkes med grønn strips (dette ligger tilgjengelig ved postkassene) innen **10. mai**. Sykler som ikke er merket innen fristen, vil bli fjernet.
- Det nye styret vil bestille container, slik det ble gjort i fjor. Nærmere informasjon sendes ut i forkant.
- Det kom også innspill om å fortsette å øke felleskostnadene jevnlig for å sikre en god økonomisk buffer.
- Det er ønskelig når avtalen med Telenor på TV og Internett går ut at man ser om det finnes enklere løsninger for TV.
- Bruk e-post: brunvollkvartalet@styremail.no for å melde inn saker til styret.

Protokollen er signert digitalt.

Rekvirent iht. følgebrev/-
rekvirent ikke oppgitt:
911 702 339
org.nr./fødselsnr.

KK

(2)

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	
Strandgata 2 AS	
Adresse:	
Nøisomhed	
Postnummer:	Poststed:
6405	Molde
Fødselsnr./Org.nr.	Ref.nr.
888 573 232	

Plass for ~~tinglysingsstempel~~

Doknr: 1155852 Tinglyst: 19.10.2017
STATENS KARTVERK

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Brunvoll Strandgata AS	995 884 046

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1502	Molde	25	928		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1502	Molde	25	926		

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengehefteIse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Kristine Gulvik Dahl
Eiendomsmegler
EiendomsMegler 1
MIDT-NORGE AS

Kan tinglyses
EiendomsMegler 1
MIDT-NORGE AS

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
26.1.2016	Arthur Brunvoll / Tone Brunvoll

Arthur Brunvoll Tone Brunvoll

Statens kartverk – veiledende skjema (Bokmål) Erklæring om rettighet i fast eiendom Side 1 av 2

DP

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Gnr 25/Bnr 928 gir Gnr 25/Bnr 926 rett til å bygge parkeringsdekke i en etasje (parkering under og på dekket) helt inntil eiendomsgrensen mellom eiendommene.
* Likeledes gis Gnr 25/Bnr 926 rett til å bebygge inntil 8 meter avstand til Bnr 928, men ikke nagmere.
Rettet av PK Rakvåg

* Avsnitt 2 er inntatt i erklæring tinglyst 19.10.17 med dok.nr 1156366

Statens Kartverk
Kan Beate Hytre

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☐ Ja ☐ Nei
(OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
Molde 26.1.2016	Arthur Brunvoll / Tone Brunvoll

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8. jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

Statens kartverk – veiledende skjema (Bokmål) Erklæring om rettighet i fast eiendom Side 2 av 2

REGISTRERT
20 JUL 1992
ROMSDAL
SORENSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR.: 6457

AVTALE

om tomtegrunn med adkomst til transformatorkiosk.

Avtale inngått mellom undertegnede grunneier (hjemmelshaver) av eiendommen: ..Strandgt. 4-(6)

Gnr. ....25.. Bnr. ..928 (930) ....Molde..... kommune og A/S ISTAD KRAFTSELSKAP, Molde (IK).

1. Transformatorkioskens geografiske beliggenhet på eiendommen:
   ..Utenfor sydvestlige hjørne av nåværende bygg.....
   .....
2. Transformatorkretsens nr. ..77.... Navn...Brunvoll.....
3. Transformatorkioskens nettoareal i m² ...15.....
   Vanlig betjeningsområde rundt kiosken, settes til to meter fra veggsider.
4. Annen bygning kan ikke oppføres nærmere transformatorkiosken enn ..0..... meter.
5. Grunneier gir IK rett til å plassere nevnte transformatorkiosk på sin eiendom slik som beskrevet.
6. IK får adkomst for transport av nødvendig materiell og trace for kabelanlegg til og fra transformatorkiosken, inklusiv eventuell senere utvidelser av kabelanlegget.
7. Skader og ulemper på grunneiers eiendom påført av IK under anlegg og drift, erstattes av IK etter overenskomst eller skjønn.
8. Grunneieren er erstatningsansvarlig for skader som fra hans side påføres nevnte bygning eller tilhørende anlegg.
9. For nevnte rettigheter betaler A/S Istad Kraftselskap grunneieren — kontant og en gang for alle — et beløp stort kr. ..0,-..... skriver kr. .Null.....
10. Avtalen er underskrevet i to eksemplar hvorav partene beholder hver sitt.
11. Avtalen tinglyses som hefte på eiendommen. IK besørger og bekoster tinglysingen.

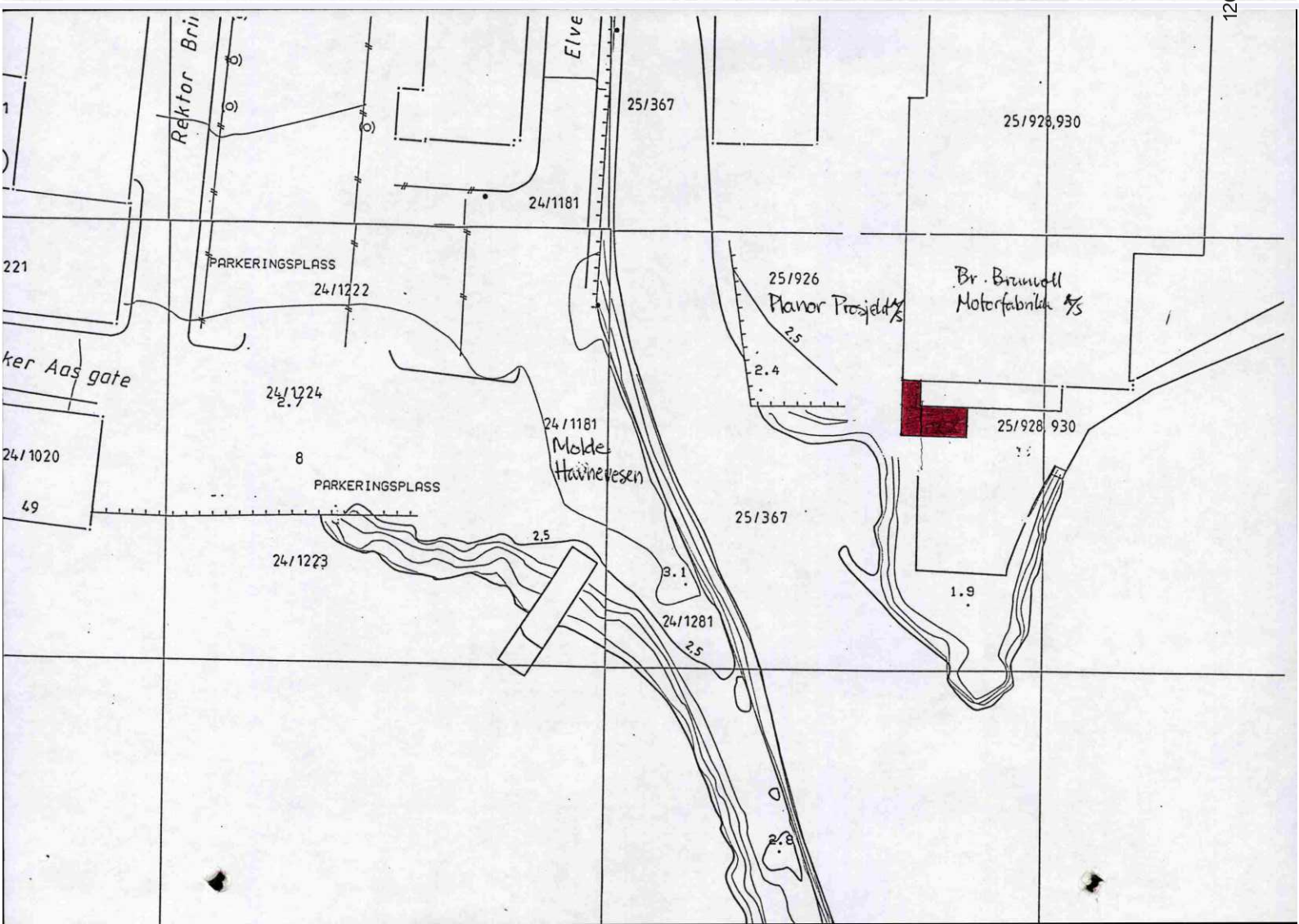
Molde den 25.03.92 19
Brødr. Brunvoll Motorfabrikk AS

Doknr: 6457 Tinglyst: 20.07.1992 Emb. 060
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

.....
grunneier

.....
A/S Istad Kraftselskap J.R

A/S ISTAD KRAFTSELSKAP


Rektor Brii
Elve
25/367
24/1181
25/928,930
PARKERINGSPLASS
24/1222
25/926
Planor Prosjekt A/S
Br. Brunvoll
Motorfabrikk A/S
2.5
2.4
ker Aas gate
24/1224
2.7
24/1181
Molde
Havnevesen
24/1020
8
49
PARKERINGSPLASS
25/928, 930
25/367
2.5
24/1223
3.1
1.9
24/1281
2.5
2.8


BD III-1-SO
Sollivegen
Sivertvegen
Atkravegen
Lekeplass
24/70 MK
24/1195
24/1196
24/1194
24/1134
24/1192
24/1193
24/1180
24/1179
24/1191
24/1186
24/1187
24/1185
24/1183
24/1182
24/1184
24/1292
24/1170
24/1165
24/1173
24/1174
24/1176
24/1178
24/872
24/873
24/868
24/869
24/870
24/871
24/1181
24/912
24/915
24/909
24/916
24/426
24/424
24/422
24/419
24/1427
24/1428
24/425
24/423
24/427
24/428
24/429
24/430
24/431
24/1092
24/1094
24/1096
24/1098
24/1097
24/1099
24/1101
24/1100
24/433
24/1102
1692
1691
1690
1680
60B
14B
48b
149
76,15
148
57,56
57,79

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	
PN RAKNES AS	
Adresse:	
Julsundvegen 4	
Postnummer:	Poststed:
6412	Molde
Fødselsnr./Org.nr.	Ref.nr.
911702339	

Plass for tinglysingsstempel

Doknr: 1155833 Tinglyst: 19.10.2017
STATENS KARTVERK

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Brunvoll Strandgata AS	995884046

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1502	Molde	25	928		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1502	Molde	25	926		

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Kan tinglyses
EiendomsMegler 1 MIDT-NORGE AS

Kristine Sandtvik-Dahl
Eiendomsmegler
EiendomsMegler 1 MIDT-NORGE AS

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
8.5.2017	Arthur Brunvoll / Tone Brunvoll

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Gnr 25 bnr 926 skal ha stedsevarig vederlagsfri bruksrett til 6 parkeringsplasser under tak på gnr 25 bnr 928 plassert som vist på tegning utført av Kosberg datert 27.8.2015. Denne tegningen er merket bilag 1 og er en del av denne erklæringen. På tegningen er parkeringsplassene stedfestet med teksten PARKERING 6-pl og i tillegg merket rødt. Vedlikehold av parkeringsplassene skal utføres av eier av bnr 926.

På eiendommen gnr 25 bnr 928 er det plassert en trafostasjon som er felles for begge eiendommene og som skal kunne benyttes av begge eiendommene. Plasseringen av trafosjasjonen fremgår av tegning merket bilag 2.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen) ☐ Ja ☐ Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
8/5/2017 Molde	Arthur Brunvoll Tone Brunvoll

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartveket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

BILAG 1

gnr 25 bnr 926

gnr 25
bnr 928

23 plasser

19 plasser

15 plasser

kote 3,

PARKERING - 6-pl.

Sykkel /MC

NÆRING
320 m²

Gang

Gnr 25 bnr 926

1320 BRUNVOLL KVARTALET

PLANUTSNITT - PLAN 1
målestokk 1:200 dato 27.08.2015

KOSBERGS ARKITEKTKONTOR AS

DA

BILAG 2

TRAPPEROM
A100.1
12.8 m²

Sykkel

+3,4

1510

2340

Dør i port

+3,2

+3,2

B-A

TRAPPEROM
B100.1
42.3 m²

2420

Post

2160

Tekn. rom EL
A501.10
10.0 m²

+3,0

MTD-240 D100.2a
1590 x 2155
BH=300 mm

B-B

TRAFO
D100.2
29.2 m²

FG +3,5

+3,0

MTD 40 D100.2b
1020 x 2155
BH=300 mm

kel

Tekn. rom EL
A501.8
22.8 m²

4000

Sykkel

+3,0

MTD-240 D100.2c
1590 x 2155
BH=300 mm

B-C

B702.6e H
10 x 21M

B-D

Tekn. rom RØR
A501.9
101.9 m²

FORTAU

B-F

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 602409722
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
944020977	MOLDE KOMMUNE	RÅDHUSPLASSEN 1, 6413 MOLDE

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
911702339	PN RAKNES AS		Julsundvegen 4, 6412 MOLDE

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
1502	25	928

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1502	25	928	0	1	73 / 1007	Næringsseksjon	Nei	Ja
1502	25	928	0	2	10 / 1007	Næringsseksjon	Nei	Nei
1502	25	928	0	3	2 / 1007	Næringsseksjon	Nei	Nei
1502	25	928	0	4	24 / 1007	Næringsseksjon	Nei	Nei
1502	25	928	0	5	8 / 1007	Næringsseksjon	Nei	Nei
1502	25	928	0	6	15 / 1007	Næringsseksjon	Nei	Nei
1502	25	928	0	7	16 / 1007	Næringsseksjon	Nei	Nei
1502	25	928	0	8	8 / 1007	Næringsseksjon	Nei	Nei
1502	25	928	0	9	7 / 1007	Næringsseksjon	Nei	Nei
1502	25	928	0	10	2 / 1007	Næringsseksjon	Nei	Nei
1502	25	928	0	11	7 / 1007	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	25	928	0	12	7 / 1007	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	25	928	0	13	7 / 1007	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	25	928	0	14	8 / 1007	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	25	928	0	15	11 / 1007	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	25	928	0	16	11 / 1007	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	25	928	0	17	11 / 1007	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	25	928	0	18	7 / 1007	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	25	928	0	19	7 / 1007	Boligseksjon	Ja	Nei

Doknr: 1432801 Tinglyst: 19.10.2018
STATENS KARTVERK

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1502	25	928	0	20	6 / 1007	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	25	928	0	21	6 / 1007	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	25	928	0	22	6 / 1007	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	25	928	0	23	6 / 1007	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	25	928	0	24	6 / 1007	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	25	928	0	25	6 / 1007	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	25	928	0	26	11 / 1007	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	25	928	0	27	14 / 1007	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	25	928	0	28	14 / 1007	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	25	928	0	29	20 / 1007	Boligseksjon	Nei	Nei
1502	25	928	0	30	7 / 1007	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	25	928	0	31	7 / 1007	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	25	928	0	32	7 / 1007	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	25	928	0	33	8 / 1007	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	25	928	0	34	11 / 1007	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	25	928	0	35	11 / 1007	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	25	928	0	36	11 / 1007	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	25	928	0	37	7 / 1007	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	25	928	0	38	7 / 1007	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	25	928	0	39	6 / 1007	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	25	928	0	40	6 / 1007	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	25	928	0	41	6 / 1007	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	25	928	0	42	6 / 1007	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	25	928	0	43	6 / 1007	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	25	928	0	44	7 / 1007	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	25	928	0	45	6 / 1007	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	25	928	0	46	6 / 1007	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	25	928	0	47	11 / 1007	Boligseksjon	Nei	Nei
1502	25	928	0	48	14 / 1007	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	25	928	0	49	14 / 1007	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	25	928	0	50	19 / 1007	Boligseksjon	Nei	Nei
1502	25	928	0	51	7 / 1007	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	25	928	0	52	7 / 1007	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1502	25	928	0	53	7 / 1007	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	25	928	0	54	8 / 1007	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	25	928	0	55	11 / 1007	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	25	928	0	56	11 / 1007	Boligseksjon	Nei	Nei
1502	25	928	0	57	11 / 1007	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	25	928	0	58	7 / 1007	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	25	928	0	59	7 / 1007	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	25	928	0	60	6 / 1007	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	25	928	0	61	6 / 1007	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	25	928	0	62	6 / 1007	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	25	928	0	63	6 / 1007	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	25	928	0	64	6 / 1007	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	25	928	0	65	7 / 1007	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	25	928	0	66	6 / 1007	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	25	928	0	67	6 / 1007	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	25	928	0	68	11 / 1007	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	25	928	0	69	14 / 1007	Boligseksjon	Nei	Nei
1502	25	928	0	70	14 / 1007	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	25	928	0	71	19 / 1007	Boligseksjon	Nei	Nei
1502	25	928	0	72	7 / 1007	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	25	928	0	73	7 / 1007	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	25	928	0	74	7 / 1007	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	25	928	0	75	9 / 1007	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	25	928	0	76	11 / 1007	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	25	928	0	77	11 / 1007	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	25	928	0	78	11 / 1007	Boligseksjon	Nei	Nei
1502	25	928	0	79	7 / 1007	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	25	928	0	80	7 / 1007	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	25	928	0	81	6 / 1007	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	25	928	0	82	6 / 1007	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	25	928	0	83	6 / 1007	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	25	928	0	84	6 / 1007	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	25	928	0	85	6 / 1007	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1502	25	928	0	86	7 / 1007	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	25	928	0	87	6 / 1007	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	25	928	0	88	6 / 1007	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	25	928	0	89	11 / 1007	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	25	928	0	90	14 / 1007	Boligseksjon	Nei	Nei
1502	25	928	0	91	14 / 1007	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	25	928	0	92	17 / 1007	Boligseksjon	Nei	Nei
1502	25	928	0	93	14 / 1007	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	25	928	0	94	15 / 1007	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	25	928	0	95	11 / 1007	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	25	928	0	96	9 / 1007	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	25	928	0	97	6 / 1007	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	25	928	0	98	11 / 1007	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	25	928	0	99	14 / 1007	Boligseksjon	Nei	Nei
1502	25	928	0	100	17 / 1007	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	25	928	0	101	21 / 1007	Boligseksjon	Nei	Nei
1502	25	928	0	102	5 / 1007	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)

Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
MOLDE	Rådhusplassen 1, 6413 Molde	Bjørnar Vasdal

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
PN RAKNES AS	911702339	peder@raknes.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Julsundvegen 4	6412	Molde	91154000

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
1502	Molde	25	928	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
995884046	Brunvoll Strandgata AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	N	73	G	13	B	7	B	25	B	6	B	37	B	7	B	49	B	14	B
2	N	10		14	B	8	B	26	B	11	B	38	B	7	B	50	B	19	
3	N	2		15	B	11	B	27	B	14	B	39	B	6	B	51	B	7	B
4	N	24		16	B	11	B	28	B	14	B	40	B	6	B	52	B	7	B
5	N	8		17	B	11	B	29	B	20		41	B	6	B	53	B	7	B
6	N	15		18	B	7	B	30	B	7	B	42	B	6	B	54	B	8	B
7	N	16		19	B	7	B	31	B	7	B	43	B	6	B	55	B	11	B
8	N	8		20	B	6	B	32	B	7	B	44	B	7	B	56	B	11	
9	N	7		21	B	6	B	33	B	8	B	45	B	6	B	57	B	11	B
10	N	2		22	B	6	B	34	B	11	B	46	B	6	B	58	B	7	B
11	B	7	B	23	B	6	B	35	B	11	B	47	B	11		59	B	7	B
12	B	7	B	24	B	6	B	36	B	11	B	48	B	14	B	60	B	6	B
Sum tellere:		1007				Nevner =		1007											

Dato	Innsenderens underskrift
Molde 15.8.2018	TERJE DYRSETH / Peder N. Raknes

Kan tinglyses
EiendomsMegler 1
Kristine Gaukvik Dahl
EiendomsMegler 1

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
Molde 15.8.2018	TERJE DYRSETH / Peder N. Raknes

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Molde		Terje Dyrseth
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☒ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
1502	MOLDE	25	928	

Dato	Underskrift	Stempel
7/9-2018	Bjørnar Vasdal	MOLDE KOMMUNE BYGGESAK OG GEODATA

Dato	Innsenderens underskrift
15.8.2018	TERJE DYRSETH Peder N. Rakvåg

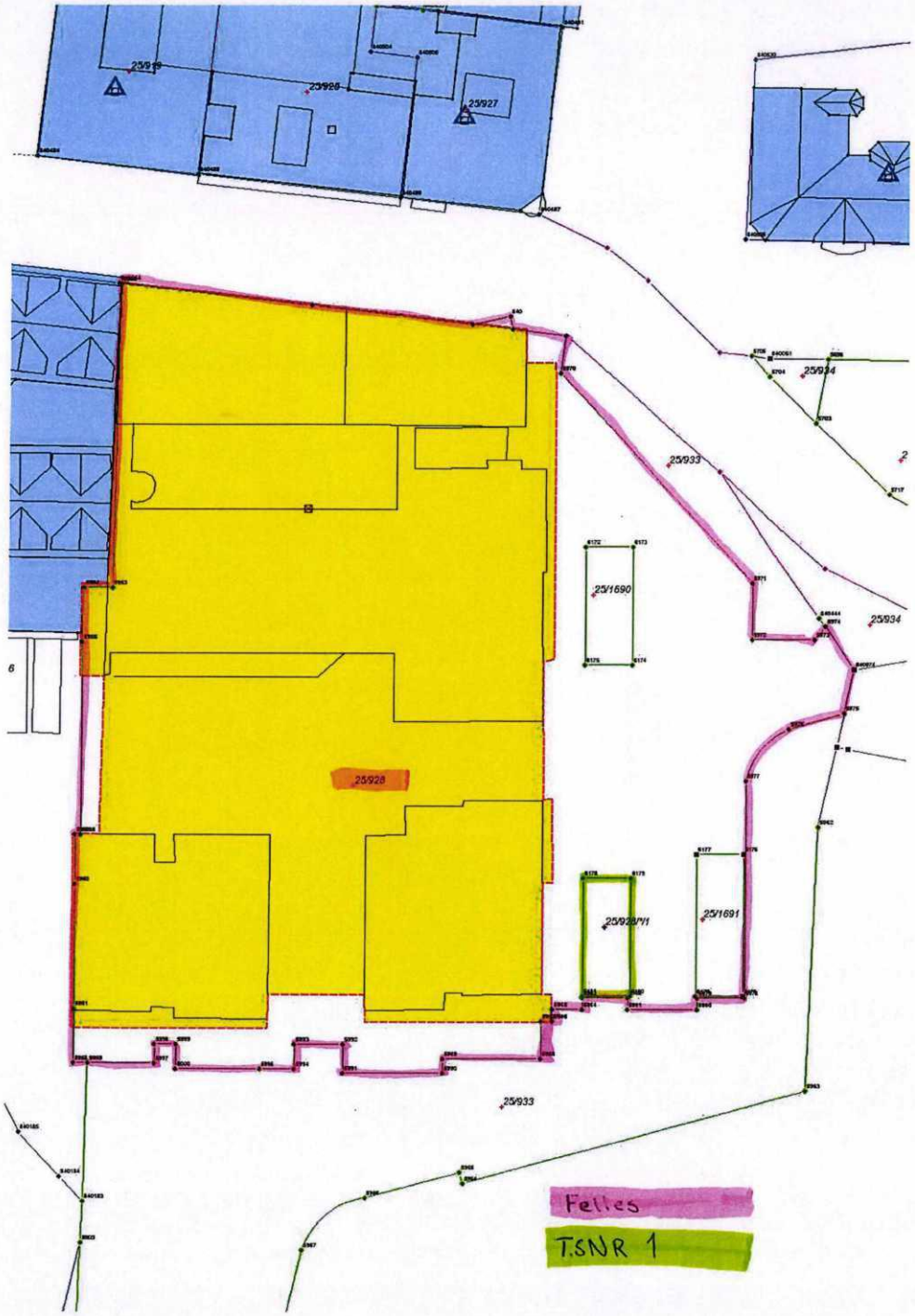
4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

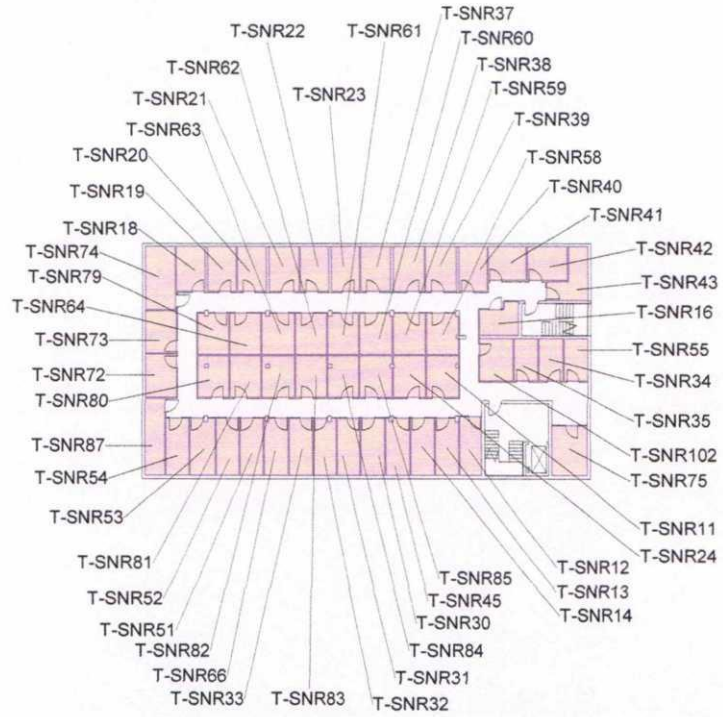
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjons-nummer | **Seksjonens formål** B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring | **Sameiebrøk (teller)** Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet. | **Tilleggsareal** Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61	B	6	B	85	B	6	B	109				133				157			
62	B	6	B	86	B	7	B	110				134				158			
63	B	6	B	87	B	6	B	111				135				159			
64	B	6	B	88	B	6	B	112				136				160			
65	B	7	B	89	B	11	B	113				137				161			
66	B	6	B	90	B	14		114				138				162			
67	B	6	B	91	B	14	B	115				139				163			
68	B	11	B	92	B	17		116				140				164			
69	B	14		93	B	14	B	117				141				165			
70	B	14	B	94	B	15	B	118				142				166			
71	B	19		95	B	11	B	119				143				167			
72	B	7	B	96	B	9	B	120				144				168			
73	B	7	B	97	B	6	B	121				145				169			
74	B	7	B	98	B	11	B	122				146				170			
75	B	9	B	99	B	14		123				147				171			
76	B	11	B	100	B	17	B	124				148				172			
77	B	11	B	101	B	21		125				149				173			
78	B	11		102	B	5	B	126				150				174			
79	B	7	B	103				127				151				175			
80	B	7	B	104				128				152				176			
81	B	6	B	105				129				153				177			
82	B	6	B	106				130				154				178			
83	B	6	B	107				131				155				179			
84	B	6	B	108				132				156				180			
Sum tellere:		1007			Nevner =			1007											

Dato	Innsenderens underskrift
Molde 15.8.2018	TERJE DYRSETH Peder N. Rakvåg





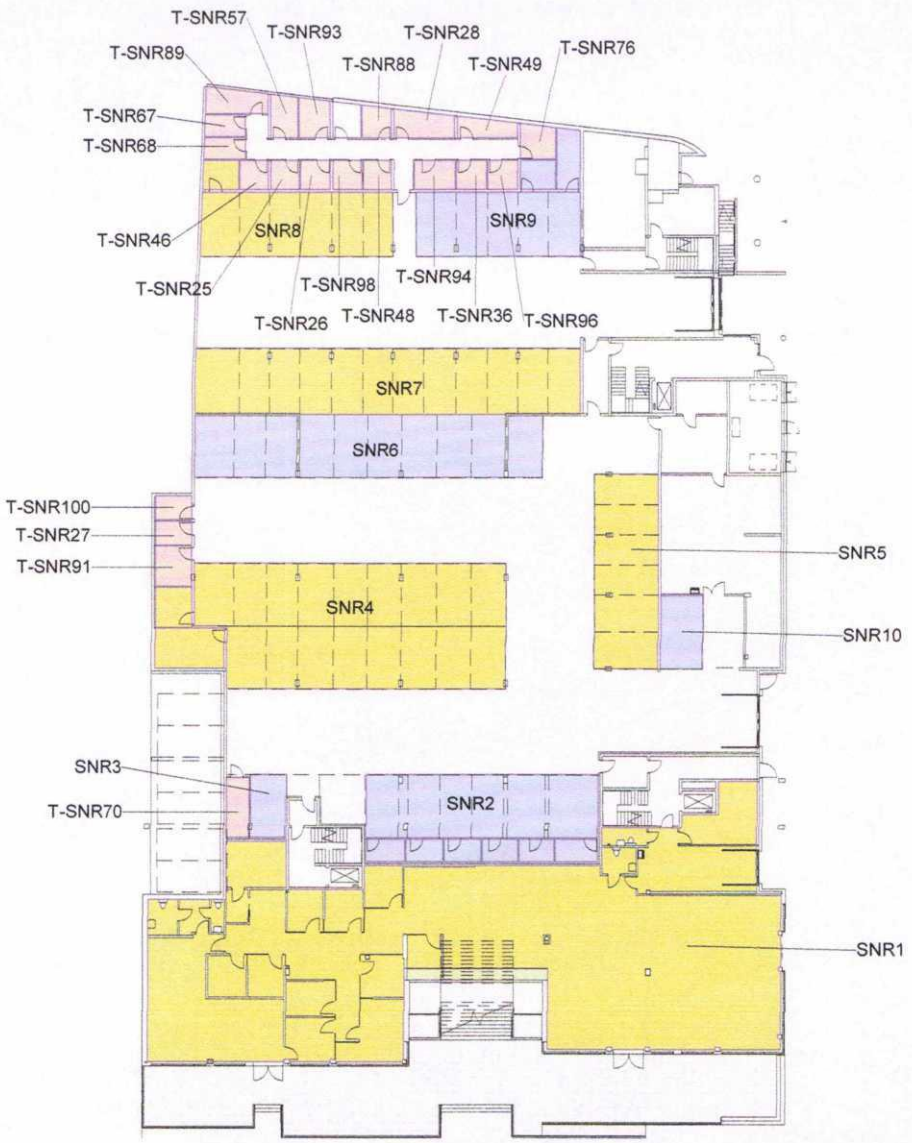
Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.

Tegningen viser: **Seksjonering plan U, Gnr/Bnr 25/298, Molde**

Prosjekt:	Prosjektnr.:	Tegningsstatus.:	Signatur:	Kontroll:	Dato:
Brunvollkvartalet	1320		EHH	DR	27.04.2018

KOSBERGS ARKITEKTKONTOR AS

Målestokk:	Tegningsnr.:	Index.:
1:400	SEK0	



Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.

Tegningen viser: Seksjonering plan 1, Gnr/Bnr 25/928, Molde

Prosjekt:	Prosjektnr.:	Tegningsstatus:	Signatur:	Kontroll:	Dato:
Brunvollkvartalet	1320	Som bygget	EHH	DR	27.04.2018

KOSBERGS ARKITEKTKONTOR AS

Målestokk:	Tegningsnr.:	Index.:
1:400	SEK1	



Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.

Tegningen viser: Seksjonering plan 2, Gnr/Bnr 25/928, Molde

Prosjekt:	Prosjektnr.:	Tegningsstatus:	Signatur:	Kontroll:	Dato:
Brunvollkvartalet	1320		EHH	DR	27.04.2018

KOSBERGS ARKITEKTKONTOR AS

Målestokk:	Tegningsnr.:	Index.:
1:400	SEK2	

S5/9



Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.

Tegningen viser: Seksjonering plan 3, Gnr/Bnr 25/928, Molde

Prosjekt:	Prosjektnr.:	Tegningsstatus:	Signatur:	Kontroll:	Dato:
Brunvollkvartalet	1320	Som bygget	EHH	DR	27.04.2018

KOSBERGS ARKITEKTKONTOR AS

Målestokk:	Tegningsnr.:	Index:
1:400	SEK3	

S6/9



Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.

Tegningen viser: Seksjonering plan 4, Gnr/Bnr 25/928, Molde

Prosjekt:	Prosjektnr.:	Tegningsstatus:	Signatur:	Kontroll:	Dato:
Brunvollkvartalet	1320		EHH	DR	27.04.2018

KOSBERGS ARKITEKTKONTOR AS

Målestokk:	Tegningsnr.:	Index:
1:400	SEK4	

S 7/9



Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.

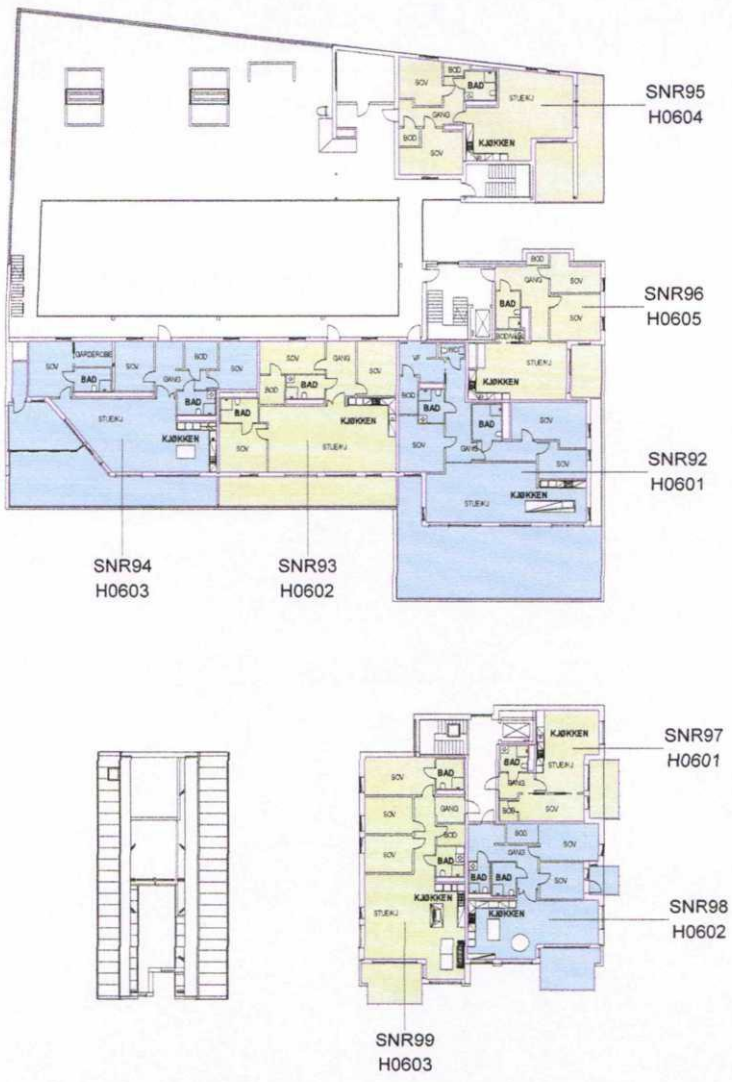
Tegningen viser: Seksjonering plan 5, Gnr/Bnr 25/928, Molde

Prosjekt:	Prosjektnr.:	Tegningsstatus.:	Signatur:	Kontroll:	Dato:
Brunvollkvartalet	1320		EHH	DR	27.04.2018

KOSBERGS ARKITEKTKONTOR AS

Målestokk:	Tegningsnr.:	Index.:
1:400	SEK5	

S 8/9



Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.

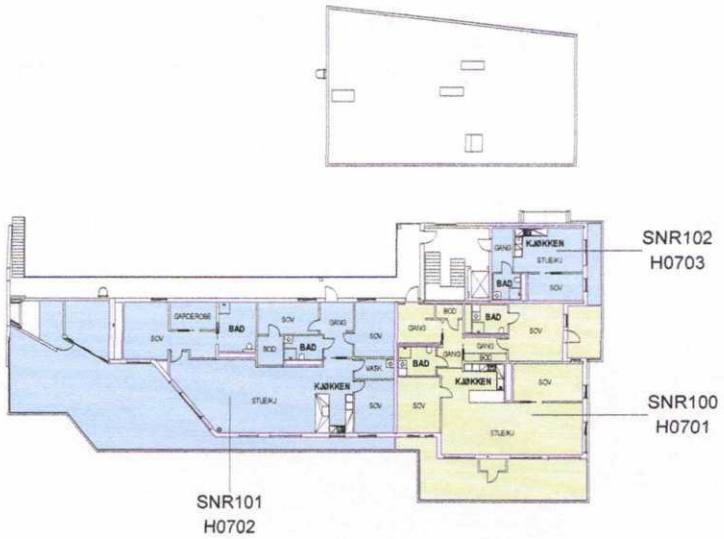
Tegningen viser: Seksjonering plan 6, Gnr/Bnr 25/928, Molde

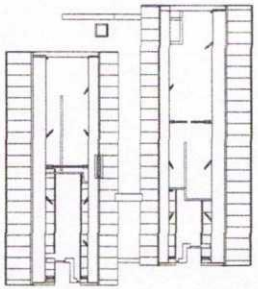
Prosjekt:	Prosjektnr.:	Tegningsstatus.:	Signatur:	Kontroll:	Dato:
Brunvollkvartalet	1320		EHH	DR	27.04.2018

KOSBERGS ARKITEKTKONTOR AS

Målestokk:	Tegningsnr.:	Index.:
1:400	SEK6	

5 9/9





Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.

Tegningen viser: Seksjonering plan 7, Gnr/Bnr 25/928, Molde

Prosjekt:	Prosjektnr.:	Tegningsstatus:	Signatur:	Kontroll:	Dato:
Brunvollkvartalet	1320		EHH	DR	27.04.2018

KOSBERGS ARKITEKTKONTOR AS

Målestokk:	Tegningsnr.:	Index:
1:400	SEK7	

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	
PN RAKNES AS	
Adresse:	
Julsundvegen 4	
Postnummer:	Poststed:
6412	Molde
Fødselsnr./Org.nr.	Ref.nr.
911702339	

Plass for tinglysingsstempel

Doknr: 1363696 Tinglyst: 04.10.2018
STATENS KARTVERK

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Brunvoll Strandgata AS	995884046

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1502	Molde	25	928		

EiendomsMegler 1 Kristine Gaatvik-Dahl Eiendomsmegler kr. MNEF

Kan tinglyses EiendomsMegler 1 MIDT-NORGE AS

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1502	Molde	25	1690 1691		

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
15.8.2018	TERJE DYRSETH

4. Beskrivelse av rettigheten [5]

Eiendommene gnr 25 bnr 1690 og bnr 1691 gis veirett over gnr 25 bnr 928 frem til offentlig vei.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen) ☒ Ja ☐ Nei

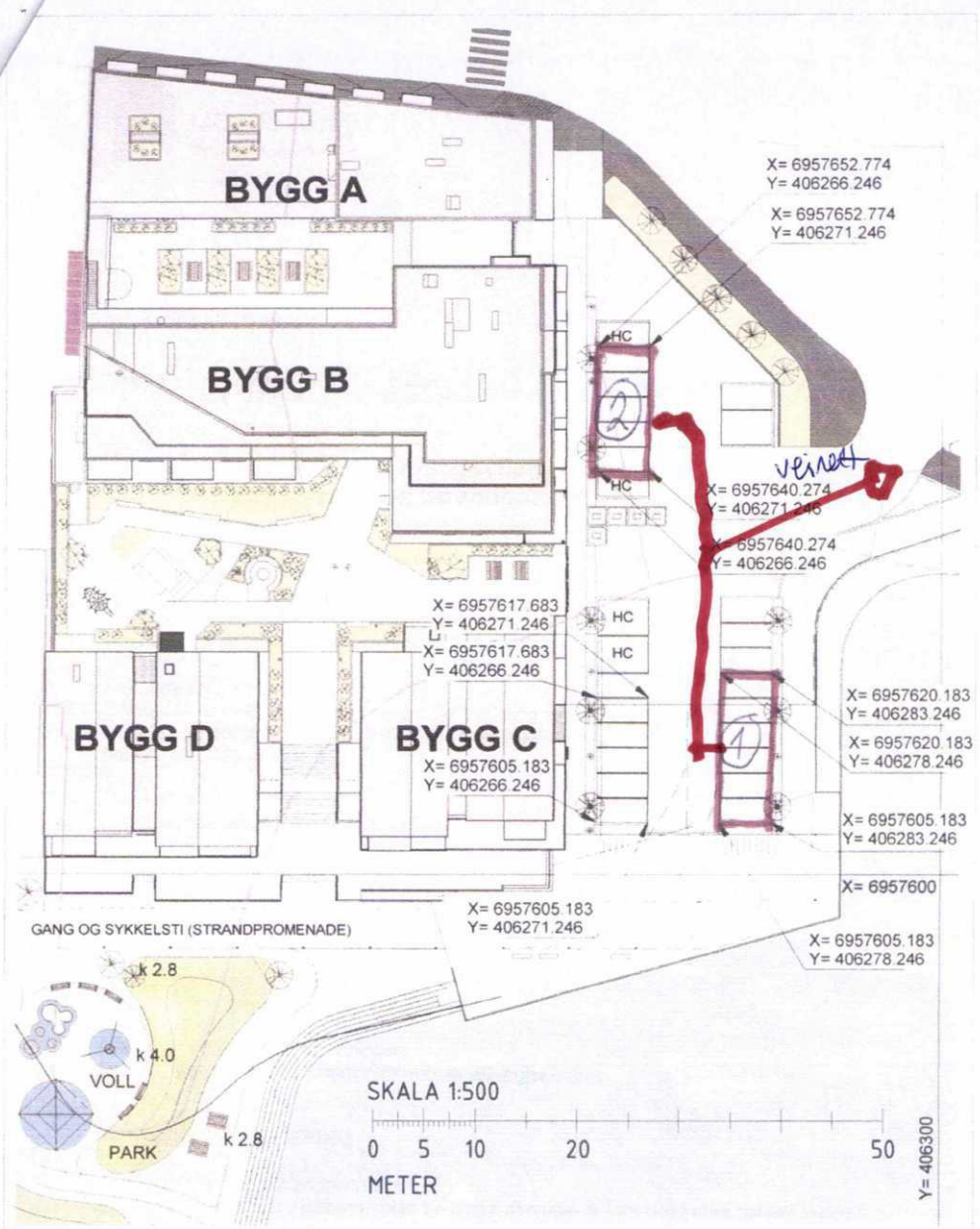
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
Molde 15.8.2018	TERJE DYRSETH

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner



Rev Dato Tekst Tegn Kontr

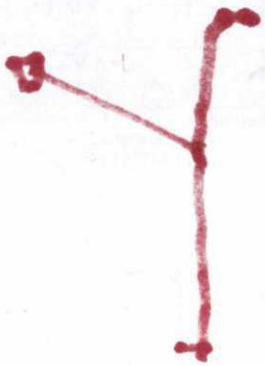
Tegningen viser

Situasjonsplan - fradeling av parkeringsareal

Prosjekt	Prosjektnr	Tegningsstatus	Signatur	Kontroll	Dato
Brunvollkvartalet	1320		DR		23.03.2018

KOSBERGS ARKITEKTKONTOR AS

Målestokk	Tegningsnr	Index
1:500	0-A11.21	



Notater

Notater

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen
Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

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 elbil** 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.

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

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring



Advokathjelp innen Plan- og byningsrett

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 500 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se vår informasjonsside **her.**



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

Vi er opptatt av at våre kunder skal ha økonomisk trygghet. Derfor tilbyr vi mellomfinansiering til en lav rente, i tillegg til mulighet for avdragsfrihet på lån til ny bolig.

Mellomfinansiering vil si at du får lån til å kjøpe ny bolig før den gamle er solgt, eller før du har mottatt oppgjøret fra din gamle bolig. På den måten blir utgiftene dine i perioden du eier to boliger ikke stort høyere enn det du vil ha etter at din gamle bolig er solgt.

Snakk med oss i banken før du starter boligjakten, så hjelper vi deg.

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



Priseksempel: Nom. rente 5,64 %. Eff. rente 5,87 %. 2 mill o/25 år. Kostnad kr 1.758.207. Totalt kr 3.758.207.

SpareBank 1 SMN

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg kort tid etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Velkommen til visning - husk å meld deg på

Vi gleder oss til å se deg på visning, men først må du huske å melde deg på. Dette gjør vi for å sikre gode og trygge visninger, til glede for både boligselger - og kjøpere.

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Meld deg på ved å klikke på knappen “visningspåmelding”, som du finner under kontaktinfo til megler inne på finn.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgiving
Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport

Gjennomføring av budgiving

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold
Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 13260277 / Jeanette Stenersen, tlf. 908 52 095
Kåre Solhjells veg 2, 6415 Molde.
Gnr. 25, Bnr. 928, Snr. 11, Molde kommune.

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

HELP Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler våre kjøpere å tegne Boligkjøperforsikring. Forsikringen er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.
Ønsker du å tegne Boligkjøperforsikring for kr 11 500,- dersom du blir kjøper av bolig? ◯ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.
Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ◯ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Oppdragsnr: 13260277
Salgsoppgaven er sist oppdatert 14.08.2026

EiendomsMegler 1

Jeanette Stenersen
Eiendomsmegler

908 52 095
jeanette.stenersen@em1.no

EiendomsMegler 1 Molde
Hamnegata 37, 6413 Molde

eiendomsmegler1.no