

Velkommen til

Peter Solemdals veg 22, 6414 Molde

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Peter Solemdals veg 22
6414 Molde

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 400 000,-
Omkostninger	kr	9 528,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 409 528,-
Andel fellesgjeld	kr	148 120,-
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	3 557 648,-
Felleskostnader pr. mnd.	kr	6 605,-

BRA	118 m²
Soverom	3
Boligtype	Rekkehus
Eierform	Andel
Byggeår	1982

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
Peter Solemdals veg 22, 6414 Molde

Registerbetegnelse
Andelsnr. 102 i Kringsjå Borettslag, org.nr. 848757322, Molde kommune.

Pris

Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr	3 548 120,-
Prisantydning	kr	3 400 000,-
Andel fellesgjeld	kr	148 120,-
Omkostninger	kr	9 528,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	3 557 648,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 565 548,-

Omkostninger
Gebyr forhåndsprøving MOBO kr 8 438,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 7 900,-
Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 9 528,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 6 605,- pr. mnd.
Felleskostnader fordeles på følgende poster:
Avdrag andel fellesgjeld kr 831,-
Renter andel fellesgjeld kr 617,-
Driftskostnader kr 4 408,-
Tilleggsytelser:
Kabel-TV/bredbånd kr 669,-

Strøm/vedlikehold garasje kr 80,.

Det betales en årlig medlemskontingent til MOBO. Medlemskontingenten faktureres sammen med felleskostnadene en gang i året, og utgjør i dag kr 300,- pr. eier av boligen.

Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk. Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som borettslaget til enhver tid har inngått.

Borettslagets fellesgjeld
Borettslagets fellesgjeld er på kr 12 379 400,- pr 13-08-2026

Renter og avdrag
Borettslaget har to felles lån med følgende vilkår:

Lånenummer: 32363, DNB Bank ASA
Serielån, 4 terminer per år.
Rentesats per 13.08.2026: 5.31% pa.
Antall terminer til innfrielse: 70
Saldo per 13.08.2026: kr 10 039 400,-
Andel av saldo: kr 120 121,-
Første termin: 31.12.2018
Første avdrag: 31.03.2019 (siste termin 31.12.2043)
Serielån flytende rente 3mnd Nibor +0,75%

Lånenummer: 45895, DNB Bank ASA
Serielån, 4 terminer per år.
Rentesats per 13.08.2026: 5.31% pa.
Antall terminer til innfrielse: 36
Saldo per 13.08.2026: kr 2 340 000,-
Andel av saldo: kr 27 999,-
Første termin/første avdrag: 30.09.2025 (siste termin 30.06.2035)
Serielån flytende rente 3mnd Nibor + 0,75%

Øvrige opplysninger om borettslagets økonomi
Borettslaget hadde i 2025 et negativt årsresultat på kr -1 303 404 som ble overført til annen egenkapital.
Underskuddet skyldes hovedsakelig høyere vedlikeholdskostnader enn budsjettert for 2025. Borettslaget budsjetterte med vedlikeholdskostnader på kr 740 000,-, og endte med vedlikeholdskostnader på kr 3 046 219,- i 2025.

Borettslaget hadde ved utgangen av 2025 en egenkapital på kr 20 058 553,- ifølge forretningsfører.

Felleskostnader etter avdragsfri periode
Ingen avdragsfrihet.

IN-Ordning
Det er pr. i dag ikke mulig med individuell nedbetaling (IN) av fellesgjelden for andelen, ettersom det ikke er inngått avtale mellom borettslaget og finansinstitusjonen om IN-ordning, jfr. borettslagslovens § 2-15.

Sikringsordning
Andelseierne er ansvarlig for å dekke borettslagets kostnader. Dette gjøres ved betaling av månedlige felleskostnader. Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. Borettslaget har tegnet forsikring, i henhold til borettslagsloven, mot denne type tap. Leverandør av forsikring: Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Borettslag som har tegnet seg forsikring kan si opp avtalen innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er stilt. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

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

Areal
BRA - i: 118 m²
BRA totalt: 118 m²
TBA: 37 m²

Bruksareal fordelt på etasje
BRA 1. etasje:
BRA-i: 59 m²
BRA-e: 0 m²
BRA-b: 0 m²

BRA 2. etasje:
BRA-i: 59 m²
BRA-e: 0 m²
BRA-b: 0 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
3
Se for øvrig informasjon under punkt "Areal", og ev. kommentarer under "Innhold" eller "Andre relevante opplysninger".

Eierform
Andel
Eierforholdet reguleres av Lov om burettslag av 06.06.03 nr. 39. I borettslag eier andelseierne andeler i borettslaget og disse gir andelseierne borett til en bestemtbolig. Borettslaget eier eiendommen. Andelseier har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men er ansvarlig for å dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av felleskostnader fra andre andelseiere kan medføre at resterende andelseiere må dekke dette.

Boligtype
Rekkehus

Parkering
Garasje (nr. 35) for én bil medfølger, ifølge forretningsfører.

Det fremgår av borettslagets husordensregler punkt 8 at det hører til en fast parkeringsplass, carport eller garasje til hver leilighet. Videre fremgår det at parkeringsplass/carport/garasje fritt kan leies eller lånes ut til andre. Husstander som har behov for det, kan etter søknad til styret få tildelt tilleggsplass. Tilleggsplassen følger ikke leiligheten ved overdragelse, og beboerne skal melde fra til styret når behovet for tilleggsplasser ikke lenger er til stede. De som dekker sitt behov for tilleggsplasser ved å inngå avtale med andre husstander om bruk av deres faste plass, trenger ikke styrets tillatelse.

Borettslagets eiendom
Gnr. 24, Bnr. 361, Molde kommune.
Tomtestørrelse 26 098 m². Borettslaget har en felles eiet tomt på 26.098 m².
Eiendommen ligger i bratt terreng med helning mot sør, og er normalt opparbeidet i henhold til tomtens forhold.
Borettslaget er delt inn i 10 roder som hver består av et visst antall leiligheter/rekker. Rodeinndelingen skal være slik at leilighetene i hver rode helt eller delvis har felles uteområde. Det fremgår av borettslagets husordensregler punkt 5 at alle uteområdene i borettslaget i prinsippet er fellesområde. Uteområdene som ligger nærmest inntil den enkelte bolig, kan med noen forbehold disponeres som en privat hage. Hvis det er tvil om utstrekningen for slike hageflekker, avgjør styret grensene. Styret kan endre grensene for disse hageflekkene når fellesskapets interesser taler for dette. Det gis ingen vederlag til berørte andelseiere ved slike endringer. Borettslaget har egne "Retningslinjer for vedlikehold" når det gjelder rettigheter og plikter ved bruk og pleie av

uteområdene.

Byggeår
1982 ifølge offentlige registre.

Innhold
Rekkehus over to etasjer som inneholder entré, stue, kjøkken, toalettrom, gang, 3 soverom, bad, bod/vaskerom og 3 boder.

Innhold per etasje:
1. etasje: Entré, 2 boder, kott under trapp, stue, kjøkken og toalettrom.
2. etasje: Gang, 3 soverom, bod, bad og bod/vaskerom.

I tillegg disponerer andelen garasje nr. 35 i felles garasjerekke, ifølge forretningsfører.

Standard
1. etasje:

Stue:
Lys og innbydende stue med store vindusflater mot vest, og tilgang til vestvendt markterrasse. Stuen har god plass til sofakrok, TV-møbler og spisestuebord. Det er vedovn i stuen. Fra stuen er det utgang til boligens herlige, vestvendte uteplass.

Kjøkken:
Kjøkken i åpen løsning mot stuen. Kjøkkenet har laminatgulv og malte slette overflater på veggene og i himlingen. Innredningen som består av skap med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Det er hvitevarer som komfyr, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap. Mellom benkeplaten og overskapene er det flislagt. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Toalettrom:
Gulvet har gulvbelegg, veggene er kledd med tapet, og himlingen har malte, slette overflater. Rommet er innredet med en enkel servant, toalett, og vegghengt skap med speil og belysning. Toalettrommet har naturlig ventilasjon med ventil i himlingen.

Bod:
Fra entréen er det direkte adkomst til en praktisk, innvendig bod med strømuttak.

2. etasje:

Bad i 2. etasje:
Badet er fra byggeår. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på arbeidene som er utført på badet. Dette gjelder blant annet dokumentasjon som viser hvem som har utført arbeidene, samt dokumentasjon på oppbygning av konstruksjonen, herunder tettesjikt/membran og benyttede produkter og løsninger. Manglende dokumentasjon medfører at utførelsen og kvaliteten på de skjulte konstruksjonene ikke kan verifiseres. Det bemerkes at badet er oppført i henhold til datidens byggeskikk, hvor det var mindre vanlig å utarbeide og oppbevare den typen dokumentasjon som forventes ved nyere våtrom. Manglende dokumentasjon er derfor ikke uvanlig for bad av denne alderen, men forholdet innebærer likevel at utførelsen av skjulte konstruksjoner ikke kan vurderes eller

bekreftes.
Badet har vinylbelegg på gulv og våtromsbelegg på vegger. Himlingen har malte, slette overflater og er utstyrt med stråleovn. Ved funksjonstest ble vannet ledet til sluket uten at det ble observert oppdemming i kabinettet, i samsvar med funksjonskontrollen beskrevet i NS 3600. Det vanntette sjiktet på badet består av vinylbelegget på gulvet og våtromsbelegg på veggene. Bygningsdelen er vurdert ut fra synlige forhold og alder.
Rommet har baderomsinnredning med nedfelt servant og profilerte fronter, samt veggmontert skap og speil. Videre er det toalett og dusjkabinett. Ventilasjonen er naturlig, med ventil i himlingen.
Det var ikke mulig å utføre hulltaking i tilstøtende rom, da alle veggene er mot andre boenheter og mot bod/vaskerom. Som alternativ er det gjennomført fuktsøk på fuktutsatte områder, spesielt rundt vanninstallasjonene, uten at det ble registrert unormale fuktverdier. Tilstandsgraden er satt basert på fuktmålinger og synlige forhold.

Vaskerom:
Vaskerommet er fra 1982 og har gulvbelegg på gulvet, tapet på veggene og malte slette overflater i himlingen. Rommet er enkelt innredet med opplegg
for vaskemaskin og varmtvannsbereder. Gulvet har sluk, og det er hovedsakelig lokalt fall i området rundt sluket. Rommet har naturlig ventilasjon og ingen
fast varmekilde. Det var ikke mulig å utføre hulltaking i tilstøtende rom, da alle veggene på rommet er som yttervegg og mot badet. Som alternativ er det gjennomført fuktsøk på fuktutsatte områder, spesielt rundt vanninstallasjonene, uten at det ble registrert unormale fuktverdier.

Soverom:
Boligen har tre gode soverom, hvorav alle er plassert i 2. etasje. Soverommene har enkel standard med belegg på gulvene. Hovedsoverommet har utgang til en vestvendt luftebalkong på ca. 2 m².

Innvendige overflater:
Gulv: Gulvene har gulvbelegg i bod, samt betonggulv i bod under trapp og i gang. Øvrige gulvflater er belagt med laminat.
Vegger og himlinger: I 1. etasje er veggene delvis utført med brystpanel. Øvrige veggflater og himlinger har malte, slette overflater. Det er registrert enkelte mindre sår og skader, men disse vurderes som normal bruksslitasje og har ingen betydning for vurdert tilstandsgrad.

Innvendige dører:
Innvendig har boligen malte glatte dører.

Beliggenhet
Boligen har en attraktiv beliggenhet i et veletablert boligområde på Kringsjå, nord for Molde sentrum. Området er kjent for rolige omgivelser, lite gjennomgangstrafikk og gode sol- og utsiktsforhold.

Eiendommen ligger i umiddelbar nærhet til flotte turområder i Moldemarka, med et variert tilbud av turstier, lysløyper og rekreasjonsmuligheter året rundt. Dette gjør området ideelt for både barnefamilier og friluftsinteresserte.

Det er kort avstand til dagligvarebutikker og øvrige servicetilbud, med flere butikker innen få minutters kjøring. Molde sentrum ligger også kun en kort kjøretur unna, hvor man finner et bredt utvalg av handel, kaféer, restauranter og kulturtilbud. Det er også gode

kollektivforbindelser og gang-/sykkelveier som gir enkel tilgang til nærliggende fasiliteter.

I tillegg er det kort vei til idrettsanlegg og fritidstilbud, herunder Molde idrettspark og lokale aktivitetstilbud, noe som gir gode muligheter for en aktiv hverdag.

Samlet sett er dette en attraktiv beliggenhet som kombinerer rolige, naturnære omgivelser med nærhet til byens fasiliteter.

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

Byggemåte
Informasjonen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 12.08.2026.

Rekkehusleilighet over to plan oppført i 1982. Boligen har vestvendt terrasse og veranda. I tillegg til boligen disponeres det en parkeringsplass i garasje like ved. Boligen er en del av Kringsjå borettslag.
Boligen har en normal standard i forhold til byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet, samt for periodene det er gjennomført oppgraderinger og renoveringer. For nærmere detaljer vises det til rapportens enkeltpunkter.
Boligen er oppført i henhold til Byggeforskriften av 1969 (BF69) og datidens byggeskikk. Vurderingene er basert på forskrifter og praksis som gjaldt på oppføringstidspunktet. Eventuelle oppgraderinger og endringer som er utført senere, er vurdert ut fra forskrifter og byggeskikk som var gjeldende på utførelsestidspunktet.

Taktekking:
Taket er tekket med sveiset asfaltpapp og undertaket er sponplater. Taket er inspisert fra bakkenivå og ved bruk av drone. Befaring av takflaten ble gjennomført med drone av hensyn til HMS og sikker tilkomst.

Nedløp. beslag og skorsteiner over tak:
Nedløp og takrenner er utført i lakkert metall. Takhatter og pipebeslag er utført i lakkert eller plastisolbelagt beslag. Nedløpene er ført ned i grunnen og tilkoblet overvannsrør som leder vannet bort fra eiendommen.

Takkonstruksjon/Loft:
Takkonstruksjonen består av W-takstoler med undertak av sponplater og er utført som en saltakkonstruksjon. Taket er isolert med mineralull og det er dampsperre mot oppvarmet rom. Tilgang til kryploftet skjer via en luke i gangen i 2. etasjen.

Yttervegger/Veggkonstruksjon:
Ytterveggene er oppført i isolert bindingsverk av tre med vindsperre, luftespalte og utvendig stående og liggende trekledning.

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys:
Boligen har fabrikkmalte trevinduer med 3-lags isolerglass og utvendig aluminiumsbeslag.
Årstall: 2018. Kilde: Produksjonsår på produkt.

Ytterdører:
Boligen har en fabrikkmalt ytterdør med isolerglass, i tillegg til en balkongdør med 3-lags glass og utvendig aluminiumsbeslag.

Årstall: 2018. Kilde: Produksjonsår på produkt.

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner:
Boligen har en vestvendt luftebalkong i 2.etasje på ca. 2 m². Balkongen er oppført i trekonstruksjon med terrassebord og rekkverk utført med tett utførelse.

Terrasser og plattinger på terreng:
Det er en vestvendt markterrasse med et samlet gulvareal på ca. 35 m². Terrassen er oppført i treverk og har levegger og et gjerde for avskjerming.

Garasje:
Garasjeplass på omtrent 16 m² i felles garasjerekke. Garasjen er oppført med trekonstruksjoner, støpt gulv og leddport med elektrisk portåpner. Innvendig er konstruksjonene i hovedsak åpne og uisolerte. Det er etablert oppbevaringsplass i høyden og langs veggene.

Radon:
Boligen er ikke oppført med radonsperre, noe som verken var et krav eller vanlig praksis på oppføringstidspunktet. Eiendommen ligger i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad for radon.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen:
Boligen har er en elementpipe i lettklinker og det er en vedovn i stuen.

Innvendige trapper:
Boligen har en malt tretrapp med tette opptrinn og inntrinn som er belagt med belegg.

Oppvarming:
Boligen varmes opp med gulvvarme i stue og kjøkken, samt vedovn og varmepumpe i stuen. På badet er det montert elektrisk stråleovn. Øvrig oppvarming skjer ved bruk av elektriske panelovner.

Innvendige vannledninger:
Vannledningene er hovedsakelig av kobber, delvis med plastkappe.

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

Ventilasjon:
Boligen har en naturlig ventilasjonsløsning med vegg- og spalteventiler, som var vanlig byggeskikk på oppføringstidspunktet. I nyere boliger er det normalt balansert ventilasjon eller annen mekanisk ventilasjonsløsning som gir bedre kontrollert luftutskifting. Dagens ventilasjonsløsning kan derfor gi noe lavere luftutskifting enn dagens standard, men forholdet vurderes som normalt ut fra boligens alder og påvirker ikke tilstandsgraden.

Varmtvannsbereder/tank:

Det er en varmtvannstank på ca. 200 liter som står på boden hvor det er sluk.

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

Branntekniske forhold:
Boligen er utstyrt med røykvarslere og slokkeutstyr. Ut fra visuelle observasjoner fremstår utstyret å være i samsvar med gjeldende krav på befaringstidspunktet.

Byggegrunn:
Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent, da det ikke er foretatt geotekniske undersøkelser. Muligheten for å vurdere grunnforholdene er derfor begrenset. Ved kontrollmåling av gulv mot grunn er det ikke registrert setninger eller andre indikasjoner på sig.

Fuktsikring og drenering:
Boligen er omgitt av drenerende masser rundt grunnmuren, med tilhørende dreneringsrør.

Grunnmur og fundamenter:
Boligen har støpt plate på mark og grunnmur i betong.

Terrengforhold:
Eiendommen er forholdsvis flat og opparbeidet med asfalt, plenareal og hekk.

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

Følgende har fått tilstandsgrad 3 (Store eller alvorlige avvik) i tilstandsrapport:
Våtrom - 2. etasje - Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk:
Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
Beskrivelse: Våtrommet er oppført med våtromsløsninger for gulv og vegger etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker gjenværende funksjon og har passert forventet teknisk levetid. I henhold til NS 3600 skal eldre tettesjikt med usikker funksjon gis tilstandsgrad 3. Det er videre registrert et fall mot sluk på ca. 10 mm fra gulvet ved døren til toppen av slukristen i tillegg til en oppkant ved døren på 30 mm.
Konsekvens: På grunn av alder og usikker funksjon på tettesjiktet kan det ikke forventes at våtrommet har samme sikkerhet mot fuktinntrenging som et nyere våtrom. Risikoen for skjulte fuktskader er derfor forhøyet. Det registrerte fallet mot sluk vurderes å være mindre enn dagens anbefalinger, men antas å ha begrenset praktisk betydning ved normal bruk sammenlignet med tettesjiktets alder og tilstand.
Tiltak: Det anbefales å planlegge rehabilitering av våtrommet, hvor nytt tettesjikt etableres i henhold til gjeldende krav og dagens krav.
Kostnadsestimat: kr 100 000,- - 200 000,-.

Våtrom - 2. etasje - Vaskerom - Generell:

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Beskrivelse: Gulvbelegget fungerer som rommets tettesjikt og er fra byggeåret. Tettesjiktet har dermed betydelig alder og har passert normal forventet brukstid. Det er ikke dokumentert utførelse eller tetthet ved sluk og øvrige overganger. Fall mot sluk er hovedsakelig begrenset til området rundt sluket, og gulvet har ikke
tilfredsstillende fall fra alle deler av rommet. Det er videre registrert blæredannelser/løs tapet på deler av veggoverflaten. Rommet har kun naturlig ventilasjon og mangler fast varmekilde. På bakgrunn av alder og forventet gjenværende brukstid for tettesjiktet, samt registrerte avvik ved fall og ventilasjon, vurderes våtrommet til TG3 i henhold til gjeldende kriterier for tilstandsvurdering av våtrom.
Konsekvens: Tettesjiktets høye alder medfører økt risiko for redusert tetthet og svikt, særlig ved sluk, skjøter og overganger. Mangelfulle fallforhold kan medføre at eventuelt lekkasje- eller bruksvann ikke ledes effektivt til sluket. Blæredannelser i veggoverflaten kan skyldes redusert vedheft og bør følges opp. Begrenset ventilasjon kan bidra til økt fuktbelastning i rommet.
Tiltak: Det må påregnes full oppgradering av vaskerommet. Ved rehabilitering bør det etableres nytt dokumentert tettesjikt med tilfredsstillende tilslutning til sluk og gjennomføringer, samt fallforhold som sikrer at vann ledes til sluket. Sluket bør vurderes/skiftes i forbindelse med rehabiliteringen, og ventilasjonen bør oppgraderes.

Følgende har fått tilstandsgrad 2 (Avvik som kan kreve tiltak) i tilstandsrapport:
Utvendig - Taktekking:
Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
Beskrivelse: Taket er over 18 år gammelt og gis tilstandsgrad 2 i henhold til NS 3600, selv om det ikke er registrert synlige skader ved befaringstidspunktet.
Konsekvens: Selv om det ikke er registrert skader på taket, innebærer alderen en økt sannsynlighet for aldersrelaterte svekkelser og et økende vedlikeholdsbehov i tiden fremover.
Tiltak: Taktekking bør følges opp med regelmessige kontroller, og utskifting må påregnes som en del av normalt vedlikehold.

Utvendig - Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner:
Det er slitasje i overflatene.
Beskrivelse: Flere av overflatene er med slitasje, som følge av manglende vedlikehold over tid og naturlig aldring av materiale.
Konsekvens: Værslitasje kan medføre redusert levetid på terrassebord og rekkverk, samt økt risiko for fuktopptak, sprekkdannelser og svekket styrke dersom vedlikehold uteblir.
Tiltak: Det anbefales å utføre nødvendig vedlikehold, herunder rengjøring og overflatebehandling.

Utvendig - Terrasser og plattinger på terreng:
Det er slitasje/skader i overflatene.
Beskrivelse: Det er registrert slitasje og knekte terrassebord som følge av værpåkjenning og manglende vedlikehold over tid.
Konsekvens: Nedslitt overflatebehandling gir redusert beskyttelse av treverket og kan over tid føre til økt fuktopptak og begynnende råteskader.
Tiltak: Det anbefales rengjøring og ny overflatebehandling av terrasse og rekkverk. Eventuelle skadde trekomponenter bør skiftes ut ved behov.

Tekniske installasjoner - Innvendige vannledninger:
Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Konsekvens: Kobberrør som er eldre enn 33 år skal i følge NS3600 gis tilstandsgrad 2. Når en vesentlig del av levetiden er passert, øker sannsynligheten for tæring, lekkasjer og svekket funksjon, selv om det ikke er registrert lekkasjer på befaringstidspunktet. Irr på

koblinger kan indikere økt risiko for lekkasje i disse punktene. Eventuelle lekkasjer kan medføre fukt- og vannskader i konstruksjoner.
Tiltak: Det anbefales jevnlig kontroll av vannledningsanlegget, med særlig oppfølging av koblinger med synlig irr. Utskifting eller fornyelse bør påregnes ved tegn til lekkasje eller i forbindelse med oppgradering av våtrom og kjøkken.

Tekniske installasjoner - Varmtvannsbereder/tank:
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Konsekvens: En varmtvannstank som er over 20 år har økt risiko for lekkasjer, komponentfeil og energitap, da den normalt har en forventet levetid på 15-20 år. Dersom tanken ikke skiftes ut, kan dette medføre vannskader, driftsproblemer og redusert energieffektivitet. Eldre varmtvannsberedere med effekt over 1500 W som ikke er fast tilkoblet, kan også utgjøre en økt brannrisiko i stikkontakter.
Tiltak: Det anbefales å vurdere utskifting av varmtvannstanken for å redusere risiko for lekkasjer, driftsproblemer og energitap. Videre bør eldre varmtvannsberedere med effekt over 1500 W vurderes fast tilkoblet i henhold til NEK 400 som et forebyggende sikkerhetstiltak, selv om det ikke er et tilbakevirkende krav om dette.

Toalettrom - Sanitærutstyr:
Det er avvik.
Beskrivelse: Det er opplyst at det ved bruk av toalettet i 1. etasje tidvis kommer vann ut på gulvet. Vannet fremstår å komme fra området ved overgangen mellom toalettskålen og avløpsrøret, men eksakt lekkasjepunkt er ikke fastslått.
Konsekvens: Lekkasje fra toalett eller avløpstilkobling kan medføre fuktbelastning på omkringliggende konstruksjoner og overflater, med risiko for fukt- og følgeskader dersom forholdet vedvarer.
Tiltak: Forholdet bør undersøkes nærmere av rørlegger. Eventuell utett tilkobling eller pakning må utbedres, og omkringliggende konstruksjoner bør kontrolleres for eventuell fuktpåvirkning.

Våtrom - 2. etasje - Bad - Dokumentasjon for våtrom:
Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
Konsekvens: Manglende dokumentasjon på utførelse av vanntett sjikt og øvrige våtromsarbeider medfører usikkerhet knyttet til hvordan våtrommet er bygget opp og om arbeidene er utført i henhold til gjeldende krav og anbefalte løsninger. Dette kan øke risikoen for skjulte feil eller mangler som ikke lar seg avdekke ved en visuell inspeksjon.
Tiltak: Det anbefales å innhente eventuell tilgjengelig dokumentasjon fra tidligere eier, entreprenør eller håndverker. Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes, bør forholdet tas med i vurderingen av våtrommets samlede tilstand og forventede levetid. Ved fremtidig rehabilitering anbefales det at arbeider utføres med tilhørende dokumentasjon på utførelse, materialvalg og tettesjikt.

Våtrom - 2. etasje - Bad - Ventilasjon:
Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
Konsekvens: Manglende mekanisk ventilasjon kan medføre utilstrekkelig fjerning av fuktig luft. Over tid kan dette føre til økt fuktbelastning på overflater og i konstruksjoner, med risiko for kondens, muggdannelse og redusert inneklimakvalitet.
Tiltak: Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk tilpasset våtrom for å sikre tilstrekkelig og stabil ventilasjon.

TGIU i tilstandsrapport - konstruksjoner som ikke er undersøkt:
- Ingen.

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
Radon:
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Konsekvens: Det kan ikke utelukkes forekomst av radon uten måling, men risiko anses som lav basert på beliggenhet og bygningstype.
Tiltak: Det anbefales å gjennomføre en enkel radonmåling i vinterhalvåret for dokumentasjon, i tråd med anbefalinger fra myndighetene. Videre tiltak avhenger av målte verdier.

Hvitevarer og tilbehør
Alle hvitevarer på kjøkkenet, vaskemaskin på vaskerom samt fryser i bod 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 foreligger ferdigattest for oppføring av nybygg i Peter Solemdals veg 20, 22 og 24, datert 15.11.1984.

Det foreligger byggemeldte og godkjente tegninger, som stemmer med dagens bruk. Vegg mellom stue og kjøkken i 1. etasje er revet.

Riving av vegg er ikke søknadspliktig arbeid, med mindre bærende konstruksjoner eller brannskiller er berørt. Det foreligger ingen opplysninger om at det er tilfelle.

Terrasse på vestsiden av huset:
Det er oppført en terrasse på 35 m² på vestsiden av huset. Oppføring av terrassene ansees i utgangspunktet som ikke søknadspliktig iht. dagens regler, jfr. SAK10 § 4-1 (d). Det fremkommer imidlertid av borettslagets husordensregler punkt 3-2 at oppføring av terrassen krever styrets tillatelse. Slik godkjenning foreligger ikke. Styreleder har tidligere opplyst over telefon (senest 24.04.2026 i forbindelse med salg av en annen bolig i borettslaget) at oppføring av terrasser i utgangspunktet ikke er noe problem, men presiserer at andelseier selv er ansvarlig for vedlikehold og alle eventuelle kostnader tilknyttet terrassen.

Oppvarming
Boligen varmes opp med gulvvarme i stue og kjøkken, samt vedovn og varmepumpe i stuen. På badet er det montert elektrisk stråleovn. Øvrig oppvarming skjer ved bruk av elektriske 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
Boligen er energimerket, og har oppnådd energikarakter ORANSJE E. Energiattesten er bekreftet og offisiell. Energiattesten i sin helhet er lagt ved i den nedlastbare salgsoppgaven.

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

Adgang til utleie
Det er kun en godkjent bruksenhet i boligen.
Det gjøres oppmerksom på at det er begrenset adgang til å leie ut leiligheter i borettslag jfr. lov om borettslag §§ 5-5 og 5-6.
Følgende fremkommer av borettslagets vedtekter punkt 4-2: Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre. Vanligvis gis tillatelse til bruksoverlating (framleie) for inntil 3 år (jfr. borettslagslovens §§5-5 og 5-6). Videre fremkommer det at dersom laget ikke har sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen 1 måned etter at styret har mottatt søknaden, skal den regnes som godkjent. Bruksoverlating (framleie) av boligen reduserer ikke andelseierens plikter ovenfor borettslaget.

Radon
Denne boligen har ingen utleie og er derfor ikke radonmålt.

Boligen er ikke oppført med radonsperre, noe som verken var et krav eller vanlig praksis på oppføringstidspunktet. Eiendommen ligger i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad for radon.

Regulering
Eiendommen ligger i et område som etter reguleringsplan for området Glomstua - Bekkevoll - Kringsjå (ID: 1774) er regulert til konsentrert småhusbebyggelse. Kopi av situasjonskart, reguleringsplan m.v. følger vedlagt. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg

kjent med disse.

Reguleringsplaner:
ID: 2277
Navn: Vesentlig reguleringsendring, Kringsjå Vest
Plantype: Eldre reguleringsplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 04.01.1978
Bestemmelser: https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/897/1774_bestemmelser_1976-01-07.pdf

ID: 1585
Navn: Mindre vesentlig endring for Peter Solemdals veg
Plantype: Eldre reguleringsplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 07.05.1985
Bestemmelser: https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/1044/1585_bestemmelser.pdf-
https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/897/1774_bestemmelser_1976-01-07.pdf

ID: 2578
Navn: Vesentlig reg.endr. Storlia
Plantype: Eldre reguleringsplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 31.05.1979
Bestemmelser: https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/1100/2578_bestemmelser.pdf

ID: 1774
Navn: Glomstua - Bekkevoll - Kringsjå
Plantype: Eldre reguleringsplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 07.01.1976
Bestemmelser: https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/897/1774_bestemmelser_1976-01-07.pdf

Reguleringsplaner under bakken:
ID: 202114
Navn: E39 Julbøen - Molde
Plantype: Detaljregulering
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 19.05.2022
Bestemmelser: https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/4275/202114_Reguleringsbestemmelser.pdf
Delarealer:
- Delareal: 2 623 m²
Formål: Kjøreveg

Feltnavn: o_SKV
- Delareal 8 262 m²
Formål: Annen veggrunn - tekniske anlegg
Feltnavn: o_SVT
- Delareal: 10 885 m²
RPHensynsonenavn: H190
RPSikring: Andre sikringssoner

Kommuneplaner:
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: 26 099 m²
KPHensynsonenavn: S_130
KPSikring: Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass
- Delareal: 26 099 m²
Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende

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

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

Skattemessig formuesverdi
kr 749 321,- for 2024
Sekundærverdi kr 2 997 284,-.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den

delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andel felles formue
kr 24 053,- iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31-12-2025

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

Personvern
EiendomsMegler 1 Midt-Norge behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi

registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer.

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

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

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

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

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

Overtakelse
Overtakelse kan ikke finne sted før forkjøpsretten er avklart og borettslaget har godkjent ny andelseier eller eventuelt er godkjent etter loven.

Forkjøpsrett/godkjenning
Andelseier(e) kan kun eie en andel. Andelseier må selv bebo leiligheten. Kun fysiske personer kan eie andel. Stat, kommune, fylkeskommune m.fl. kan likevel eie andel eller andeler opp til 10% av andelene i borettslaget, der det er fem eller flere andeler. Det kan være fastsatt i vedtektene at stat, kommune, fylkeskommune, boligbyggelag, institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttig formål og dessuten arbeidsgiver som skal leie ut boligen til sine ansatte, kan eie opp til 20% av andelene i tillegg. Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier.
Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, så er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres i den forbindelse oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Det praktiseres forkjøpsrett i borettslaget. Dersom en andel skifer eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett. Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er 5 hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om eierskifte minst 15 dager og høyst 3 måneder før borettslaget mottar melding om at andelen har skiftet eier.
Forkjøpsretten er under forhåndsprøving. Kontakt megler.

Eier
Marie Elvira Bruun og Johanne Bruun-Olsen

Heftelser og servitutter
Fellesobl. for bor.innsk.
Dagboknr.: 6249
Dato: 03.07.1984
Beløp: 18 026 450
Panthaver: ANDELSEIERNE I BORETTSLAGET
Orgnr: 1 988 074
Fellesobligasjon for borettsinnskudd. Obligasjonen er pålydende kr 18.026.450,- som utgjør summen av alle borettsinnskuddene som de fremtidige andelseiere skal betale til borettslaget i henhold til bygge- og finansieringsplan. Borettsinnskuddene kan ikke kreves forrentet, eller kreves tilbakebetalt med mindre borettslaget opphører med sin virksomhet.

Bestemmelse om bebyggelse
Dagboknr.: 3834
Dato: 23.04.1981
Bestemmelse om bygging mot nabogrense
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Erklæring fra eier av gnr. 24, bnr. 2 og 287 om at Molde Boligbyggelag A/L - Kringsjå kan sette sine bygg inntil grenselinjen.

Rettigheter iflg. skjøte
Dagboknr.: 2195
Dato: 09.03.1983
RETTIGHETSHAVER: MOLDE KOMMUNE
Avtale om kjøp av tomten gnr. 24, bnr. 361. Molde kommune samt eier eller bruker av tomt som støter til eiendommen, har vederlagsfri rett til å legge vann- og kloakkledninger gjennom eiendommen og til å foreta vedlikeholdsarbeid på ledningene. Ved slike arbeider er eier/bruker av tomt pliktig til å utbedre skader som oppstår ved arbeidene. Elektrisitetsverket har samme rett til å legge og vedlikeholde kabler. Molde kommune har rett til å eie eller utpeke framtidige kjøpere til 20 leiligheter i borettslaget. Disse rettigheter skal fremgå av borettslagets vedtekter. Den nedre hovedveien som ender i friområdet vest for eiendommen, skal ved ferdigstillelsen godkjennes og overtas til vedlikehold og belysning som kommunal vei.

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Borettslaget har lovbestemt panterett i andelen som sikkerhet overfor de andre borettshaverne for bl.a. felleskostnader.
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
Boligen selges som dødsbo. Det blir ikke ytterligere ryddet eller rengjort til overtakelse.

Kringsjå Borettslag består av 109 boenheter og ligger i Molde kommune
Boligselskapet er registrert i Brønnøysund med organisasjonsnummer 848757322.

Dato for generalforsamling 2026 var 23.04.2026. Generalforsamlingsdokumentene viser at det ikke er noen saker som skal bli tatt opp utover bl.a. styrets årsmelding, årsregnskap og revisors beretning, godtgjørelse til styret og valg av styre.

Styrets arbeid i perioden 2025-2026:
I 2025 ble det avholdt 10 styremøter hvor hvorav 70 protokollerte saker har vært behandlet.
Styret ønsker å fremheve et utvalg saker:
- Styret har i løpet av året kartlagt tilstanden på borettslagets tak/kryploft for å vurdere behov for vedlikehold og eventuelle utbedringer. Kartleggingen omfatter visuell inspeksjon av taktekking, beslag, renner, nedløp og vurdering av forventet levetid. Arbeidet fortsetter i 2026 med en mer detaljert gjennomgang av funnene og eventuelle vurderinger fra fagpersoner. Dette skal danne grunnlaget for anbefalte tiltak og en prioritert vedlikeholdsplan.
- Parallelt pågår kartlegging av piper i borettslaget for å vurdere dagens tilstand, forventet levetid og eventuelt behov for vedlikehold eller utbedringer.
- Det er i løpet av året sluttført maling av borettslagets 3- og 4-roms leiligheter med fargen Kringsjågrå. Arbeidet omfattet vasking og full overflatebehandling av yttervegger utført av Bill Mossberg. Prosjektstyring av MOBO på bestilling av styret i borettslaget, og sikret god kvalitet og effektiv gjennomføring.
- Alle fasadearealer i de kringsjågrå rekkene er registrert og arkivert, dette gir borettslaget bedre forutsetninger for å innhente presise tilbud ved fremtidig maling, fasadearbeid og annet vedlikehold. Tjenesten ble utført av MOBO Eiendomsservice
- Styret har arbeidet med innhenting av tilbud på brannslukningsapparater og brannvarslere. Arbeidet settes på vent da MOBO sentralt startet med innhenting av felles tilbud på tvers av alle borettslag inkludert i MOBO. Forventet tidlig i 2026.
- HMS-arbeidet har vært gjennomført med Lettstyrt. Dette er et system som ikke er optimalt. Styret har derfor besluttet å investere i HMS-systemet MOBO-HMS. Systemet er planlagt implementert i Q1 2026, og vil gi bedre oversikt, enklere og systematisk oppfølging av HMS-arbeidet i borettslaget. Avtalen med Lettstyrt blir avsluttet.
- Det ble gjennomført både vår- og høstdugnad med rundt 30-35 deltakere i alle aldre. Det ble servert kaffe, kaker og grilling av pølser, og dugnadene bidro til godt sosialt samhold og hyggelig nettverksbygging mellom naboene. Styret takker for innsatsen.
- Bestilling av containere til hageavfall og restavfall.
- Oppfølging mot RIR angående søppelhåndtering.
- Styret har gjennom året hatt løpende oppfølging av bygningsmassen for å sikre god drift, tidlig avdekking av vedlikeholdsbehov og kontinuerlig ivaretakelse av borettslagets- og andelseiers interesser.
- Det er gjennomført generell vedlikehold av gatelys og belysning i fellesområdene, inkludert utskifting av defekte lamper og nødvendig oppfølging for å sikre god trygghet og belysning for beboerne.
- Det er gjennom året utført løpende oppfølging av henvendelser fra andelseiere via e-post, telefon og personlig oppmøte, for å sikre god kommunikasjon, effektiv saksbehandling. Det kan være ifb. med overtakelser, dyrehold, søknad om varmepumper, dekking av kostnader knyttet til vedlikehold etc.
- Det er gjennom året fulgt opp snøbrøyting, kostebil og plenklipping, inkludert dialog med leverandør og kontroll av utført arbeid, for å sikre godt vedlikehold. Dette har gitt oss trygge og trivelige uteområder.
- Tegningene av bygningsmassen er i løpet av året blitt digitalisert. Dette gir borettslaget bedre oversikt over eksisterende dokumentasjon, gjør arbeidet med vedlikehold og planlegging mer effektivt, og sikrer at tegningene er lett tilgjengelige for både styret og fagpersoner ved behov. Digitaliseringen legger også til rette for trygg arkivering og enklere deling av relevant informasjon i framtidige prosjekter. Vi har også fått arkivert kart over plassering av de utvendige stoppekranene i borettslaget hos Mobo.
- Miljøkomiteen har arrangert julegrantenning, deltatt aktivt på dugnadene, sendt søknad til ulike instanser om midler til gapahuk. Kringsjå Borettslag fikk 30 000 kr fra MOBO-fondet til gapahuk. Miljøkomiteen har gjort en god jobb til nytte for felleskapet i borettslaget.

- Forsikringssaker: Styret har fulgt opp forsikringssaker i samarbeid med teknisk avdeling på MOBO.
- Oppføling av avvik fra brannvesenet og manglende tilbakemelding fra leieboere.

Det ble avholdt ekstraordinær generalforsamling i 2025 som omhandlet at revisjonsselskapet KPMG skiller ut sitt kontor i Molde til et nytt revisjonsselskap: Cedra. For at Cedra formelt skal kunne tiltre som revisor, må Kringsjå Borettslag velge nytt revisjonsselskap på ekstraordinær generalforsamling. Revisjonsselskapet vil i en mellomperiode hete KPMG Carve-out AS. Generalforsamlingen vedtok å oppnevne KPMG Carve-out AS (org.nr. 835 496 252) som revisor. Kringsjå Borettslag sin nåværende engasjementsavtale med KPMG AS (org. nr. 935 174 627) skal fortsette å gjelde i kundeforholdet med KPMG Carve-out AS så langt dette passer og frem til ny engasjementsavtale inngås. Kringsjå Borettslag samtykker til at KPMG AS kan overføre alle avtaler, informasjon, dokumentasjon og kundedata til KPMG Carve-out AS, herunder, men ikke begrenset til, oppdragsavtaler, korrespondanse, CEAC (Client & Engagement Acceptance and Continuance), revisjonsdokumentasjon, arbeidspapirer og dokumentasjon vedr. AML/kundekontroll etter hvitvaskingsreglene.

Rodekontakter:
Borettslaget er delt inn i 10 roder som hver består av et visst antall leiligheter/rekker. Rodeinndelingen skal være slik at hver rode helt eller delvis har felles uteområde. Hver rode skal ha en rodekontakt som velges blant beboerne i den enkelte rode. Virketiden for rodekontakten avgjøres av beboerne i den enkelte rode. Rodekontakten skal fungere som bindeledd mellom beboerne i roden og borettslagets styre. Ridekontakten skal ikke oppfattes som "vaktmester" for roden. Rodekontaktens funksjon skal særlig være knyttet til uteområdene, men rodekontakten kan også ta opp felles problemer med leiligheter, garasjer, boder o.l. i rodene. Alle forslag til innkjøp av hageredskaper, busker o.l. til vedlikehold eller opprustning av uteområdene i de enkelte rodene, skal gå gjennom rodekontaktene som tar forslagene opp med styreleder.

Snørydding og sandstrøing:
Ansvar for sandstrøing og rydding av snø og is i trapper er med unntakene nedenfor lagt til de enkelte rodene. Borettslaget sørger for snørydding og sandstrøing fra gangveien nedenfor borettslaget og opp t.o.m. den nederste trappen øst for Peter Solemdals veg 36. Borettslaget sørger også for rydding og strøing i trappen ned til krysset mellom Peter Solemdals veg og Heramb-Aamots veg og stien ovenfor. Styret kan i samarbeid med beboerne fastlegge detaljerte regler for ansvarsfordelingen mellom de enkelte andelshaverne når det gjelder snørydding og sandstrøing. Den enkelte andelshaver plikter å rette seg etter pålegg om dette som blir gitt av rodekontakter eller andre tillitsvalgte.

Dyrehold:
Disse regler gjelder kjæledyr som fra tid til annen forventes å oppholde seg utendørs eller som på andre måter kan tenkes å være til sjenanse for naboer.
Før kjæledyr anskaffes, må tillatelse være innhentet fra borettslagets styre. Tillatelse gjelder bare for det dyret det søkes om. Nye beboere som ønsker å ta med seg kjæledyr inn i borettslaget, må registrere disse hos styret. Dyreeiere er ansvarlige og erstatningspliktige for enhver skade som kjæledyrene måtte påføre person eller eiendom i borettslaget. Se borettslagets husordensregler punkt 7 for nærmere regler for båndtvang, lufting og merking av dyr.

Aktivitetslokale:
Borettslaget har et aktivitetslokale i sokkeletasjen under Peter Solemdals veg 38. Aktivitetslokalet brukes til ulike arrangementer, men kan også leies til private formål. Se borettslagets husordensregler punkt 9 for nærmere bestemmelser rundt bruk, vasking og leiepris for aktivitetslokalet.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,5 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).
Markedspakke med digital annonsering kr 17 900,- (inkl. mva).
Rabatt - TOBB kr 10 000,- (inkl. mva).
Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, 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 5 532,-
Fotograf kr 4 265,-
Tilstandsrapport kr 18 000,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr 300,- pr. stk.
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr 700,-
Info for.fører kr 3 705,-
Eierskiftegebyr for.fører kr 6 725,-

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

Tilstandsrapport/takst
Utført av Stian Hammarbäch i Romsdal Takst AS den 12-08-2026.

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.

Informasjon fra vedlagte egenerklæringsskjema, datert 13.08.2026:
Boligen selges som et dødsbo.
Selger har ikke kjennskap til eiendommen.
Boligen selges med fullmakt.
Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring.

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?
Nei.

2. Tilleggskommentar
Mulig liten lekkasje mellom toalettskål og avløpsrøret på toalettrom i første etasje.

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 13.08.2026
Tilstandsrapport, datert 12.08.2026
Infobrev fra forretningsfører, datert 13.08.2026
Innkalling til generalforsamling 2026
Referat fra generalforsamling 2026
Referat fra ekstraordinær generalforsamling 2025
Budsjett 2026
Vedtekter
Husordensregler
Planrapport, datert 17.08.2026
Kommuneplankart, datert 17.08.2026
Reguleringsplankart, datert 17.08.2026
Reguleringsbestemmelser for området Glomstua - Bekkevoll - Kringsjå (ID 1774)
Energiattest, datert 09.08.2026
Ferdigattest for oppføring av bygget, datert 15.11.1984
Byggemeldte og godkjente tegninger, datert 02.12.1980
Tinglyst rettighet med dokumentnummer 2195
Tinglyst rettighet med dokumentnummer 3834
Tinglyst rettighet med dokumentnummer 6249

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














22






























1827



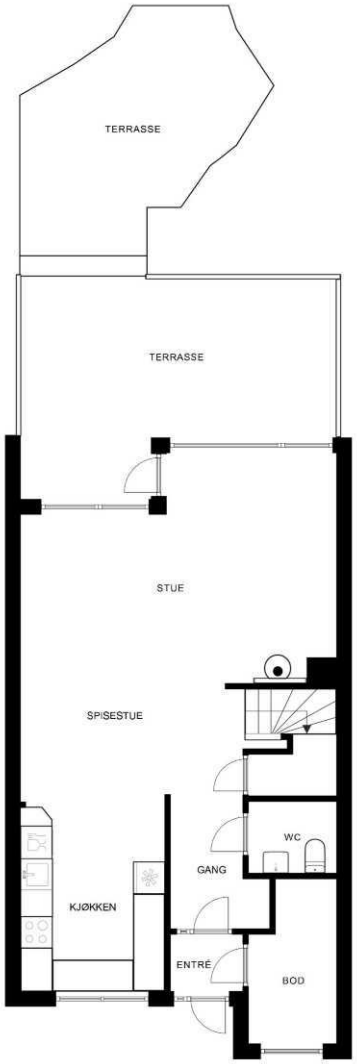




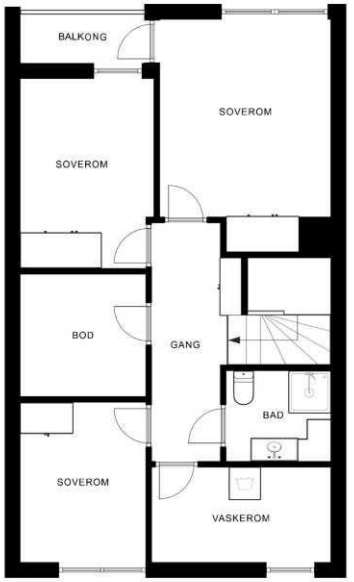





SAMSUNG



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.



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.

PETER SOLEMDALS VEG 22

Nabolaget Kringsjå - vurdert av 28 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Sollivegen/Bekkevollvegen Linje 702, 703	**5 min** 0.4 km
Molde Lufthavn, Årø	**15 min**

SKOLER

Sellanrå skole (1-7 kl.) 323 elever, 25 klasser	**10 min** 0.9 km
Molde friskole (1-10 kl.) 72 elever, 7 klasser	**21 min** 1.9 km
Langmyra skole (1-7 kl.) 415 elever, 32 klasser	**23 min** 2 km
Bekkevoll ungdomsskole (8-10 kl.) 442 elever, 24 klasser	**12 min** 1 km
Molde videregående skole 770 elever	**16 min** 1.4 km
Romsdal videregående skole 1037 elever	**7 min** 3.1 km

> «Stille, rolig. God utsikt. Nærhet til sentrum og skog og mark. Også nærhet til fjell.»
>
> Sitat fra en lokalkjent

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 92/100

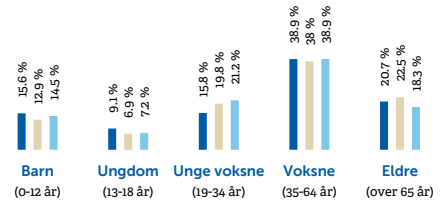
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 87/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 75/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Kringsjå	616	298
Molde	19 627	10 719
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Hatlelia barnehage (1-5 år) 98 barn	**10 min** 0.8 km
Barnas Hus barnehage (1-5 år) 80 barn	**11 min** 1 km
Mobarn Cecilienfryd barnehage (0-5 år) 109 barn	**13 min** 1.2 km

DAGLIGVARE

Coop Mega Bekkevoll	**11 min**
Kiwi Langmyrveien PostNord	**16 min** 1.4 km

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 98/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 97/100

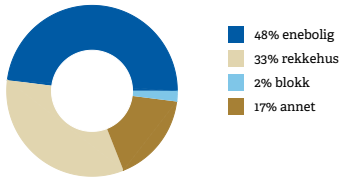
TRAFIKK

Lite trafikk 92/100

SPORT

Kringsjå - grasplass Ballspill	**4 min** 0.3 km
Reknes Kunsgressbane Undervarme Fotball	**6 min** 0.4 km
BRIS Treningssenter	**21 min**
Pro Gym Molde	**22 min**

BOLIGMASSE

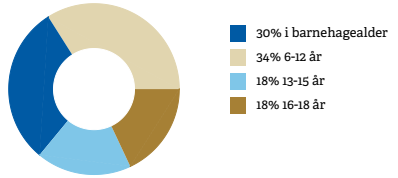


> «Beste plassen i byen, kort vei til alt fra marka til byen»
>
> Sitat fra en lokalkjent

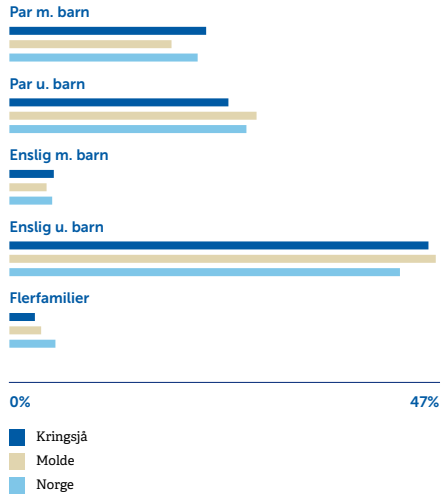
VARER/TJENESTER

MoldeTorget	**18 min**
Boots apotek Molde	**17 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

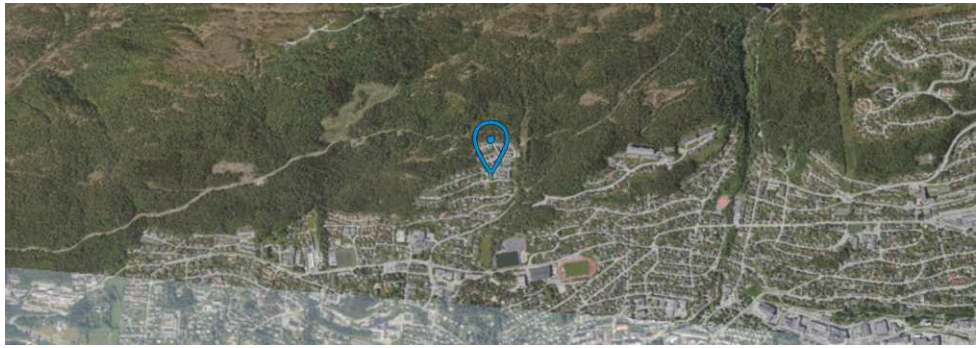


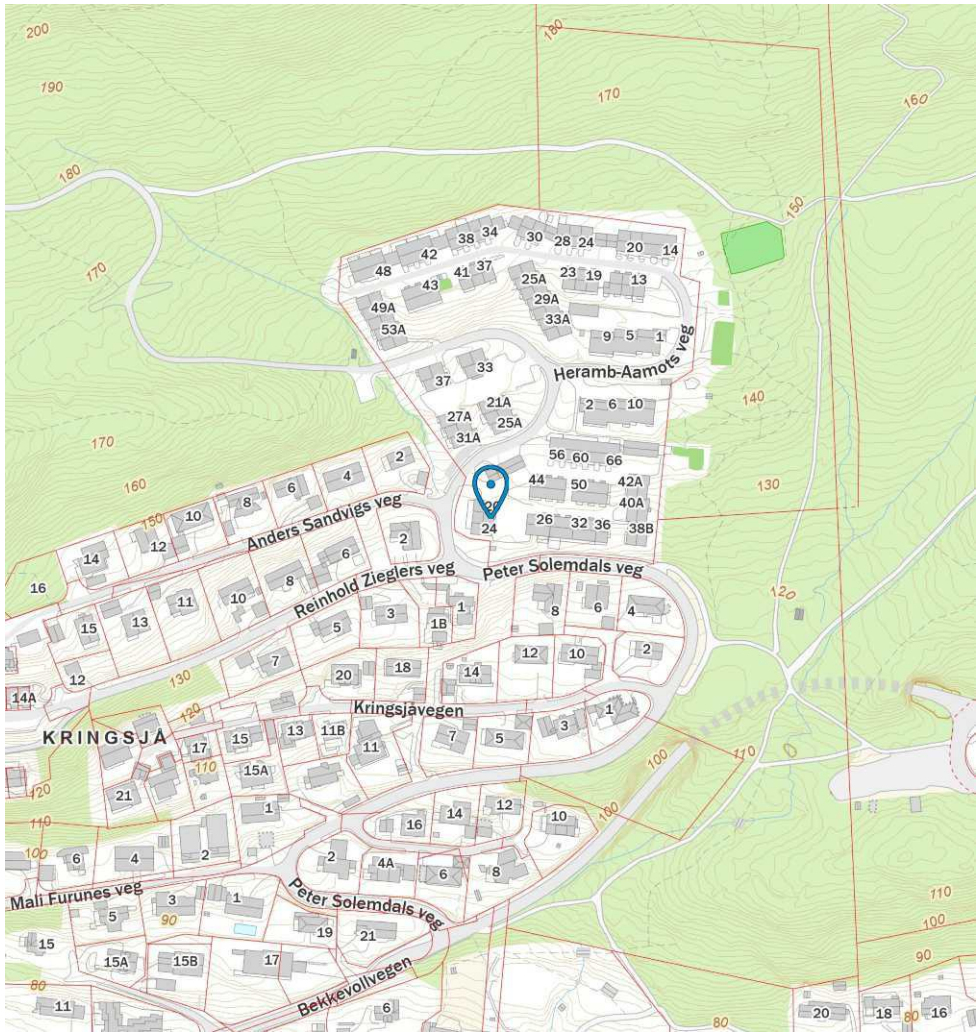
SIVILSTAND

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

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

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





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

Bruun, Marie Elvira
13.08.2026
Signed bankID

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Marie Elvira Bruun

Boligen

Peter Solemdals veg 22
6414 MOLDE

1506-24/361/0/0

- Boligen selges som et dødsbo
- Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen
- Boligen selges med fullmakt
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

• **Nei**

2. Tilleggskommentar

Mulig liten lekkasje mellom toalettskål og avløpsrøret på toalettrom i første etasje.

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

Rekkehus
Peter Solemdals veg 22, 6414 MOLDE
MOLDE kommune
gnr. 24, bnr. 361
Andelsnummer 102

Sum areal alle bygg: BRA: 118 m² BRA-i: 118 m²



Befaringsdato: 07.08.2026 **Rapportdato:** 12.08.2026 **Oppdragsnr.:** 21622-1370 **Eiendomsverdi ref nr:** VN2425

Autorisert foretak: Romsdal Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Stian Jørgensen 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 Jørgensen Hammarbäch
Uavhengig Takstingeniør
stian@romsdaltakst.no
416 02 500

Medansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Peter Solemdals veg 22, 6414 MOLDE
Gnr 24 - Bnr 361
1506 MOLDE

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

TAKSTOBJEKTET
Rekkehusleilighet over to plan oppført i 1982. Boligen har vestvendt terrasse og veranda. I tillegg til boligen disponeres det en parkeringsplass i garasje like ved. Boligen er en del av sameiet Kringsjå borettslag.

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

REFERANSENIVÅ
Boligen er oppført i henhold til Byggeforskriften av 1969 (BF69) og datidens byggeskikk. Vurderingene er basert på forskrifter og praksis som gjaldt på oppføringstidspunktet. Eventuelle oppgraderinger og endringer som er utført senere, er vurdert ut fra forskrifter og byggeskikk 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.

Rekkehus - Byggeår: 1982

UTVENDIG Gå til side

Takkonstruksjon, beslag og tekking:
Takkonstruksjonen består av W-takstoler med undertak av sponplater og er utført som en saltakkonstruksjon. Taket er isolert med mineralull og det er dampsperre mot oppvarmet rom. Tilgang til kryploftet skjer via en luke i gangen i 2. etasjen. Taket er tekket med sveiset asfaltpapp og undertaket er sponplater. Taket er inspisert fra bakkenivå og ved bruk av drone. Befaring av takflaten ble gjennomført med drone av hensyn til HMS og sikker tilkomst. Nedløp og takrenner er utført i lakkert metall. Takhatter og pipebeslag er utført i lakkert eller plastisolbelagt beslag. Nedløpene er ført ned i grunnen og tilkoblet overvannsrør som leder vannet bort fra eiendommen.

Veggkonstruksjon og fasade:
Ytterveggene er oppført i isolert bindingsverk av tre med vindsperre, luftespalte og utvendig stående og liggende trekledning.

Vinduer:
Boligen har fabrikkmalte trevinduer med 3-lags isolerglass og utvendig aluminiumsbeslag.

Utvendige dører:
Boligen har en fabrikkmalt ytterdør med isolerglass, i tillegg til en balkongdør med 3-lags glass og utvendig aluminiumsbeslag.

Balkong og terrasse:
Boligen har en vestvendt luftebalkong i 2.etasje på ca. 2 m². Balkongen er oppført i trekonstruksjon med terrassebord og rekkverk utført med tett utførelse. Det er også en vestvendt markterrasse med et samlet gulvareal på ca. 35 m². Terrassen er oppført i treverk og har levegger og et gjerde for avskjerming.

Garasje:
Garasjeplass på omtrent 16 m2 i felles garasjerekke. Garasjen er oppført med trekonstruksjoner, støpt gulv og leddport med elektrisk portåpner. Innvendig er konstruksjonene i hovedsak åpne og uisolerte. Det er etablert oppbevaringsplass i høyden og langs veggene.

INNVENDIG Gå til side

Overflater:
Gulvene har gulvbelegg i bod, samt betonggulv i bod under trapp og i gang. Øvrige gulvflater er belagt med laminat. I 1. etasje er veggene delvis utført med brystpanel. Øvrige veggflater og himlinger har malte, slette overflater.

Radon:
Boligen er ikke oppført med radonsperre, noe som verken var et krav eller vanlig praksis på oppføringstidspunktet. Eiendommen ligger i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad for radon.

Pipe og ildsted:
Boligen har er en elementpipe i lettklinker og det er en vedovn i stuen.

Innvendig trapp:
Boligen har en malt tretrapp med tette opptrinn og inntrinn som er belagt med belegg.

Innvendige dører:
Innvendig har boligen malte glatte dører.

Oppvarming:
Boligen varmes opp med gulvvarme i stue og kjøkken, samt vedovn i stuen. Øvrig oppvarming skjer ved bruk av elektriske panelovner.

VÅTROM Gå til side

Bad:
Badet har vinylbelegg på gulv og våtromsbelegg på vegger. Himlingen har malte, slette overflater og er utstyrt med stråleovn. Rommet har baderomsinnredning med nedfelt servant og profilerte fronter, samt veggmontert skap og speil. Videre er det toalett og dusjkabinett. Ventilasjonen er naturlig, med ventil i himlingen.

Vaskerom:
Vaskerommet er fra 1982 og har gulvbelegg på gulvet, tapet på veggene og malte slette overflater i himlingen. Rommet er enkelt innredet med opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereder. Gulvet har sluk, og det er hovedsakelig lokalt fall i området rundt sluket. Rommet har naturlig ventilasjon og ingen fast varmekilde.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har laminatgulv og malte slette overflater på veggene og i himlingen. Innredningen som er fra Vårt kjøkken består av skap med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Det er hvitevarer som komfyr, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap. Mellom benkeplaten og overskapene er det flislagt. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Det er gulvbelegg, tapet på veggene og malte slette overflater i himlingen. Rommet er innredet med en enkel servant, toalett, og

Peter Solemdals veg 22, 6414 MOLDE
Gnr 24 - Bnr 361
1506 MOLDE

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

Beskrivelse av eiendommen

vegghengt skap med speil og belysning. Det er naturlig ventilasjon med ventil i himlingen.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vann- og avløpsledninger:
Vannledningene er hovedsakelig av kobber, delvis med plastkappe. Boligen har avløpsrør av plast. Det er kun synlige avløpsrør som er besiktiget/kontrollert. Staking av avløpsrør kan gjøres via toalett og sluk, og lufting av kloakk er ført ut og over tak.

Ventilasjon:
Boligen har en naturlig ventilasjonsløsning med vegg- og spalteventiler, som var vanlig byggeskikk på oppføringstidspunktet. I nyere boliger er det normalt balansert ventilasjon eller annen mekanisk ventilasjonsløsning som gir bedre kontrollert luftutskifting. Dagens ventilasjonsløsning kan derfor gi noe lavere luftutskifting enn dagens standard, men forholdet vurderes som normalt ut fra boligens alder og påvirker ikke tilstandsgraden.

Varmtvannstank:
Det er en varmtvannstank på ca. 200 liter som står på boden hvor det er sluk.

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

Brannteknisk forhold:
Boligen er utstyrt med røykvarslere og slokkeutstyr. Ut fra visuelle observasjoner fremstår utstyret å være i samsvar med gjeldende krav på befaringstidspunktet.

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

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn:
Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent, da det ikke er foretatt geotekniske undersøkelser. Muligheten for å vurdere grunnforholdene er derfor begrenset. Ved kontrollmåling av gulv mot grunn er det ikke registrert setninger eller andre indikasjoner på sig.

Drenering:
Boligen er omgitt av drenerende masser rundt grunnmuren, med tilhørende dreneringsrør.

Fundament og grunnmur:
Boligen har støpt plate på mark og grunnmur i betong.

Terrengforhold:
Eiendommen er forholdsvis flat og opparbeidet med asfalt, plenareal og hekk.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

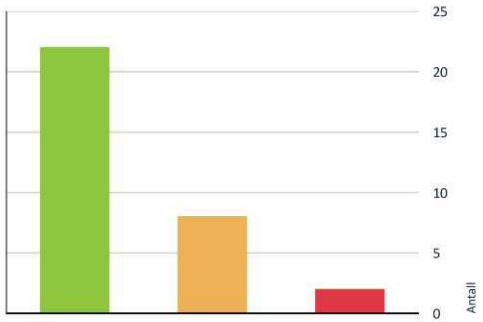
Lovlighet Gå til side

Rekkehus

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

Sammendrag av boligens tilstand

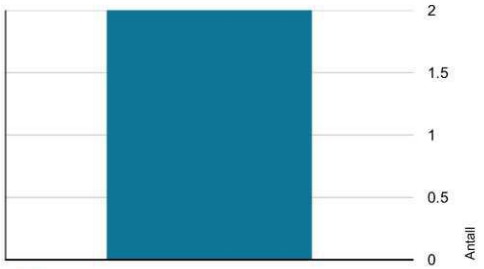
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 2.etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 2.etasje > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Toalettrom > 1.etasje > Toalettrom > Sanitærutstyr	Gå til side
Våtrom > 2.etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 2.etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Peter Solemdals veg 22, 6414 MOLDE
Gnr 24 - Bnr 361
1506 MOLDE

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

Sammendrag av boligens tilstand

⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1982

Kommentar
Byggeår er hentet fra Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Rekkehus

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med sveiset asfaltpapp og undertaket er sponplater. Taket er inspisert fra bakkenivå og ved bruk av drone. Befaring av takflaten ble gjennomført med drone av hensyn til HMS og sikker tilkomst.

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak
• Beskrivelse:
Taket er over 18 år gammelt og gis tilstandsgrad 2 i henhold til NS 3600, selv om det ikke er registrert synlige skader ved befaringstidspunktet.

Konsekvens:
Selv om det ikke er registrert skader på taket, innebærer alderen en økt sannsynlighet for aldersrelaterte svekkelser og et økende vedlikeholdsbehov i tiden fremover.

Tiltak:
Taktekking bør følges opp med regelmessige kontroller, og utskifting må påregnes som en del av normalt vedlikehold.



Oversikstbilde

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

Peter Solemdals veg 22, 6414 MOLDE
Gnr 24 - Bnr 361
1506 MOLDE

Tilstandsrapport

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Nedløp og takrenner er utført i lakkert metall. Takhatter og pipebeslag er utført i lakkert eller plastisolbelagt beslag. Nedløpene er ført ned i grunnen og tilkoblet overvannsrør som leder vannet bort fra eiendommen.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen består av W-takstoler med undertak av sponplater og er utført som en saltakkonstruksjon. Taket er isolert med mineralull og det er dampsperre mot oppvarmet rom. Tilgang til kryploftet skjer via en luke i gangen i 2. etasjen.



Sponplater som undertak

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført i isolert bindingsverk av tre med vindsperre, luftespalte og utvendig stående og liggende trekledning.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Boligen har fabrikkmalte trevinduer med 3-lags isolerglass og utvendig aluminiumsbeslag.

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

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Boligen har en fabrikkmalt ytterdør med isolerglass, i tillegg til en balkongdør med 3-lags glass og utvendig aluminiumsbeslag.

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

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Boligen har en vestvendt luftebalkong i 2.etasje på ca. 2 m². Balkongen er oppført i trekonstruksjon med terrassebord og rekkverk utført med tett utførelse.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er slitasje i overflatene

Konsekvens/tiltak
• Beskrivelse
Flere av overflatene er med slitasje, som følge av manglende vedlikehold over tid og naturlig aldring av materiale.

Konsekvens:
Værslitasje kan medføre redusert levetid på terrassebord og rekkverk, samt økt risiko for fuktopptak, sprekkdannelser og svekket styrke dersom vedlikehold uteblir.

Tiltak:
Det anbefales å utføre nødvendig vedlikehold, herunder rengjøring og overflatebehandling.


Slitasje i overflatene


Slitasje i overflatene

TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er en vestvendt markterrasse med et samlet gulvareal på ca. 35 m². Terrassen er oppført i treverk og har levegger og et gjerde for avskjerming.

Vurdering av avvik:
• Det er slitasje/skader i overflatene

Konsekvens/tiltak
• Beskrivelse:
Det er registrert slitasje og knekte terrassebord som følge av værpåkjenning og manglende vedlikehold over tid.

Konsekvens:
Nedslitt overflatebehandling gir redusert beskyttelse av treverket og kan over tid føre til økt fuktopptak og begynnende råteskader.

Tiltak:
Det anbefales rengjøring og ny overflatebehandling av terrasse og rekkverk. Eventuelle skadde trekomponenter bør skiftes ut ved behov.


Noen knekte terrassebord

Garasje

Beskrivelse

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

Peter Solemdals veg 22, 6414 MOLDE
Gnr 24 - Bnr 361
1506 MOLDE

Tilstandsrapport

Garasjeplass på omtrent 16 m2 i felles garasjerekke. Garasjen er oppført med trekonstruksjoner, støpt gulv og leddport med elektrisk portåpner. Innvendig er konstruksjonene i hovedsak åpne og uisolerte. Det er etablert oppbevaringsplass i høyden og langs veggene.

Areal/merknad:
Garasjen fremstår ikke som en del av den seksjonerte bruksenheten, og arealet er derfor ikke medtatt i arealberegningen. Garasjeplassen fremstår likevel å være disponert eksklusivt av den aktuelle seksjonen. Eierforhold og eventuell eksklusiv bruksrett bør verifiseres mot seksjoneringsdokumenter/vedtekter.


Oversikstbilde

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene har gulvbelegg i bod, samt betonggulv i bod under trapp og i gang. Øvrige gulvflater er belagt med laminat.

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

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

I 1. etasje er veggene delvis utført med brystpanel. Øvrige veggflater og himlinger har malte, slette overflater.

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

⚠ Radon

Beskrivelse

Boligen er ikke oppført med radonsperre, noe som verken var et krav eller vanlig praksis på oppføringstidspunktet. Eiendommen ligger i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad for radon.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Det kan ikke utelukkes forekomst av radon uten måling, men risiko anses som lav basert på beliggenhet og bygningstype.

Anbefalte tiltak:
Det anbefales å gjennomføre en enkel radonmåling i vinterhalvåret for dokumentasjon, i tråd med anbefalinger fra myndighetene. Videre tiltak avhenger av målte verdier.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har er en elementpipe i lettklinker og det er en vedovn i stuen.

Merknad:
I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) omfatter undersøkelsen kun visuell kontroll av skorstein over tak fra tilgjengelige områder. Det er ikke utført nærmere teknisk kontroll, funksjonsprøving eller tilstandsvurdering av innvendig pipeløp, røykrør eller ildsteder.

Eier har ansvar for at fyringsanlegget er i forskriftsmessig stand og vedlikeholdes slik at det ikke oppstår fare for brann eller annen skade. Feiing og tilsyn med fyringsanlegg utføres av kommunen eller kommunens representant etter behov og risikovurdering. Det vises derfor til eventuell dokumentasjon, feierapporter, tilsynsrapporter og annen dokumentasjon fra brann- og feiervesenet for nærmere opplysninger om fyringsanleggets tilstand og funksjon.



Vedovn i stuen

Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har en malt tretrapp med tette opptrinn og inntrinn som er belagt med belegg.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

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.

Oppvarming

Beskrivelse

Boligen varmes opp med gulvvarme i stue og kjøkken, samt vedovn i stuen. Øvrig oppvarming skjer ved bruk av elektriske panelovner.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er fra byggeår og det foreligger ingen dokumentasjon på arbeidet som er utført.

Badet har vinylbelegg på gulv og våtromsbelegg på vegger. Himlingen har malte, slette overflater og er utstyrt med stråleovn. Rommet har baderomsinnredning med nedfelt servant og profilerte fronter, samt veggmontert skap og speil. Videre er det toalett og dusjkabinett. Ventilasjonen er

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

Peter Solemdals veg 22, 6414 MOLDE
Gnr 24 - Bnr 361
1506 MOLDE

Tilstandsrapport

naturlig, med ventil i himlingen.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på arbeidene som er utført på badet. Dette gjelder blant annet dokumentasjon som viser hvem som har utført arbeidene, samt dokumentasjon på oppbygning av konstruksjonen, herunder tettesjikt/membran og benyttede produkter og løsninger. Manglende dokumentasjon medfører at utførelsen og kvaliteten på de skjulte konstruksjonene ikke kan verifiseres.

Det bemerkes at badet er oppført i henhold til datidens byggeskikk, hvor det var mindre vanlig å utarbeide og oppbevare den typen dokumentasjon som forventes ved nyere våtrom. Manglende dokumentasjon er derfor ikke uvanlig for bad av denne alderen, men forholdet innebærer likevel at utførelsen av skjulte konstruksjoner ikke kan vurderes eller bekreftes.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Manglende dokumentasjon på utførelse av vanntett sjikt og øvrige våtromsarbeider medfører usikkerhet knyttet til hvordan våtrommet er bygget opp og om arbeidene er utført i henhold til gjeldende krav og anbefalte løsninger. Dette kan øke risikoen for skjulte feil eller mangler som ikke lar seg avdekke ved en visuell inspeksjon.

Tiltak:
Det anbefales å innhente eventuell tilgjengelig dokumentasjon fra tidligere eier, entreprenør eller håndverker. Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes, bør forholdet tas med i vurderingen av våtrommets samlede tilstand og forventede levetid. Ved fremtidig rehabilitering anbefales det at arbeider utføres med tilhørende dokumentasjon på utførelse, materialvalg og tettesjikt.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Badet har våtromsbelegg og malte slette overflater i himlingen.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Det er vinylbelegg og stråleovn montert i himlingen. Ved funksjonstest ble vannet ledet til sluket uten at det ble observert oppdemming i kabinettet, i samsvar med funksjonskontrollen beskrevet i NS 3600.

2.ETASJE > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det vanntette sjiktet på badet består av vinylbelegget på gulvet og våtromsbelegg på veggene. Bygningsdelen er vurdert ut fra synlige forhold og alder.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Beskrivelse:
Våtrommet er oppført med våtromsløsninger for gulv og vegger etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker gjenværende funksjon og har passert forventet teknisk levetid. I henhold til NS 3600 skal eldre tettesjikt med usikker funksjon gis tilstandsgrad 3. Det er videre registrert et fall mot sluk på ca. 10 mm fra gulvet ved døren til toppen av slukristen i tillegg til en oppkant ved døren på 30 mm.

Konsekvens:
På grunn av alder og usikker funksjon på tettesjiktet kan det ikke forventes at våtrommet har samme sikkerhet mot fuktinntrenging som et nyere våtrom. Risikoen for skjulte fuktskader er derfor forhøyet. Det registrerte fallet mot sluk vurderes å være mindre enn dagens anbefalinger, men antas å ha begrenset praktisk betydning ved normal bruk sammenlignet med tettesjiktets alder og tilstand.

Tiltak:
Det anbefales å planlegge rehabilitering av våtrommet, hvor nytt tettesjikt etableres i henhold til gjeldende krav og dagens krav.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

2.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning med nedfelt servant og profilerte fronter. På veggen er det skap og speil, og rommet har toalett og dusjkabinett.

Merknad:
Innredningen er fra byggeåret og bærer preg av alder og normal slitasje, men det er ikke registrert skader eller avvik utover det som anses som forventet for alderen. Tilstanden vurderes som tilfredsstillende, og det gis tilstandsgrad 1 (TG1).

2.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har naturlig ventilasjon med ventil i himlingen.

Vurdering av avvik:
• Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens;
Manglende mekanisk ventilasjon kan medføre utilstrekkelig fjerning av fuktig luft. Over tid kan dette føre til økt fuktbelastning på overflater og i konstruksjoner, med risiko for kondens, muggdannelse og redusert inneklimakvalitet.

Tiltak:
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk tilpasset våtrom for å sikre tilstrekkelig og stabil ventilasjon.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det var ikke mulig å utføre hulltaking i tilstøtende rom, da alle veggene er mot andre boenheter og mot bod/vaskerom. Som alternativ er det gjennomført fuktsøk på fuktutsatte områder, spesielt rundt vanninstallasjonene, uten at det ble registrert unormale fuktverdier. Tilstandsgraden er satt basert på fuktmålinger og synlige forhold.

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

Peter Solemdals veg 22, 6414 MOLDE
Gnr 24 - Bnr 361
1506 MOLDE

Tilstandsrapport



Fuktsøk på overflater



Fuktsøk på overflater

2.ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerommet er fra 1982 og har gulvbelegg på gulvet, tapet på veggene og malte slette overflater i himlingen. Rommet er enkelt innredet med opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereder. Gulvet har sluk, og det er hovedsakelig lokalt fall i området rundt sluket. Rommet har naturlig ventilasjon og ingen fast varmekilde.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Beskrivelse
Gulvbelegget fungerer som rommets tettesjikt og er fra byggeåret. Tettesjiktet har dermed betydelig alder og har passert normal forventet brukstid. Det er ikke dokumentert utførelse eller tetthet ved sluk og øvrige overganger. Fall mot sluk er hovedsakelig begrenset til området rundt sluket, og gulvet har ikke tilfredsstillende fall fra alle deler av rommet. Det er videre registrert blæredannelser/løs tapet på deler av veggoverflaten. Rommet har kun naturlig ventilasjon og mangler fast varmekilde.

På bakgrunn av alder og forventet gjenværende brukstid for tettesjiktet, samt registrerte avvik ved fall og ventilasjon, vurderes våtrommet til TG3 i henhold til gjeldende kriterier for tilstandsvurdering av våtrom.

Konsekvens:
Tettesjiktets høye alder medfører økt risiko for redusert tetthet og svikt, særlig ved sluk, skjøter og overganger. Mangelfulle fallforhold kan medføre at eventuelt lekkasje- eller bruksvann ikke ledes effektivt til sluket. Blæredannelser i veggoverflaten kan skyldes redusert vedheft og bør følges opp. Begrenset ventilasjon kan bidra til økt fuktbelastning i rommet.

Tiltak:
Det må påregnes full oppgradering av vaskerommet. Ved rehabilitering bør det etableres nytt dokumentert tettesjikt med tilfredsstillende tilslutning til sluk og gjennomføringer, samt fallforhold som sikrer at vann ledes til sluket. Sluket bør vurderes/skiftes i forbindelse med rehabiliteringen, og ventilasjonen bør oppgraderes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000


Oversiktsbilde

2.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det var ikke mulig å utføre hulltaking i tilstøtende rom, da alle veggene på rommet er som yttervegg og mot badet. Som alternativ er det gjennomført fuktsøk på fuktutsatte områder, spesielt rundt vanninstallasjonene, uten at det ble registrert unormale fuktverdier. Tilstandsgraden er satt basert på fuktmålinger og synlige forhold.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har laminatgulv og malte slette overflater på veggene og i himlingen. Innredningen som består av skap med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Det er hvitevarer som komfyr, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap. Mellom benkeplaten og overskapene er det flislagt.

Merknad:
Det er registrert noe slitasje, men dette vurderes som normal bruksslitasje og har ingen betydning for tilstandsgraden.



Noe slitasje på sokkelen

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TOALETTROM

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Gulvet har gulvbelegg, veggene er kledd med tapet, og himlingen har malte, slette overflater.

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

Peter Solemdals veg 22, 6414 MOLDE
Gnr 24 - Bnr 361
1506 MOLDE

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Rommet er innredet med en enkel servant, toalett, og vegghengt skap med speil og belysning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik

Konsekvens/tiltak
• Beskrivelse:
Det er opplyst at det ved bruk av toalettet i 1. etasje tidvis kommer vann ut på gulvet. Vannet fremstår å komme fra området ved overgangen mellom toalettskålen og avløpsrøret, men eksakt lekkasjepunkt er ikke fastslått.

Konsekvens:
Lekkasje fra toalett eller avløpstilkobling kan medføre fuktbelastning på omkringliggende konstruksjoner og overflater, med risiko for fukt- og følgeskader dersom forholdet vedvarer.

Tiltak:
Forholdet bør undersøkes nærmere av rørlegger. Eventuell utett tilkobling eller pakning må utbedres, og omkringliggende konstruksjoner bør kontrolleres for eventuell fuktpåvirkning.

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Toalettrommet har naturlig ventilasjon med ventil i himlingen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannledningene er hovedsakelig av kobber, delvis med plastkappe.

Vurdering av avvik:
• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens:
Kobberrør som er eldre enn 33 år skal i følge NS3600 gis tilstandsgrad 2. Når en vesentlig del av levetiden er passert, øker sannsynligheten for tæring, lekkasjer og svekket funksjon, selv om det ikke er registrert lekkasjer på befaringstidspunktet. Irr på koblinger kan indikere økt risiko for lekkasje i disse punktene. Eventuelle lekkasjer kan medføre fukt- og vannskader i konstruksjoner.

Tiltak:
Det anbefales jevnlig kontroll av vannledningsanlegget, med særlig oppfølging av koblinger med synlig irr. Utskifting eller fornyelse bør påregnes ved tegn til lekkasje eller i forbindelse med oppgradering av våtrom og kjøkken.



Grønn irr på enkelte koblinger

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har en naturlig ventilasjonsløsning med vegg- og spalteventiler, som var vanlig byggeskikk på oppføringstidspunktet. I nyere boliger er det normalt balansert ventilasjon eller annen mekanisk ventilasjonsløsning som gir bedre kontrollert luftutskifting. Dagens ventilasjonsløsning kan derfor gi noe lavere luftutskifting enn dagens standard, men forholdet vurderes som normalt ut fra boligens alder og påvirker ikke tilstandsgraden.



Naturlig avtrekk ført opp og ut i luftelyre

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en varmtvannstank på ca. 200 liter som står på boden hvor det er sluk.

Årstall: 2005 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

Peter Solemdals veg 22, 6414 MOLDE
Gnr 24 - Bnr 361
1506 MOLDE

Tilstandsrapport

• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
En varmtvannstank som er over 20 år har økt risiko for lekkasjer, komponentfeil og energitap, da den normalt har en forventet levetid på 15–20 år. Dersom tanken ikke skiftes ut, kan dette medføre vannskader, driftsproblemer og redusert energieffektivitet. Eldre varmtvannsberedere med effekt over 1500 W som ikke er fast tilkoblet, kan også utgjøre en økt brannrisiko i stikkontakter.

Tiltak:
Det anbefales å vurdere utskifting av varmtvannstanken for å redusere risiko for lekkasjer, driftsproblemer og energitap. Videre bør eldre varmtvannsberedere med effekt over 1500 W vurderes fast tilkoblet i henhold til NEK 400 som et forebyggende sikkerhetstiltak, selv om det ikke er et tilbakevirkende krav om dette.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

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



Sikringsskap

Brannteknisk forhold

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med røykvarslere og slokkeutstyr. Ut fra visuelle observasjoner fremstår utstyret å være i samsvar med gjeldende krav på befaringstidspunktet.

Tv og internett

Beskrivelse

Tv og internettleverandør er Telenor og T-We.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent, da det ikke er foretatt geotekniske undersøkelser. Muligheten for å vurdere grunnforholdene er derfor begrenset. Ved kontrollmåling av gulv mot grunn er det ikke registrert setninger eller andre indikasjoner på sig.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Boligen er omgitt av drenerende masser rundt grunnmuren, med tilhørende dreneringsrør.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen har støpt plate på mark og grunnmur i betong.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen er forholdsvis flat og opparbeidet med asfalt, plenareal og hekk.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens:
Det kan ikke utelukkes forekomst av radon uten måling, men risiko anses som lav basert på beliggenhet og bygningstype.

Anbefalte tiltak:
Det anbefales å gjennomføre en enkel radonmåling i vinterhalvåret for dokumentasjon, i tråd med anbefalinger fra myndighetene. Videre tiltak avhenger av målte verdier.

Peter Solemdals veg 22, 6414 MOLDE
Gnr 24 - Bnr 361
1506 MOLDE

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

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

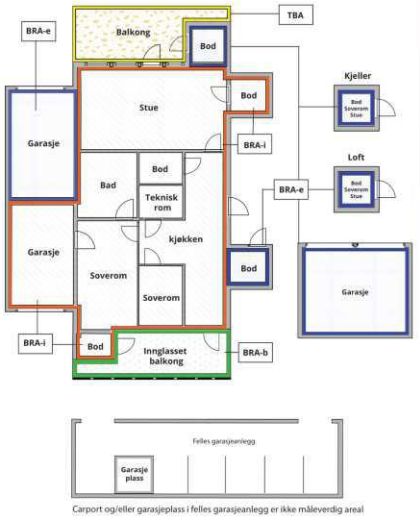
Hva er måleverdig areal?

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

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.etasje	59			59	35
2.etasje	59			59	2
SUM	**118**				**37**
SUM BRA	**118**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	2 boder, entré, stue, kjøkken, toalettrom		
2.etasje	Gang, 3 soverom, bod, bad, vaskerom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.8.2026	Stian Jørgensen Hammarbäch	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1506 MOLDE	24	361		0	26098.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Peter Solemdals veg 22

Hjemmelshaver
Kringsjå Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0101/KRINGSJÅ BORETTSLAG	848757322	H0101		Eide Ove

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
102

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i en blindvei i et attraktivt boligområde på Kringsjå, nord for Molde sentrum. Moldemarka, med flotte turmuligheter både sommer og vinter, ligger like ovenfor eiendommen. Det er kort avstand til barnehage, barneskole, ungdomsskole, dagligvarebutikk, Træffhuset, Romsdalsmuseet og Idrettens Hus.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er felleseiet av Kringsjå Borettslag og har et areal på 26 098 m². Den er opparbeidet med boligbebyggelse, lekeplass, parkeringsplasser og et pent uteområde med plen, beplantning samt ulike busker og trær.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	01.09.2026	Signert egenerklæring fra eier	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	07.08.2026	Eiendomsopplysninger	Gjennomgått		Nei
Eier	07.08.2026	Eier var tilstede under befaringen	Gjennomgått		Nei
Infoland	01.09.2026	Offentlige og tinglyste dokumenter.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.08.2026	
2	01.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Peter Solemdals veg 22, 6414 MOLDE
Gnr 24 - Bnr 361
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 NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

AREAL

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

PERSONVERN

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

Boligopplysninger:

Kringsjå Borettslag
Peter Solemdals veg 22
6414 MOLDE

Vår ref.: 31/102
Type: Borettslag
Eiere: Ove Eide

Fødselsdato eier: [redacted]

Organisasjonsnr: 848 757 322 **Andelsnr:** 102

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **6 605**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag andel fellesgjeld	831
	Driftskostnader	4 408
	Renter andel fellesgjeld	617
Tilleggsytelser:	Kabel-TV / Bredbånd	669
	Strøm/vedlikehold garasje	80

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	148 120	Gjeld siste årsoppg.:	153 115
Klient ajourf. lån:	12 379 400	Klient gj. s. årsoppg.:	12 796 240

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 32363, DNB Bank ASA
Serielån, 4 terminer per år.
Rentesats per 13.08.2026: 5.31% pa.
Antall terminer til innfrielse: 70
Saldo per 13.08.2026: 10 039 400
Andel av saldo: 120 121
Første termin: 31.12.2018Første avdrag: 31.03.2019 (siste termin 31.12.2043)
Serielån flytende rente 3mnd Nibor +0,75%
Serielån, flytende rente 3 mnd Nibor+0,75%

Lånenummer: 45895, DNB Bank ASA
Serielån, 4 terminer per år.
Rentesats per 13.08.2026: 5.31% pa.
Antall terminer til innfrielse: 36
Saldo per 13.08.2026: 2 340 000
Andel av saldo: 27 999
Første termin/første avdrag: 30.09.2025 (siste termin 30.06.2035)
Serielån flytende rente 3mnd Nibor + 0,75%

4: Særskilte opplysninger

Styreleder:	Annlaug Årflot
Adresse:	Peter Solemdalsv 42 A
Postnr/-sted:	6414 MOLDE
Telefon:	Mob.: 99454022
E-post:	kringsja.borettslag@mittmobo.no

5: Restanse felleskostnader pr. 13.08.2026

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	6 605
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	153 115	Andre inntekter:	1 040
Annen formue:	24 053	Utgifter:	7 525		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	220 200
Andelsnr:	102	Partialobligasjonsnr:	00102

Boligopplysninger:

Kringsjå Borettslag
Peter Solemdals veg 22
6414 MOLDE

Vår ref.: 31/102
Type: Borettslag
Eiere: Ove Eide

Fødselsdato eier: [redacted]

Organisasjonsnr: 848 757 322

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1982		
Gårds/bruksnr:	24/361		
Bygningstype:	Rekkehus vertikaldelt		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	25000

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring	Polisenr:	SP0003236348

Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS:

Borettslag som har tegnet seg forsikring kan si opp avtalen innen 1.des med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Forsikringsselsekapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1982	Første innflytting:	18.02.1983
Etasje:	2 PL	Oppvarmingstype:	Elektrisitet
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Felles garasjeanlegg ()		
Systemlås:	Ja	Antall rom:	4
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	4
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	4r 106m2
Ansiennitetsregler:	1 - boende eier i borettslaget		
	2 - felles ansiennitet med samarbeidende		
	2 - medlem i MOBO		

Fasiliteter:

LEIL B2 REKKE 20
GARASJE NR. 35 FØLGER LEIL

Annen informasjon:

GENERALFORSAMLING

Kringsjå Borettslag

Torsdag 23.04.2026 kl 20:00

Scandic Seilet

Min side – hva ligger i Min side

Hvis du bor i et borettslag/sameie finner du:
Månedlige felleskostnader
Vedtekter og eventuelt husordensregler
Budsjett
Årsoppgave til skattemelding
Søknad om utleie
Informasjon fra styret og MOBO

Som medlem i Mobo har du følgende tilganger:
Medlemsnummer og ansiennitet
Medlemsfordelene
Overføre opptjent bonus til konto
Boliger på forkjøpsrett

Hvordan opprette Min side

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

www.mobo.no – Min side

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

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

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

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

TEKNISK AVDELING

Trygghet for styret – kontroll på bygget

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

Vi gir styret:

- Oversikt
- forutsigbar økonomi
- én tydelig faglig samarbeidspartner

Våre tjenester

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

Digitale verktøy for kontroll

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

Én totalpakke – én trygg samarbeidspartner.

KONTAKT OSS – TEKNISK AVDELING 71 25 93 00
Svein Ronny Morewood – Leder teknisk avdeling
Svein Ivar Byttingsvik – Teknisk konsulent
Magne Mykløy – Teknisk konsulent



MOBO EIENDOMSSERVICE AS

Vaktmester- og håndverkstjenester når du trenger det

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

Våre tjenester inkluderer:

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

Ta kontakt for pristilbud
71 25 93 00
vaktmester@mobo.no

MOBO 80 ÅR 1946 2026



Innkalling til ordinær generalforsamling i Kringsjå Borettslag

Tid: Torsdag 23.04.2026, kl 20:00

Sted: Scandic Seilet

SAKSLISTE

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak av navnefortegnelse

1.3 Godkjenning av innkalling og dagsorden

1.4 Valg av møtesekretær

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

2. Styrets årsmelding

3. Årsregnskap og revisors beretning

4. Godtgjørelse til styret

5. Valg

Se vedlegg fra valgkomiteen.

5.1 Valg av styreleder for 2 år

5.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

5.3 Valg av inntil 3 varamedlemmer for 1 år

5.4 Valg av 3 delegater med vara til MOBOs generalforsamling 11.06.2026

5.5 Valg av miljø- og aktivitetskomite for 1 år

5.6 Valg av valgkomité

Kringsjå Borettslag

Årsmelding fra styret 2025

1. TILLITSVALGTE:

Siden forrige ordinære generalforsamling har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

STYRET:
Styreleder, Annlaug Årflot
Styremedlem, Håkon Raanes
Styremedlem, Raymond Johannessen Berg
Styremedlem, Lars Petter Fosseide
Styremedlem, Signe Kristine Bech Ødegård
Varamedlem, Per Magnussen
Varamedlem, Geir Ellingsen
Varamedlem, Elin Sørensen

2. GENERELLE OPPLYSNINGER OM BOLIGSELSKAPET

FORRETNINGSFØRSEL
Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Møre og Romsdal Boligbyggelag.

HMS
Internkontroll innebærer at boligselskapet er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har boligselskapet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

FORSIKRING
Boligselskapets eiendommer er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring.

Polise nr. SP0003236348. Egenandel ved skade er kr. 12 000,-.

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

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

EIENDOMMEN
Kringsjå Borettslag består av 109 boenheter og ligger i Molde kommune

Boligselskapet er registrert i Brønnøysund med organisasjonsnummer 848757322.

3. STYRETS ARBEID

3. STYRETS ARBEID

I 2025 ble det avholdt 10 styremøter hvor hvorav 70 protokollerte saker har vært behandlet.

Styret ønsker å fremheve et utvalg saker:

Styret har i løpet av året kartlagt tilstanden på borettslagets tak/kryploft for å vurdere behov for vedlikehold og eventuelle utbedringer. Kartleggingen omfatter visuell inspeksjon av taktekking, beslag, renner, nedløp og vurdering av forventet levetid. Arbeidet fortsetter i 2026 med en mer detaljert gjennomgang av funnene og eventuelle vurderinger fra fagpersoner. Dette skal danne grunnlaget for anbefalte tiltak og en prioritert vedlikeholdsplan.

Parallelt pågår kartlegging av piper i borettslaget for å vurdere dagens tilstand, forventet levetid og eventuelt behov for vedlikehold eller utbedringer.

Det er i løpet av året sluttført maling av borettslagets 3- og 4-roms leiligheter med fargen Kringsjågrå. Arbeidet omfattet vasking og full overflatebehandling av yttervegger utført av Bill Mossberg. Prosjektstyring av MOBO på bestilling av styret i borettslaget, og sikret god kvalitet og effektiv gjennomføring.

Alle fasadearealer I de kringsjågrå rekkene er registrert og arkivert, dette gir borettslaget bedre forutsetninger for å innhente presise tilbud ved fremtidig maling, fasadearbeid og annet vedlikehold. Tjenesten ble utført av MOBO Eiendomsservice

Styret har arbeidet med innhenting av tilbud på brannslukningsapparater og brannvarslere. Arbeidet settes på vent da MOBO sentralt startet med innhenting av felles tilbud på tvers av alle borettslag inkludert i MOBO. Forventet tidlig i 2026

HMS-arbeidet har vært gjennomført med Lettstyrt. Dette er et system som ikke er optimalt.

Styret har derfor besluttet å investere i HMS-systemet MOBO-HMS. Systemet er planlagt implementert i Q1 2026, og vil gi bedre oversikt, enklere og systematisk oppfølging av HMS-arbeidet i borettslaget. Avtalen med Lettstyrt blir avsluttet.

Det ble gjennomført både vår- og høstdugnad med rundt 30–35 deltakere i alle aldre. Det ble servert kaffe, kaker og grilling av pølser, og dugnadene bidro til godt sosialt samhold og hyggelig nettverksbygging mellom naboene. Styret takker for innsatsen

Bestilling av containere til hageavfall og restavfall

Oppfølging mot RIR angående søppelhåndtering.

Styret har gjennom året hatt løpende oppfølging av bygningsmassen for å sikre god drift, tidlig avdekking av vedlikeholdsbehov og kontinuerlig ivaretakelse av borettslagets- og andelseiers interesser.

Det er gjennomført generell vedlikehold av gatelys og belysning i fellesområdene, inkludert utskifting av defekte lamper og nødvendig oppfølging for å sikre god trygghet og belysning for beboerne.

Det er gjennom året utført løpende oppfølging av henvendelser fra andelseiere via e-post, telefon og personlig oppmøte, for å sikre god kommunikasjon, effektiv saksbehandling. Det kan være ifb. med overtakelser, dyrehold, søknad om varmepumper, dekking av kostnader knyttet til vedlikehold etc.

Det er gjennom året fulgt opp snøbrøyting, kostebil og plenklipping, inkludert dialog med leverandør og kontroll av utført arbeid, for å sikre godt vedlikehold. Dette har gitt oss trygge og trivelige uteområder.

Tegningene av bygningsmassen er i løpet av året blitt digitalisert. Dette gir borettslaget bedre oversikt over eksisterende dokumentasjon, gjør arbeidet med vedlikehold og planlegging mer effektivt, og sikrer at tegningene er lett tilgjengelige for både styret og fagpersoner ved behov. Digitaliseringen legger også til rette for trygg arkivering og enklere deling av relevant informasjon i framtidige prosjekter. Vi har også fått arkivert kart over plassering av de utvendige stoppekranene i borettslaget hos Mobo.

Miljøkomiteen har arrangert julegrantenning, deltatt aktivt på dugnadene, sendt søknad til ulike instanser om midler til gapahuk. Kringsjå Borettslag fikk 30 000 kr fra MOBO-fondet til gapahuk. Miljøkomiteen har gjort en god jobb til nytte for felleskapet i borettslaget.

Forsikringssaker: Styret har fulgt opp forsikringssaker i samarbeid med teknisk avdeling på MOBO

Oppføling av avvik fra brannvesenet og manglende tilbakemelding fra leieboere.

Styret ønsker avslutningsvis å takke for innsatsen til alle som bidrar på sitt vis, smått og stort, til at Kringsjå Borettslag er trygt og trivelig.

4. ØKONOMI

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

Årsmeldingen er godkjent av styret 24.03.2026

Resultatregnskap 2025 Kringsjå Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		5 872 788	5 873 136	5 873 200	5 873 200
Kabel TV avgift		776 952	725 940	777 000	875 100
Andre driftsinntekter	4	82 828	48 819	46 300	45 500
Sum inntekter		**6 732 568**	**6 647 895**	**6 696 500**	**6 793 800**
Kostnader					
Personalkostnader	2	52 276	54 716	70 900	56 700
Styrehonorar		238 000	272 500	260 000	240 000
Energi og strøm		60 559	66 907	65 000	65 000
Vedlikehold	3	3 046 219	519 683	740 000	740 000
Revisjonshonorar		14 368	13 554	13 600	14 700
Forretningsførerhonorar		279 671	270 486	281 200	292 300
Andre konsulenttjenester		214 044	145 995	60 000	70 000
Kabel-TV		813 187	722 107	784 100	883 100
Kontigent boligbyggelag		32 700	32 700	32 700	32 700
Forsikringer		549 551	505 044	553 500	576 800
Kommunale avgifter	5	1 949 159	1 944 166	2 104 600	2 030 000
Snøbrøyting		161 264	197 926	200 000	200 000
Andre driftskostnader	6	83 049	69 012	60 100	84 700
Sum kostnader		**7 494 047**	**4 814 796**	**5 225 700**	**5 286 000**
Driftsresultat		**-761 480**	**1 833 099**	**1 470 800**	**1 507 800**
Finansinntekter og kostnader					
Renteinntekt		86 956	59 610	30 000	40 000
Rentekostnad	11	628 880	645 911	587 600	618 800
Resultat av finansinnt. og -kostnader		**-541 924**	**-586 302**	**-557 600**	**-578 800**
Årsresultat	**1**	**-1 303 404**	**1 246 797**	**913 200**	**929 000**
Overføringer og disponeringer					
Overført annen egenkapital	10	-1 303 404	1 246 797	913 200	929 000
Sum overføringer og disponeringer		**-1 303 404**	**1 246 797**	**913 200**	**929 000**

Balanse pr. 31.12.25 Kringsjå Borettslag

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Varige driftsmidler			
Bygninger	7, 11	48 871 093	48 871 093
Sum anleggsmidler		**48 871 093**	**48 871 093**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		3 863	0
Andre fordringer		207 422	182 672
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto	9	1 928 489	1 487 972
Sum omløpsmidler		**2 139 773**	**1 670 643**
SUM EIENDELER		**51 010 867**	**50 541 736**

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		10 900	10 900
Opptjent egenkapital		20 047 653	21 351 057
Sum egenkapital	**10**	**20 058 553**	**21 361 957**
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	11	12 796 240	10 899 920
Borettsinnskudd	12	18 026 450	18 026 450
Sum langsiktig gjeld		**30 822 690**	**28 926 370**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		0	3 825
Leverandørgjeld		124 990	247 189
Skyldig til off. myndigheter		751	864
Annen kortsiktig gjeld		3 883	1 532
Sum kortsiktig gjeld		**129 623**	**253 410**
Sum gjeld		**30 952 313**	**29 179 780**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**51 010 867**	**50 541 736**

Molde 31.12.25

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

Annlaug Årflot Styreleder	Lars Petter Fosseide Styremedlem	Raymond Johannessen Berg Styremedlem
Signe Kristine Bech Ødegård Styremedlem	Håkon Raanes Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler pr. 01.01	**1 417 234**	**944 117**
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	-1 303 404	1 246 797
Opptak /avdrag langsiktig gjeld	1 896 320	-773 680
B. Årets endring disponible midler	**592 917**	**473 117**
C. Disponible midler 31.12	**2 010 150**	**1 417 234**

Det regnskapsmessige resultatet tar ikke hensyn til en del viktige forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak av og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler.
Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og er definert som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Note 2 - Personalkostnader

	2025	2024
5102 Lønn ekstrahjelp	15 583	12 748
5150 Opptjente feriepenger	671	1 300
5151 Avtalefestede feriepenger	151	232
5400 Arbeidsgiveravgift	35 755	40 220
5405 Arbeidsgiveravgift feriepenger	116	216
Sum	**52 276**	**54 716**

Borettslaget har ingen fast ansatte.

Note 3 - Vedlikehold

	2025	2024
6601 Vedlikehold bygg	299 057	188 902
6602 Vedlikehold vvs	45 031	58 156
6603 Vedlikehold elektro	5 448	0
6604 Vedlikehold utvendig anlegg	41 820	89 650
6610 Leie vaktmester	287 917	168 636
6620 Rep. og vedlikehold utstyr	0	2 340
6630 Egenandel forsikringsskader	2 000	12 000
6640 Periodisk vedlikehold	2 364 947	0
Sum	**3 046 219**	**519 683**

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

Note 4 - Tilskudd

Borettslaget har mottatt kr 40.000,- i Teft-midler fra Sparebanken Møre til gapahuk.

Note 5 - Kommunale avgifter

	2025	2024
7760 Kommunale avgifter	1 216 769	1 213 550
7761 Eiendomsskatt	732 390	730 616
Sum	**1 949 159**	**1 944 166**

Note 6 - Andre driftkostnader

	2025	2024
6305 Driftskostnader til El-bil	0	1 680
6360 Renhold, sanitærartikler	1 164	1 759
6440 Leie av container, transportmidler	58 758	40 575
6500 Verktøy og redskaper	1 532	1 437
6550 Driftsmaterialer	863	2 685
6552 HMS-system	5 775	5 640
6570 Arbeidsklær, verneutstyr	0	295
6825 Kopiering	0	71
6890 Andre kontorkostnader	0	6 925
7000 Drivstoff	0	1 134
7420 Gaver kunder, fradragsberettiget	4 557	0
7710 Kostnader vedr. styrearbeid	3 057	1 379
7719 Andre organisasjonsmessige kostnader	1 522	0
7720 Generalforsamling	1 225	1 075
7770 Bank og kortgebyr, betalingsgebyr	4 595	4 358
Sum	**83 049**	**69 012**

Note 7 - Bygninger

	Uteområde	Boder	Bygninger	Ball-/lekeplass	Garasjer
Anskaffelseskost pr.01.01 :	387 340	1 664 195	46 281 159	288 755	249 644
Årets tilgang :	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	387 340	1 664 195	46 281 159	288 755	249 644
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	387 340	1 664 195	46 281 159	288 755	249 644
Anskaffelsesår :	2013	2004	1983	1998	1983
Antatt levetid i år :					

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

Note 8 - Anleggsmidler

	Rotorklipper
Anskaffelseskost pr.01.01 :	28 000
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	28 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	28 000
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	0
Anskaffelsesår :	2014
Antatt levetid i år :	3

Note 9 - Skyldig skattetrekk

Av totale bankinnskudd er kr. 271,- bundet til skydlig skattetrekk. Det er stilt skattetrekksgaranti.

Note 10 - Egenkapital

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

Spesifikasjon innskutt egenkapital			**2025**
	Antall	**Pr. andel**	**Sum**
Andeler i borettslaget	109	100	10 900

Spesifikasjon opptjent egenkapital

Opptjent egenkapital pr. 01.01	**21 351 057**
+/- Årets resultat	-1 303 404
Opptjent egenkapital pr. 31.12	**20 047 653**
Sum egenkapital pr. 31.12	**20 058 553**

Note 11 - Pantegjeld og pantestillelser

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**
Formål:	Male bygningsmassen	Utskifting av vindu og dører
Lånenummer:	**45895**	**32363**
Lånetype:	Serie	Serie
Opptaksår:	2025	2018
Rentesats:	4.83 %	4.84 %
Beregnet innfridd:	30.06.2035	31.12.2043
Opprinnelig lånebeløp:	2 600 000	14 342 000
Lånesaldo 01.01:	0	10 899 920
Avdrag i perioden:	130 000	573 680
Opptak i perioden:	2 600 000	0
Lånesaldo 31.12:	**2 470 000**	**10 326 240**
Saldo 5 år frem i tid:	1 170 000	7 457 840

Av borettslagets bokførte gjeld er kr. 30.822.690,- sikret ved pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr. 48.871.093,-.

Note 12 - Borettsinnskudd

2250 Borettsinnskudd	18 026 450
Sum	**18 026 450**

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Resultat og balanse med noter for Kringsjå Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Kringsjå Borettslag

Styreleder	Annlaug Årflot (sign.)	17.03.2026
Styremedlem	Lars Petter Fosseide (sign.)	10.03.2026
Styremedlem	Håkon Raanes (sign.)	17.03.2026
Styremedlem	Raymond Johannessen Berg (sign.)	10.03.2026
Styremedlem	Signe Kristine Bech Ødegård (sign.)	10.03.2026

Til generalforsamlingen i Kringsjå Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Molde, 18. mars 2026
Cedra Norge Rago AS

Else Berit Hamar

Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Securely signed with Brevio

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

The identities of the signers are listed below:

2026-03-18 10:52:19 UTC+01:00 Statsautorisert revisor
Else Berit Grønbech Hamar

bankID

NO BankID - 3668fa31-46fa-49e6-a3a7-2fd686f11ace

This document package contains:
- The original document
- Closing page (this page)

Electronic signatures are not visible but digitally integrated.

Valgkomiteens forslag til Generalforsamling 23. april 2026

Sty6ret:

Verv	Navn	Adresse	Funksjonstid
Styreleder	**Annlaug Aarflot**	P .Solemdalsv. 42A	Gjenvelges for 2 år
Styremedlem	**Lars Fosseide**	H. Aamotsv. 31 A	Ikke på valg – valgt for 1 år til
Styremedlem	**Raymond Berg**	P. Solemdalsv. 26	Ikke på valg – valgt for 1 år til
Styremedlem	**Håkon Raanes**	H. Aamotsv. 30	Gjenvelges for 2 år
Styremedlem	**Signe Bech Ødegaard**	P. Solemdalsv. 31 A	Ikke på valg – valgt for 1 år til

Varamedlemmer til styret:

1. vara	**Geir Ellingsen**	H. Aamotsv. 52	1 år
2. vara	**Geir Ingebretsen**	H. Aamotsv. 14	1 år
3. vara	**Elin Sørensen**	H. Aamotsv. 50	1 år

Trivsel/Miljøkomite:

Maren Kavli	H. Aamotsv. 4
Henning Tomren	H. Aamotsv. 12
Annika Rø	P. Solemdalsv. 36
Yngve Hustad Reite	H. Aamotsv. 5
Signe Bech Ødegaard	P. Solemdalsv. 31 A
Lovise Molund	H. Aamotsv.1

Valgkomite:

Andreas Løseth	H. Aamotsv. 1
Svein Baadnes	P. Solemdalsv.24
Mads Aure	H. Aamots v.9

Vedr: Styre: Styret velger selv funksjon som nestleder/sekretær.

Vedr: Valgkomite: Det er vanskelig å få borettshavere til å ta på seg verv. Honorar for komiteens arbeid bør heves betraktelig.

Fullmektig

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

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

Rådgiver

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

FULLMAKT

Navn: _____

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

_____

Dato: _____

Navn: _____

Adresse: _____

Signatur: _____

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

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Kringsjå Borettslag torsdag 23.04.2026 kl. 20:00 - Scandic Seilet.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Forretningsfører MOBO v/Oddveig Anita Valle

1.2 Opptak av navnefortegnelse

Vedtak:
12 fremmøtte hvorav 11 stemmeberettigede.

1.3 Godkjenning av innkalling og dagsorden

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

1.4 Valg av møtesekretær

Vedtak:
Som møtesekretær ble valgt: Forretningsfører MOBO v/Oddveig Anita Valle

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

Vedtak:
Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble valgt: Geir Ingebretsen

2. Styrets årsmelding

Vedtak:
Årsmelding fra styret for 2025 ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap og revisors beretning

Vedtak:
Årsregnskapet for 2025 ble enstemmig godkjent. Årets resultat føres mot annen egenkapital.

Revisors beretning ble referert.

4. Godtgjørelse til styret

Vedtak:
Følgende godtgjørelse for perioden 07.05.25 - 23.04.26 ble enstemmig vedtatt:

- Honorar til styreleder: Kr 110.000,- (kr 100.000,- i fjor)
- Honorar til nestleder: Kr 50.000,- (kr 40.000,- i fjor)
- Honorar til sekretær: Kr 25.000,- (kr 20.000,- i fjor)
- Honorar til øvrige styremedlemmer: Kr 20.000,- (kr 15.000,- i fjor)
- Møtegodtgjørelse til styret og varamedlemmer: Kr 750,- pr. møte (uendret)
- Honorar til valgkomiteens medlemmer: Kr 1.500,- (kr 3.000,- i fjor)

5. Valg

5.1 Valg av styreleder for 2 år

Vedtak:
Som styreleder for 2 år ble enstemmig gjenvalgt: Annlaug Årflot

5.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Vedtak:
Som styremedlem for 2 år ble enstemmig gjenvalgt: Håkon Raanes

5.3 Valg av inntil 3 varamedlemmer for 1 år

Vedtak:
Som varamedlemmer for 1 år ble enstemmig valgt:

1. Geir Ellingsen (gjenvalgt)
2. Geir Ingebretsen
3. Elin Sørensen (gjenvalgt)

5.4 Valg av 3 delegater med vara til MOBOs generalforsamling 11.06.2026

Vedtak:
Som utsending til MOBOs generalforsamling ble enstemmig valgt: Annlaug Årflot, Lars Petter Fosseide og Håkon Raanes med Raymond Johannessen Berg som vara.

5.5 Valg av miljø- og aktivitetskomite for 1 år

Vedtak:
Som medlemmer til trivsel- og miljøkomite for 1 år ble enstemmig valgt:

- Maren Kavli (gjenvalgt)
- Henning Eik Tomren (gjenvalgt)
- Annika Rø (gjenvalgt)
- Yngve Hustad Reite (gjenvalgt)
- Signe Kristine Bech Ødegård (gjenvalgt)
- Lovise Molund Lønseth

5.6 Valg av valgkomité

Vedtak:
Som medlemmer til valgkomitéen ble enstemmig valgt:

- Andreas Lønseth
- Mads Aure
- John Arvid Karlsen Ulrich

Protokoll for Kringsjå Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Oddveig Anita Hesjedal Valle (sign.)	04.05.2026
Sekretær	Oddveig Anita Hesjedal Valle (sign.)	04.05.2026
Protokollvitne	Geir Ingebretsen (sign.)	24.04.2026

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

MOBOs representant leder møtet.

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Randi Kristin Lysgård

For: 14 stemmer
Blankt: 1 stemme

1.2 Opptak av navnefortegnelse

Avgitte stemmer telles opp i etterkant av møtet.

Vedtak:

Avgitte stemmer digitalt: 15 stemmer

1.3 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Innkalling og dagsorden godkjennes.

Vedtak:

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

For: 13 stemmer
Ikke avgitt: 2 stemmer

1.4 Valg av møtesekretær

Mobos representant skriver protokoll i etterkant av møtet.

Vedtak:

Som møtesekretær ble valgt: Randi Kristin Lysgård

For: 13 stemmer
Ikke avgitt: 2 stemmer

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

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

Vedtak:

Til å signere protokollen sammen med møteleder ble valgt: Annlaug Åfrlot

For: 12 stemmer
Blankt: 1 stemme
Ikke avgitt: 2 stemmer

2. Valg av revisor

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

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

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

Forslag til vedtak ble vedtatt med 12 stemmer for, 1 stemme blank og 2 stemmer som ikke ble avgitt.

Vedtak:

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

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

Protokoll ekstraordinært møte for Kringsjå Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Randi Kristin Lysgård (sign.)	15.12.2025
Sekretær	Randi Kristin Lysgård (sign.)	15.12.2025
Protokollvitne	Annlaug Årflot (sign.)	12.12.2025

Budsjett Kringsjå Borettslag

	Budsjett 2026	Budsjett 2025
Inntekt		
Innkrevde felleskostnader	5 873 200	5 873 200
Kabel TV avgift	875 100	777 000
Andre driftsinntekter	45 500	46 300
Sum inntekt	6 793 800	6 696 500
Kostnader		
Personalkostnader	56 700	70 900
Styrehonorar	240 000	260 000
Energi og strøm	65 000	65 000
Vedlikehold	740 000	740 000
Revisjonshonorar	14 700	13 600
Forretningsførerhonorar	292 300	281 200
Andre forvaltningstjenester	70 000	60 000
Kabel-TV	883 100	784 100
Kontigent boligbyggelag	32 700	32 700
Forsikringer	576 800	553 500
Kommunale avgifter	2 030 000	2 104 600
Snøbrøyting	200 000	200 000
Andre driftskostnader	84 700	60 100
Sum kostnader	5 286 000	5 225 700
Driftsresultat	1 507 800	1 470 800
Finansinnt. og kostnad		
Renteinntekt	40 000	30 000
Rentekostnad	618 800	587 600
Resultat finans	-578 800	-557 600
Årsresultat	929 000	913 200

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

Budsjettert årsresultat:	Beløp
Årsresultat	929 000
Avdrag lån i DNB	833 700
Endring i disponible midler	95 300

Felleskostnader

Leilighets-gruppe	Antall rom	Antall leiligheter	Drifts-kostnader 2026	Renter 2026	Avdrag 2026	Totale felles-kostnader 2026	Drifts-kostnader 2025	Renter 2025	Avdrag 2025	Totale felles-kostnader 2025	Endring i felles-kostnader
221/226	2	30	2 461	344	464	3 269	2 623	327	319	3 269	0
222	2	8	2 537	355	479	3 371	2 704	337	329	3 371	0
231/237	3	11	3 698	518	697	4 914	3 942	492	480	4 914	0
232	3	3	3 722	521	702	4 945	3 968	495	483	4 945	0
233/238	3	13	3 768	527	711	5 006	4 016	501	489	5 006	0
236	3	21	3 404	476	642	4 522	3 628	452	442	4 522	0
241	4	3	4 162	583	785	5 530	4 436	553	540	5 530	0
246	4	3	4 408	617	831	5 856	4 698	586	572	5 856	0
247	4	5	4 418	618	833	5 869	4 709	587	573	5 869	0
248	4	8	4 479	627	845	5 950	4 774	595	581	5 950	0
249	4	4	4 581	641	864	6 086	4 883	609	595	6 086	0
		109	**4 420 700**	**618 800**	**833 700**	**5 873 200**	**4 711 900**	**587 600**	**573 700**	**5 873 200**	0

I tillegg kommer		Budsjett 2026	Budsjett 2025
Kabel-TV per enhet	109	669	594
Sum kabel-TV		875 052	776 952
Strøm/vedlikehold	42	80	80
Sum strøm/vedlikehold garasje		40 320	40 320

BUDSJETT 2026 - KRINGSJÅ BORETTSLAG

VEDTEKTER

for Kringsjå borettslag org nr 848 757 322 tilknyttet Møre og Romsdal boligbyggelag
vedtatt på borettslagets generalforsamling den 27. april 2005 og sist endret 25.04.24

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Borettslaget ligger i Molde kommune og er tilknyttet Møre og Romsdal boligbyggelag som er forretningsfører. Forretningskontoret er i Molde kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på 100 kr.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget kan være andelseiere i borettslaget. Ingen enkeltpersoner (fysiske personer) kan eie mer enn én andel. Med de unntak som er nevnt i borettslagslovens § 4-2 første ledd, kan bare enkeltpersoner (fysiske personer) godkjennes som andelseiere. Antallet andeler som eies av juridiske personer, må ikke overstige 10 % av andelene i borettslaget.

2-2 Sameie i andel

(1) To eller flere personer som bor i eller skal bo i boligen, kan eie en andel sammen.

(2) Ved arv kan et dødsbo eller flere arvinger i fellesskap overta en andel. I slike tilfeller kan borettslaget pålegge arvingene eller dødsboet å overdra andelen til ordinær andelseier innen 6 måneder.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2-1 andre ledd.

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til nærstående som nevnt i borettslagslovens § 4-12 første ledd og husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal i samarbeid med boligbyggelaget sørge for at de som har forkjøpsrett, får anledning til å gjøre retten gjeldende slik det er beskrevet i borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er 5 hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om eierskifte minst 15 dager og høyst 3 måneder før borettslaget mottar melding om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating (framleie)

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer slik regler og praksis i borettslaget tilsier.

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

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

(4) Andelseiere som ønsker å gjennomføre bygningsmessige endringer på eiendommen, må ha styrets godkjenning til dette. Når slike tiltak er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen, kan styret ikke nekte slik godkjenning uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette ordensregler for eiendommen.

4-2 Bruksoverlating (framleie)

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre. Vanligvis gis tillatelse til bruksoverlating (framleie) for inntil 3 år (jf. borettslagslovens §§ 5-5 og 5-6).

(2) Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen 1 måned etter at styret har mottatt søknaden, skal den regnes som godkjent.

(3) Bruksoverlating (framleie) av boligen reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

(1)Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand.

(2)Med de unntak som er nevnt i tredje ledd nedenfor, har andelseier ansvar for alt innvendig vedlikehold. Dette gjelder også innvendige deler av verandaer og balkonger.

(3)Borettslaget har ansvar for alt utvendig vedlikehold og dessuten ansvar for reparasjoner av bjelkelag og andre bærende bygningskonstruksjoner. I tillegg har borettslaget ansvar for reparasjoner av vann- og avløpsledninger som er bygget inn i bygningskonstruksjonene og nødvendig utskifting av klosetter, varmtvannsberedere, stoppekraner og fastmonterte ventilasjonsvifter når skaden ikke kan lastes brukeren. Andelseier har ansvar for vedlikehold av vinduer og ytterdører, men borettslaget har ansvaret for utskifting når dette er nødvendig og skaden ikke kan lastes brukeren.

(4)På områder der borettslaget har vedlikeholdsansvar har andelseier likevel en tilsyns- og varslingsplikt. Spesielt gjelder dette forhold som krever snarlige tiltak for å hindre eller begrense skader.

(5)Styret kan fastsette mer detaljerte regler for andelseiernes og lagets vedlikeholdsplikter.

6. Mislighold

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter overfor borettslaget, kan andelseieren pålegges å selge andelen eller fravike leiligheten (jf. borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23).

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1)Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av styreleder og 4 andre medlemmer med inntil 3 varamedlemmer.

(2)Funksjonstiden for lederen og de øvrige styremedlemmene er ordinært 2 år, men det skal alltid velges/gjenvelges minst 2 styremedlemmer hvert år. Varamedlemmer velges for 1 år.

(3)Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

a. Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

b. Endring av tallet på andeler.

c. Salg eller kjøp av fast eiendom.

d. Opptak av lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene.

e. Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.

f. Andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5 % av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1)Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen 15. juni.

(2)Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst 10 andelseiere krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1)Styret skal minst 4 høyst 5 uker før ordinær generalforsamling varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2)Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst 8 og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst 3 dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

a. Godkjenning av årsberetning fra styret

b. Godkjenning av årsregnskap

c. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer

d. Fastsetting av godtgjørelse til styret

e. Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1)Generalforsamlingen kan ikke fatte vedtak i andre saker enn de som er nevnt i pkt. 9-4.

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

(3)Ved stemmelikhet benyttes loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1)Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst 2/3 av de avgitte stemmer.

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

- Vilkår for å være andelseier i borettslaget
- Bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- Denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 6.juni 2003, nr. 39 (jf. lov om boligbyggelag).

ORDENSREGLER FOR KRINGSJÅ BORETTSLAG

Disse ordensregler er hjemlet i vedtektenes § 4-1 pkt. 5. I tvilstilfeller gjelder de mer generelle bestemmelser i vedtektene og i gjeldende borettslagslov.

1 GENERELT

(1) Det er en viktig forutsetning for trivsel i borettslaget at alle beboere bidrar til at det hersker orden til enhver tid, og at det er ro i de alminnelige hviletider. Hver enkelt borettshaver er ansvarlig for at ordensreglene følges og at pålegg fra styret blir fulgt opp.

(2) Alle andelseiere er medeiere i borettslagets eiendommer og det er derfor i alles interesse at alt som eiendommen omfatter, tas godt vare på og holdes i orden. Dette er det beste grunnlag for et godt naboskap.

2 RO OG ORDEN

(1) Det skal i alminnelighet herske ro i leiligheten fra kl. 23.00 til kl. 07.00. Radio, fjernsyn, stereoanlegg o. l. må dempes slik at naboer ikke forstyrres. Det skal også tas hensyn til naboene når man oppholder seg utendørs i dette tidsrommet. Støyende aktiviteter er ikke tillatt når dette kan være til sjenanse for andre.

(2) Den enkelte borettshaver har ansvar for at det er ryddig rundt leiligheten og at grøntområdene nærmest leiligheten holdes i orden.

(3) Ved banking/risting av golvtepper o.l. må det tas hensyn til naboene. Slike aktiviteter bør ikke forekomme fra veranda i 2. etasje i horisontalt delte rekker.

(4) P.g.a. brannfaren er grilling ikke tillatt på verandaer. Grilling i hager er tillatt i en viss utstrekning. Ellers henvises til de etablerte grillplasser som ligger lenger unna boligene.

(5) De andelseierne som kaster sitt avfall i felles containere, må følge anvisningene om bruk av disse. Større pappesker o.l. skal ikke legges i containerne, men settes ved siden av disse på dager for henting av papiravfall eller dagen før. Alle plikter å bidra til orden og renslighet rundt de containerne der de kaster sitt avfall.

3 FASADEENDRINGER OG BYGNINGSMESSIGE ENDRINGER

3-1 Bygningsmessige endringer

(1) Andelseiere som ønsker å gjennomføre bygningsmessige endringer på eiendommen, må som hovedregel ha styrets godkjenning til dette (se vedtektenes § 4-1, pkt. 4).

(2) Slik tillatelse er likevel bare nødvendig for inngrep som medfører bruksendring av enkeltrom i leiligheten eller som påvirker husets bærende konstruksjoner, ledninger for vann- og avløp eller ventilasjonskanaler som er skjult i vegger og bjelkelag eller leilighetens eksteriør.

(3) I tvilstilfeller skal det alltid tas kontakt med borettslagets styre.

3-2 Andre eksteriørmessige inngrep

(1) Det er ikke anledning til å forandre leilighetenes eksteriør uten styrets godkjenning. Dette gjelder tiltak som endring av farge på bygning eller bygningsdetaljer, oppsetting av vindskjermer, markiser, parabolantenner, varmepumper, skilt o.l.

(2) Montering av plattinger, oppsetting opp gjerder, felling av større trær o.l. krever styrets tillatelse.

(3) Endringer som gjelder beplantning nær husene som verandakasser, busker o.l. krever ikke styrets tillatelse så lenge beplantningen ikke er til sjenanse for naboer eller hindrer nødvendig ferdsel forbi leiligheten. Når det gjelder slyngplanter, villvin o.l., må andelseier ha for øye at disse kan være til hinder for vedlikehold av takrenner og utvendig panel.

4 RODEKONTAKTER

4-1 Inndeling i roder

(1) Borettslaget er delt inn i 10 roder som hver består av et visst antall leiligheter/rekker. Rodeinndelingen skal være slik at leilighetene i hver rode helt eller delvis har felles uteområde (se kart).

4-2 Rodekontakter

(1) Hver rode skal ha en rodekontakt som velges blant beboerne i den enkelte rode. Virketiden for rodekontakten avgjøres av beboerne i den enkelte rode.

(2) Rodekontakten skal fungere som bindeledd mellom beboerne i roden og borettslagets styre. Rodekontakten skal ikke oppfattes som "vaktmester" for roden.

(3) Rodekontaktens funksjon skal særlig være knyttet til uteområdene, men rodekontakten kan også ta opp felles problemer med leiligheter, garasjer, boder o.l. i rodene. Alle forslag til innkjøp av hageredskaper, busker o.l. til vedlikehold eller opprustning av uteområdene i de enkelte rodene, skal gå gjennom rodekontaktene som tar forslagene opp med styreleder.

5 BRUK AV UTEOMRÅDENE

(1) Alle uteområdene i borettslaget er i prinsippet fellesområde.

(2) Uteområdene som ligger nærmest inntil den enkelte bolig, kan med noen forbehold disponeres som en privat hage. Hvis det er tvil om utstrekningen for slike hageflekker, avgjør styret grensene. Styret kan også endre grensene for disse hageflekkene når fellesskapets interesser taler for dette. Det gis ingen vederlag til berørte andelseiere ved slike endringer.

(3) Når det gjelder rettigheter og plikter ved bruk og pleie av uteområdene vises ellers til "Retningslinjer for vedlikehold" (§ 3).

6 SNØRYDDING OG SANDSTRØING

(1) Ansvar for sandstrøing og rydding av snø og is i trapper er med unntakene nedenfor lagt til de enkelte rodene.

(2) Borettslaget sørger for snørydding og sandstrøing fra gangveien nedenfor borettslaget og opp t.o.m. den nederste trappen øst for Peter Solemdals vei 36. Borettslaget sørger også for rydding og strøing i trappen ned til krysset mellom Peter Solemdals vei og Heramb-Aamots vei og stien ovenfor.

(3) Styret kan i samarbeid med beboerne fastlegge detaljerte regler for ansvarsfordelingen mellom de enkelte andelshaverne når det gjelder snørydding og sandstrøing. Den enkelte andelshaver plikter å rette seg etter pålegg om dette som blir gitt av rodekontakter eller andre tillitsvalgte.

7 REGLER OM DYREHOLD

(1) Disse regler gjelder kjæledyr som fra tid til annen forventes å oppholde seg utendørs eller som på andre måter kan tenkes å være til sjenanse for naboer.

(2) Før kjæledyr anskaffes, må tillatelse være innhentet fra borettslagets styre. Tillatelsen gjelder bare for det dyret det søkes om. Nye beboere som ønsker å ta med seg kjæledyr inn i borettslaget, må registrere disse hos styret.

(3) Når hunder oppholder seg utendørs i borettslagets område gjelder regelen om båndtvang. Dersom hunden skal stå bundet ute, må man sørge for at den ikke kan være til sjenanse for lekende barn, forbipasserende eller naboene i området.

(4) Lufting av hund skal foregå slik at det ikke sjenerer andre. Hundeskitt skal fjernes (ta med pose). Lekeplasser og området rundt ballplassene øst for borettslaget skal ikke brukes til hundetoalett.

(5) Katter som slippes løs utendørs, skal være merket på den måten som styret bestemmer. Hankatter skal være kastrert.

(6) Dyreeiere er ansvarlige og erstatningspliktige for enhver skade som kjæledyrene måtte påføre person eller eiendom i borettslaget.

8 PARKERINGSBESTEMMELSER

8-1 Faste plasser

(1) Til hver leilighet hører en fast parkeringsplass, carport eller garasje som er betalt gjennom borettsinnskuddet.

(2) Andelseiere som har fast parkeringsplass, disponerer denne fullt ut til parkering av bil, tilhenger eller andre kjøretøyer så lenge parkeringen ikke sjenerer andre. Slike plasser skal være skiltet med husstandens adresse

(3) Så vel parkeringsplass som garasje/carport, kan fritt leies eller lånes ut til andre.

8-2 Tilleggsplasser

(1) Husstander som har behov for det, kan etter søknad til styret få tildelt tilleggsplass. Tilleggsplassen følger ikke leiligheten ved overdragelser, og beboerne skal melde fra til styret når behovet for tilleggsplasser ikke lenger er til stede. Styret forbeholder seg retten til å flytte tilleggsplassen dersom det blir nødvendig.

(2) De som dekker sitt behov for tilleggsplasser ved å inngå avtale med andre husstander om bruk av deres faste plass, trenger ikke styrets tillatelse.

(3) Tildelte tilleggsplasser skiltes også med husstandens adresse eller bilnummer.

8-3 Gjesteparkeringsplasser

(1) Som gjesteparkeringsplasser regnes alle oppmerkede parkeringsplasser som ikke er merket som fast plass eller tilleggsplass.

(2) Gjesteparkeringsplassene er først og fremst beregnet for korttidsparkerende gjester. Borettslagets husstander har ikke anledning til å parkere på disse plassene for annet enn helt korte tidsrom.

8-4 Annen parkering

(1) Parkering foran egen carport/garasje kan tillates når det ikke medfører trafikkfarlige situasjoner eller er til hinder for ferdselen.

9 BRUK AV AKTIVITETSLOKALE OG FELLESBODER

9-1 Aktivitetslokalet

(1) I sokkeletasjen under Peter Solemdals vei 38 er borettslaget aktivitetslokale. Dette brukes til ulike arrangementer, men kan også leies til private formål.

(2) Et av styremedlemmene eller en annen person som styret oppnevner, skal ha ansvar for utleie og tilsyn med lokalet.

(3) All bruk må ta hensyn til at aktivitetslokalet er omgitt av boliger. Arrangementer bør derfor være avsluttet kl 23. Dårlig lydisolering begrenser bruken til aktiviteter som ikke medfører sterk støy.

(4) Ved hvert arrangement må det være en ansvarshavende som ser til at reglementet overholdes. Enhver leietaker/bruker vasker golvet og det utstyr som er brukt. Dersom vaskingen ikke er tilfredsstillende utført, kan styret overlate denne til et rengjøringsfirma for leietakers regning. Skader som måtte oppstå p. g. a. uaktsomhet, dekkes av leietaker. Brukere av aktivitetslokalet er ansvarlig for fjerning av papiravfall o.l.

(5) Leie for bruk av aktivitetslokalet fastsettes av styret, og er inntil videre kr 100,- pr. arrangement for beboere i borettslaget og kr 200,- for andre. Åpne arrangementer for beboere er gratis.

(6) Andelseiere har anledning til å bruke aktivitetslokalet til innkvartering av overnattingsgjester. I slike tilfeller betales kr 100,- pr. natt uavhengig av antall personer.

9-2 Fellesbodene

(1) Borettslaget har tre boder som er felles for alle rekkene: En stor bod i kjelleren under Peter Solemdals vei 42, en mellomstor bod mellom Heramb-Aamots vei 46 og 48 og en liten bod i garasjefløyen vis-à-vis Heramb-Aamots vei 52.

(2) Fellesbodene er først og fremst beregnet for lagring av borettslagets utstyr som gressklippere og andre hageredskaper, beis og maleutstyr, trematerialer, benker og bord for vinterlagring etc.

(3) I en viss utstrekning er det anledning til å oppbevare private eiendeler i de to største fellesbodene. Dette gjelder sykler, sparkstøttinger o.l.

(4) Det er ordinært ikke anledning til å oppbevare private eiendeler som møbler, madrasser, dørblad, bildekk, barnevogner o.l. i fellesbodene. Når styret finner at det er tilstrekkelig plass, kan det etter søknad likevel gis tillatelse til slik oppbevaring for en begrenset tid. De private eiendelene dette gjelder, skal tydelig merkes med eiers navn. Private eiendeler som nevnt ovenfor og som ikke er tydelig merket, kan bli fjernet uten varsel i forbindelse med rydding i boden.

(5) Alle brukere av fellesbodene må bidra til at det holdes god orden. Døren skal alltid være låst. All privat oppbevaring skjer på egen risiko.

10 ENDRINGER AV ORDENSREGLENE

(1) Styret kan foreta endringer i disse ordensregler. Når det gjøres endringer av betydning, skal andelseierne informeres.

(2) Nye andelseiere skal tilsendes ett eksemplar av disse reglene sammen med vedtektene

11 TVISTER OG MISLIGHOLD

(1) Klager til styret om mislighold av ordensreglene skal være skriftlige. Mulige tvister i forbindelse med forståelse av ordensreglene avgjøres med bindende virkning av styret.

(2) Mislighold av ordensreglene kan føre til at andelseieren pålegges å selge andelen eller fravike leiligheten (jfr. vedtektenes § 6).

Utskriftsdato: 13.08.2026

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.**	24	**Bruksnr.**	361	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Peter Solemdals veg 22, 6414 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** 26 099 m^2 **KPHensynsonenavn** S_130 **KPSikring** Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass
	Delareal 26 099 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

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	2277
Navn	Vesentlig reguleringsendring, Kringsjå Vest
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	04.01.1978
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/897/1774_bestemmelser_1976-01-07.pdf

Id	1585
Navn	Mindre vesentlig endring for Peter Solemdals veg
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	07.05.1985
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/1044/1585_bestemmelser.pdf - https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/897/1774_bestemmelser_1976-01-07.pdf

Id	2578
Navn	Vesentlig reg.endr. Storlia
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	31.05.1979
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/1100/2578_bestemmelser.pdf

Id	1774
Navn	Glomstua - Bekkevoll - Kringsjå
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	07.01.1976
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/897/1774_bestemmelser_1976-01-07.pdf

Reguleringsplaner under bakken

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202114
Navn	E39 Julbøen - Molde
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	19.05.2022
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/4275/202114_Reguleringsbestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 623 m^2 **Formål** Kjøreveg **Feltnavn** o_SKV
	Delareal 8 262 m^2 **Formål** Annen veggrunn - tekniske anlegg **Feltnavn** o_SVT
	Delareal 10 885 m^2 **RPHensynsonenavn** H190 **RPSikring** Andre sikringssoner

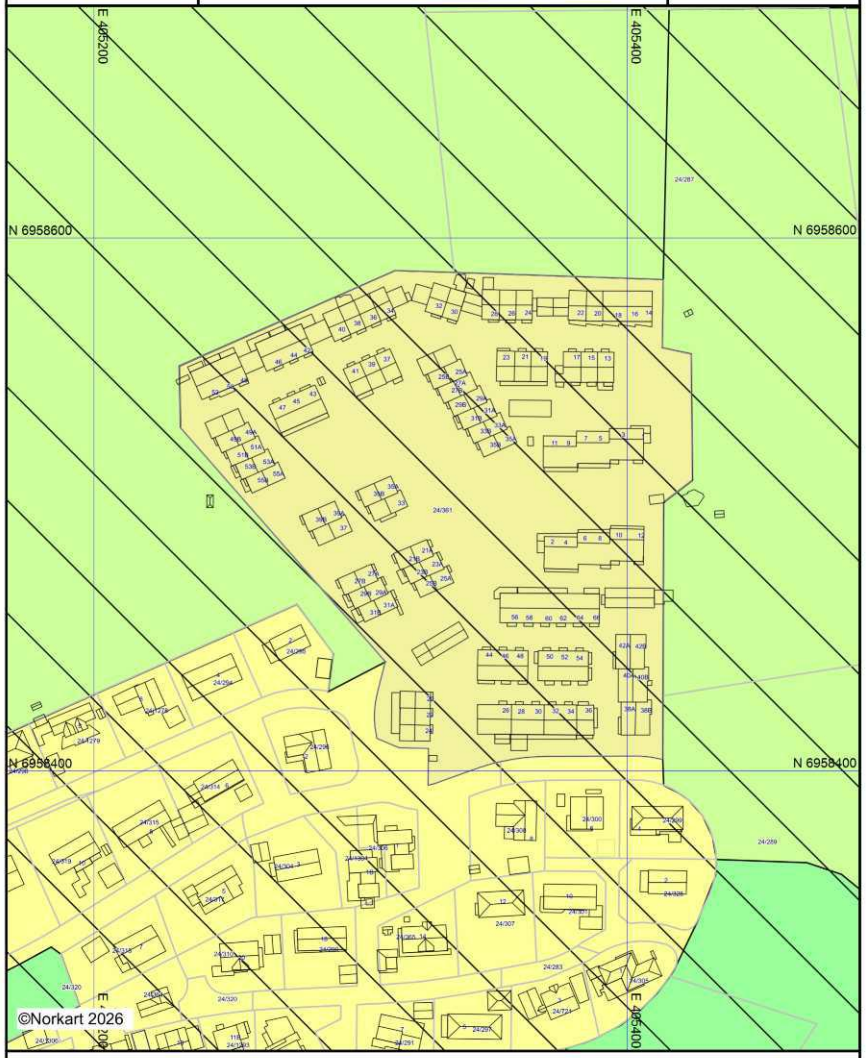
Molde kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 24/361
Adresse: Peter Solemdals veg 22
Utskriftsdato: 13.08.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2
Boligbebyggelse - eksisterende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
Grønnstruktur - eksisterende

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf
LNFR-areal - eksisterende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
Sikringsone - Byggeforbud rundt veg,bane o

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
Sikringsonegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
Planområde
Grense for arealformål

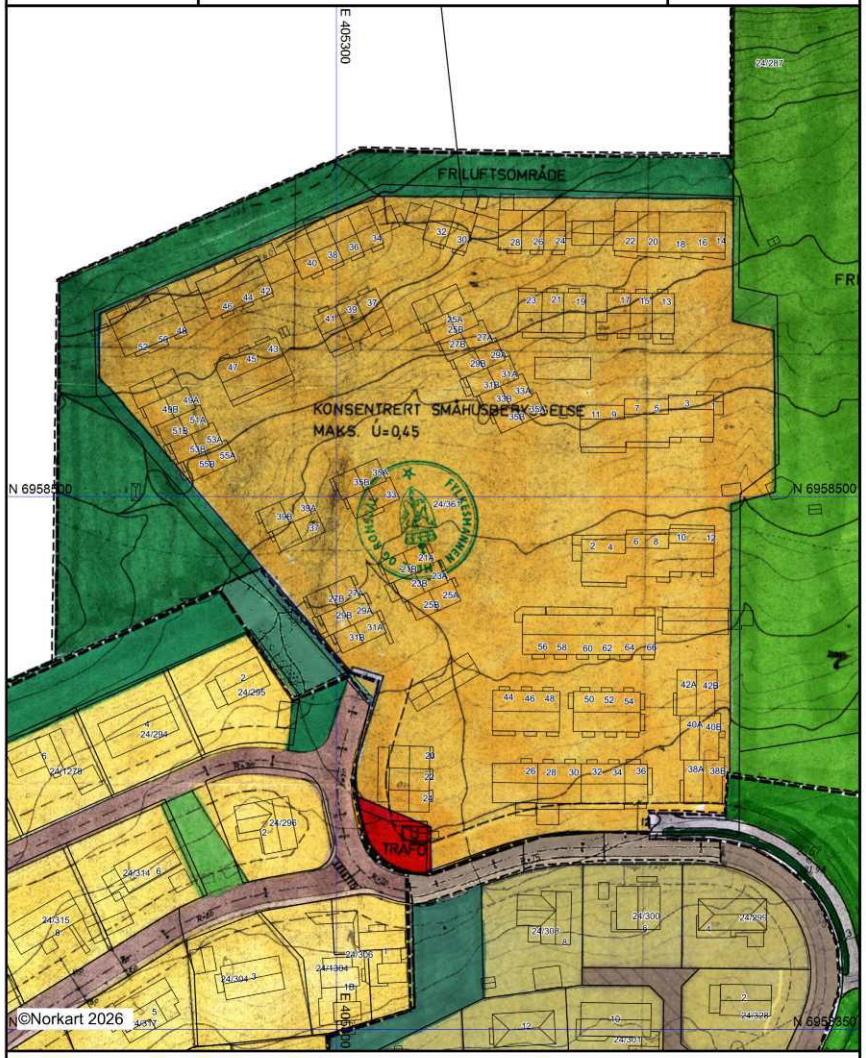
Molde kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 24/361
Adresse: Peter Solemdals veg 22
Utskriftsdato: 13.08.2026
Målestokk: 1:1500

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-Felles for PBL 1985 og 200

Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Planens begrensning

1774

Plan nr 1774 Plan nr 1884
Plan nr 0477 Plan nr 0485
Plan nr 2277 Plan nr 1585
Plan nr 2078 Plan nr 1885
Plan nr 2578 Plan nr 1688
Plan nr 0279 Plan nr 0991
Plan nr 2279
Plan nr 1583
Plan nr 1981
Plan nr 1283

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDET GLOMSTUA - BEKKEVOLL - KRINGSJÅ MOLDE KOMMUNE

MOLDE KOMMUNE
2 9 NOV 1976
ARKIV:

§ 1.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Bygninger i området skal plasseres innenfor de viste byggegrenser.

§ 2.

Arealet innenfor reguleringsgrensen er regulert til:

A. Byggeområder.

1. Åpen villamessig bebyggelse.
2. Konsentrert bebyggelse.
3. Forretningsformål
4. Offentlige formål

B. Landbruksområder.

C. Trafikkområder.

1. Kjøreveger.
2. Gang- og sykkelveger.
3. Rabatter, grøntanlegg.

D. Friområder.

E. Spesialområder.

1. Friluftsområder.
2. Tomt for trafo.

§ 3.

I tillegg til bestemmelsene for de enkelte områdene kommer fellesbestemmelser som gjelder for hele reguleringsområdet.

A. BYGGEOMRÅDER

§ 4.

Områder for åpen, villamessig bebyggelse.

a) Frittliggende bolighus kan oppføres i inntil 2 etasjer. Sokkeletasje kan, hvor terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, innredes til beboelse innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene. Gesims- og sokkelhøyde kan fastsettes av bygningsrådet.

b) Vertikalt delte tomannsboliger og eneboliger i rekke kan tillates av bygningsrådet på tomter som naturlig lar seg dele i regulære parseller.

c) For hver enkelt leilighet skal det på egen tomt avsettes plass for 1 garasje samt plass for oppstilling av minst 1 bil. Garasjen kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 50 m2. Den bør være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge

Plassering av garasje og biloppstillingsplass skal være vist på situasjonsplanen som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette.

Bygningsrådet kan bestemme at garasje og biloppstillingsplass skal anlegges og utføres som fellesanlegg der enkeltanlegg viser seg vanskelig.

§ 5.

Områder for gruppebebyggelse og konsentrert bebyggelse.

a) Før områdene for gruppebebyggelse blir godkjent utbygd, skal det utarbeides en samlet bebyggelsesplan for de enkelte feltene.

b) For hver leilighet skal det på egen tomt avsettes plass for 1 garasje samt for oppstilling av minst 1 bil pr. 2 leiligheter. Plassering av garasje og biloppstillingsplass skal være vist på bebyggelsesplanen, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med boligbebyggelsen.

Bygningsrådet kan bestemme at garasje og biloppstillingsplass kan anlegges og utføres som fellesanlegg.

§ 6.

Områder for forretningsformål og offentlig formål.

Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer. Bebyggelsens art og utforming, avkjørsel og parkering skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.

Bygningsrådet kan kreve utarbeidet bebyggelsesplan med høydeoppriss for området før anmeldelsen av det enkelte bygg behandles.

B. LANDBRUKSOMRÅDER

§ 7.

a) Landbruksområder som vist på planen skal nyttes til jordbruk, og/eller gartnerivirksomhet.

b) Innenfor landbruksområdet kan det bare føres opp bygninger (bolighus og driftsbygninger) som er nødvendige for næringsvirksomheten.

C. TRAFIKKOMRÅDER

§ 8.

Kjøreveger.

a) Offentlige kjøreveger er vist på planen med reguleringsbredde og byggegrense.

Riksveger/fylkesveger skal ha geometrisk utforming i samsvar med retningslinjer fra Statens Vegvesen.

b) Enkelttomter skal ikke ha direkte atkomst til boligsamleveg eller riksveg/fylkesveg der annen atkomst er mulig.

§ 9.

Gang- og sykkelveger.

a) Gang- og sykkelveger er vist på planen med reguleringsbredde. Bygningsrådet kan, i spesielle tilfelle, tillate atkomst for enkelttomter over gang- og sykkelveger dersom det ikke virker uforsvarlig ut fra trafikksikkerhetsmessige hensyn.

b) Gang- og sykkelveger skal ha stigningsforhold som innbyr til bruk av anlegget, og som muliggjør fornuftig maskinelt vedlikehold.

D. FRIOMRÅDER

§ 10.

a) I friområde kan bygningsrådet tillate oppført bygning som har naturlig tilknytning til friområde, f.eks. barnepark med tilhørende lokaler, når dette etter rådets skjønn ikke er til hinder for områdets bruk som friområde.

b) Bygningsrådet kan, i spesielle tilfelle, tillate atkomst for enkelttomter over friområde dersom dette ikke er til hinder for områdets bruk som friområde.

FELLESBESTEMMELSER

§ 11.

a) Bygningsrådet skal ved behandling av byggesaker påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel, takform og materiale. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

b) Ingen tomt kan bebygges før det foreligger tomtedeling for vedkommende kvartal eller husgruppe godkjent av bygningsrådet.

c) Ved byggeanmeldelse skal det sendes inn situasjonskart som viser hvordan tomta er tenkt planert og opparbeidet.

Planen skal vise plassering av søppelstativ, tørkestativ, lekeplass og atkomst til offentlig veg. For å vurdere byggesaken kan bygningsrådet kreve tverrprofiler av tomta.

Terrengnivåforskjeller bør søkes overvunnet med skråninger. Større forstøtningsmurer bør unngås. Bygningsrådet kan påby at planeringslinjer endres for å redusere forstøtningsmurers høyde.

d) Innhegning mot gate skal godkjennes av bygningsrådet. Innhegning bør være hekk eller buskplanting og kantsten. Hvor gjerde kommer til anvendelse, skal gjerdets utførelse, høyde og farge godkjennes av bygningsrådet.

e) Eksisterende vegetasjon skal bevares så langt det er mulig, og beskyttes under anleggs- og byggearbeidet.

f) Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker.

g) Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel.

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

i) Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Molde kommune.

Stadfestet i Molde, 7.1.76.

enova

Energiattest



Adresse	
Peter Solemdals veg 22, 6414 MOLDE	
Dato for energimerking **09.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-328847**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **15978686**
Gårdsnummer **24**	Bruksnummer **361**
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1982**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **118,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **118,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
252,06 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
250,14 kWh/m²	**29 516 kWh**



Peter Solemdals veg 22, 6414 MOLDE

Detaljering

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

Peter Solemdals veg 22, 6414 MOLDE

Tiltak

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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 6: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 7: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 8: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 9: Montering tetningslister

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

Brukertiltak

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 17: 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 18: 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 19: 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 20: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 21: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 22: 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 på varmeanlegg

Tiltak 23: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

FERDIGATTEST
Bygningsloven av 18. juni 1965 § 93, Jfr. § 99 nr 1

SB/III

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr	
Peter Solemdalsveg 20, 22 og 24			24/361	
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)	Sak nr
Nybygg	Rekkehus m/3 leil.	14/11-80	2/12-80	943/80
Byggherre		Adresse		Tlf.
Kringsjå Borettslag A/L, v/form. S. Grovdal, H. Aamotsveg 22, Molde				
Anmelder		Adresse		Tlf.
Arkitekt Knut P. Bugge		Bekkevollvegen 18, 6400 Molde		
Ansvarshavende		Adresse		Tlf.
Odd Jann Pettersen, Christie & Opsahl A/S, Julsundv. 56, 6400 Molde				

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

Midlertidig brukstillatelse ble gitt 17/2-82. Ved befaring ble det observert mye fuktighet i overflaten av plen vest for nr. 20. Det ble sagt av beboerne at det var et vannoppkomme som ikke var ledet bort. Det burde gjøres noe med å få ledet bort vannet!

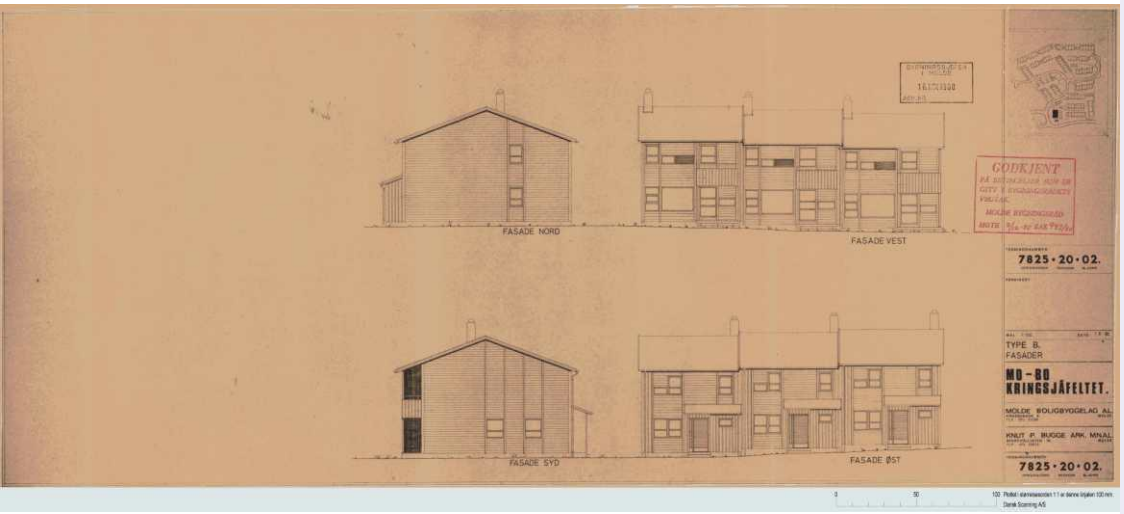
Sted og dato		Stempel
Molde	15/11-84	BYGNINGSSJEFEN I MOLDE
		Underskrift

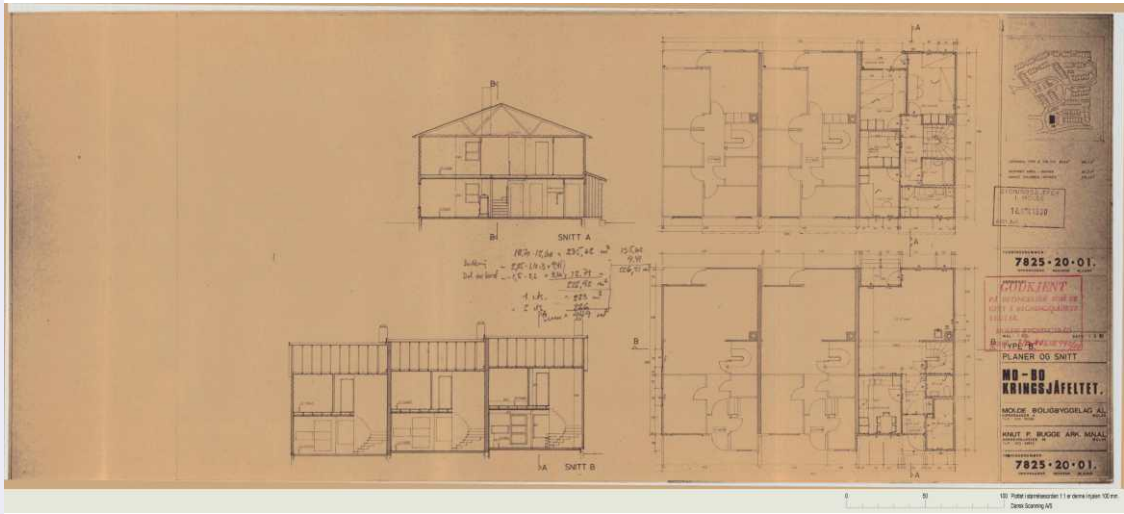
Sendes til

X Byggherre ☐ Anmelder X Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☐

Nr 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 10-81

Trykt på selvkopierende papir


FASADE NORD
FASADE VEST
FASADE SYD
FASADE ØST
GODKJENT
7825 · 20 · 02.
TYPE B.
FASADER
MO - 80
KRINGSJÅFELTET.
MOLDE BOLIGBYGGELAG AL
KNUT P. BUGGE ARK. MNAL
7825 · 20 · 02.


SNITT A
SNITT B
GODKJENT
7825 · 20 · 01.
PLANER OG SNITT
MO - 80
KRINGSJÅFELTET.
MOLDE BOLIGBYGGELAG AL
KNUT P. BUGGE ARK. MNAL
7825 · 20 · 01.

DAGBOKFØRT
09.0383 2195
09.03.83 02195
SORENSKRIVEREN I
ROMSDAL

SKJØTE

Molde kommune v/ordføreren skjøter og overdrar herved til Kringsjå Borettslag byggetomten Peter Solemdals veg 30, gnr. 24, bnr. 361 i Molde for en kjøpesum, stor

kr. 371.200,-

som er avgjort på omforent måte.

Overdragelsen skjer på følgende vilkår:

1. Molde kommune samt eier eller bruker av tomt som støter til parsellen, har rett til, uten vederlag, men med plikt til å utbedre skader som oppstår ved arbeidet, å legge vann- og kloakkledninger gjennom parsellen, og til å foreta vedlikeholdsarbeid på slike ledninger. Videre har Elektrisitetsverket og Telegrafverket på samme måte rett til å legge kabler gjennom eiendommen og til å vedlikeholde disse.

2. Molde kommune forbeholder seg rett til å eie eller utpeke framtidige kjøpere til 20 leiligheter i borettslaget. Disse rettigheter skal fremgå av borettslagets vedtekter.

3. Den nedre hovedveg, forlengelse av Peter Solemdals veg, som ender i friområdet vest for eiendommen, skal ved ferdigstillelsen godkjennes og overtas til vedlikehold og belysning som kommunal veg, på vanlige vilkår.

Molde, den 30. oktober 1980.
MOLDE KOMMUNE

Bernt Vilnes
ordfører

Rett avskrift bekreftes
pr. pr. Romsdals Fellesbank A/S

MOLDE KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN

DAGBOKFØRT
3834
23.APR81 03834
SORENSKRIVEREN I
ROMSDAL

ERKLÆRING

Som eier av eiendommen ..... g.nr. 24 b.nr. 2 og 287

gir jeg med dette tillatelse til at ~~kxxx~~ Molde Boligbyggelag A/L - Kringsjå .....

eier av eiendommen ..... g.nr. 24 b.nr. 361

setter ~~sitt våningshus (uthus)~~ sine bygg ..... inntil ~~xx m~~ fra grenselinjen.

Senere bebyggelse på min eiendom blir planlagt slik at det blir lovlig avstand fra naboens våningshus (uthus).
Denne erklæring tinglyses på min eiendom.

Molde, den 2. desember 1980

MOLDE KOMMUNE
Ordføreren

underskrift

Til vitterlighet:

1. Anna Lovgva

2. Astrid Lillebostad

BBL

DAGBOKFØRT
84 6249
03.07.84 06249
SORENSKRIVEREN I
ROMSDAL

4. 18/5. 18

A/L Norske Boligbyggelags Landsforbund

Fellesobligasjon for borettsinnskudd

KRINGSJÅ *Borettslag*

erkjenner med dette å være skyldig de fremtidige andelseierne i borettslaget representert ved

109 borettshavere v/forretningsføreren

tilsammen kr. 18.026.450,-

attenmillionertjuesekstusenfirehundreogfemti 00/100

(beløpet gjentas med bokstaver)

Beløpet utgjør summen av alle borettsinnskuddene som de fremtidige andelseiere skal betale til borettslaget i henhold til lagets bygge- og finansieringsplan av ...25/9.... *19*80.

For borettsinnskuddene vil det bli utstedt lånebevis til de fremtidige andelseiere. Når borettsinnskuddet er endelig fastsatt og fullt innbetalt vil lånebevisene bli byttet ut med partialobligasjoner til hver andelseier. Partialobligasjonene vil lyde på navn og er knyttet til andelsbrev. For borettsinnskuddene gjelder ellers reglene i lov om borettslag av 4. februar 1960, reglene i lagets vedtekter og i kontrakter mellom laget og de fremtidige andelseiere i medhold av loven.

Borettsinnskuddene kan ikke kreves forrentet. De kan heller ikke kreves tilbakebetalt med mindre borettslaget opphører med sin virksomhet, jfr. 13. kapitel i lov om borettslag. I så tilfelle forfaller gjelden i sin helhet til betaling uten oppsigelse.

Til sikkerhet for borettsinnskuddene med eventuelle renter og omkostninger pantsetter borettslaget sin eiendom

Kringsjå Borettslag gnr.24, bnr. 361

(eiendommens navn, gate- veinr. og gnr., bnr./matr.nr.)

i Molde *kommune* Romsdal

tinglysingsdistrikt.

Pantsettelsen omfatter hele eiendommen med tilhørende rettigheter av enhver art. Videre inngår i pantsettelsen all nåværende og framtidig bebyggelse og alt tilbehør så som ovner, kaminer, komfyrer og anlegg for elektrisk oppvarming og vaskeri, samt enhver erstatningssum for hus og tilbehør. Borettslaget er forpliktet til å holde den pantsatte eiendom tilstrekkelig og betryggende forsikret og å sørge for forsvarlig vedlikehold.

Fellesobligasjonen for borettsinnskuddene har prioritet umiddelbart etter byggelån og senere de faste lån som er nødvendige for gjennomføringen av bygge- og finansieringsplanen. Den skal også kunne ha prioritet etter nødvendige lån til gjennomføring av tiltak vedtatt i samsvar med § 46 annet ledd i lov om borettslag.

Forannevnte representant for andelseierne har fullmakt til å endre obligasjonens pålydende og til å vike prioritet innenfor rammen av foregående ledd.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/6249/60
Attesteringstidspunkt 2026-06-30 09:42

Dersom gjelden ikke betales ved forfall, har kreditor rett til å la pantet selge ved tvangsauksjon og å inndrive gjelden uten søksmål hos skyldneren og senere eiere av pantet. Kreditor har også rett til å overta eiendommen til brukelig pant.

Som verneting gjelder den rettskrets eiendommen ligger i.

Molde *den* 15.3.84

Kringsjå *Borettslag*

Sigvart Grøvdal Berit Ingebrigtsen

Vi/jeg bekrefter at Sigvart Grøvdal og Berit Ingebrigtsen *har underskrevet dokumentet i vårt/mitt nærvær og at underskriverne er over 21 år.*

Grethe Grøvdal Aud-Kari Karlsen

Notater

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen
Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. **Heldekkende** TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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

13. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. **Postkasse** medfølger.

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

16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til elbil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. **Gassbeholder** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. **Brannstige, branntau**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

22. **Garasjehyller**, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:

- 1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig
- Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger
- Advokathjelp innen Plan- og byningsrett
- Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg
- 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
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se vår informasjonsside ved å skanne QR-koden, eller besøke https://help.no/midt-norge/.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 500 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

Vi er opptatt av at våre kunder skal ha økonomisk trygghet. Derfor tilbyr vi mellomfinansiering til en lav rente, i tillegg til mulighet for avdragsfrihet på lån til ny bolig.

Mellomfinansiering vil si at du får lån til å kjøpe ny bolig før den gamle er solgt, eller før du har mottatt oppgjøret fra din gamle bolig. På den måten blir utgiftene dine i perioden du eier to boliger ikke stort høyere enn det du vil ha etter at din gamle bolig er solgt.

Snakk med oss i banken før du starter boligjakten, så hjelper vi deg.

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



Priseksempel: Nom. rente 5,64 %. Eff. rente 5,87 %. 2 mill o/25 år. Kostnad kr 1.758.207. Totalt kr 3.758.207.

SpareBank 1 SMN

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg kort tid etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Velkommen til visning - husk å meld deg på

Vi gleder oss til å se deg på visning, men først må du huske å melde deg på. Dette gjør vi for å sikre gode og trygge visninger, til glede for både boligselger - og kjøpere.

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Meld deg på ved å klikke på knappen “visningspåmelding”, som du finner under kontaktinfo til megler inne på finn.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgiving
Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport

Gjennomføring av budgiving

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

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

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

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Viktige avtalerettslige forhold
Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 13260289 / Jeanette Stenersen, tlf. 908 52 095
Peter Solemdals veg 22, 6414 Molde.
Andelsnr. 102 i Kringsjå Borettslag, org.nr. 848757322, 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 7 900,- 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: 13260289
Salgsoppgaven er sist oppdatert 03.09.2026

EiendomsMegler 1

Jeanette Stenersen
Eiendomsmegler

908 52 095
jeanette.stenersen@em1.no

EiendomsMegler 1 Molde
Hamnegata 37, 6413 Molde

eiendomsmegler1.no