

Velkommen til

Kåre Solhjells veg 2, 6415 Molde

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Kåre Solhjells veg 2
6415 Molde

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 400 000,-
Omkostninger	kr	61 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 461 090,-
Felleskostnader pr. mnd.	kr	1 703,-

BRA/BRA-i	55 / 47 m²
Soverom	1
Boligtype	Leilighet
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	2018
Etasje	2 av 4

Energimerke 

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. 23, Molde kommune.

Pris

Prisantydning	kr	2 400 000,-
Omkostninger	kr	61 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 461 090,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	2 475 390,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 60 000,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 11 500,-
Help Boligkjøperforsikring - PLUSS kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 61 090,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 15 411,- pr. år 2024
Oppgitte avgifter er basert på fakturert beløp i 2024. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.
Kommunale avgifter faktureres kvartalsvis.
Eiendomsskatt (kr 7 517), avløp (kr 1 989,60), renovasjon (kr 4 286,24) og vann (kr 1 618,40) er inkludert i oppgitt beløp.
Grunnet årsskifte har vi fått oppgitt gebyrer for 2024 og prognose for 2025. Gebyrer for 2026 er ikke klare enda.

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
Totale månedlige felleskostnader utgjør per dags dato kr 1 703,- og fordeles slik:
Felleskostnader kr 1 034,- pr måned
Kabel Tv kr 589,- pr måned
Akonto varmtvann kr 80,- pr måned

Felleskostnadene inkluderer 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.

Ifølge selger inngår utvendig vask av stuevinduene i den jevnlige fasadevasken i sameiet, og dekkes 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 12-12-2025

Renter og avdrag
Sameiet har ingen felles lån per dags dato.

Øvrige opplysninger om sameiets økonomi
Sameiet har ingen felles lån per dags dato.

Sameiets totale inntekt i 2024 var på kr 2 135 465,- med en driftskostnad på kr 2 353 489. Sameiet endte på et årsresultat på kr -135 767. Styret foreslår at underskuddet for 2024 dekkes fra tidligere års overskudd og reduserer egenkapitalen til sameiet tilsvarende. Sameiet hadde ved utgangen av 2024 kr 2 698 537,- på konto fordelt utover flere kontoer som brukskonto, høyrentekonto og fastrentekonto for å sikre best mulig avkastning på pengene.

Felleskostnader etter avdragsfri periode
Sameiet har ingen felles lån per dags dato.

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: 47 m²
BRA - e: 8 m²
BRA totalt: 55 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 av 4

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
6/1007

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/selger/kommunen.

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

Seksjonen disponerer én bod i kjeller på 8 m².

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

Standard
Entré:
Velkommen inn! Det er trappefri adkomst til boligen via heis i nabobygget, eller du kan gå opp utendørs trapp fra gateplan. Entréen gir et godt førsteinntrykk av boligen og har plass til oppheng av yttertøy.

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.

Kjøkkeninnredning:
Kjøkkeninnredningen er levert av HTH og består av skap med glatte fronter og benkeplate i laminat. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer bestående av stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap. Mellom benkeplate og overskap er det flislagt. Over platetopp er det installert komfyrvakt, og i benkeskap under vask er det montert waterguard. 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. Det er gjennomført fuktsøk på fuktutsatte områder ved oppvaskmaskinen og i benkeskapet under vasken, uten utslag på unormale fuktverdier.

Bad:
Badet har flislagte vegger og systemhimling i taket med metallplater. Gulvet er flislagt og har gulvvarme. Badet er innredet med baderomsinnredning med heldekkende servant og glatte fronter. På vegg er det montert speil med integrert belysning. Rommet er utstyrt med vegghengt toalett, opplegg for vaskemaskin og dusjhjørne. Badet har avtrekk via balansert ventilasjon, med tilluft tilført gjennom spalte under døren.

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 garderobeskap.

Innvendige overflater:
Leiligheten har parkettgulv, med flislagt gulv i entréen. Vegger og himlinger er i hovedsak utført med malt gips, og det er listefrie overganger både ved vindussmyg og mellom vegg og himling.

Innvendige dører:
Innvendig har boligen malte glatte dører.

Fast innredning:
Av fast innredning er det garderobeskap i gangen og på soverommet. I tillegg har noen av vinduene innvendig solskjerming i form av rullegardiner 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 16.12.2025.

Leiligheten ligger på ett plan i byggets 2. etasje og vender mot nord. I tillegg disponerer leiligheten en romslig bod i kjelleren. Bygningen er oppført i 2018, og det er adkomst til leiligheten via heis eller trappeoppgang. Leiligheten fremstår i normal, god stand og er oppført i samsvar med byggeforskriftene som gjaldt på oppføringstidspunktet.

Leiligheten ligger i A-bygget i Brunvollkvartalet, som er en boligblokk oppført i 2018 med 4 etasjer samt parkeringskjeller. Hovedkonstruksjonen er utført i betong. Ytterveggene består av bindingsverk med pusset fasade.

Vinduer:
Boligen har fabrikkmalte trevinduer med 2-lags isolerglass. Vinduene er aluminiumsbeslått utvendig og hvitmalte innvendig.

Dører:
Leiligheten har en fabrikkmalt inngangsdør som er både lyd- og brannklassifisert. Det er installert porttelefon i leiligheten, som gir mulighet for å kommunisere med besøkende og åpne hovedinngangsdøren direkte fra leiligheten.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Boligen har støpt betonggulv på grunn og i henhold til byggeskikken på oppføringstidspunktet er det isolasjon og dampsperre i

grunnen. Etasjeskille videre i boligen er betong. Det er gjennomført målinger av planavvik på stuen og i gangen og måleresultatene ligger innenfor toleransekravene i NS 3600.

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. Det er ikke fremlagt takstingeniøren denne dokumentasjonen annet enn selve ferdigattesten.

Bad:
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. Det er plastsluk med smøremembran, og synlig slukmansjett og membran er korrekt klemt under klemring i sluket. Dusjsonen er nedsenket og har fallet i nedslagsfeltet er i henhold til gjeldende krav, og det er også et fall på gulvet i hele rommet på cirka 1:100. 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.

Vannledninger:
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.

Avløpsrør:
Synlige avløpsrør er i plastmateriale. 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:
Boligen har et luftbehandlingsaggregat av typen Swegon Casa R3 . Dette er et kombinert luftbehandlingsaggregat med kjøkkenhette og er plassert i over kjøkkenventilatoren. Filter skal byttes 1 gang i året.

Elektrisk anlegg:
Boligen har et 400V elektrisk anlegg med automatsikringer og jordfeilbryter. Kursfortegnelsen samsvarer med antall sikringer.
1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)? Nei.
Spørsmål til eier
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre. Svar: 2018.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet? Ja.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? Ja.
Eksisterer det samsvarserklæring? Ja.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet - Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år? Nei.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut? Nei.

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? Nei.
Generelt om anlegget
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank. Svar: Nei.
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet? Nei.
Inntak og sikringsskap
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger? Nei.
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer? Ja.
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Nei.
Generell kommentar:
Det elektriske anlegget er vurdert basert på visuell observasjon, da takstingeniøren ikke har elektrofaglig kompetanse. Anlegget fremstår som velfungerende, og det er ikke registrert synlige avvik ved befaringen.

Utstyr for varsling og slukking av brann:
Boligen er utstyrt med røykvarsler og brannslokningsutstyr i henhold til gjeldende krav. Bygningen samt leilighetene er i sin helhet fullsprinklet.
1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985? Nei.
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år? Nei.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985? Nei.
4. Er det skader på røykvarslere? Nei.

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

Følgende har fått tilstandsgrad 3 i tilstandsrapport:
- Ingen.

Følgende har fått tilstandsgrad 2 i tilstandsrapport:
- 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.

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. Øvrig oppvarming er med panelovner.

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
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
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som primærbolig.
kr 526 250,- for 2024
Sekundærverdi kr 2 105 000,-.

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.

Eier
Olav Fransson Drangeid

Heftelser og servitutter
Seksjonering
Dagboknr.: 1432801
Dato: 19.10.2018
SNR: 23
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 6 / 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 trafostasjon/kiosk
Dagboknr.: 1155833
Dato: 19.10.2017
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

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.

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
Prosentprovisjon med 2,5 % av kjøpesum (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 17 500,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 3 000,- (inkl. mva).
Markedspakke med digital annonsering kr 17 900,- (inkl. mva).
Rabatt provisjon kr 5 000,- (inkl. mva).
Pris per visning kr 3 000,- (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. 5 343,-
Fotograf kr. 3 425,-
Tilstandsrapport kr. 7 600,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 285,- pr. stk.
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-
Info forretningsfører kr. 3 325,-
Eierskiftegebyr forretningsfører kr. 5 256,-

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 Takt AS
- 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 Nesje Hammarback i Romsdal Takst AS den 16-12-2025.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Salgsdokumentasjon

innhentes av forsikringsselskapet etter tinglysning. Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

I vedlagte egenerklæring opplyses det om følgende:
Boligen ble kjøpt 2021.
Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene.
Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring.

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
Ja.
Korrosjon i kran i tak på badet ved varmtvannsmåleren ved avsjekk januar 2025. Enda tegn til korrosjon.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja.
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Firmanavn: OA Sanne AS
Beskrivelse av arbeidet: Enkelt bytte av kran januar 2025.

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
Ja.
Molde kommune har varslet oppstart av utbygging av Superb hotell Molde, der frist for innspill var 1. desember 2025 (sak 2023/1598, 2023/13891). Mer informasjon her: https://arealplaner.no/molde1506/arealplaner/1005?term=superb.

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?
Ja.
Det var utformet salgsprospekt med tilstandsrapport da jeg kjøpe leiligheten, men jeg har ikke lenger tilgang til dette dokumentet. Nytt salgsprospekt med tilstandsrapport blir utarbeidet før salget.

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
Ja.
Synsam-skiltet over gaten fra stuevinduet kan tidvis være forstyrrende. Når vinden sjeldent treffer det hengende gatelyset over Strandgaten kan også dette oppleves litt forstyrrende.

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?
Nei.

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 13.12.2025
Tilstandsrapport, datert 16.12.2025
Infobrev fra forretningsfører, datert 12.12.2025
Kommunale avgifter, datert 12.12.2025
Innkalling til årsmøte 2025
Referat fra årsmøte 2025
Vedtekter for boligsameiet
Husordensregler
Vedtekter for garasjesameiet
Matrikkelrapport, datert 12.12.2025
Planrapport, datert 12.12.2025
Kommuneplankart, datert 12.12.2025
Reguleringsplankart, datert 12.12.2025
Reguleringsbestemmelser - Detaljregulering for Strandgata 2, 4 og 6 (ID 201421)
Energiattest, datert 16.12.2025
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


VIAGGIO
NELLA
REGIONE
DEL
POETA












SIEMENS


LONDON
LG
ThinQ










" Nordmenn er jenter som er glad i jenter, gutter som er glad i gutter, og jenter og gutter som er glad i hverandre "





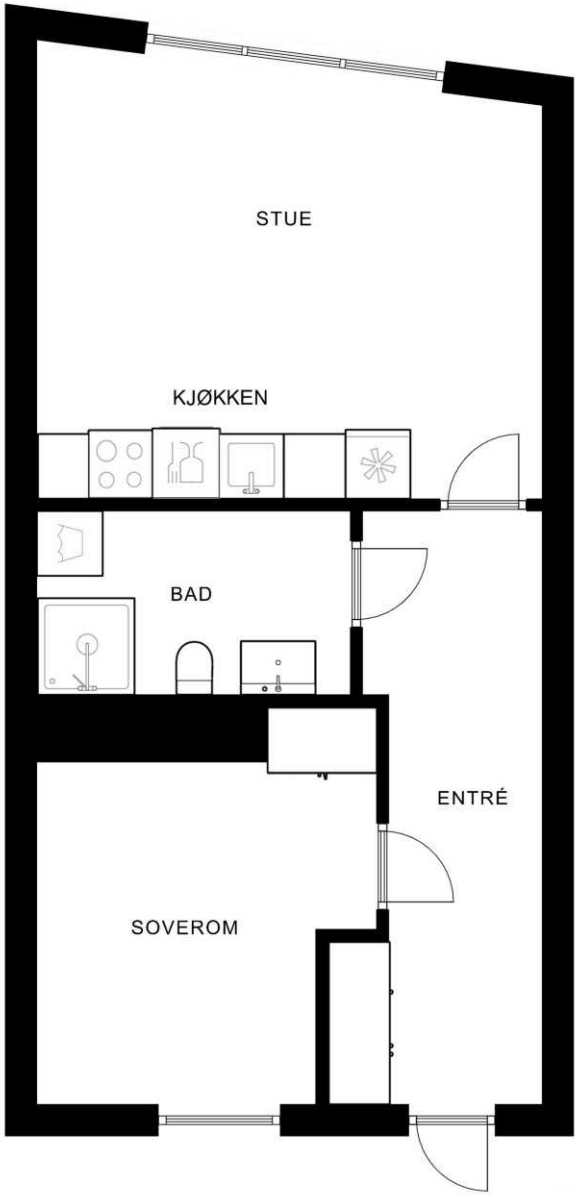





uno form
BUNVOLLKVARTALET
Sentrum
City center


REIR
BOREAL

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**
427 elever, 31 klasser		1.1 km
Sellanrå skole (1-7 kl.)		**18 min**
331 elever, 22 klasser		1.4 km
Bekkevoll ungdomsskole (8-10 kl.)		**22 min**
446 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 80/100

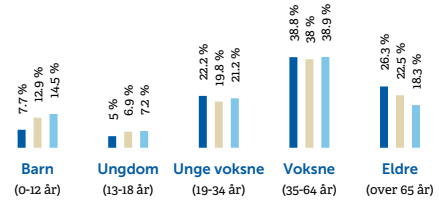
KVALITET PÅ SKOLENE

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

St Sunniva barnehage (0-5 år)		**12 min**
40 barn		0.9 km
Langmyra barnehage (1-5 år)		**16 min**
32 barn		1.2 km
Barnas Hus barnehage (0-5 år)		**19 min**
80 barn		1.5 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 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Gående
2. Egen bil

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 81/100

MATVAREUTVALG

Stort mangfold 78/100

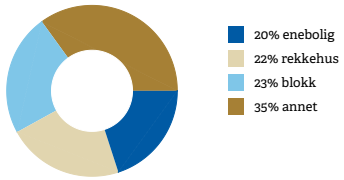
VEDLIKEHOLD HAGER

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



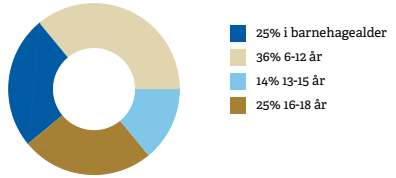
«Midt i smørøyet, i tillegg til at det er stille og rolig.»

Sitat fra en lokalkjent

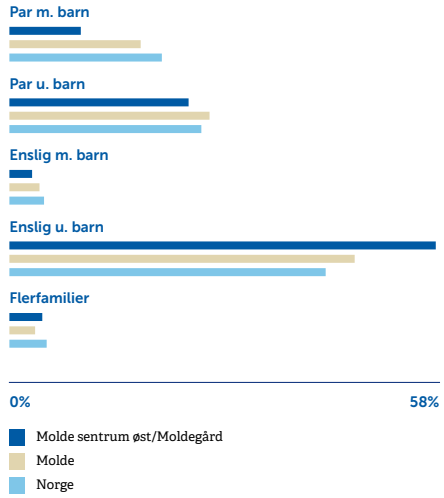
VARER/TJENESTER

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

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



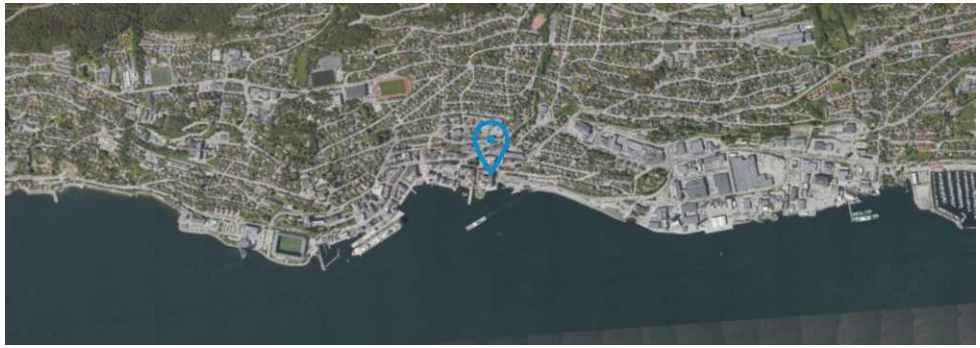
FAMILIESAMMENSETNING

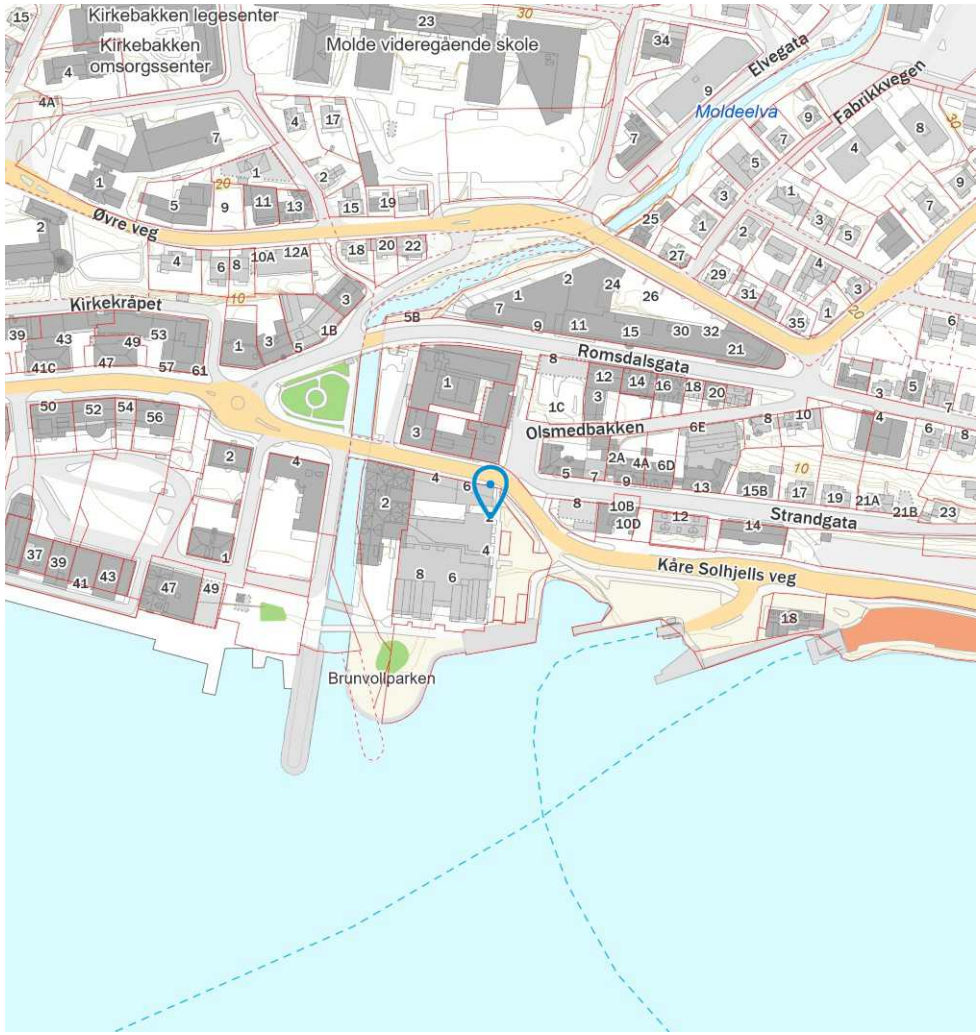


SIVILSTAND

		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 2025





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 2025

bankID SIGNERT: 13.12.2025 Drangeid, Olav Fransson

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

Olav Fransson Drangeid

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2021
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Kåre Solhjells Veg 2
6415 Molde

1506-25/928/0/23

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Ja**

Korrosjon i kran i tak på badet ved varmtvannsmåleren ved avsjekk januar 2025. Enda tegn til korrosjon.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025
   Firmanavn: OA Sanne AS
   Beskrivelse av arbeidet: Enkelt bytte av kran januar 2025.

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?

• **Ja**

Molde kommune har varslet oppstart av utbygging av Superb hotell Molde, der frist for innspill var 1. desember 2025 (sak 2023/1598, 2023/13891). Mer informasjon her: https://arealplaner.no/molde1506/arealplaner/1005?term=superb

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?
• **Ja**

Det var utformet salgsprospekt med tilstandsrapport da jeg kjøpe leiligheten, men jeg har ikke lenger tilgang til dette dokumentet. Nytt salgsprospekt med tilstandsrapport blir utarbeidet før salget.

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
• **Ja**

Synsam-skiltet over gaten fra stuevinduet kan tidvis være forstyrrende. Når vinden sjeldent treffer det hengende gatelyset over Strandgaten kan også dette oppleves litt forstyrrende.

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**

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Kåre Solhjells veg 2 , 6415 MOLDE
MOLDE kommune
gnr. 25, bnr. 928, snr. 23

Sum areal alle bygg: BRA: 55 m² BRA-i: 47 m²



Befaringsdato: 16.12.2025 **Rapportdato:** 17.12.2025 **Oppdragsnr.:** 21622-1213 **Referansenummer:** DC5929

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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.

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

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

TAKSTOBJEKTET
Leiligheten ligger på ett plan i byggets 2. etasje og vender mot nord. I tillegg disponerer leiligheten en romslig bod i kjelleren. Bygningen er oppført i 2018, og det er adkomst til leiligheten via heis eller trappeoppgang. Leiligheten fremstår i normal, god stand og er oppført i samsvar med byggeforskriftene som gjaldt på oppføringstidspunktet.

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. 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 A-bygget i Brunvollkvartalet, som er en boligblokk oppført i 2018 med 4 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. Vinduene er aluminiumsbeslått utvendig og hvitmalte innvendig.

Ytterdør:
Leiligheten har en fabrikkmalt inngangsdør som er både lyd- og brannklassifisert. Det er installert porttelefon i leiligheten, som gir mulighet for å kommunisere med besøkende og åpne hovedinngangsdøren direkte fra leiligheten.

INNVENDIG Gå til side

Overflater:
Leiligheten har parkettgulv, med flislagt gulv i entréen. Vegger og himlinger er i hovedsak utført med malt gips, og det er listefrie overganger både ved vindussmyg og mellom vegg og himling.

Gulv på grunn og etasjeskille:
Boligen har støpt betonggulv på grunn og i henhold til byggeskikken på oppføringstidspunktet er det isolasjon og dampsperre i grunnen. Etasjeskille videre i boligen er betong.

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. Det er ikke fremlagt takstingeniøren denne dokumentasjonen annet enn selve ferdigattesten.

Innvendige dører:
Innvendig har boligen malte glatte dører.

Oppvarming:
Boligen varmes opp med varmekabler på badet og i entreen. Øvrig oppvarming er med panelovner.

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

VÅTROM Gå til side

Bad:
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.

Badet har flislagte vegger og systemhimling i taket med metallplater. Gulvet er flislagt og har gulvvarme. Badet er innredet med baderomsinnredning med heldekkende servant og glatte fronter. På vegg er det montert speil med integrert belysning. Rommet er utstyrt med vegghengt toalett, opplegg for vaskemaskin og dusjhjørne. Badet har avtrekk via balansert ventilasjon, med tilluft tilført gjennom spalte under døren.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har parkettgulv samt malte, slette plater på vegger og i himling. Kjøkkeninnredningen er levert av HTH og består av skap med glatte fronter og benkeplate i laminat. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer bestående av stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap. Mellom benkeplate og overskap er det flislagt. Over platetopp er det installert komfyrvakt, og i benkeskap under vask er det montert waterguard. Det er avtrekk via det balanserte ventilasjonsaggregatet.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

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. Synlige avløpsrør

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

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

Beskrivelse av eiendommen

er i plastmateriale. 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:
Boligen har et luftbehandlingsaggregat av typen Swegon Casa R3 . Dette er et kombinert luftbehandlingsaggregat med kjøkkenhette og er plassert i over kjøkkenventilatoren. Filter skal byttes 1 gang i året.

Elektrisk anlegg:
Boligen har et 400V elektrisk anlegg med automatsikringer og jordfeilbryter. Kursfortegnelsen samsvarer med antall sikringer.

Branntekniske forhold:
Boligen er utstyrt med røykvarsler og brannslokningsutstyr i henhold til gjeldende krav. Bygningen samt leilighetene er i sin helhet fullsprinklet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

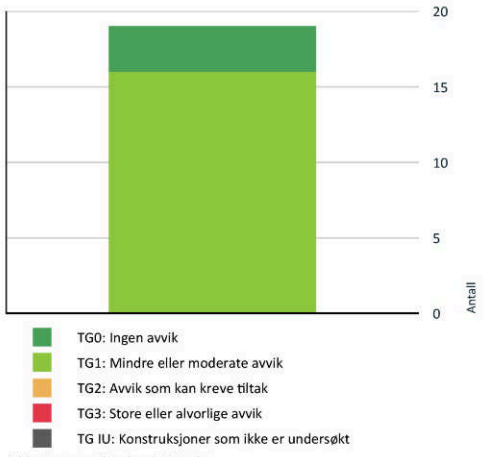
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt bygningstegninger for takstmannen i forbindelse med befaringen.

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 i rapporten. Kontroll av høydeforskjeller på gulvoverflater er utført som stikkprøver i representative rom, og andre avvik kan forekomme. Ikke alle vinduer og dører er funksjonstestet. Møbler, tepper og øvrig inventar – særlig tunge møbler – er ikke flyttet på under befaringen. Kostnadsestimat er i hovedsak angitt for bygningsdeler med tilstandsgrad 3 (TG3), der det anses nødvendig med tiltak for å opprettholde eller gjenopprette funksjon.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

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

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.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Boligen har fabrikkmalte trevinduer med 2-lags isolerglass. Vinduene er aluminiumsbeslått utvendig og hvitmalte innvendig.

TG 1 Dører

Leiligheten har en fabrikkmalt inngangsdør som er både lyd- og brannklassifisert. Det er installert porttelefon i leiligheten, som gir mulighet for å kommunisere med besøkende og åpne hovedinngangsdøren direkte fra leiligheten.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Leiligheten har parkettgulv, med flislagt gulv i entréen. Vegger og himlinger er i hovedsak utført med malt gips, og det er listefrie overganger både ved vindussmyg og mellom vegg og himling.

Merknad: Det er registrert enkelte mindre sår og skader, men disse vurderes som normal bruksslitasje og har ingen betydning for vurdert tilstandsgrad, samt noe knirk i gulvet.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har støpt betonggulv på grunn og i henhold til byggeskikken på oppføringstidspunktet er det isolasjon og dampsperre i grunnen. Etasjeskille videre i boligen er betong.

Det er gjennomført målinger av planavvik på stuen og i gangen og måleresultatene ligger innenfor toleransekravene i NS 3600.

TG 0 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. Det er ikke fremlagt takstingeniøren denne dokumentasjonen annet enn

selve ferdigattesten.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

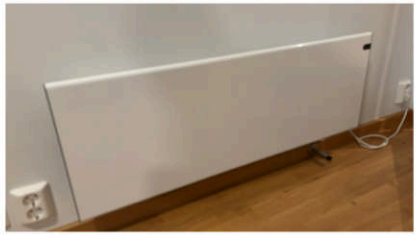
Merknad:
Det ble gjort tilfeldig funksjonstest av enkelte dører. Mindre justeringer og behov for normalt vedlikehold vurderes ikke som vesentlige avvik.

Fast innredning

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

Oppvarming

Boligen varmes opp med varmekabler på badet og i entreen. Øvrig oppvarming er med panelovner.



Panelovn på stuen

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

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.

Badet har flislagte vegger og systemhimling i taket med metallplater. Gulvet er flislagt og har gulvvarme. Badet er innredet med baderomsinnredning med heldekkende servant og glatte fronter. På vegg er det montert speil med integrert belysning. Rommet er utstyrt med vegghengt toalett, opplegg for vaskemaskin og dusjhjørne. Badet har avtrekk via balansert ventilasjon, med tilluft tilført gjennom spalte under døren.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Badet har flislagte vegger og systemhimling i taket med metallplater.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Badet er flislagt og har gulvvarme. Dusjsonen er nedsenket og har fallet i nedslagsfeltet er i henhold til gjeldende krav, og det er også et fall på gulvet i hele rommet på cirka 1:100.

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

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

Tilstandsrapport

2.ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk med smøremembran, og synlig slukmansjett og membran er korrekt klemt under klemring i sluket.



Sluk

2.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

2.ETASJE > BAD

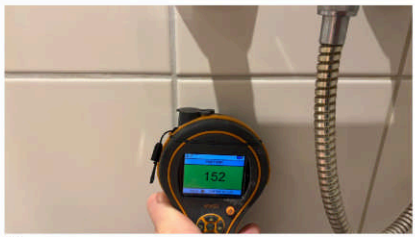
TG 1 Ventilasjon

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

2.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Tilstandsrapport

Kjøkkenet har parkettgulv samt malte, slette plater på vegger og i himling. Kjøkkeninnredningen er levert av HTH og består av skap med glatte fronter og benkeplate i laminat. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer bestående av stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap. Mellom benkeplate og overskap er det flislagt. Over platetopp er det installert komfyrvakt, og i benkeskap under vask er det montert waterguard.

Det er gjennomført fuktsøk på fuktutsatte områder ved oppvaskmaskinen og i benkeskapet under vasken, uten utslag på unormale fuktverdier.

2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

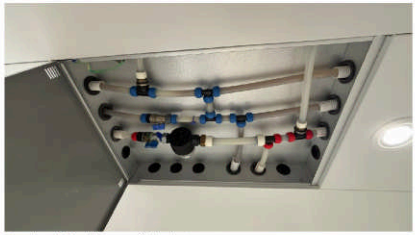
TG 1 Avtrekk

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 Vannledninger

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.



Fordelerskap i himlingen på badet

TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør er i plastmateriale. 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

Boligen har et luftbehandlingsaggregat av typen Swegon Casa R3 . Dette er et kombinert luftbehandlingsaggregat med kjøkkenhette og er plassert i over kjøkkenventilatoren. Filter skal byttes 1 gang i året.

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

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

Tilstandsrapport



Anlegget er plassert over kjøkkenventilatoren

Tv og internett

Tv og internettleverandør er Telenor og T-We.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Boligen har et 400V elektrisk anlegg med automatsikringer og jordfeilbryter. Kursfortegnelsen samsvarer med antall sikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2018

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

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

Inntak og sikringsskap

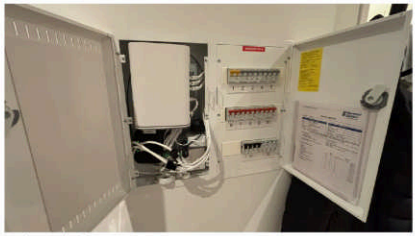
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

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

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

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er vurdert basert på visuell observasjon, da takstingeniøren ikke har elektrofaglig kompetanse. Anlegget fremstår som velfungerende, og det er ikke registrert synlige avvik ved befaringen.



Sikringsskapet befinner seg i gangen

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Boligen er utstyrt med røykvarsler og brannslokningsutstyr i henhold til gjeldende krav. Bygningen samt leilighetene er i sin helhet fullsprinklet.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

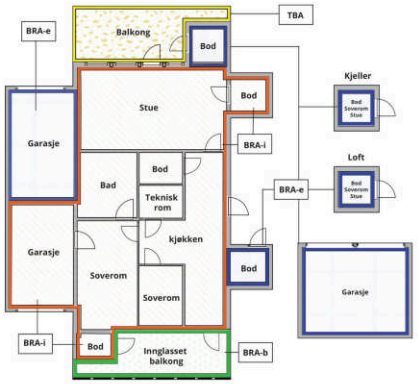
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

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	47			47	
Kjeller		8		8	
SUM	**47**	**8**			
SUM BRA	**55**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2.etasje	Gang, stue/kjøkken, soverom, bad		
Kjeller		Bod	

Kommentar

I beregningen av BRA-e er det lagt til en bod på ca. 8 m² som ligger utenfor selve leiligheten, men som hører til og disponeres eksklusivt av leiligheten. I et sameie er slike tilleggsarealer normalt en del av bruksenhetens tilgjengelige areal, forutsatt at de er avsatt til varig og personlig bruk for den aktuelle andelseieren. Bodarealet er derfor tatt med i BRA-e-tallet i tråd med praksis for arealberegning i boenheter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke fremlagt bygningstegninger for takstmannen i forbindelse med befaringen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	47	0

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter	Fordeling av P-rom og S-rom er iht. veiledning til gammel arealstandard NS 3040:2012, og areal i fellesdel som bod og garasje regnes derfor ikke med. Det er boligens areal som fordeles mellom P -rom og S-rom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
16.12.2025	Stian Nesje Hammarbäch	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
1506 MOLDE	25	928		23	4972 m²	Eiendomsverdi.no	Ikke relevant

Adresse
Kåre Solhjells veg 2

Hjemmelshaver
Drangeid Olav Fransson

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten har en sentral beliggenhet i Molde sentrum, med umiddelbar nærhet til byens varierte servicetilbud. I nærområdet finner man forretninger, serveringssteder, Aker Stadion, offentlig tjenesteyting og gode kollektivforbindelser. Molde videregående skole ligger like i nærheten. Beliggenheten er attraktiv, med sjøfronten og sjøbadet like utenfor boligen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg 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
Egenerklæringsskjema	14.12.2025		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	15.12.2025	Offentlige og tinglyste dokumenter.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	16.12.2025		Gjennomgått		Nei
Energirapport	16.12.2025	Energimerking av boligen	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

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

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

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 gjeldende versjon av NS 3600 (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 ved TG 2 og TG 3 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. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

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.

Befaring begrenses 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 er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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.

Meglerinformasjon

Eierseksjonssameiet Brunvollkvartalet

Org.nr 921739370

Gjelder salg av leilighet:

Adresse: Kåre Solhjells veg 2, 6415 MOLDE Gårdsnr: 25 Bruksnr: 928 Seksjonsnr: 23

Selger:

Drangeid, Olav Fransson,

Fellesutgifter:

Felleskostnader kr 1 034,00 pr måned

Kabel Tv kr 589,- pr måned

Akonto varmtvann kr 80,- pr måned

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.

Fellesutgifter betalt tom.: 31.12.2025

Planer om vedtak om endring av fellesutgifter: *Ja – nye felleskostnader fra 01.01.26. Nye felleskostnader er oppgitt.*

Uoppgjorte krav på eier: 0,-

Bygningsforsikring:

Frende Skadeforsikring AS Polisenr: 1060498

Eierskiftegebyr:

Ved eierskifte belastes det et gebyr tilsvarende fire ganger rettsgebyret.

I 2025 er dette på kr 5 256,- + mva

Det vil ikke bli sendt ut faktura for dette beløpet. Vennligst innbetal direkte til **kontonummer 1503.65.84340 (Angvik Eiendom AS)** i forbindelse med oppgjøret.

Formue/ gjeld pr 31.12: Kun regnskapsmessig formue/gjeld pr 31/12. Sameiet har ingen felles lån pr dags dato.

Parkering:

Nei, men mulighet til å kjøpe parkeringsplass i garasje/ute ved ledighet.

Kontaktinformasjon sameiet:

Forvalter: Angvik Eiendom AS

Kontaktperson: Hilde Husvang

Tlf: 476 16 614

Mail: hilde.husvang@angvik-eiendom.no

Styreleder: Einar Larsen

Sameiet krever ikke styrets godkjenning av ny beboer eller har ingen forkjøpsrett som må avklares.

Vedlegg:

Vedtekter

Husholdningsregler

Årsregnskap m. protokoll

Budsjett inneværende år

Angvik Eiendom AS org. nr. 988 188 492 MVA
PB 2607, 6405 Molde

Utskriftsdato: 12.12.2025

Molde kommune

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

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	1506	**Gårdsnr.**	25	**Bruksnr.**	928	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	23
Adresse	Kåre Solhjells veg 2, 6415 MOLDE								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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 2024
Avløp	1 989,60 kr
Eiendomsskatt	7 517,00 kr
Renovasjon	4 286,24 kr
Vann	1 618,40 kr
Sum	**15 411,24 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
VANN - ABONNEMENTSLEDD	15%	64 m2	12.17	1/1	0 %	778,69 kr
VANN - STIPULERT FORBRUK	15%	64 m3	12.24	1/1	0 %	783,10 kr
AVLØP - ABONNEMENTSLEDD	15%	64 m2	13.65	1/1	0 %	873,63 kr
AVLØP - STIPULERT FORBRUK	15%	64 m3	13.29	1/1	0 %	850,82 kr
Renovasjon - Nedgravd løsning	25%	1 stk	4769.00	1/1	0 %	4 769,00 kr
eSkatt - Boliger	0%	1995700 Prom	3.60	1/1	0 %	7 185,00 kr
					Sum	**15 240,24 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.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

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.

Årsmøte 2025

Eierseksjonssameiet Brunvollkvartalet

Onsdag 27. mai kl 18 - 19

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 **Årsberetning og driftsorientering**

Sak 4 **Årsregnskap 2024**

Gjennomgang og godkjenning av årsregnskap 2024

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

Sak 6 **Budsjett 2025**

Budsjett for 2025 fremlegges årsmøtet

Sak 7 **Oppdatering av husordensregler - gjesteparkering**

Sak 8 **Kameraovervåking**

Sak 9 **Valg av styre**

**

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

Sak 3 Årsberetning og driftsorientering

Eierseksjonssameiet Brunvollkvartalet

Styrets årsberetning 2024

Virksomhetens art og sted

Eierseksjonssameiet Brunvollkvartalet består av 91 boligeierseksjoner og én næringsseksjon i eiendommen gnr. 24, bnr. 856 i Molde kommune. Sameiets formål er å ivareta beboernes fellesinteresser og sørge for god drift og forvaltning. Sameiet ble stiftet 16.11.2018 og har ingen ansatte; vaktmester- og regnskapstjenester leveres av Angvik Eiendom.

Styret i 2024 har bestått av Einar Larsen (styreleder), Frode Nordhaug, Reidun Kvernberg, Umar Farooq Mushtaq og Karianne Brudeset, med Helge Berntzen som varamedlem. Garasjeansvarlig har vært Andreas Winterseth Ljøkel.

Drift

I løpet av 2024 er det avholdt fem 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-blokken ble fullført uten ekstra kostnader for sameiet, etter at Midthaug byttet ut isolasjon. 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.

Gjestparkering har også i 2024 vært en utfordring, spesielt knyttet til brudd på 3-dagersregelen og feilparkering. 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.

Årsresultat og disponeringer

Sameiets totale inntekt i 2024 var på kr 2 135 465,- med en driftskostnad på kr 2 353 486,-. Sameiet endte på et årsresultat på kr – 135 767,-.

Styret foreslår at underskuddet for 2024 dekkes fra tidligere års overskudd og reduserer egenkapitalen til sameiet tilsvarende.

Sameiet hadde ved utgangen av 2024 kr 2 698 537,- på konto fordelt utover flere kontoer som brukskonto, høyrentekonto og fastrentekonto for å sikre best mulig avkasting på pengene.

Fortsatt drift

Årsregnskapet for 2024 er satt opp under forutsetning av fortsatt drift, og styret bekrefter at denne forutsetningen fortsatt er til stede.

Arbeidsmiljø og likestilling

Sameiet har ingen ansatte, og styret består av 2 kvinner og 3 menn. Sameiet følger likestillingslovens bestemmelser og vil tilstrebe likestilling ved valg av tillitsvalgte.

Sak 4 Årsregnskap 2024

BankID Signing
Umar Farooq Mushtaq
2025-04-30

BankID Signing
Karianne Brudeset
2025-05-01

Årsregnskap 2024
Eierseksjonssameiet Brunvollkvartalet

Organisasjonsnr: 921 739 370

Resultatregnskap

Eierseksjonssameiet Brunvollkvartalet

	Note	2024	2023
DRIFTSINNTEKT			
Andel boligseksjoner		1 899 896	1 842 397
Andel næringsseksjoner		113 202	91 621
Andel garasje/parkering		122 367	159 750
Sum driftsinntekt		2 135 465	2 093 768
DRIFTSKOSTNAD			
Kostnader boligseksjoner	1, 3	2 110 515	1 610 640
Kostnader næringsseksjoner		120 604	93 071
Kostnader garasje/parkering		122 367	159 750
Sum driftskostnad		2 353 486	1 863 461
Driftsresultat		-218 022	230 306
FINANSINNTEKT/-KOSTNAD			
Finansposter boligseksjoner		74 853	20 256
Finansposter næringsseksjoner		7 402	1 450
Netto finansposter		82 255	21 706
Årsresultat		-135 767	252 013

Balanse

Eierseksjonssameiet Brunvollkvartalet

Eiendeler	Note	2024	2023
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer		29 386	29 386
Sum anleggsmidler		29 386	29 386
Fordringer			
Fordring fakturerte felleskostnader		0	63 970
Andre kortsiktige fordringer		266 054	371 109
Sum fordringer		266 054	435 079
Bankinnskudd			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		2 698 538	2 668 255
Sum bankinnskudd		2 698 538	2 668 255
Sum eiendeler		2 993 977	3 132 720
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Startkapital boligseksjoner	2	920 000	920 000
Overkurs	2	184 000	184 000
Annen egenkapital	2	1 423 749	1 559 515
Sum egenkapital		2 527 749	2 663 515
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		353 762	352 947
Skyldig offentlige avgifter		44 841	45 923
Annen kortsiktig gjeld		67 625	70 334
Sum gjeld		466 228	469 204
Sum egenkapital og gjeld		2 993 977	3 132 720

Molde, 29 / 4 - 2025

Styret i Eierseksjonssameiet Brunvollkvartalet

Einar Larsen
styreleder

Karianne Brudeset
styremedlem

Frode Nordhaug
styremedlem

Reidun Kvernberg
styremedlem

Umar Farooq Mushtaq
styremedlem

Noter til regnskapet 2024

Regnskapsprinsipper

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.

Sameiet består av 102 seksjoner av eiendommen gnr. 25, bnr 928 i Molde kommune.

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 2024 med kr 105 885. Beløpet er fordelt med kr 96 355 på boligseksjoner og kr 9 530 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	1 559 515	2 663 515
Årets resultat			-135 767	-135 767
EK pr 31.12	**920 000**	**184 000**	**1 423 749**	**2 527 749**

Noter til regnskapet 2024

Note 3 Kostnader boligseksjoner

	2024	2023
Strøm fellesanlegg	256 667	248 141
Vindus- og fasadevask	34 349	32 389
Renhold	275 393	147 981
Snøbrøyting	50 983	72 300
Skadedyr kontroll	7 766	7 261
Vaktmester	166 566	160 260
Belysning drift	0	1 858
Service branninstallasjoner	93 740	42 786
Service varmeanlegg	16 112	26 676
Service heis	208 542	74 819
Service låser, dører, porter og vareheis	94 601	13 527
Ventilasjonsservice	157 763	166 234
Vedlikehold grøntanlegg	308	0
Vedlikehold fellesareal	101 078	5 633
Godtgjørelse til styre	84 448	78 988
Arbeidsgiveravgift	11 907	11 337
Kostnader P-areal	13 650	16 665
Sameiekostnader	165 235	156 317
Driftsmateriale	3 913	0
Reparasjon og vedlikehold bygninger	91 324	11 628
Reparasjon og vedlikehold utstyr	0	10 254
Honorar revisjon	30 931	35 234
Honorar regnskap	63 545	49 014
Honorar prosjektadm bistand	7 508	31 532
Kontigent	2 821	2 639
Forsikring eiendommer	166 645	204 601
Andre kostnader	4 720	4 016
SUM KOSTNADER BOLIGSEKSJONER	2 110 515	1 612 090

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. desember2024 • Resultatregnskap 2024 • 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 2024, 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.

Styret og forretningsførers 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.

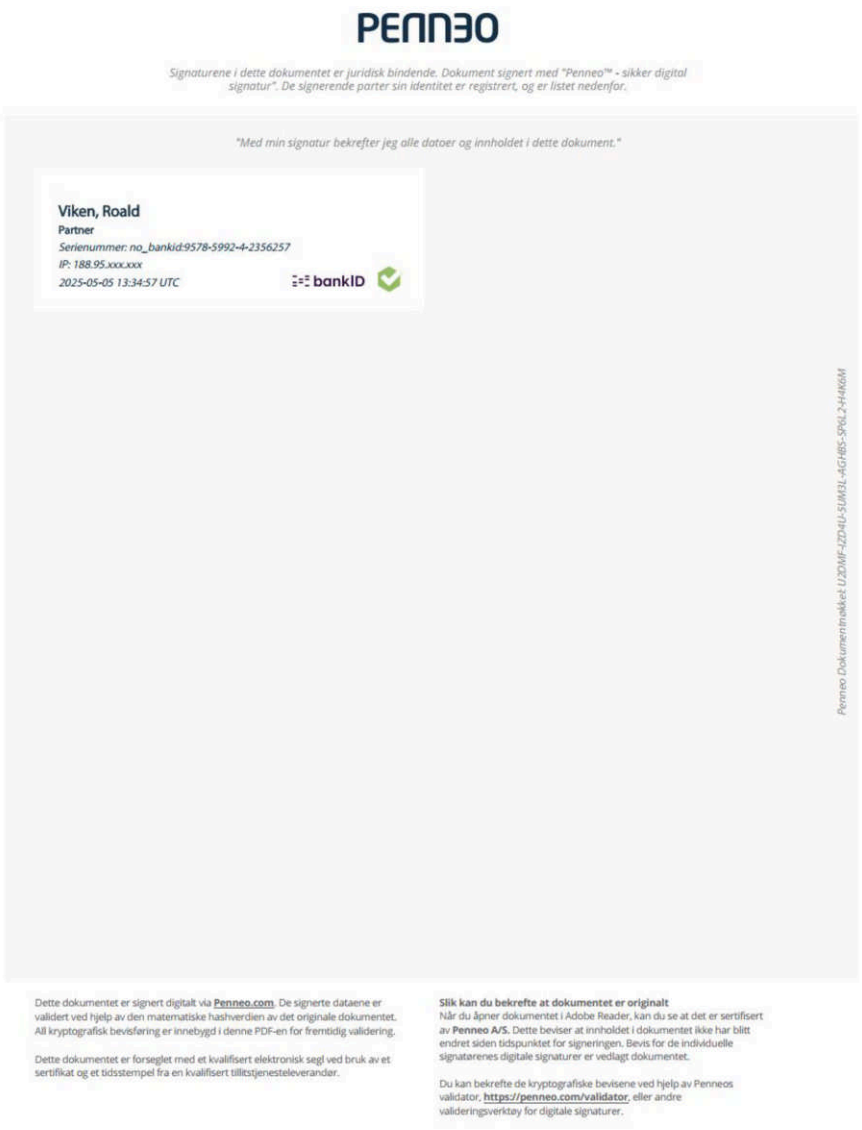
Penneo Dokumentnøkkel: UZDMF-IZD4U-5UM3L-AGHBS-SP6L2-H4K6M

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

BDO AS

Roald Viken
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: UZDMF-IZD4U-5UM3L-AGHBS-SP6L2-H4K6M



Sak 5 Fastsettelse av styrets honorar og honorar revisor

Det ble utbetalt følgende styrehonorar for 2024 i henhold til vedtak på årsmøte:

Styreleder	58 000
Styremedlemmer	5 800
Tillitsvalgt garasjeseksjon	5 800
Varamedlem	5 800

Det foreslås følgende styrehonorar for 2025:

Økning iht. konsumprisindeks pr april 2,5 %

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

Revisor:

Godtgjørelse til revisor etter medgått tid/regning

Sak 5 Presentasjon av budsjett 2025

Inntektsbudsjett

Inntektsbudsjett 2025

Budsjett 2024

	Kr pr BRA	Antall	Totalt pr år	
Felleskostnader Bolig	22,5	7 143,5		1 928 745
Felleskostnader Næring	10 999,0	12,0		131 988
Faktureres P-areal	65,0	16,0		12 480
Faktureres garasje	150,0	64,0		115 200
Vannbåren varme		akonto		216 396
Varmtvann		akonto		94 476
Telenor	519	92		572 976
Total				3 072 261

Budsjett 2025

	Kr pr BRA	Antall	Totalt pr år		Økning
Felleskostnader Bolig	23,0	7 143,5		1 971 606	2,17 %
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	3,23 %
Vannbåren varme		akonto		216 396	0,00 %
Varmtvann		akonto		94 476	0,00 %
Telenor	597	92		659 088	
Total				3 205 074	

Regnskap mot budsjett

Eierseksjonssameiet Brunvollkvartalet — **Årskostnad 2024 og budsjett 2025**

	INNTEKTER	Budsjett 2024	Reelle 2024	Budsjett 2025
	Bolig	1 928 745	1 928 746	1 971 606
	Bolig - fakturert vannbåren varme og varmtvann	310 872		310 872
	Avregning vannbåren varme og varmtvann	-	-40 648	
	Næring	131 988	113 202	131 988
	Periodisert Felleskostnad Næring	-		
	Parkering	127 680	127 680	131 520
	Periodisert garasje/parkering	-	-5 313	
	Parkering bøter	-	11 798	
	Avregning			
	Kabel Tv			
SUM INNTEKTER		2 499 285	2 135 465	2 545 986
KONTO	DRIFTSKOSTNADER			
3150	Viderefakturert eks mva	-		-
3900	Andre driftsinntekter	-	-280	-
4102	Strøm fellesareal	300 000	256 667	310 000
4114	Fasade- og vindusvask	40 000	35 050	40 000
4130	Kommunale avgifter, vannforbruk garasjeseksjon	25 000	18 230	25 000
4140	Renhold	160 000	281 014	240 000
4142	Snøbrøyting	80 000	56 025	80 000
4145	Skadedyr kontroll	8 500	8 533	9 000
4148	Kostnad viderefakt	-		-
4150	Kostnad viderefakt	-		-
4151	Vaktmester	183 040	183 040	193 024
4153	Belysning drift	2 000	-	-
4160	Service branninstallasjoner	65 000	103 010	75 000
4162	Service varmeanlegg	25 000	17 705	25 000
4163	Service heis	100 000	208 541	100 000
4166	Service låser,dører og porter	100 000	183 253	105 000
4170	Ventilasjonsservice	170 000	162 572	180 000
4171	Vedlikehold grøntanlegg	-	338	20 000
4172	Vedlikehold veier og plasser	30 000		-
4180	Vedlikehold fellesareal	5 000	111 075	10 000
4191	Vedlikehold elektrisk anlegg	15 000		10 000
4193	Kabel Tv	-		-
5330	Styrehonorar	94 080	92 800	96 512
5400	Arbeidsgiver avgift	13 171	13 085	13 512
6390	Div kostnader huseier	-	338	-
6350	Driftsmaterialer, verktøy	5 000		-
6393	Kostnader P-arealer	15 000	14 663	15 000
6396	Andre leiekostnader - sparing til vedlikehold	15 000		-
6397	Sameiekostnader	181 578	181 577	191 020
6550	Driftsmaterialer	-	4 300	-
6600	Bygnings mes.vedlh.	200 000	102 415	500 000
6620	Vedlikehold utstyr	-	13 463	-
6630	Forsikringsoppgjør	-		-
6701	Honorar Revisjon, sameiet	43 000	33 990	40 000
6705	Honorar Regnskap	50 000	69 830	75 000
6715	Honorar prosjektad bistand	-	8 250	-
7711	Møte, kurs og lignende.	3 000	611	3 000
6940	Porto	-		-
7340	Blomster/oppmerksomhet	-		-
7400	Kontingent, fradragsberetinget	-	3 100	-
7500	Forsikring eiendommer	240 000	177 281	200 000
7740	Ørediff	-	-163	-
7750	Eiendomsskatt	17 000	11 261	17 000
7770	Bank og kortgebyr	6 000	5 049	6 000
7790	Annen kostnad		-3 135	
8060	Purregebyr/faktura	-		-
8050	Annen renteinntekt	-		-
8070	Andre finansinntekter	-		-
SUM DRIFTSKOSTN.		2 191 369	2 353 486	2 579 067
DRIFTSRESULTAT		307 916	-218 021	-33 081
FINANSPOSTER			82 255	
ÅRSRESULTAT			-135 766	

Sak 7 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.

Sak 9 Valg av styre

Styret i 2024 har bestått av:

Styreleder	Einar Larsen	Bygg D	Ikke på valg
Styremedlem	Frode Nordhaug	Bygg B	På valg
Styremedlem	Reidun Kvernberg	Bygg D	På valg
Styremedlem	Umar Farooq Mushtaq	Bygg B	På valg
Styremedlem	Karianne Brudeset	Næring	På valg
Varamedlem	Helge Berntzen	Bygg D	På valg

Styret har følgende forslag til valg av nytt styre:

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 (møter fast)	Helge Berntzen	Bygg D

Styrets leder velges for 2 år, styremedlemmer velges for 1 år.

Fullmakt

Årsmøte i Eierseksjonssameiet Brunvollkvartalet 27. mai 2025

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 27. mai 2025

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 27. mai 2025 for min/vår seksjon.

_____

Dato

Seksjonseiers underskrift
(Undertegnes kun ved fullmakt)

BankID Signing
Andreas Winterstø Ljøkjel
2025-05-28

BankID Signing
Einar Larsen
2025-05-28

Protokoll årsmøte Eierseksjonssameiet Brunvollkvartalet

Tid	Tirsdag 27. mai 2025 kl. 18.
Sted	Romsdalskvartalet
Tilstede	Se liste
Andre	Angvik Eiendom ved Fride Pettersen og Kristine Gautvik

SAKSLISTE

Sak 1 **Godkjenning av innkalling og dagsorden**

Vedtak Godkjent

Sak 2 **Konstituering**

Vedtak	Møteleder	Einar Larsen
	Referent	Kristine Gautvik, Angvik Eiendom
	Registrering av fremmøtte	19 seksjoner
	Sameiere til å signere protokoll	Møteleder og Andreas Winterstø Ljøkel

Sak 3 **Årsberetning og driftsorientering**

Det ble informert om følgende:

Møteleder gikk gjennom teksten i årsberetningen, og fortalte om reklamasjonsarbeid og det nye nøkkelfrie systemet.

Tatt til orientering

Sak 4 **Årsberetning og årsregnskap 2024**

Gjennomgang av årsberetning og godkjenning av årsregnskap 2024

Vedtak Enstemmig vedtatt

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

Det foreslås følgende satser (økning iht. konsumprisindeks pr april 3,6 %)

Styrets leder	Kr 59 450 per år
Styremedlemmer	Kr 5 945 per år

	Tillitsvalgt garasjeseksjon	Kr 5 945 per år
	Varamedlem	Kr 5 945 per år

Godtgjørelse til revisor etter regning.

Vedtak Enstemmig vedtatt

Sak 6 **Presentasjon av budsjett for 2025**

Budsjett for 2024 forelegges sameiermøte

Vedtak Enstemmig vedtatt

Sak 7 **Oppdatering av husordensregler – gjesteparkering**

Det ble gjennomgått bakgrunnen for ønsket om presiseringen i husordensreglene som i dag er:

«Punkt 10.7 Gjesteparkering: Det er avsatt merkede plasser for gjesteparkering. Gjesteparkering kan ikke benyttes av seksjonseiere/beboere.»

til følgende:

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

Vedtak Enstemmig vedtatt

Sak 8 **Kameraovervåking**

Det ble orientert om bakgrunnen for ønsket for kameraovervåkning og tilbudet som er sendt fra Mifo.

Årsmøtet stemt om over følgende spørsmål:

Skal styret gå videre med saken?

Vedtak Det ble stemt over å utsette saken.

13 av 19 fremmøtte stemte for dette og saken ble utsatt.

Sak 9 **Valg**

Styret i 2024 har bestått av

Einar Larsen	Styreleder
Frode Nordhaug	Styremedlem
Umar Farooq Mushtaq	Styremedlem
Reidun Kvernberg	Styremedlem
Karianne Brudeset	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, med unntak av styreleder er på valg i år.

Styret har følgende forslag til valg av nytt styre

Einar Larsen	Styreleder (ikke på valg)
Frode Nordhaug	Styremedlem
Reidun Kvernberg	Styremedlem
Umar Farooq Mushtaq	Styremedlem
Stine Olsen Valderhaug	Styremedlem (næring)
Helge Berntzen	Varamedlem

Styreleder er iht. vedtekter ikke på valg i år.

Gjenvalg på styremedlemmene Frode Nordhaug, Reidun Kvernberg og Umar Farooq Mushtaq samt varamedlem Helge Berntzen. Stine Olsen Valderhaug er ny representant for næring i styret.

Vedtak Enstemmig vedtatt

Merknad: Det oppfordres til å melde interesse om man kunne tenke seg å delta i styrearbeidet. Man ønsker jevnlig rokkering av styret og ønsker du å engasjere deg er det bare å si fra til styremailen i forbindelse med neste års valg av styre.

Eventuelt

- 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.

- Det oppfordres til å bruke styremailen brunvollkvartalet@styremail.no for å melde inn saker, komme med innspill, om det ting som må fikses eller annet man ønsker å ta opp. Hele styret har tilgang til mailen og dette er den beste kommunikasjonsmåte for å nå styret.

Protokollen er digitalt signert

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.

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

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

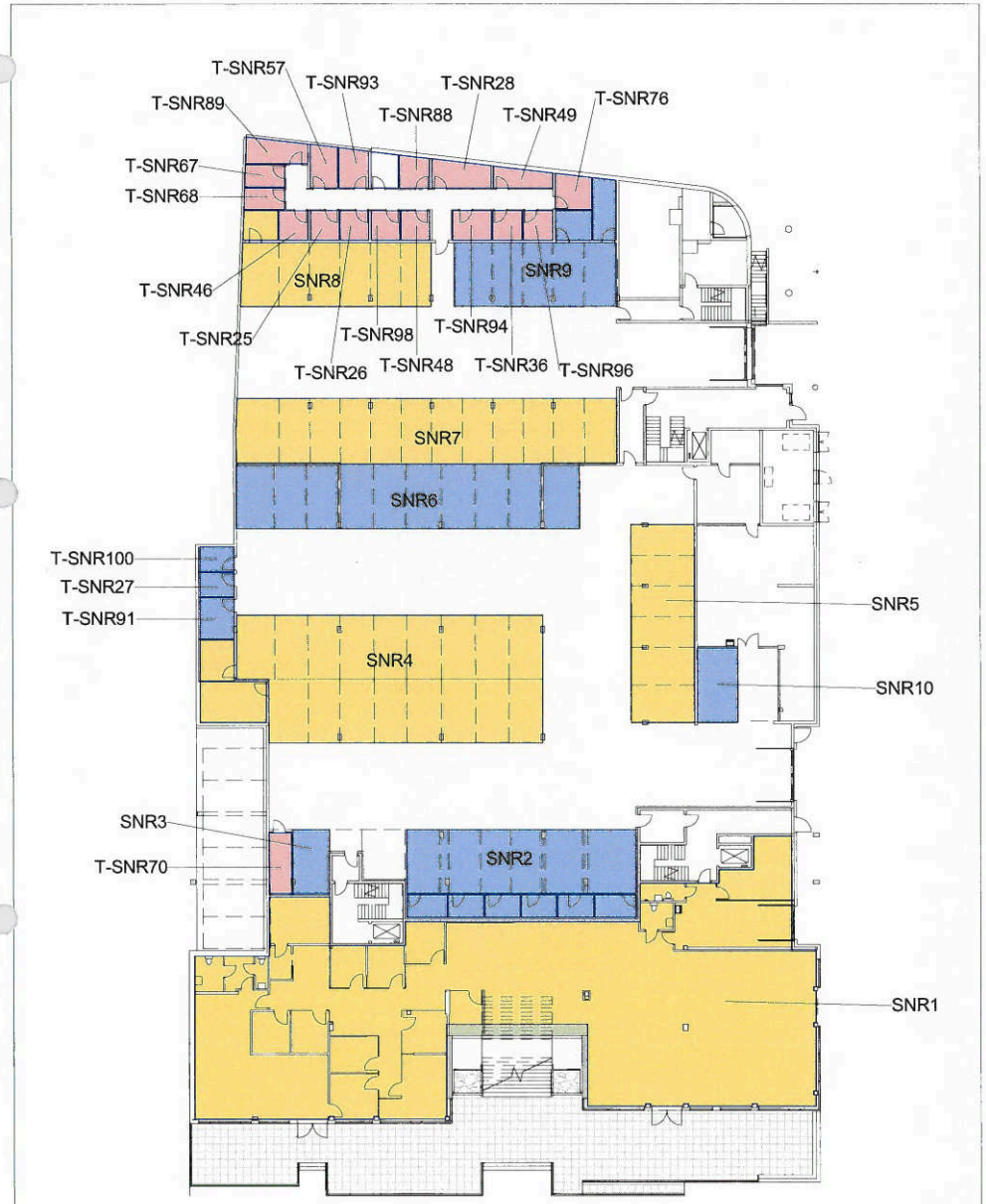
Garasjeplassen kan kun brukes til parkering av kjøretøy.

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



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	16.03.2018

KOSBERGS ARKITEKTKONTOR AS
KJELL KOSBERG, SIVILARKITEKT MNAL

Målestokk:	Tegningsnr.:	Index.:
1:400	SEK1	

ambita

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 25, Bruksnr 928, Seksjonsnr 23	**Kommune:**	1506	Molde
Adresse:				
Veiadresse:	Kåre Solhjells veg 2, gatenr 10844	**Grunnkrets:**	304	Sentrum 2
(fra bruksenhet)	6415 Molde	**Valgkrets:**	2	Molde
Oppdatert:	28.09.2019	**Kirkesogn:**	8010101	Molde Domkirke
		Tettsted:	6001	Molde

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	19.10.2018	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	6/1 007
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	4 971,6 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 12.12.2025 12:40 – Sist oppdatert 12.12.2025 12:40
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	1506/25/928	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	1506/25/928/0/1	0,0
			Mottaker	1506/25/928/0/2	0,0
			Mottaker	1506/25/928/0/3	0,0
			Mottaker	1506/25/928/0/4	0,0
			Mottaker	1506/25/928/0/5	0,0
			Mottaker	1506/25/928/0/6	0,0
			Mottaker	1506/25/928/0/7	0,0
			Mottaker	1506/25/928/0/8	0,0
			Mottaker	1506/25/928/0/9	0,0
			Mottaker	1506/25/928/0/10	0,0
			Mottaker	1506/25/928/0/11	0,0
			Mottaker	1506/25/928/0/12	0,0
			Mottaker	1506/25/928/0/13	0,0
			Mottaker	1506/25/928/0/14	0,0
			Mottaker	1506/25/928/0/15	0,0
			Mottaker	1506/25/928/0/16	0,0
			Mottaker	1506/25/928/0/17	0,0
			Mottaker	1506/25/928/0/18	0,0
			Mottaker	1506/25/928/0/19	0,0
			Mottaker	1506/25/928/0/20	0,0
			Mottaker	1506/25/928/0/21	0,0
			Mottaker	1506/25/928/0/22	0,0
			Mottaker	1506/25/928/0/23	0,0
			Mottaker	1506/25/928/0/24	0,0
			Mottaker	1506/25/928/0/25	0,0
			Mottaker	1506/25/928/0/26	0,0
			Mottaker	1506/25/928/0/27	0,0
			Mottaker	1506/25/928/0/28	0,0
			Mottaker	1506/25/928/0/29	0,0
			Mottaker	1506/25/928/0/30	0,0
			Mottaker	1506/25/928/0/31	0,0
			Mottaker	1506/25/928/0/32	0,0
			Mottaker	1506/25/928/0/33	0,0
			Mottaker	1506/25/928/0/34	0,0
			Mottaker	1506/25/928/0/35	0,0
			Mottaker	1506/25/928/0/36	0,0
			Mottaker	1506/25/928/0/37	0,0
			Mottaker	1506/25/928/0/38	0,0
			Mottaker	1506/25/928/0/39	0,0
			Mottaker	1506/25/928/0/40	0,0
			Mottaker	1506/25/928/0/41	0,0
			Mottaker	1506/25/928/0/42	0,0
			Mottaker	1506/25/928/0/43	0,0
			Mottaker	1506/25/928/0/44	0,0
			Mottaker	1506/25/928/0/45	0,0
			Mottaker	1506/25/928/0/46	0,0
			Mottaker	1506/25/928/0/47	0,0
			Mottaker	1506/25/928/0/48	0,0
			Mottaker	1506/25/928/0/49	0,0
			Mottaker	1506/25/928/0/50	0,0
			Mottaker	1506/25/928/0/51	0,0
			Mottaker	1506/25/928/0/52	0,0
			Mottaker	1506/25/928/0/53	0,0
			Mottaker	1506/25/928/0/54	0,0
			Mottaker	1506/25/928/0/55	0,0
			Mottaker	1506/25/928/0/56	0,0
			Mottaker	1506/25/928/0/57	0,0
			Mottaker	1506/25/928/0/58	0,0
			Mottaker	1506/25/928/0/59	0,0
			Mottaker	1506/25/928/0/60	0,0
			Mottaker	1506/25/928/0/61	0,0
			Mottaker	1506/25/928/0/62	0,0
			Mottaker	1506/25/928/0/63	0,0
			Mottaker	1506/25/928/0/64	0,0

			Mottaker	1506/25/928/0/65	0,0
			Mottaker	1506/25/928/0/66	0,0
			Mottaker	1506/25/928/0/67	0,0
			Mottaker	1506/25/928/0/68	0,0
			Mottaker	1506/25/928/0/69	0,0
			Mottaker	1506/25/928/0/70	0,0
			Mottaker	1506/25/928/0/71	0,0
			Mottaker	1506/25/928/0/72	0,0
			Mottaker	1506/25/928/0/73	0,0
			Mottaker	1506/25/928/0/74	0,0
			Mottaker	1506/25/928/0/75	0,0
			Mottaker	1506/25/928/0/76	0,0
			Mottaker	1506/25/928/0/77	0,0
			Mottaker	1506/25/928/0/78	0,0
			Mottaker	1506/25/928/0/79	0,0
			Mottaker	1506/25/928/0/80	0,0
			Mottaker	1506/25/928/0/81	0,0
			Mottaker	1506/25/928/0/82	0,0
			Mottaker	1506/25/928/0/83	0,0
			Mottaker	1506/25/928/0/84	0,0
			Mottaker	1506/25/928/0/85	0,0
			Mottaker	1506/25/928/0/86	0,0
			Mottaker	1506/25/928/0/87	0,0
			Mottaker	1506/25/928/0/88	0,0
			Mottaker	1506/25/928/0/89	0,0
			Mottaker	1506/25/928/0/90	0,0
			Mottaker	1506/25/928/0/91	0,0
			Mottaker	1506/25/928/0/92	0,0
			Mottaker	1506/25/928/0/93	0,0
			Mottaker	1506/25/928/0/94	0,0
			Mottaker	1506/25/928/0/95	0,0
			Mottaker	1506/25/928/0/96	0,0
			Mottaker	1506/25/928/0/97	0,0
			Mottaker	1506/25/928/0/98	0,0
			Mottaker	1506/25/928/0/99	0,0
			Mottaker	1506/25/928/0/100	0,0
			Mottaker	1506/25/928/0/101	0,0
			Mottaker	1506/25/928/0/102	0,0
Seksjonering	Forretning:	05.09.2018	Avgiver	1506/25/928	-62,5
	Matrikkelført:	26.09.2018	Berørt	1506/25/1690	0,0
			Berørt	1506/25/1691	0,0
			Etablert/Endret	1506/25/928/0/2	0,0
			Etablert/Endret	1506/25/928/0/3	0,0
			Etablert/Endret	1506/25/928/0/4	0,0
			Etablert/Endret	1506/25/928/0/5	0,0
			Etablert/Endret	1506/25/928/0/6	0,0
			Etablert/Endret	1506/25/928/0/7	0,0
			Etablert/Endret	1506/25/928/0/8	0,0
			Etablert/Endret	1506/25/928/0/9	0,0
			Etablert/Endret	1506/25/928/0/10	0,0
			Etablert/Endret	1506/25/928/0/11	0,0
			Etablert/Endret	1506/25/928/0/12	0,0
			Etablert/Endret	1506/25/928/0/13	0,0
			Etablert/Endret	1506/25/928/0/14	0,0
			Etablert/Endret	1506/25/928/0/15	0,0
			Etablert/Endret	1506/25/928/0/16	0,0
			Etablert/Endret	1506/25/928/0/17	0,0
			Etablert/Endret	1506/25/928/0/18	0,0
			Etablert/Endret	1506/25/928/0/19	0,0
			Etablert/Endret	1506/25/928/0/20	0,0
			Etablert/Endret	1506/25/928/0/21	0,0
			Etablert/Endret	1506/25/928/0/22	0,0
			Etablert/Endret	1506/25/928/0/23	0,0
			Etablert/Endret	1506/25/928/0/24	0,0
			Etablert/Endret	1506/25/928/0/25	0,0
			Etablert/Endret	1506/25/928/0/26	0,0
			Etablert/Endret	1506/25/928/0/27	0,0

Etablert/Endret	1506/25/928/0/28	0,0
Etablert/Endret	1506/25/928/0/29	0,0
Etablert/Endret	1506/25/928/0/30	0,0
Etablert/Endret	1506/25/928/0/31	0,0
Etablert/Endret	1506/25/928/0/32	0,0
Etablert/Endret	1506/25/928/0/33	0,0
Etablert/Endret	1506/25/928/0/34	0,0
Etablert/Endret	1506/25/928/0/35	0,0
Etablert/Endret	1506/25/928/0/36	0,0
Etablert/Endret	1506/25/928/0/37	0,0
Etablert/Endret	1506/25/928/0/38	0,0
Etablert/Endret	1506/25/928/0/39	0,0
Etablert/Endret	1506/25/928/0/40	0,0
Etablert/Endret	1506/25/928/0/41	0,0
Etablert/Endret	1506/25/928/0/42	0,0
Etablert/Endret	1506/25/928/0/43	0,0
Etablert/Endret	1506/25/928/0/44	0,0
Etablert/Endret	1506/25/928/0/45	0,0
Etablert/Endret	1506/25/928/0/46	0,0
Etablert/Endret	1506/25/928/0/47	0,0
Etablert/Endret	1506/25/928/0/48	0,0
Etablert/Endret	1506/25/928/0/49	0,0
Etablert/Endret	1506/25/928/0/50	0,0
Etablert/Endret	1506/25/928/0/51	0,0
Etablert/Endret	1506/25/928/0/52	0,0
Etablert/Endret	1506/25/928/0/53	0,0
Etablert/Endret	1506/25/928/0/54	0,0
Etablert/Endret	1506/25/928/0/55	0,0
Etablert/Endret	1506/25/928/0/56	0,0
Etablert/Endret	1506/25/928/0/57	0,0
Etablert/Endret	1506/25/928/0/58	0,0
Etablert/Endret	1506/25/928/0/59	0,0
Etablert/Endret	1506/25/928/0/60	0,0
Etablert/Endret	1506/25/928/0/61	0,0
Etablert/Endret	1506/25/928/0/62	0,0
Etablert/Endret	1506/25/928/0/63	0,0
Etablert/Endret	1506/25/928/0/64	0,0
Etablert/Endret	1506/25/928/0/65	0,0
Etablert/Endret	1506/25/928/0/66	0,0
Etablert/Endret	1506/25/928/0/67	0,0
Etablert/Endret	1506/25/928/0/68	0,0
Etablert/Endret	1506/25/928/0/69	0,0
Etablert/Endret	1506/25/928/0/70	0,0
Etablert/Endret	1506/25/928/0/71	0,0
Etablert/Endret	1506/25/928/0/72	0,0
Etablert/Endret	1506/25/928/0/73	0,0
Etablert/Endret	1506/25/928/0/74	0,0
Etablert/Endret	1506/25/928/0/75	0,0
Etablert/Endret	1506/25/928/0/76	0,0
Etablert/Endret	1506/25/928/0/77	0,0
Etablert/Endret	1506/25/928/0/78	0,0
Etablert/Endret	1506/25/928/0/79	0,0
Etablert/Endret	1506/25/928/0/80	0,0
Etablert/Endret	1506/25/928/0/81	0,0
Etablert/Endret	1506/25/928/0/82	0,0
Etablert/Endret	1506/25/928/0/83	0,0
Etablert/Endret	1506/25/928/0/84	0,0
Etablert/Endret	1506/25/928/0/85	0,0
Etablert/Endret	1506/25/928/0/86	0,0
Etablert/Endret	1506/25/928/0/87	0,0
Etablert/Endret	1506/25/928/0/88	0,0
Etablert/Endret	1506/25/928/0/89	0,0
Etablert/Endret	1506/25/928/0/90	0,0
Etablert/Endret	1506/25/928/0/91	0,0
Etablert/Endret	1506/25/928/0/92	0,0
Etablert/Endret	1506/25/928/0/93	0,0
Etablert/Endret	1506/25/928/0/94	0,0
Etablert/Endret	1506/25/928/0/95	0,0

Etablert/Endret	1506/25/928/0/96	0,0
Etablert/Endret	1506/25/928/0/97	0,0
Etablert/Endret	1506/25/928/0/98	0,0
Etablert/Endret	1506/25/928/0/99	0,0
Etablert/Endret	1506/25/928/0/100	0,0
Etablert/Endret	1506/25/928/0/101	0,0
Etablert/Endret	1506/25/928/0/102	0,0
Mottaker	1506/25/928/0/1	62,5

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Kåre Solhjells veg 2	H0213	Bolig	52,0	Kjøkken	2	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	41,0	Rammetillatelse:	24.06.2016
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	11 384,0	Igangset.till.:	22.02.2017
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	26.07.2019
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	11 384,0	Midl. brukstil.:	16.11.2018
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Ja	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	92
Bygningsnr:	300593936			Antall etasjer:	8

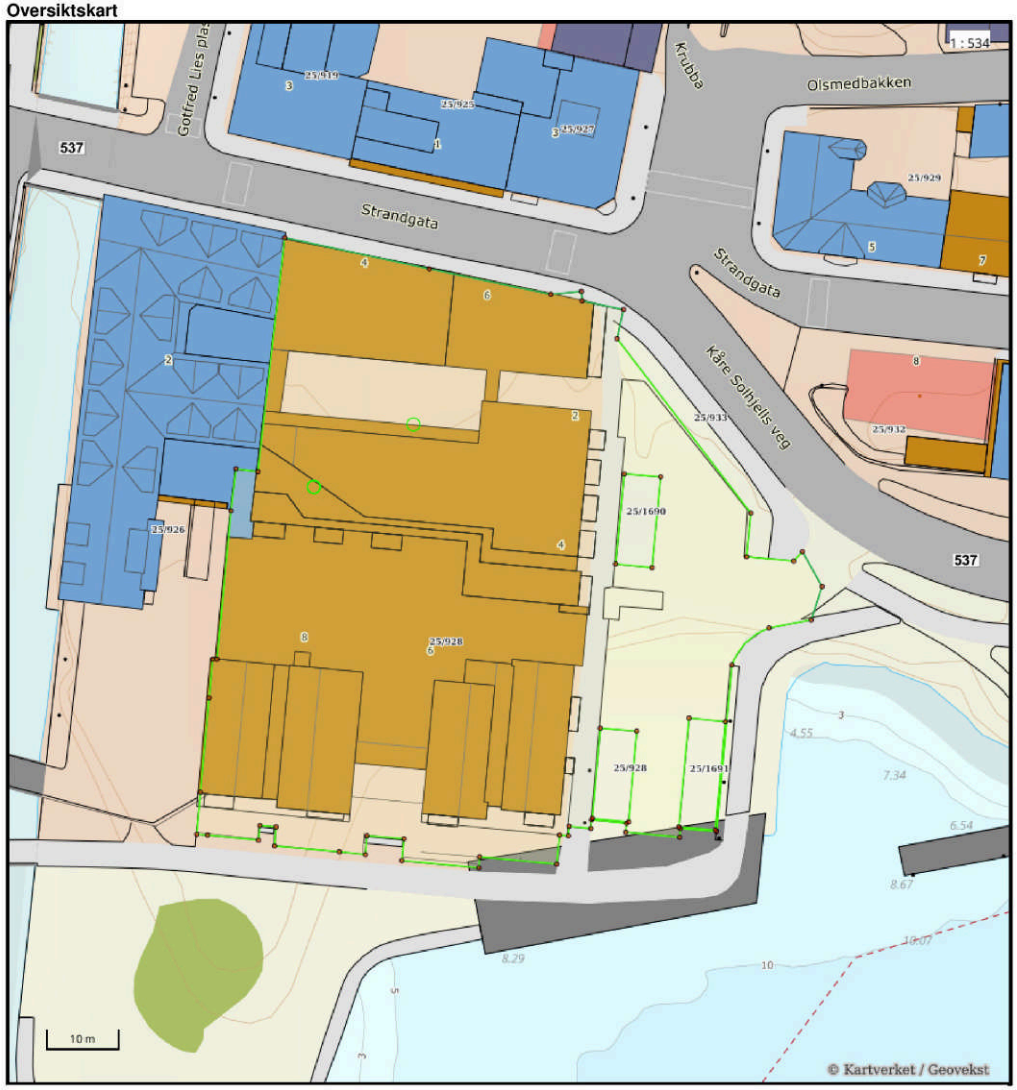
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H02	19		1 624,5		1 624,5				

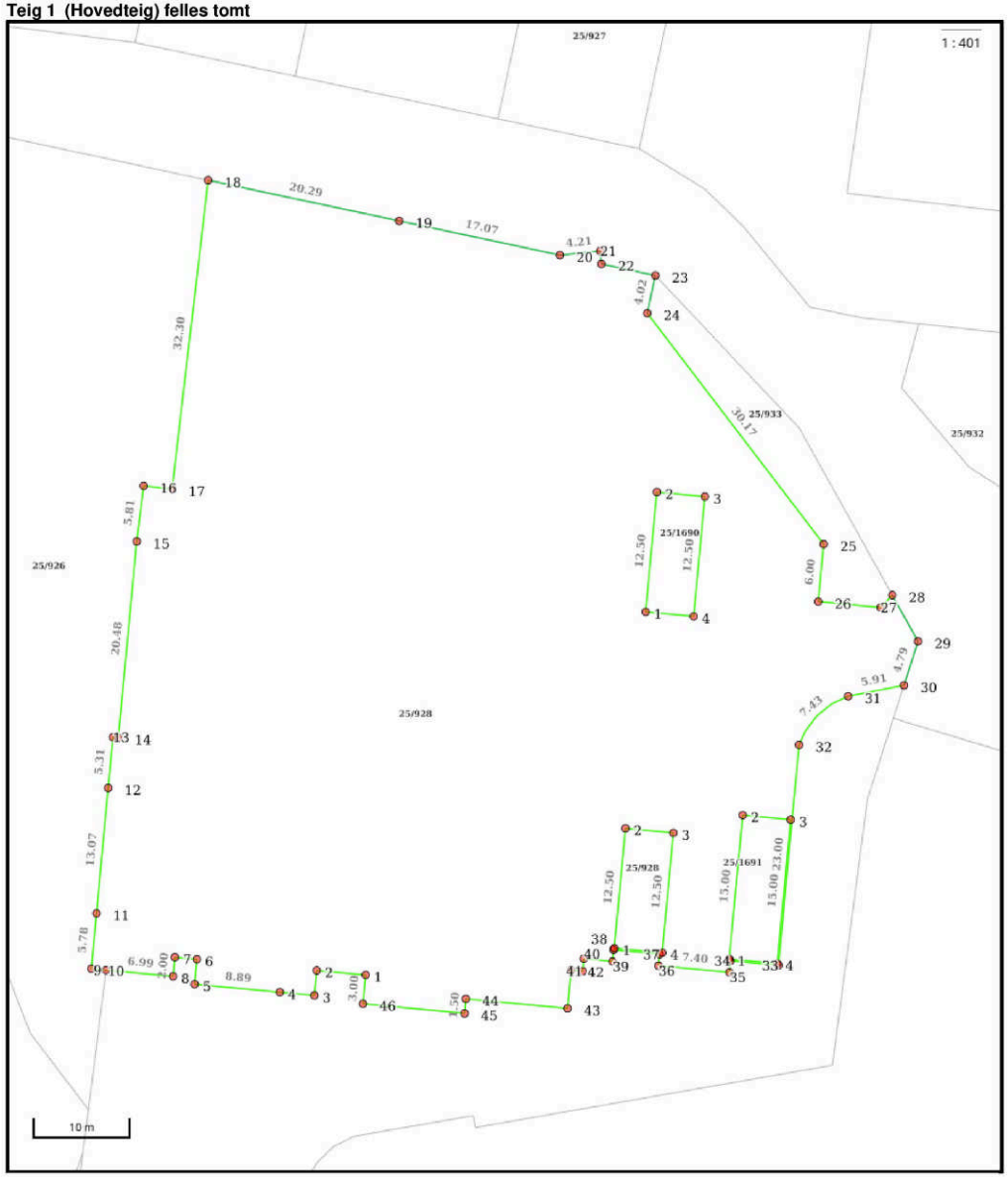
Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 4 971,60m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 957 600,00	406 240,80	5,10m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 957 600,00	406 235,70	2,60m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 957 597,40	406 235,70	3,61m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 957 597,40	406 232,09	8,89m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 957 597,40	406 223,20	2,60m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 957 600,00	406 223,20	2,30m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 957 600,00	406 220,90	2,00m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 957 598,00	406 220,90	6,99m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 957 598,00	406 213,91	1,53m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Mur	Nei	Annen detalj
10	6 957 598,00	406 212,38	5,78m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Mur	Nei	Annen detalj
11	6 957 603,78	406 212,38	13,07m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Mur	Nei	Annen detalj
12	6 957 616,85	406 212,37	5,31m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Mur	Nei	Annen detalj
13	6 957 622,16	406 212,36	0,56m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Mur	Nei	Annen detalj
14	6 957 622,15	406 212,92	20,48m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Mur	Nei	Annen detalj
15	6 957 642,63	406 212,93	5,81m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Mur	Nei	Annen detalj
16	6 957 648,44	406 213,11	2,97m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Mur	Nei	Annen detalj
17	6 957 648,39	406 216,08	32,30m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Mur	Nei	Annen detalj
18	6 957 680,68	406 216,83	20,29m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Mur	Nei	Annen detalj
19	6 957 678,32	406 236,98	17,07m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
20	6 957 676,34	406 253,93	4,21m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
21	6 957 677,16	406 258,06	1,35m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
22	6 957 675,83	406 258,31	5,73m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
23	6 957 675,16	406 264,00	4,02m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
24	6 957 671,17	406 263,53	30,17m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
25	6 957 649,00	406 284,00	6,00m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
26	6 957 643,00	406 284,00	6,50m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
27	6 957 643,00	406 290,50	1,76m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	-5,99	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
28	6 957 644,38	406 291,59	5,49m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
29	6 957 639,85	406 294,70	4,79m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
30	6 957 635,17	406 293,67	5,91m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
31	6 957 633,50	406 288,00	7,43m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	-8,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
32	6 957 628,00	406 283,40	23,00m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
33	6 957 605,00	406 283,40	5,00m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
34	6 957 605,00	406 278,40	1,20m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
35	6 957 603,80	406 278,40	7,40m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
36	6 957 603,80	406 271,00	1,20m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

37	6 957 605,00	406 271,00	4,80m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
38	6 957 605,00	406 266,20	1,20m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
39	6 957 603,80	406 266,20	3,00m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
40	6 957 603,80	406 263,20	1,30m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
41	6 957 602,50	406 263,20	1,20m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
42	6 957 602,50	406 262,00	4,00m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
43	6 957 598,50	406 262,00	10,60m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
44	6 957 598,50	406 251,40	1,50m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
45	6 957 597,00	406 251,40	10,60m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
46	6 957 597,00	406 240,80	3,00m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 957 605,18	406 278,25	15,00m	Terrengmålt: Totalstasjon	1		Ikke spesifisert	Nei	Asfaltspiker
2	6 957 620,18	406 278,25	5,00m	Terrengmålt: Totalstasjon	1		Ikke spesifisert	Nei	Asfaltspiker
3	6 957 620,18	406 283,25	15,00m	Terrengmålt: Totalstasjon	1		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 957 605,18	406 283,25	5,00m	Terrengmålt: Totalstasjon	1		Ikke spesifisert	Nei	Asfaltspiker

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 957 605,18	406 266,25	12,50m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5		Ikke spesifisert	Nei	Asfaltspiker
2	6 957 617,68	406 266,25	5,00m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 957 617,68	406 271,25	12,50m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5		Ikke spesifisert	Nei	Asfaltspiker
4	6 957 605,18	406 271,25	5,00m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5		Ikke spesifisert	Nei	Asfaltspiker

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 957 640,27	406 266,25	12,50m	Terrengmålt: Totalstasjon	1		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 957 652,77	406 266,25	5,00m	Terrengmålt: Totalstasjon	1		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 957 652,77	406 271,25	12,50m	Terrengmålt: Totalstasjon	1		Ikke spesifisert	Nei	Asfaltspiker
4	6 957 640,27	406 271,25	5,00m	Terrengmålt: Totalstasjon	1		Ikke spesifisert	Nei	Asfaltspiker

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Utskriftsdato: 12.12.2025

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

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1506	**Gårdsnr.**	25	**Bruksnr.**	928	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	23
Adresse	Kåre Solhjells veg 2, 6415 MOLDE								

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

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

Plantyper med treff

- ✔ Kommuneplaner
- ✔ Reguleringsplaner
- ✔ Kommuneplaner under arbeid
- ✔ Reguleringsplaner under bakken

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	K201401
Navn	Kommuneplanens arealdel for Molde - del 1, 2015-2025
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06.10.2016
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/2717/K201401_Planbestemmelser_vedtatt.pdf
Delarealer	**Delareal** 5 035 m^2 **Arealbruk** Sentrumsformål,Nåværende
	Delareal 3 798 m^2 **KPHensynsonenavn** F_320_2 **KPFare** Flomfare
	Delareal 170 m^2 **KPHensynsonenavn** F_320_1 **KPFare** Flomfare

	Delareal	1 838 m^2
	KPHensynsonenavn	S_290_1
	KPStøy	Andre støysoner
	Delareal	5 035 m^2
	KPHensynsonenavn	S_130
	KPSikring	Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201421	
Navn	Strandgata 2, 4 og 6	
Plantype	Detaljregulering	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	23.06.2016	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/2696/Vedtatte%20Bestemmelser.pdf	
Delarealer	**Delareal**	128 m^2
	RPHensynsonenavn	H320_
	Faresone	Flomfare
	Delareal	343 m^2
	Formål	Gatetun
	Feltnavn	GT1
	Delareal	514 m^2
	Formål	Sentrumsformål
	Feltnavn	SE4
	Delareal	841 m^2
	Formål	Parkering
	Feltnavn	P
	Delareal	3 729 m^2
	Bestemmelsesområde	utforming
	Delareal	925 m^2
	Formål	Uteoppholdsareal
	Feltnavn	UT1
	Delareal	760 m^2
	Formål	Sentrumsformål
	Feltnavn	SE2
	Delareal	1 105 m^2
	Formål	Sentrumsformål
	Feltnavn	SE3

	Delareal	9 m^2
	Formål	Fortau
	Feltnavn	VG
	Delareal	535 m^2
	Formål	Sentrumsformål
	Feltnavn	SE5

Reguleringsplaner under bakken

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201421	
Navn	Strandgata 2, 4 og 6	
Plantype	Detaljregulering	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	23.06.2016	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/2696/Vedtatte%20Bestemmelser.pdf	
Delarealer	**Delareal**	3 729 m^2
	Formål	Sentrumsformål
	Feltnavn	SE6

Molde kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 25/928/0/23
Adresse: Kåre Solhjells veg 2
Utskriftsdato: 12.12.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2
- Boligbebyggelse - nåværende
- Sentrumsformål - nåværende
- Sentrumsformål - fremtidig
- Tjenesteyting - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
- Grønnstruktur - nåværende

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

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 - nåv
- Båndlegging for regulering etter PBL - fremtic

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 - nåværende

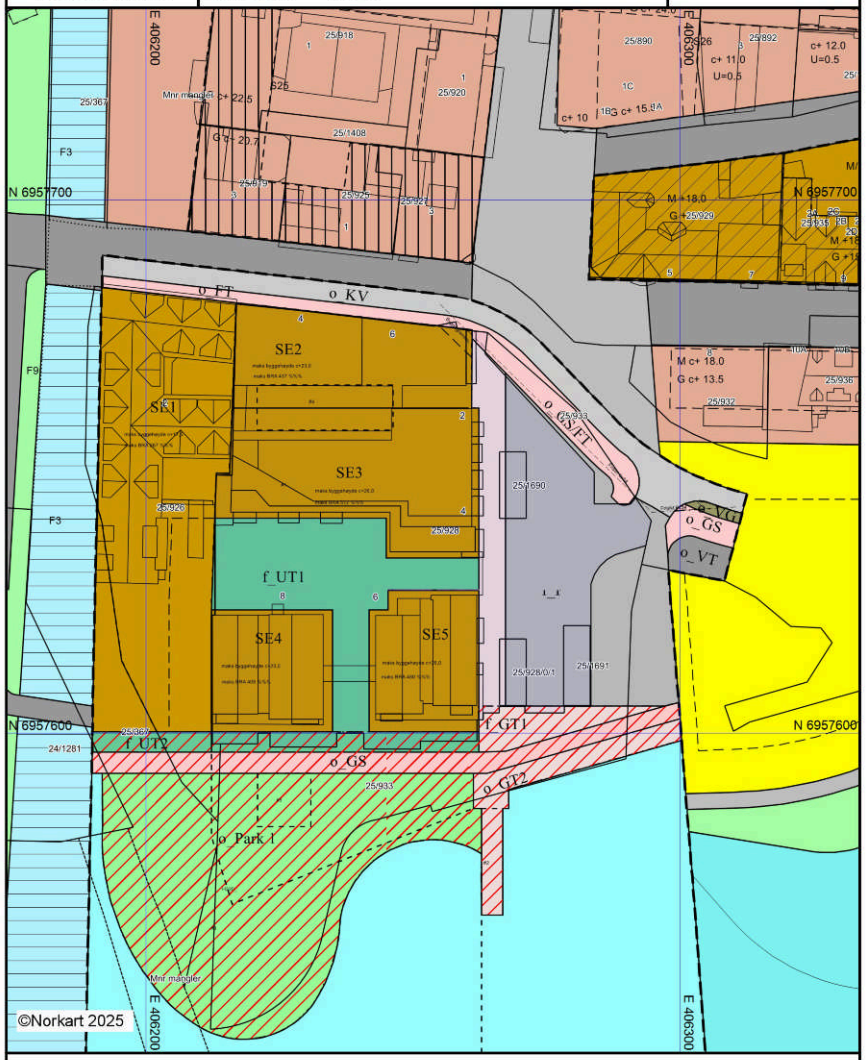
Molde kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 25/928/0/23
Adresse: Kåre Solhjells veg 2
Utskriftsdato: 12.12.2025
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.

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Annet byggeområde

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
- Kjøreveg
- Gate med fortau
- Gang-/sykkelveg
- Torg
- Havneområde i sjø

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
- Park

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
- Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Bevaring av bygninger
- Grense for bevaringsområde

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
- Sentrumsformål
- Uteoppholdsareal

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
- Kjøreveg
- Fortau
- Gatetun
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkering

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1
- Park

Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og va
- Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhører

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12
- Faresone - Flomfare
- Sikringsone - Frisikt
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB
- Bestemmelseområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE
- Sikringsonegrense
- Angitthensyngrense
- Bestemmelsegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Faresonegrense
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Byggelinje
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Frisiktslinje
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift plantilbehør
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

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.

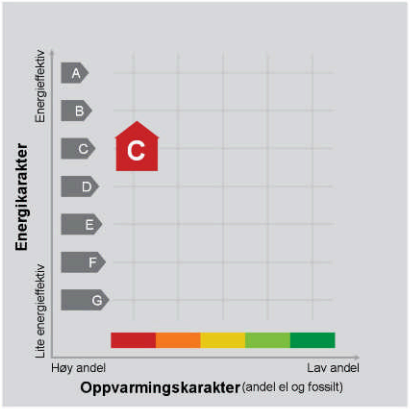
§ 10.4 Etablering av sammenhengende gang- sykkeltrasé
Ny (midlertidig) bru over Moldeelva forutsettes etablert samtidig med ferdigstillelse av o_gs.

§ 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.

enova

ENERGIATTEST

Adresse	Kåre Solhjells veg 2
Postnummer	6415
Sted	MOLDE
Kommunenavn	Molde
Gårdsnummer	25
Bruksnummer	928
Seksjonsnummer	23
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300593936
Bruksenhetsnummer	H0213
Merkenummer	Energiattest-2025-236515
Dato	16.12.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere urbryter på motorvarmer**
- **Følg med på energibruken i boligen**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2018
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	47
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/beregningsmetoder/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 3: 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 4: Montere automatikk på utebelysning

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

Brukertiltak

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: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

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

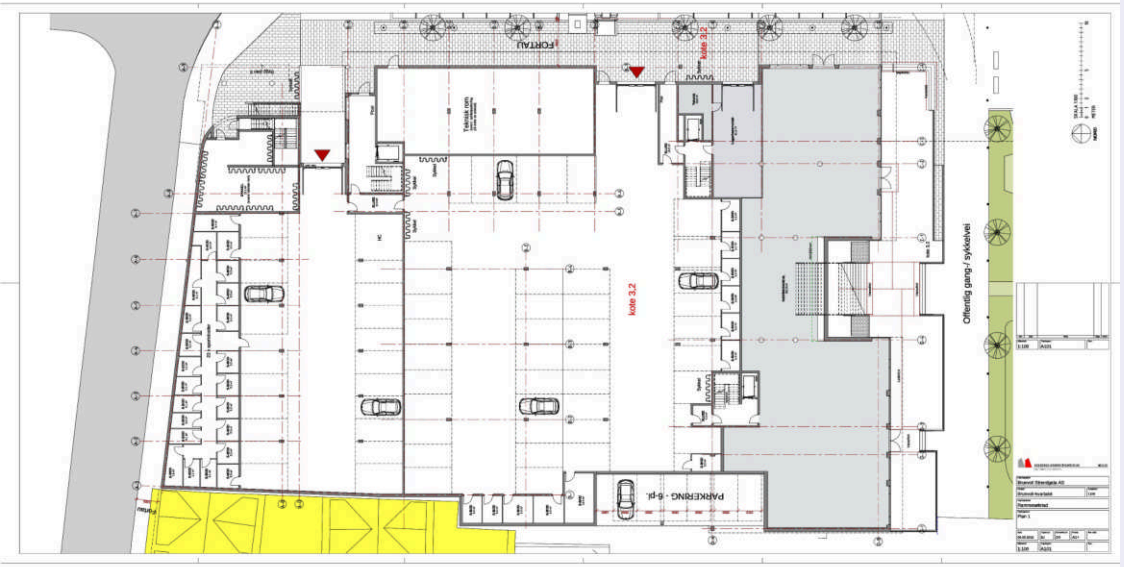
Spesifikasjon

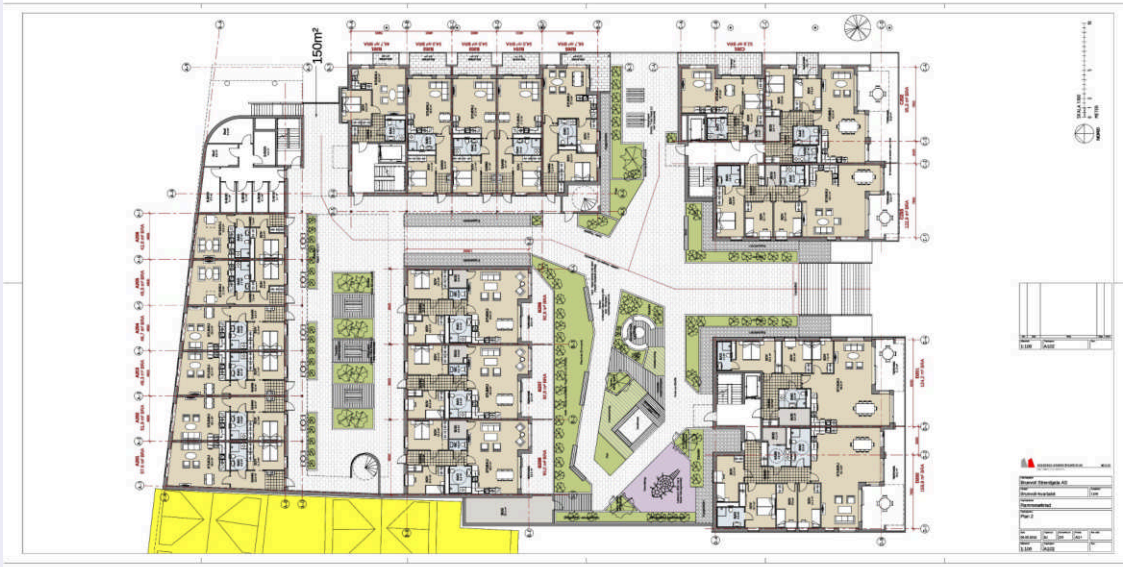
Tiltaket/byggets art
Riving av eksisterende bebyggelse og oppføring av flere leilighetsbygg med totalt 92 leiligheter og et mindre forretningslokale i 1.etasje.

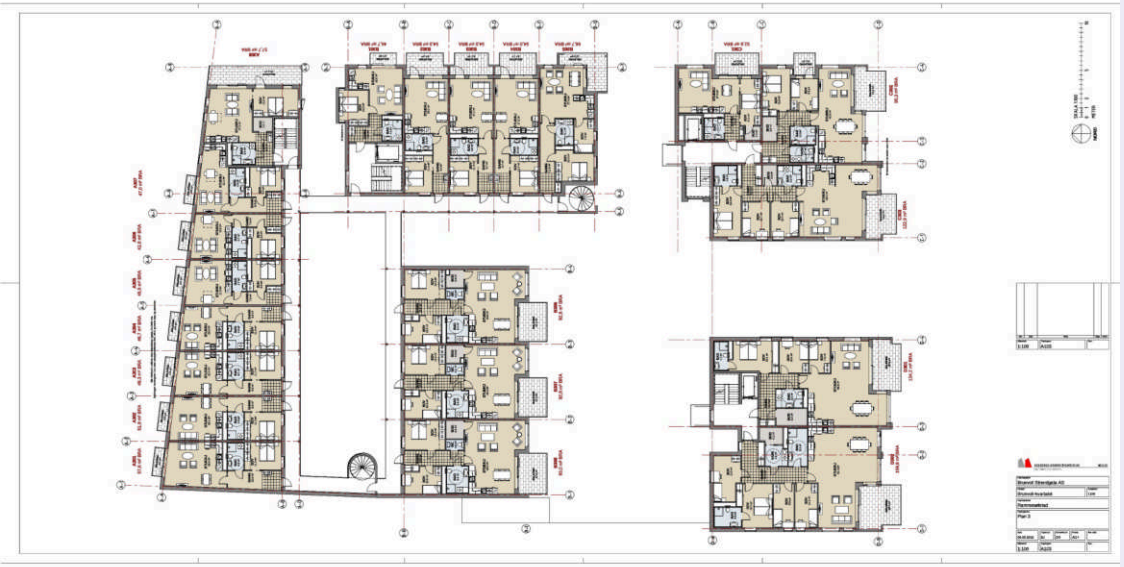
Merknader	Ferdigattesten utstedes på grunnlag av ferdigmelding datert 08.07.19. I mottatt dokumentasjon er det bekreftet at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn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

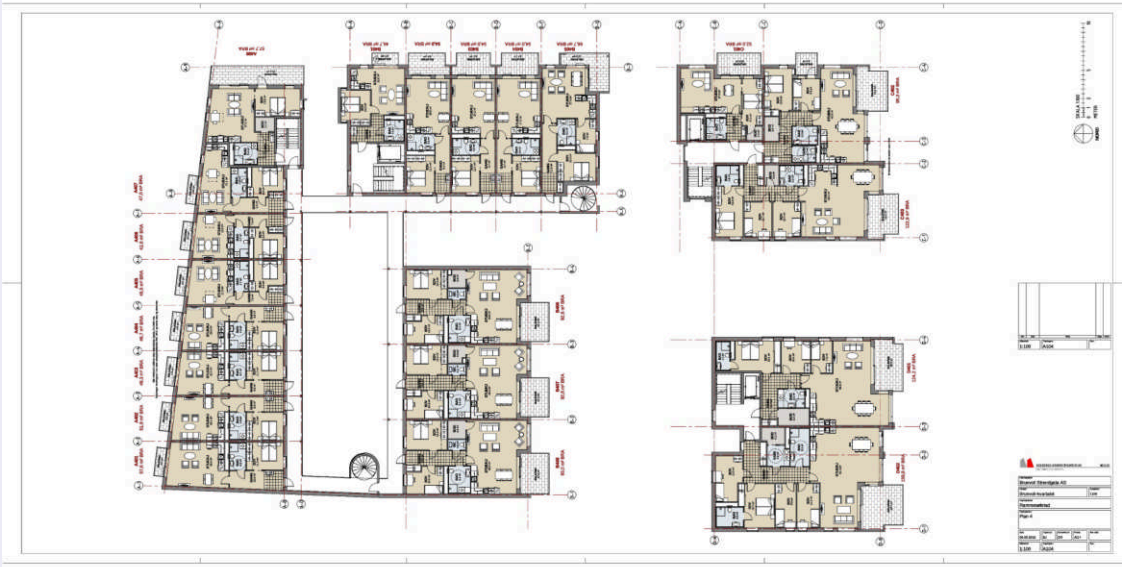
Underskrift

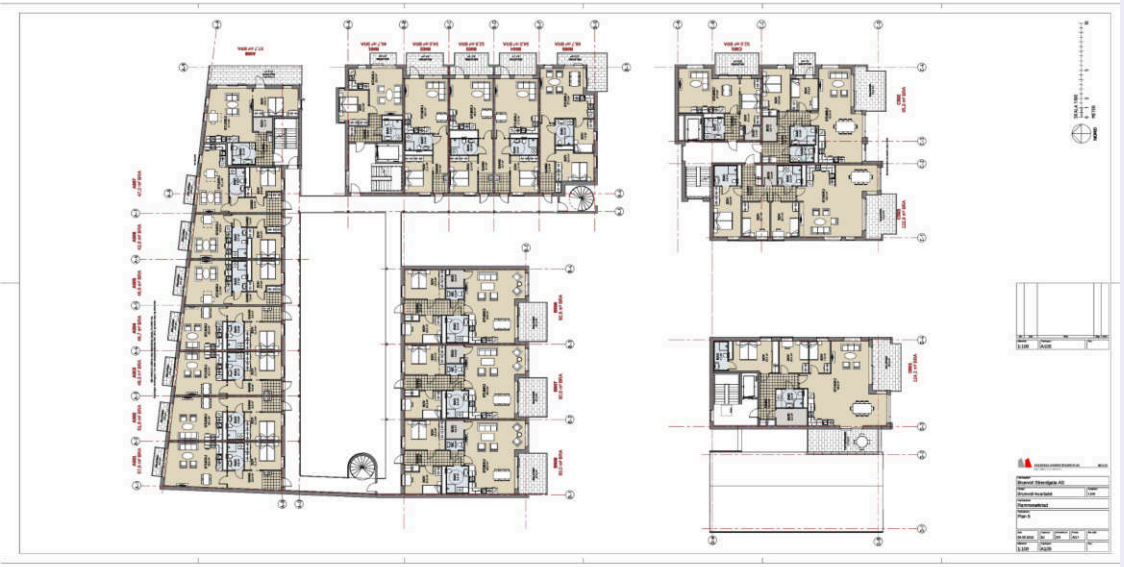
Sted	Dato	For Byggesak og geodata
Molde	26.07.2019	Aleksander Aasen Knudsen Enhetsleder (Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur)


FORTAU
kote 3.2
kote 3.2
Offentlig gang-/ sykkelvei
PARKERING - 6 pl.

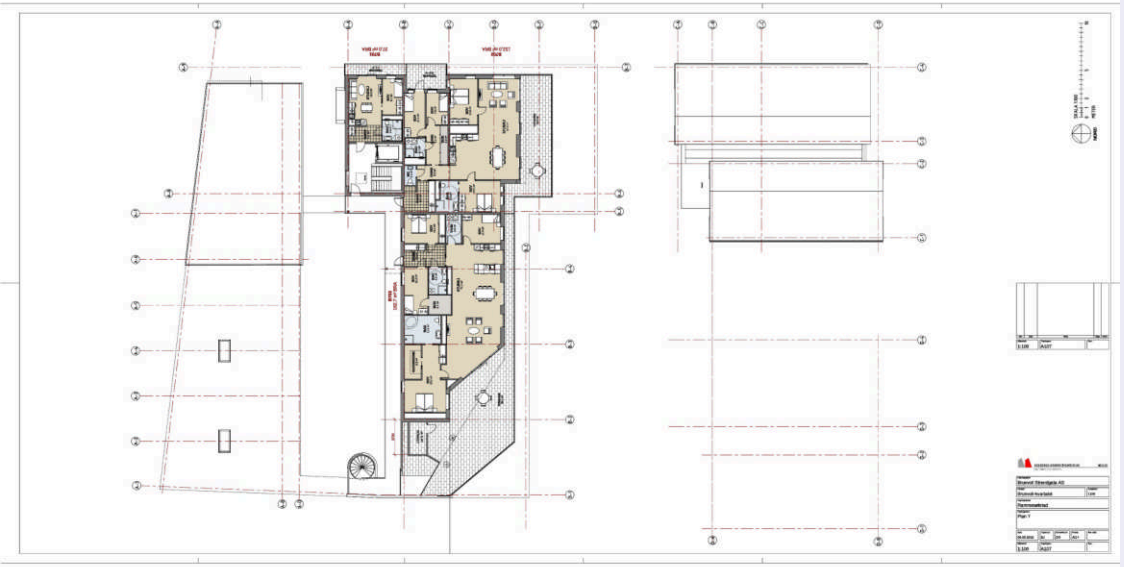

150m²











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

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
- Husstandsdekning
- 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.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

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 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Notater

Notater



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 6,90 %. Eff. rente 7,40 %. 2 mill o/2 år. Kostnad kr 152.598. Totalt kr 2.152.598.

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

Notater

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: 13250440 / Jeanette Stenersen, tlf. 908 52 095
Kåre Solhjells veg 2, 6415 Molde.
Gnr. 25, Bnr. 928, Snr. 23, 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 10 500,- 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: 13250440
Salgsoppgaven er sist oppdatert 09.01.2026

EiendomsMegler 1

Jeanette Stenersen
Eiendomsmegler

908 52 095
jeanette.stenersen@em1.no

EiendomsMegler 1 Molde
Hamnegata 37, 6413 Molde

eiendomsmegler1.no