

Velkommen til

Nerlandsvegen 28, 6416 Molde

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Nerlandsvegen 28
6416 Molde

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 700 000,-
Omkostninger	kr	93 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 793 590,-
Felleskostnader pr. mnd.	kr	3 550,-

BRA	81 m²
Soverom	2
Boligtype	Leilighet
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	1990
Etasje	1

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
Nerlandsvegen 28, 6416 Molde

Registerbetegnelse
Gnr. 27, Bnr. 500, Snr. 2, Molde kommune.

Pris

Prisantydning	kr	3 700 000,-
Omkostninger	kr	93 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 793 590,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 805 090,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 92 500,-

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

Sum omkostninger kr 93 590,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 18 487,- pr. år 2026
Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk, og opplyst beløp for 2026 er oppgitt som en prognose for året. Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Kommunen kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Eiendomsskatt (kr 7 146,-), vann, avløp, renovasjon og feiing er inkludert i oppgitt beløp.

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 3 550,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:

Driftskostnader kr 2 301,-
Tilleggsytelser:
Kabel-TV/Bredbånd kr 749,-
Tillegg vedlikehold kr 500,-

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

Sameiets fellesgjeld
Sameiets fellesgjeld er på kr 0,- pr 27-08-2026

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

Areal
BRA - i: 81 m²
BRA - e: 0 m²
BRA - b: 0 m²
BRA totalt: 81 m²
TBA: 7 m²

Bruksareal fordelt på etasje
BRA 1. etasje:
BRA-i: 81 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
2
Se for øvrig informasjon under punkt "Areal", og ev. kommentarer under "Innhold" eller "Andre relevante opplysninger".

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

Boligtype
Leilighet

Etasje
1

Parkering
Garasje for én bil med tilhørende bod like utenfor boligen.
Garasjen er oppført på sameiets fellesareal. Det fremgår av sameiets vedtekter punkt 1-2 at hver seksjon har fysisk råderett over uteareal tilsvarende seksjonens bredde. Seksjonen har dermed bruksrett til garasjen og boden.

Sameiets eiendom
Gnr. 27, Bnr. 500, Molde kommune.
Tomtestørrelse 3 763 m². Tomten er felleseid og har et areal på 3 763 m². Den er opparbeidet med boligbebyggelse, parkeringsplasser og et pent uteområde med plen, beplantning samt ulike busker og trær.

Byggeår
1990 ifølge offentlige registre.

Innhold
Boligen ligger i 1. etasje og inneholder: Gang, 2 soverom, bad/vaskerom samt stue og kjøkken i åpen løsning. Fra stuen er det utgang til en sydvendt veranda på 7 m².

I tillegg medfølger råderett til en garasje med bod i forkant av boligen, på 21 m², iht. sameiets vedtekter punkt 1-2.

Standard
Entré:
Velkommen inn i denne boligen med trappefri adkomst. I entréen er det satt inn en praktisk skyvedørsgarderobe for oppbevaring av yttertøy og sko. Det er i tillegg plass til skoskap eller andre oppbevaringsløsninger.

Stue og veranda:
Koselig stue med god plass til sofagruppe, TV-møbler og spisestuebord. Vedovnen ble montert i 2023 og gir lun og god varme i vinterhalvåret. Det er i tillegg montert luft-til-luft varmepumpe i stuen. Fra stuen er det utgang til en herlig, sydvendt veranda på 7 m² med utsyn over grøntarealer og ned mot småbåthavnen.

Kjøkken:
Kjøkkenet er i delvis åpen løsning mot stuen, og har rikelig med både arbeids- og lagringsplass. Det er i tillegg plass til spisebord i overgangen kjøkken/stue. Kjøkkeninnredningen er fra IKEA og har profilerte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og utstyr omfatter kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, oppvaskkum av stål og vannstoppsystem. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut. Går via sentralavtrekket på loftet.

Bad:
Aktuell byggeforskrift er TEK17 (gjeldende teknisk forskrift da badet ble renovert i 2022).
Badet har gulvbelegg av vinyl med gulvvarme, våtromsplater på vegger og himlingsplater i taket. Det er registrert godt fall mot sluk i dusjsonen, mens gulvet har noe mindre fall mot døren. Rommet er innredet med baderomsinnredning med heldekkende servant, vegghengt toalett, dusjhjørne, og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk via sentralavtrekk på loftet.
Våtrommet har våtromsplater på veggene og våtromsbelegg på gulvet med synlige sveiseskjøter. Det er to plastsluker.
Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er målt til ca. 24 mm. Det foreligger dokumentasjon med bilder i Boligmappa på utførelse av våtromsbelegg og våtromsplater.
Badet er fra 2022. Det er ikke foretatt hulltaking, da dette normalt ikke anses som nødvendig for våtrom under 5 år, med mindre det foreligger spesielle forhold. Det er utført fuktmålinger på utsatte områder, uten indikasjon på unormale verdier.

Soverom:
Leiligheten har to soverom med god størrelse. Begge soverommene har plass til dobbeltseng og tilhørende nattbord. Begge soverommene har praktske garderobeskap for oppbevaring av klær og tilbehør.

Innvendige overflater:
Gulv: Parkett og laminat på gulv i soverommene. Gulvbelegg med elektrisk gulvvarme på bad.
Vegger: Malt tapet, mens stuen har malte panelplater.
Himling: er kledd med hvite himlingsplater.

Innvendige dører:
Innvendige dører er utført som malte fyllingsdører i furu. Døren inn til stuen har glassfelt. Det er kun registrert normal bruksslitasje.

Beliggenhet
Nerlandsvegen 28 ligger fint til i en rolig gate på Nedre Fuglset, et etablert boligområde øst for Molde sentrum. Her bor man med kort vei til både daglige servicetilbud, kollektivtransport og rekreasjonsmuligheter.

For de daglige innkjøpene ligger REMA 1000 i Enenvegen, kun ca. 300 m fra boligen. Et større handels- og servicetilbud finnes ved Thon Senter Roseby, som har rundt 90 butikker og flere serveringssteder. Her finnes blant annet dagligvare, klær, apotek, interiørbutikker og andre servicetilbud. Molde sentrum er dessuten lett tilgjengelig og byr på et bredt utvalg av butikker, kaféer, restauranter og tjenester.

Kollektivtilbudet er godt, med Bolsønes bussholdeplass i kort gangavstand. Holdeplassen betjenes av flere FRAM-ruter, både lokale og regionale, med forbindelser blant annet mot Molde sentrum og videre mot Ålesund/Kristiansund, Åndalsnes, Eide/Averøy, Elnesvågen og Hjelset/Kleive. Også holdeplassen Nedre Fuglset ligger i nærområdet og gir ytterligere lokale forbindelser.

For den tur- og friluftsinteresserte er det kort vei til Retiro. Det er også uendelige muligheter i Moldemarka. Her finnes et omfattende nett av turveier, stier og skiløyper, med turmål som Øverlandsvatnet, Moldegårdsstølen og Varden. Turen rundt Øverlandsvatnet går på grusvei og er også egnet for barnevogn og rullestol, mens Varden byr på utsikt over byen, fjorden og det kjente Moldepanoramaet. Om vinteren prepareres det skiløyper blant annet rundt lysløypenettet, mot Moldevatnet, Varden og Skihytta.

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

Byggemåte
Informasjonen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 12.09.2026.

Leiligheten ligger på ett plan i rekkehusbebyggelse, oppført i 1990, og inngår som en del av Nerlandsveien Boligsameie.
Kjøkkenet ble fornyet i 2016, og badet ble renovert i 2022. For øvrig fremstår boligen i hovedsak med utførelse fra oppføringstidspunktet, med enkelte mindre oppgraderinger og moderniseringer. Det er også utført en del utvendig vedlikehold i regi av sameiet. På eiendommen finnes en frittstående garasje med tilhørende bod.
Boligen er oppført i henhold til byggeforskriften av 1987 (BF 87) og datidens byggeskikk. Vurderingene er basert på gjeldende forskrifter og praksis på oppføringstidspunktet. Eventuelle oppgraderinger og endringer som er gjennomført senere, er vurdert i henhold til forskrifter og praksis som var gjeldende på utførelsestidspunktet.

Taktekking:
Taket er tekket med betongtakstein. Undertaket er utført med eldre asfaltbasert undertaksbelegg på rull.

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak:
Nedløp og takrenner er av metall. Takhatter og pipebeslag er av lakkert eller plastisolbelagt beslag.

Takkonstruksjon/Loft:
Taket er et saltak med W-takstoler i tre og undertaket er utført med eldre asfaltbasert undertaksbelegg på rull. Det er et kaldtloft med plass til lagring og oppbevaring.

Yttervegger/Veggkonstruksjon:
Ytterveggene over grunnmur er oppført i isolert bindingsverk av tre, med vindsperre og lekter, og er utvendig kledd med liggende bordkledning. Vedlikeholdt av sameiet i 2024, malt og enkelte bort ble skiftet ut.

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys:
Det er malte trevinduer med 2-lags glass.

Ytterdører:
Boligen har en malt ytterdør og en balkongdør med 2-lags isolerglass ut fra stuen.

Balkonger, verandaer, takterrsser og altaner:
Veranda på ca. 7 m², utført i treverk med terrassebord og malt rekkverk. Rekkverket har tett, liggende trekledning og håndløper i tre.

Andre utvendige forhold:
På stuevinduet mot sør er det installert én screen med elektrisk betjening.
Merknad: Solskjermingen er ikke funksjonstestet av takstingeniøren, og tilstandsgrad settes derfor ikke.

Radon:
Boligen er ikke oppført med radonsperre, noe som verken var et krav eller vanlig praksis på oppføringstidspunktet.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen:
Boligen har elementpipe og vedovn i stuen. Vedovnen er ny fra 2023.

Skadedyr og fuktkrevende insekter:
Eier opplyser at det ikke er kjent tidligere eller pågående aktivitet fra skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen. Ved visuell kontroll ble det heller ikke registrert tegn til slik aktivitet eller skader som kan knyttes til dette. Det presiseres at en visuell kontroll ikke kan utelukke skjult forekomst.

Innvendige vannledninger:
Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og besiktiget i rørskap.

Innvendige avløpsrør:
Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.

Ventilasjon:
Boligen har sentralt mekanisk avtrekk med avtrekk fra kjøkken og bad. Avtrekksviften er plassert på loftet og ble opplyst skiftet i 2023.

Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler osv.):
Boligen har luft-til-luft varmepumpe som benyttes til oppvarming. Anlegget har ikke kjølefunksjon. Det er opplyst at service ble utført i 2025.

Varmtvannsbereder/tank:
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.
Årstall: 2022. Kilde: Produksjonsår på produkt.

Elektrisk anlegg:

Boligen har 230V elektrisk anlegg med automatsikringer og jordfeilbryter. Kursfortegnelsen samsvarer med antall sikringer. Det gjøres oppmerksom på at vurderingen utelukkende er basert på dokumentasjonen og enkle visuelle observasjoner, og ikke en elektrofaglig gjennomgang av anlegget. Dokumentasjon ligger i boligmappa.

Branntekniske forhold:
Boligen er utstyrt med røykvarsler og brannslokningsutstyr i henhold til gjeldende krav.

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

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

Følgende har fått tilstandsgrad 2 (Avvik som kan kreve tiltak) i tilstandsrapport:
- Utvendig - Taktekking:
Det er påvist sprekker og tydelig slitasje i overflatene på taktekkingen. Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år. Undertaket består av eldre banemembran og har passert alderskriteriet for TG2 etter NS 3600:2025. På grunn av alder vurderes undertaket å ha usikker fremtidig funksjon og økt risiko for svekket tetthet. Yttertaket er tekket med betongtakstein.
Konsekvens/tiltak: Svekking av taktekkingen kan føre til økt risiko for lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjon. Det anbefales å kontrollere tilstanden nærmere og utbedre eller fornye taktekkingen ved behov. Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

- Utvendig - Nedløp, beslag og skorsteiner over tak:
Det er registrert noe korrosjon/rust på pipehatten. Ved avslutningen av gradrennen er det også registrert slitasje og nedbrytning i fugemasse som er benyttet som tetting. Forholdene innebærer redusert bestandighet og økt risiko for svikt i tettingen over tid.
Konsekvens/tiltak: Rustangrepet på pipehatten bør følges opp med vedlikehold og eventuell overflatebehandling, eller utskifting dersom korrosjonen utvikler seg. Fugemassen ved gradrennen bør fornyes slik at avslutningen får tilfredsstillende tetthet og vannavledning.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft:
Det er registrert eldre fuktmerker i takkonstruksjonen, særlig i området rundt pipegjennomføringen. Det ble ikke registrert utslag på fukt ved kontroll på befaringstidspunktet. Forholdet vurderes som spor etter tidligere fuktbelastning, uten påvist aktiv fuktpåvirkning.
Konsekvens/tiltak: Eldre fuktmerker, særlig rundt pipegjennomføringen, viser at området tidligere har vært utsatt for fukt. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved kontrollen, og det er derfor ikke påvist aktiv fuktbelastning på befaringstidspunktet. Området bør følges opp med jevnlig kontroll, spesielt etter perioder med mye nedbør, og eventuelle nye tegn til fukt bør undersøkes nærmere.

- Utvendig - Vinduer og takvinduer/takluker/overlys:
Noe slitasje i overflatene.
Konsekvens/tiltak: Alder og registrert overflateslitasje medfører økt risiko for redusert tetthet og funksjon over tid. Det er ikke behov for umiddelbar utskifting, men videre vedlikehold må påregnes. Utskifting bør vurderes etter hvert som funksjonen svekkes eller ved

fremtidig oppgradering.

- Utvendig - Ytterdører:
Balkongdøren bærer preg av slitasje, særlig i nedre del av dørblad og overflater. Det er registrert slitt overflatebehandling og lokal nedbrytning av treverket.
Konsekvens/tiltak: Slitasjen kan over tid medføre redusert beskyttelse mot fukt og videre nedbrytning av treverket. Døren bør vedlikeholdes med nødvendig overflatebehandling og lokal utbedring. Dersom skadene utvikler seg, må utskifting vurderes.

- Utvendig - Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner:
Det er registrert slitasje og avskalling i overflatebehandlingen på håndløper/rekkverk, særlig i skjøt og hjørne. Treverket er lokalt eksponert og har redusert beskyttelse mot fukt.
Konsekvens/tiltak: Mangelfull overflatebeskyttelse kan over tid føre til økt fuktopptak og nedbrytning av treverket. Området bør rengjøres, eventuelle løse malingssjikt fjernes og treverket overflatebehandles på nytt.

TGIU i tilstandsrapport - konstruksjoner som ikke er undersøkt:
- Våtrom - Bad/vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom:
Badet er fra 2022. Det er ikke foretatt hulltaking, da dette normalt ikke anses som nødvendig for våtrom under 5 år, med mindre det foreligger spesielle forhold. Det er utført fuktmålinger på utsatte områder, uten indikasjon på unormale verdier.

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/tiltak: Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse. Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

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

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

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

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

rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger midlertidig brukstillatelse fra 13.08.1990.
Ansvarshavende/byggherre pålegges å utføre følgende arbeider, og disse skal være ferdige innen 13.02.1991:
1. Påsetting av manglende listverk.
2. Fullføring av maler- og tapetserarbeid inklusiv legging av manglende golvbelegg.
3. Innsetting av 3 stk dører.
4. Fullføring av rørleggerarbeid.
5. Montering av røykvarsler.
6. Platting utenfor inngangsdør.

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak som er omsøkt før 01.01.1998, jfr. plan- og bygningslovens §21-10, 5.ledd. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes slik de opprinnelig ble godkjent, selv om det ikke foreligger ferdigattest.

Det foreligger byggemeldte og godkjente tegninger, datert 09.08.1989. Tegningene stemmer for det meste med dagens bruk, med unntak av at byggemeldt bod i stuen er innlemmet i stuen. Det gjøres oppmerksom på at endring fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette/ulovligheten, kfr. oppdragsansvarlig.

Garasjen er opprinnelig byggemeldt som carport. Det er usikkert når carporten ble bygget om til garasje. Det foreligger ingen søknad om bygging av garasje, og det foreligger følgelig heller ingen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for tiltaket. I de tilfeller hvor ferdigattest ikke er innhentet for tiltak omsøkt etter 01.01.1998, vil byggesaken ikke være korrekt avsluttet. Molde kommune kan pålegge eier å igangsette tiltak for å få brakt byggetiltakene i samsvar med lovens krav, slik at ferdigattest kan omsøkes og utstedes. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser, herunder ev. kostnader, knyttet til manglende ferdigattest.

Oppvarming
Boligen har luft-til-luft varmepumpe som benyttes til oppvarming. Det er elektriske varmekabler i gulv på bad. I tillegg er det montert noen 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

Ifølge rapport fra Nordmøre og Romsdal Brann og Redning IKS, datert 01.09.2026:
Siste dato for tilsyn: 09.04.2026.
Er det registrert avvik/anmerkninger på fyringanlegget? Nei.
Siste dato for feiing: 05.06.2024.
Antall registrerte skorsteiner på eiendommen: 1.
Har anlegget fyringsforbud? Nei.

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

Internett- og tv-leverandør
Sameiet har en felles avtale om leveranse av kabel-TV og Internett. Det betales for tiden kr 749,- pr. mnd. gjennom felleskostnadene for å dekke grunnpakke til kabel-TV og Internett.

Adgang til utleie
Utleie av seksjon kan være begrenset jfr. sameiets vedtekter/styregodkjenning

Det fremgår av sameiets vedtekter punkt 2-1 (1) at seksjonseieren fritt kan selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Videre forteller vedtektene at styret skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Radon
Boligen er ikke oppført med radonsperre, noe som verken var et krav eller vanlig praksis på oppføringstidspunktet.

Denne boligen har ingen utleie og er derfor ikke radonmålt.

Regulering
Eiendommen ligger i et område som etter vesentlig reg.endring for Fuglset - Enen - Tøndergård (Plan-ID: 2885) er regulert til allmennyttig formål/boliger. Kopi av reguleringsbestemmelser etc. kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Reguleringsplan:
ID: 2885
Navn: Vesentlig reg.endr. for Fuglset - Enen - Tøndergård.

Plantype: Eldre reguleringsplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 24.03.1988
Bestemmelser: https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/1132/2885_bestemmelser.pdf

Kommuneplan:
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: 2 211 m²
KPHensynsonenavn: S_290_1
KPStøy: Andre støysoner
- Delareal: 3 762 m²
Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende
- Delareal: 3 763 m²
KPHensynsonenavn: S_130
KPSikring: Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass

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 728 913,- for 2024
Sekundærverdi kr 2 915 652,-.

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 40 630,- 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
Etter nærmere avtale med selger.

Forkjøpsrett/godkjenning
Det er ikke vedtektsbestemt forkjøpsrett i sameiet, jfr. vedlagte vedtekter. Ny seksjonseier må godkjennes av styret.

Eier
Grete Bjerkan og Arnfinn Moe

Heftelser og servitutter
Pantsettelseserklæring
Dagboknr.: 7057
Dato: 14.08.1990
Beløp: 20 000
Panthaver: NERLANDSVEIENS BOLIGSAMEIE
Orgnr: 1 986 842

Seksjonering
Dagboknr.: 5706
Dato: 28.06.1990
SNR: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1 / 14

Bestemmelse iflg. skjøte
Dagboknr.: 3224
Dato: 14.04.1989
Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: Televerket
Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.
Med flere bestemmelser
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Avtale om overdragelse av gnr. 27, bnr. 500 i Molde fra private eiere til Planor Prosjekt AS. Molde kommune, samt eier eller bruker av nabotomt har vederlagsfri rett til å legge vann- og avløpsledninger gjennom tomten, men med plikt til å utbedre skader som måtte oppstå i forbindelse med arbeidene. Elektrisitets- og televerk har samme rett til å legge og vedlikeholde kabler gjennom eller over tomten. Tomteeieren har fremtidig ansvar for vedlikehold og drift av stikkledninger for vann- og avløp frem til offentlig hovedledningssystem. Hvor en eller flere tomter har adkomst etter regulert felles adkomst fra offentlig vei, har disse ansvar for drift og vedlikehold av adkomsten, herunder også brøyting, selv om adkomstveien er bygget av kommunen.

Rettigheter iflg. skjøte
Dagboknr.: 7057
Dato: 14.08.1990
Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: Televerket
Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Avtale om overdragelse av Nerlandsvegen 28, gnr. 27, bnr. 500, snr. 2 i Molde kommune, fra Planor Prosjekt AS til første eier av leiligheten. Molde kommune, samt eier eller bruker av nabotomt har vederlagsfri rett til å legge og vedlikeholde vann- og avløpsledninger gjennom tomten, og plikt til å utbedre skader som oppstår ved arbeidet. Elektrisitet- og televerk har samme rett til å legge og vedlikeholde kabler gjennom eller over tomten.
Eier av leiligheten har en rett og plikt til å være medlem i Nerlandsveien Boligsameie, og følge de til enhver tid gjeldende vedtekter, samt eierseksjonsloven. Nerlandsveien Boligsameie har panterett på kr 20.000,- i seksjonen.

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 7057
Dato: 14.08.1990
PLIKTIG MEDLEMSKAP I HUSEIERFORENING/VELFORENING M.V.

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

Andre relevante opplysninger
Nerlandsveien Boligsameie består av 14 boenheter. Boligselskapet er registrert i Brønnøysund med organisasjonsnummer 980000389.

Styrets arbeid i foregående periode:
- Det viktigste sakene for styret har vært utvendig vedlikehold. I året som har gått har det vært utført vask av tak på vestre del av sameiet. (Østre del vil bli tatt sommeren 2026)
- Det har vært en god del arbeid med å gjennomføre vedtak fra årsmøte angående ulovlig oppført konstruksjon ved Nerlandsvegen 26. Styret innhentet hjelp fra Per Kosberg Kaasen for å håndtere dette arbeidet på vegne av styret.
- Ny avtale om brøyting av sameiets område for sesongen 2025/2026 er inngått gjennom MOBO.
- Styret har arbeidet med gjennomgang og godkjent regnskap for 2025.

Innkallingen til årsmøtet 2026 viser at saker som ble tatt opp i stor grad dreier seg om ulovlig oppføring av konstruksjoner på sameiets fellesareal, og presisering av ordlyden i vedtektene for å unngå denne type problemstillinger i fremtiden.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,4 % 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).
Pris per visning kr 3 000,- (inkl. mva).
Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggings- og AHV-honorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

Meglers rett til å kreve dekning av utlegg:
Tinglysing av sikr.obl/hj.erkl m.v kr 545,- pr. stk.
Kommunal informasjon kr 5 532,-
Fotograf kr 4 265,-
Tilstandsrapport kr 10 500,-
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 AS, 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 AS) tilbys ulike leverandører av alarm/strøm/bredbånd, og hvilke/antallet leverandører avhenger av eiendommens beliggenhet.

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

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

Andre rettigheter og forpliktelser
Denne eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl).

Det er ingen tinglyste rettigheter eller plikter som hefter i eiendommen fra hovedbølet.

Tilstandsrapport/takst
Utført av Eivind Lange i Romsdal Takst AS den 12-09-2026.

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.

Det opplyses om følgende i vedlagte egenerklæringsskjema:
Boligen ble kjøpt 2022.
Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene.
Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Faglært arbeid:
1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022
Firmanavn: comfort molde
Beskrivelse av arbeidet: totalrenovert bad/vaskerom av rørlegger. Innredning ca 10 år. også ny frostfri kran utvendig.
2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022
Firmanavn: mifo

Beskrivelse av arbeidet: installering av nytt elektrisk anlegg på bad.
3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022
Firmanavn: superbgulv as
Beskrivelse av arbeidet: lagt våtromsbelegg på gulv med membran.
4. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022
Firmanavn: husker ikke
Beskrivelse av arbeidet: våtromsplater på vegg.
Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja.
Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk:
Det er våtromsplater på vegger, utført av fagfolk, våtromsbelegg på gulv, membran ble påført, utført av fagmann. Gulvet ble hugget opp, og nytt gulv ble støpt og bygget opp igjen av fagfolk. Alt dokumentert i boligmappa.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
Ja.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Faglært arbeid:
1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024
Firmanavn: gjendem eiendomsservice
Beskrivelse av arbeidet: Leiligheten er i et sameie. Alle yttervegger ble malt i 2024. Tak ble vasket og etterbehandlet med "impregnering" i 2025.

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?
Ja.
Faglært arbeid:
1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026
Firmanavn: fasadeprodukter
Beskrivelse av arbeidet: Ny garasjeport elektrisk åpner. Samtidig ble det montert elektrisk screen på stuevinduer av samme firma.

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
Ja.
Dårlig avtrekk.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Ja.
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
Firmanavn: mifo molde

Beskrivelse av arbeidet: Installert ny motor til ventilasjon og kjøkkenvifte.
2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
Firmanavn: mifo
Beskrivelse av arbeidet: Ny motor.

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022
Firmanavn: ielektro
Beskrivelse av arbeidet: Montert ny varmepumpe. service tatt 2026.
2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022
Firmanavn: ielektro
Beskrivelse av arbeidet: Ny varmepumpe.

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
Ja.
Gammel ovn.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Ja.
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
Firmanavn: murmester krakeli
Beskrivelse av arbeidet: Montert ny ovn.

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
Firmanavn: murmester krakeli
Beskrivelse av arbeidet: Montert ny ovn.

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022
Firmanavn: ielektro
Beskrivelse av arbeidet: Montert dobbel stikk-kontakt ute i forbindelse med installering av varmepumpe.

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

Ja.
Sameiet har plan om bytte av ytterdør, verandadør og vinduer. men det vil skje etter at det kan gjøres uten å ta opp lån. Styret i sameiet ønsker å beholde husleia på et nivå tilnærmet i dag.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
Ja.
Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
Nei, ikke som jeg kjenner til.

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?
Nei.

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

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

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

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedlegg
Selgers egenerklæringsskjema, datert 12.09.2026
Tilstandsrapport, datert 12.09.2026
Infobrev fra forretningsfører, datert 27.08.2026
Kommunale avgifter, datert 27.08.2026
Innkalling til årsmøte 2026
Referat fra årsmøte 2026

Budsjett 2026
Årsregnskap 2025
Vedtekter
Matrikkelrapport, datert 27.08.2026
Planrapport, datert 27.08.2026
Kommuneplankart, datert 27.08.2026
Reguleringsplankart, datert 27.08.2026
Reguleringsbestemmelser for Fuglset - Enen - Tøndergård (Plan-ID 2885)
Opplysninger om pipe og ildsted, datert 01.09.2026
Byggemeldte og godkjente tegninger, datert 09.08.1989
Midlertidig brukstillatelse, datert 13.08.1990
Arealoppgave carport Nerlandsvegen 28, datert 15.05.1991
Energiattest, datert 05.09.2026
Tinglyst erklæring med dokumentnummer 3224
Tinglyst erklæring med dokumentnummer 7057
Tinglyst seksjoneringsbegjæring med dokumentnummer 5706

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


































Miele
Miele

















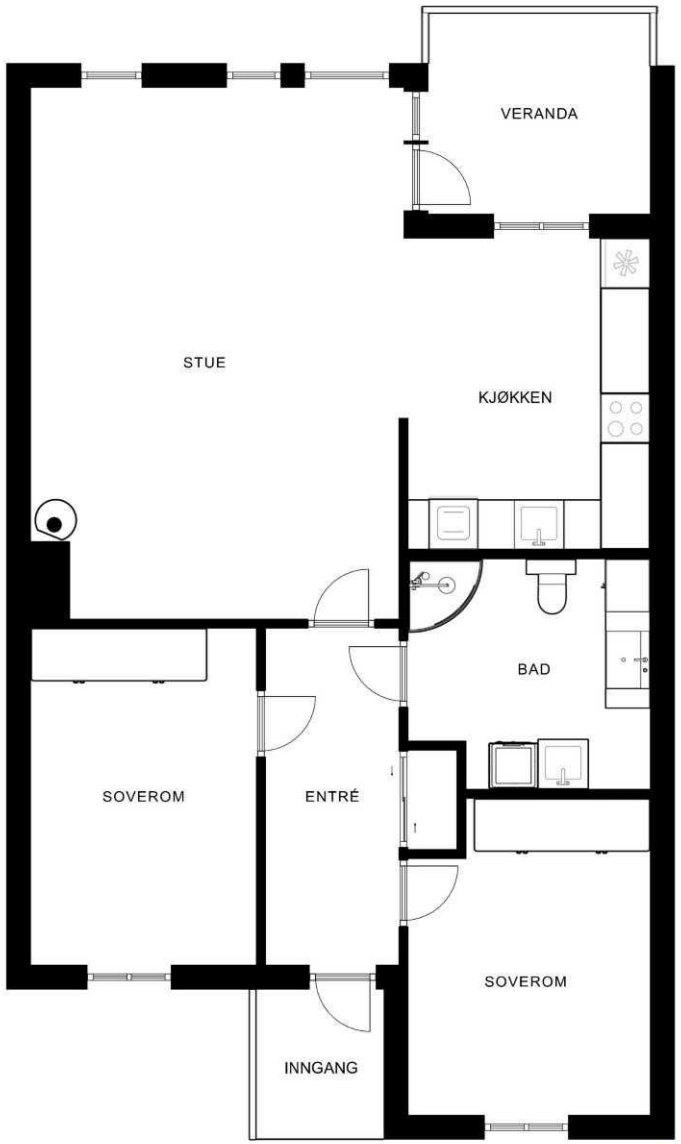





28



Plantegning



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

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

NERLANDSVEGEN 28

Nabolaget Tøndergård/Fuglset østre - vurdert av 32 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

OFFENTLIG TRANSPORT

Tøndergård	**3 min**
Totalt 8 ulike linjer	0.3 km
Molde Lufthavn, Årø	**6 min**

SKOLER

Langmyra skole (1-7 kl.)	**19 min**
415 elever, 32 klasser	1.5 km
Kviltorp skole (1-7 kl.)	**20 min**
169 elever, 13 klasser	1.7 km
Bergmo ungdomsskole (8-10 kl.)	**14 min**
344 elever, 25 klasser	1.2 km
Romsdal videregående skole	**16 min**
1037 elever	1.2 km
Molde videregående skole	**6 min**
770 elever	2.4 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Molde, Norway	**4 min**
Rema 1000 Fuglset	**5 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 80/100

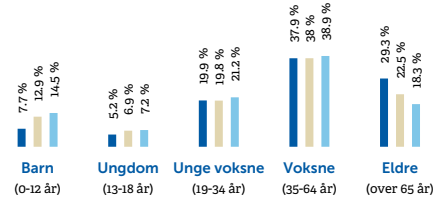
KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 74/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 66/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Tøndergård/Fuglset østre	842	500
Molde	19 627	10 719
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Mobarn Øverland barnehage (0-5 år)	**13 min**
100 barn	1 km
Øvre Bergmo barnehage (1-5 år)	**16 min**
19 barn	1.3 km
Langmyra barnehage (1-5 år)	**21 min**
31 barn	1.7 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Fuglset	**5 min**
Bunnpris & Gourmet Fuglset	**10 min**
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	0.7 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

VEDLIKEHOLD HAGER

Godt velholdt 80/100

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 78/100

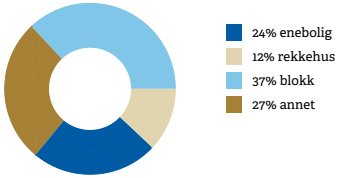
GATEPARKERING

Lett 77/100

SPORT

Tøndergård skole	**7 min**
Ballspill, fotball	0.5 km
Moldehallen	**9 min**
Aktivitetshall	0.7 km
Aktiv trening Moldehallen	**9 min**
Pro Gym Molde	**8 min**

BOLIGMASSE



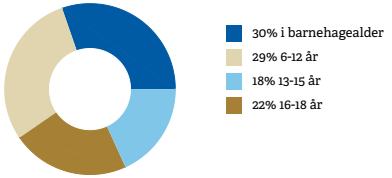
«Nærhet til badestrand, skoler, gangveier, butikker. Sentralt men likevel skjermet.»

Sitat fra en lokalkjent

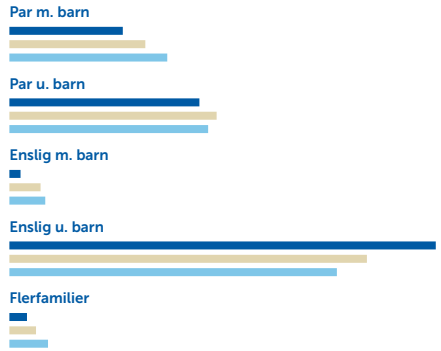
VARER/TJENESTER

Molde Storsenter	**15 min**
Apotek 1 Roseby	**16 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



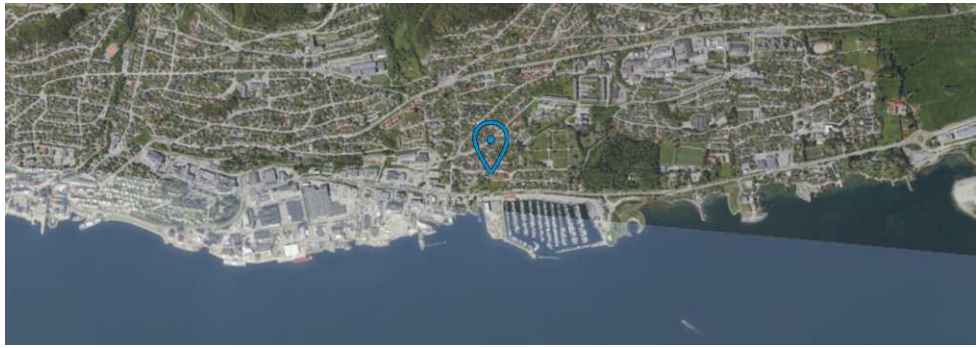
FAMILIESAMMENSETNING

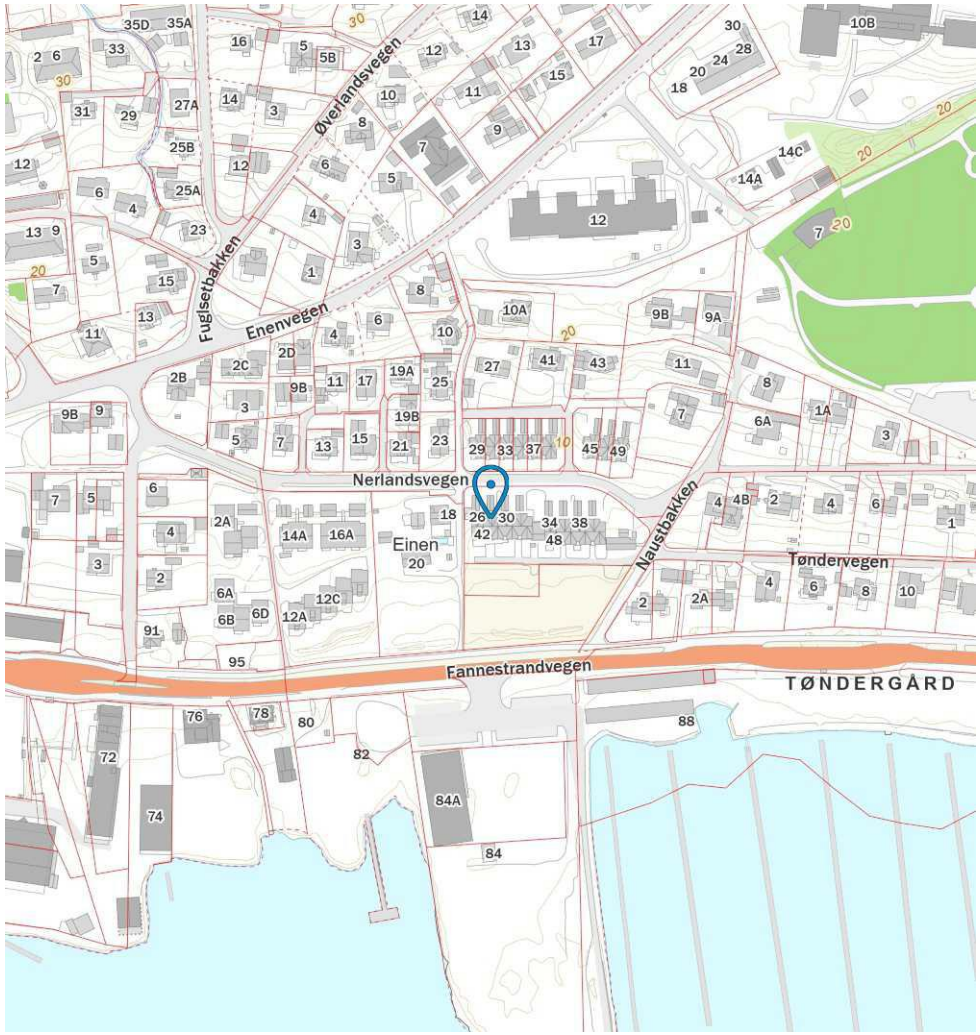


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**34%**	**33%**
Ikke gift	**47%**	**54%**
Separert	**12%**	**9%**
Enke/Enkemann	**7%**	**4%**

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





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

Bjerkan, Grete
12.09.2026
Signed bankID

Moe, Arnfinn
12.09.2026
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

Grete Bjerkan

Arnfinn Moe

Boligen

Nerlandsvegen 28
6416 Molde

1506-27/500/0/2

- Boligen ble kjøpt 2022
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: comfort molde

Beskrivelse av arbeidet: totalrenovert bad/vaskerom av rørlegger. Innredning ca 10 år. også ny frostfri kran utvendig.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

   Firmanavn: mifo

   Beskrivelse av arbeidet: installering av nytt elektrisk anlegg på bad

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

   Firmanavn: superbgulv as

   Beskrivelse av arbeidet: lagt våtromsbelegg på gulv med membran

4. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

   Firmanavn: husker ikke

   Beskrivelse av arbeidet: våtromsplater på vegg

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

• **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

det er våtromsplater på vegger, utført av fagfolk, våtromsbelegg på gulv, membran ble påført, utført av fagmann. gulvet ble hugget opp, og nytt gulv ble støpt og bygget opp igjen av fagfolk. alt dokumentert i boligmappa.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Ja**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: gjendem eiendomsservice

Beskrivelse av arbeidet: leiligheten er i et sameie.alle yttervegger ble malt i 2024. tak ble vasket og etterbehandlet med "impregnering" i 2025.

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: fasadeprodukter

Beskrivelse av arbeidet: ny garasjeport elektrisk åpner. samtidig ble det montert elektrisk screen på stuevinduer av samme firma.

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

• **Ja**

dårlig avtrekk

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023
   Firmanavn: mifo molde
   Beskrivelse av arbeidet: installert ny motor til ventilasjon og kjøkkenvifte
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023
   Firmanavn: mifo
   Beskrivelse av arbeidet: ny motor

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022
   Firmanavn: ielektro
   Beskrivelse av arbeidet: montert ny varmepumpe. service tatt 2026.
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022
   Firmanavn: ielektro
   Beskrivelse av arbeidet: ny varmepumpe

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

• **Ja**

gammel ovn

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023
   Firmanavn: murmester krakeli
   Beskrivelse av arbeidet: montert ny ovn

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023
   Firmanavn: murmester krakeli
   Beskrivelse av arbeidet: montert ny ovn

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022
   Firmanavn: ielektro
   Beskrivelse av arbeidet: montert dobbel stikk-kontakt ute i forbindelse med installering av varmepumpe.

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

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

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

sameiet har plan om bytte av ytterdør, verandadør og vinduer. men det vil skje etter at det kan gjøres uten å ta opp lån. styret i sameiet ønsker å beholde husleia på et nivå tilnærmet i dag.

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?
• **Nei**

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Boligen 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

Nerlandsvegen 28 , 6416 MOLDE

MOLDE kommune

gnr. 27, bnr. 500, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 102 m² BRA-i: 81 m²



Befaringsdato: 02.09.2026 **Rapportdato:** 12.09.2026 **Oppdragsnr.:** 13814-1416 **Eiendomsverdi ref nr:** VG1969

Autorisert foretak: Romsdal Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Eivind Lange

Romsdal TAKST

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

Romsdal Takst AS

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

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



Rapportansvarlig

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

Medansvarlig

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

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

Nerlandsvegen 28 , 6416 MOLDE
Gnr 27 - Bnr 500
1506 MOLDE

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil 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, branncelle or forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Nerlandsvegen 28 , 6416 MOLDE
Gnr 27 - Bnr 500
1506 MOLDE

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

Beskrivelse av eiendommen

TAKSTOBJEKTET
Leiligheten ligger på ett plan i rekkehusbebyggelse, oppført i 1990, og inngår som en del av Nerlandsveien Boligsameie. Kjøkkenet ble fornyet i 2016, og badet ble renovert i 2022. For øvrig fremstår boligen i hovedsak med utførelse fra oppføringstidspunktet, med enkelte mindre oppgraderinger og moderniseringer. Det er også utført en del utvendig vedlikehold i regi av sameiet. På eiendommen finnes en frittstående garasje med tilhørende bod.

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

REFERANSENIVÅ
Boligen er oppført i henhold til byggeforskriften av 1987 (BF 87) og datidens byggeskikk. Vurderingene er basert på gjeldende forskrifter og praksis på oppføringstidspunktet. Eventuelle oppgraderinger og endringer som er gjennomført senere, er vurdert i henhold til forskrifter og praksis som var gjeldende på utførelsestidspunktet.

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

Rekkehus - Byggeår: 1990

UTVENDIG Gå til side

Takkonstruksjon og taktekking
Taket er tekket med betongtakstein. Undertaket er utført med eldre asfaltbasert undertaksbelegg på rull. Nedløp og takrenner er av metall. Takhatter og pipebeslag er av lakkert eller plastisolbelagt beslag. Taket er et saltak med W-takstoler i tre og undertaket er utført med eldre asfaltbasert undertaksbelegg på rull. Det er et kaldtloft med plass til lagring og oppbevaring.

Veggkonstruksjon og fasade
Ytterveggene over grunnmur er oppført i isolert bindingsverk av tre, med vindsperre og lekter, og er utvendig kledd med liggende bordkledning. Vedlikeholdt av sameiet i 2024, malt og enkelte bort ble skiftet ut.

Vinduer
Det er malte trevinduer med 2-lags glass.

Dører
Boligen har en malt ytterdør og en balkongdør med 2-lags isolerglass ut fra stuen.

Veranda
Veranda på ca. 7 m², utført i treverk med terrassebord og malt rekkverk. Rekkverket har tett, liggende trekledning og håndløper i tre.

Solskjerming
På stuevinduet mot sør er det installert én screen med elektrisk betjening.

INNVENDIG Gå til side

Overflater
Innvendige overflater består av parkett og laminat på gulv i soverommene. Veggene har malt tapet, mens stuen har malte panelplater. Himlingene er kledd med hvite himlingsplater. Det er kun registrert normal bruksslitasje på overflatene.

Radon
Boligen er ikke oppført med radonsperre, noe som verken var et krav eller vanlig praksis på oppføringstidspunktet.

Pipe og ildsted
Boligen har elementpipe og vedovn i stuen. Vedovnen er ny fra 2023.

Dører
Innvendige dører er utført som malte fyllingsdører i furu. Døren inn til stuen har glassfelt. Det er kun registrert normal bruksslitasje.

Oppvarming
Boligen varmes opp med vedovn og varmepumpe, samt varmekabler på badet.

VÅTROM Gå til side

Aktuell byggeforskrift er TEK17 (gjeldende teknisk forskrift da badet ble renovert i 2022).
Badet har gulvbelegg med gulvvarme, våtromsplater vegger og himlingsplater i taket. Rommet er innredet med baderomsinnredning med heldekkende servant, vegghengt toalett, dusjhjørne, og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk via sentralavtrekk på loftet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen fra IKEA og har profilerte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og utstyr omfatter kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, oppvaskkum av stål og vannstoppsystem. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut. Går via sentralavtrekket på loftet.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og besiktiget i rørskap. Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.

Boligen har sentralt mekanisk avtrekk med avtrekk fra kjøkken og bad. Avtrekksviften er plassert på loftet og ble opplyst skiftet i 2023.

Boligen har luft-til-luft varmepumpe som benyttes til oppvarming. Anlegget har ikke kjølefunksjon. Det er opplyst at service ble utført i 2025.

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Boligen har 230V elektrisk anlegg med automatsikringer og jordfeilbryter. Kursfortegnelsen samsvarer med antall sikringer. Det gjøres oppmerksom på at vurderingen utelukkende er basert på

Beskrivelse av eiendommen

dokumentasjonen og enkle visuelle observasjoner, og ikke en elektrofaglig gjennomgang av
anlegget. Dokumentasjon ligger i boligmappa.

Boligen er utstyrt med røykvarsler og brannslokningsutstyr i henhold til gjeldende krav.

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

Garasje

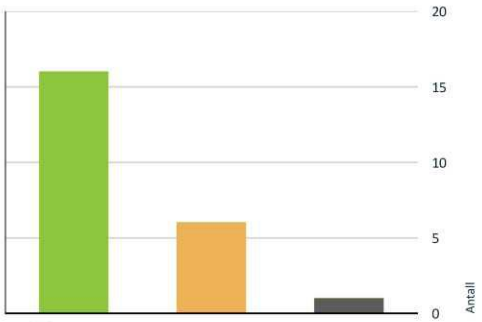
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nerlandsvegen 28 , 6416 MOLDE
Gnr 27 - Bnr 500
1506 MOLDE

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

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.

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** Gå til side
- **Utvendig > Ytterdører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Denne tilstandsrapporten er utarbeidet med hovedfokus på å vurdere bygningens tilstand i henhold til kravene i forskrift om tryggere bolighandel. Utover forskriftskravene omfatter rapporten også en overordnet tilstandsvurdering av kjøkkeninnredning samt innvendige overflater som gulv, vegger og himlinger. Konstruksjoner og bygningsdeler som etasjeskillere, innvendige dører, garderober, trapper, forstøtningsmurer samt utvendige vann- og avløpsanlegg er ikke vurdert utover eventuelle forhold som kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1990

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Selveier rekkehus

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein. Undertaket er utført med eldre asfaltbasert undertaksbelegg på rull.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist sprekker og tydelig slitasje i overflatene på taktekkingen.

• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år. Undertaket består av eldre banemembran og har passert alderskriteriet for TG2 etter NS 3600:2025. På grunn av alder vurderes undertaket å ha usikker fremtidig funksjon og økt risiko for svekket tetthet. Yttertaket er tekket med betongtakstein.

Konsekvens/tiltak

• Svekking av taktekkingen kan føre til økt risiko for lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjon.

• Det anbefales å kontrollere tilstanden nærmere og utbedre eller fornye taktekkingen ved behov.

• Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Slitasje på takstein

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

Nerlandsvegen 28 , 6416 MOLDE
Gnr 27 - Bnr 500
1506 MOLDE

Tilstandsrapport

TG2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Nedløp og takrenner er av metall. Takhatter og pipebeslag er av lakkert eller plastisolbelagt beslag.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert noe korrosjon/rust på pipehatten. Ved avslutningen av gradrennen er det også registrert slitasje og nedbrytning i fugemasse som er benyttet som tetting. Forholdene innebærer redusert bestandighet og økt risiko for svikt i tettingen over tid.

Konsekvens/tiltak

• Rustangrepet på pipehatten bør følges opp med vedlikehold og eventuell overflatebehandling, eller utskifting dersom korrosjonen utvikler seg. Fugemassen ved gradrennen bør fornyes slik at avslutningen får tilfredsstillende tetthet og vannavledning.



Slitasje på fuger i avslutning på gradrenner

TG2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med W-takstoler i tre og undertaket er utført med eldre asfaltbasert undertaksbelegg på rull. Det er et kaldtloft med plass til lagring og oppbevaring.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert eldre fuktmerker i takkonstruksjonen, særlig i området rundt pipegjennomføringen. Det ble ikke registrert utslag på fukt ved kontroll på befaringstidspunktet. Forholdet vurderes som spor etter tidligere fuktbelastning, uten påvist aktiv fuktpåvirkning.

Konsekvens/tiltak

• Eldre fuktmerker, særlig rundt pipegjennomføringen, viser at området tidligere har vært utsatt for fukt. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved kontrollen, og det er derfor ikke påvist aktiv fuktbelastning på befaringstidspunktet. Området bør følges opp med jevnlig kontroll, spesielt etter perioder med mye nedbør, og eventuelle nye tegn til fukt bør undersøkes nærmere.



Eldre fuktmerke ved pipen. Tørt på befaringsdagen



Eldre fuktmerke på gulvet. Tørt på befaringsdagen

TG1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene over grunnmur er oppført i isolert bindingsverk av tre, med vindsperre og lekter, og er utvendig kledd med liggende bordkledning.

Tilstandsrapport

Vedlikeholdt av sameiet i 2024, malt og enkelte bort ble skiftet ut.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

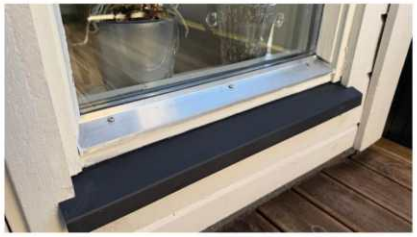
Det er malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

• Noe slitasje i overflatene

Konsekvens/tiltak

• Alder og registrert overflateslitasje medfører økt risiko for redusert tetthet og funksjon over tid. Det er ikke behov for umiddelbar utskifting, men videre vedlikehold må påregnes. Utskifting bør vurderes etter hvert som funksjonen svekkes eller ved fremtidig oppgradering.



Noe slitasje



Noe slitasje

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Boligen har en malt ytterdør og en balkongdør med 2-lags isolerglass ut fra stuen.

Vurdering av avvik:

• Balkongdøren bærer preg av slitasje, særlig i nedre del av dørblad og overflater. Det er registrert slitt overflatebehandling og lokal nedbrytning av treverket.

Konsekvens/tiltak

• Slitasjen kan over tid medføre redusert beskyttelse mot fukt og videre nedbrytning av treverket. Døren bør vedlikeholdes med nødvendig overflatebehandling og lokal utbedring. Dersom skadene utvikler seg, må utskifting vurderes.



Slitasje på balkongdøren

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Veranda på ca. 7 m², utført i treverk med terrassebord og malt rekkverk. Rekkverket har tett, liggende trekledning og håndløper i tre.

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

Nerlandsvegen 28 , 6416 MOLDE
Gnr 27 - Bnr 500
1506 MOLDE

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

• Det er registrert slitasje og avskalling i overflatebehandlingen på håndløper/rekkverk, særlig i skjøt og hjørne. Treverket er lokalt eksponert og har redusert beskyttelse mot fukt.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull overflatebeskyttelse kan over tid føre til økt fuktopptak og nedbrytning av treverket. Området bør rengjøres, eventuelle løse malingssjikt fjernes og treverket overflatebehandles på nytt.



Slitasje i overflatebehandlingen

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

På stuevinduet mot sør er det installert én screen med elektrisk betjening.

Merknad: Solskjermingen er ikke funksjonstestet av takstingeniøren, og tilstandsgrad settes derfor ikke.



Solskjerming

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv, vegger og himlinger

Beskrivelse

Innvendige overflater består av parkett og laminat på gulv i soverommene. Veggene har malt tapet, mens stuen har malte panelplater. Himlingene er kledd med hvite himlingsplater. Det er kun registrert normal bruksslitasje på overflatene.

Radon

Beskrivelse

Boligen er ikke oppført med radonsperre, noe som verken var et krav eller vanlig praksis på oppføringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har elementpipe og vedovn i stuen. Vedovnen er ny fra 2023.

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.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er utført som malte fyllingsdører i furu. Døren inn til stuen har glassfelt. Det er kun registrert normal bruksslitasje.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Eier opplyser at det ikke er kjent tidligere eller pågående aktivitet fra skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen. Ved visuell kontroll ble det heller ikke registrert tegn til slik aktivitet eller skader som kan knyttes til dette. Det presiseres at en visuell kontroll ikke kan utelukke skjult forekomst.

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er TEK17 (gjeldende teknisk forskrift da badet ble renovert i 2022).
Badet har gulvbelegg med gulvvarme, våtromsplater vegger og himlingsplater i taket. Rommet er innredet med baderomsinnredning med heldekkende servant, vegghengt toalett, dusjhjørne, og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk via sentralavtrekk på loftet.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har våtromsplater på veggene og himlingsplater i innvendig tak.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

Nerlandsvegen 28 , 6416 MOLDE
Gnr 27 - Bnr 500
1506 MOLDE

Tilstandsrapport

Gulvet i våtrommet har vinylbelegg med elektriske varmekabler. Det er registrert godt fall mot sluk i dusjsonen, mens gulvet har noe mindre fall mot døren.



Godt fall i dusjen



Godt fall mot sluket ved vaskemaskinen

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har våtromsplater på veggene og våtromsbelegg på gulvet med synlige sveiseskjøter. Det er to plastsluker. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er målt til ca. 24 mm. Det foreligger dokumentasjon med bilder i Boligmappa på utførelse av våtromsbelegg og våtromsplater.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er innredet med baderomsinnredning med heldekkende servant, vegghengt toalett, dusjhjørne, og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekansik avtrekk via ventil i himlingen.



Avtrekk er funksjonstestet

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Badet er fra 2022. Det er ikke foretatt hulltaking, da dette normalt ikke anses som nødvendig for våtrom under 5 år, med mindre det foreligger spesielle forhold. Det er utført fuktmålinger på utsatte områder, uten indikasjon på unormale verdier.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen fra IKEA og har profilerte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og utstyr omfatter kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, oppvaskkum av stål og vannstoppsystem.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut. Går via sentralavtrekket på loftet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og besiktiget i rørskap.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har sentralt mekanisk avtrekk med avtrekk fra kjøkken og bad. Avtrekksviften er plassert på loftet og ble opplyst skiftet i 2023.

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Boligen har luft-til-luft varmepumpe som benyttes til oppvarming. Anlegget har ikke kjølefunksjon. Det er opplyst at service ble utført i 2025.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

Nerlandsvegen 28 , 6416 MOLDE
Gnr 27 - Bnr 500
1506 MOLDE

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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 230V elektrisk anlegg med automatsikringer og jordfeilbryter. Kursfortegnelsen samsvarer med antall sikringer. Det gjøres oppmerksom på at vurderingen utelukkende er basert på dokumentasjonen og enkle visuelle observasjoner, og ikke en elektrofaglig gjennomgang av anlegget. Dokumentasjon ligger i boligmappa.

Brannteknisk forhold

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med røykvarsler og brannslokningsutstyr i henhold til gjeldende krav.

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

- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

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

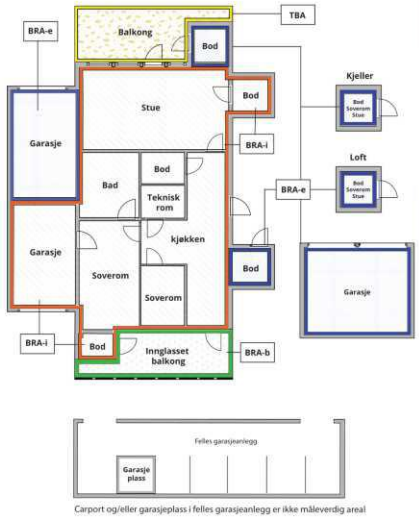
Hva er måleverdig areal?

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)
Etasje	81			81	7
SUM	**81**				**7**
SUM BRA	**81**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang, 2 soverom, bad/vaskerom, stue/kjøkken		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: I regi av sameiet ble det i 2024 malt utvendig og slitte bord ble byttet ut. I 2025 ble taket vasket og satt inn med stoff. Sameiet har en vedlikeholdsplan, og det er "husleie" for utvendig vedlikehold.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		21		21	
SUM		**21**			
SUM BRA	**21**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.9.2026	Eivind Lange	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1506 MOLDE	27	500		2	3763 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Nerlandsvegen 28

Hjemmelshaver
Moe Arnfinn, Bjerkan Grete

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et rolig og etablert boligområde på Enen/Fuglset, øst for Molde sentrum. Området er barnevennlig og består hovedsakelig av eneboliger og rekkehus. Her er det kort vei til skoler, barnehager, dagligvarebutikker, idrettsanlegg, Moldehallen, Retiro friluftsområde og Tøndergård båthavn. Det er gode bussforbindelser til sentrum, og gangavstand på 10–15 minutter til Amfi Roseby og Molde Storsenter, med fortau hele veien.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er felleseid og har et areal på 3 763 m². Den er opparbeidet med boligbebyggelse, parkeringsplasser og et pent uteområde med plen, beplantning samt ulike busker og trær.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje

Byggeår
1990

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Garasjen er oppført med grunnmur i betong og dekke av belegningsstein. Ytterveggene er utført som uisolert bindingsverk med utvendig liggende trekledning, og konstruksjonen fremstår innvendig som åpen.

Takkonstruksjonen er utført som saltak med A-takstoler i tre og tekket med betongtakstein. Takrenner og nedløp er av lakkert metall.

Garasjen har vindu med isolerglass, to enkle tredører samt isolert leddport med elektrisk portåpner. Det er innlagt strøm og belysning.

I tilknytning til garasjen er det en egen bod med gulvbelegg, panelte vegger og åpen takkonstruksjon. Boden har innlagt strøm.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	27.08.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	02.09.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	12.09.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	12.08.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

AREAL

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Boligopplysninger:

Nerlandsveien Boligsameie
Nerlandsvegen 28
6416 MOLDE

Vår ref.: 94/2
Type: Sameie
Eiere: Grete Bjerkan, Arnfinn Moe

Fødselsdato eier: [redacted]
Fødselsdato medeier:

Organisasjonsnr: 980 000 389 **Seksjonsnr:** 2

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **3 550**

Felleskostnader:	Driftskostnader	2 301
Tilleggsytelser:	Kabel-TV / Bredbånd	749
	Tillegg vedlikehold	500

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	2 563
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	35 893

4: Særskilte opplysninger

Styreleder:	Per Kaasen
Adresse:	Nerlandsvegen 34
Postnr/-sted:	6416 MOLDE
Telefon:	Mob.: 90028380
E-post:	nerlandsveien.boligsameie@mittmobo.no

5: Restanse felleskostnader pr. 27.08.2026

Utestående saldo: **0**

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

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	2 563	Andre inntekter:	1 436
Annen formue:	40 630	Utgifter:	0		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	2	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	19
Gårds/bruksnr:	27/500 - seksjon:2
Bygningstype:	Uspesifisert
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring	Polisenr:	SP0003260061

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	01.01.1998
Etasje:		Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Ingen ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	094-131
Fasiliteter:			

Boligopplysninger:

Nerlandsveien Boligsameie
Nerlandsvegen 28
6416 MOLDE

Vår ref.: 94/2
Type: Sameie
Eiere: Grete Bjerkan, Arnfinn Moe

Fødselsdato eier: [redacted]
Fødselsdato medeier:

Organisasjonsnr: 980 000 389

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Søknad til styret om eierskifte

Annen informasjon:

Utskriftsdato: 27.08.2026

Molde kommune

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

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	1506	**Gårdsnr.**	27	**Bruksnr.**	500	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse	Nerlandsvegen 28, 6416 MOLDE							

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	2 277,40 kr
Eiendomsskatt	7 146,00 kr
Feiing	714,44 kr
Renovasjon	5 745,00 kr
Vann	2 062,56 kr
Sum	**17 945,40 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
VANN - ABONNEMENTSLEDD	15%	81 m2	12.63	1/1	0 %	1 022,79 kr	511,38 kr
VANN - STIPULERT FORBRUK	15%	81 m3	12.70	1/1	0 %	1 028,38 kr	514,19 kr
AVLØP - ABONNEMENTSLEDD	15%	81 m2	15.01	1/1	0 %	1 215,61 kr	607,80 kr
AVLØP - STIPULERT FORBRUK	15%	81 m3	14.60	1/1	0 %	1 183,00 kr	591,51 kr
Renovasjon - Fastledd pr boenhet	25%	1 stk	3295.00	1/1	0 %	3 295,00 kr	1 647,50 kr
Renovasjon - Restavfall 140 l 2. uke	25%	1 stk	1355.00	1/1	0 %	1 355,00 kr	677,50 kr
Renovasjon - Bioavfall 80 l hver 2. uke	25%	1 stk	1276.25	1/1	0 %	1 276,25 kr	638,13 kr
Tilsyn av fyringsanlegg	0%	1 stk	764.80	1/1	0 %	764,80 kr	382,40 kr
eSkatt - Boliger	0%	2040500 Prom	3.60	1/1	0 %	7 346,00 kr	3 672,50 kr
Bruksareal (BRA)	25%	81 m2	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
					Sum	**18 486,83 kr**	**9 242,91 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

ÅRSMØTE

Nerlandsveien Boligsameie

Onsdag 29.04.2026 kl 18:00

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 ordinært årsmøte i Nerlandsveien Boligsameie

Tid: Onsdag 29.04.2026, kl 18:00

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 seksjonseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

2. Styrets årsmelding

3. Innkomne saker

3.1 Vedtektsendring §3.1.4 og §3.1.5 - Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal.

Presisjon av sameiets vedtekter §3: Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal. Dette for at det ikke skal være tvil om hva som er tillatt eller ikke på sameiets fellesareal.

Forslag til vedtak: Følgende setninger tilføyes vedtektene §3 - Rett til bruk:

Følgende setning tilføyes §3(1)4:

Alt arbeid på sameiets fellesarealer skal være forelagt årsmøte til behandling, og skal være protokollført før evt. arbeid starter.

Følgende setning tilføyes §3(1)5:

Herunder er også ekstern bistand som evt. juridisk bistand, tekniske avklaringer o.l. som ikke dekkes av den forsikringen sameiet har.

3.2 Redskapsbod på Sameiet Nerlandsveiens fellesareal på østsiden av sameiet

Se vedlagte skriv fra styret.

Forslag til vedtak: Det tillates at Stein Sørensen får ha sin redskapsbod på fellesarealet i øst der den står.

«Sameiet skal ha rett til å lagre sitt utstyr vederlagsfritt i denne redskapsboden. Arealet som skal være tilgjengelig for sameiet, skal være det samme som daværende traktor-plenklipper benyttet.

Dersom Stein Sørensen selger/flytter uten at han tar med seg sin redskapsbod har sameiet rett til å kjøpe redskapsboden til takstverdi. Benytter ikke sameiet denne retten skal boden fjernes fra grunnen.»

Styrets innstilling: Dagens styre anbefaler at vi godkjenner denne avtalen, da vi trenger lagringsplass, samtidig som vi trenger å bygge opp egenkapitalen med tanke på de vedlikeholdsoppgavene sameiet vil stå ovenfor i årene som kommer

4. Godtgjørelse til styret

5. Valg

5.1 Valg av styreleder for 1 år

Stein Sørensen ble på årsmøte i 2025 valgt for 2 år, men ønsker å fristilles fra styreledervervet. Per Kosberg Kaasen har sagt seg villig til å stille som styreleder, men i første omgang bare for 1 år.

Forslag til vedtak: Per Kosberg Kaasen velges som styreleder for 1 år.

5.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Forslag til vedtak: Siv Johansen Orset velges som styremedlem for 2 år.

5.3 Valg av 1 varamedlem for 1 år

Forslag til vedtak: Wenche Johansen velges som varamedlem for 1 år.

5.4 Valg av valgkomité

Saksdokumenter følger vedlagt.

Nerlandsveien Boligsameie

Årsmelding fra styret 2025

1. TILLITSVALGTE:

Siden forrige ordinære årsmøte har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

STYRET:
Styreleder, Stein Sørensen
Styremedlem, Siv Johansen Orset
Styremedlem, Hildegunn Nerland
Varamedlem, Wenche Johansen

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. SP0003260061. 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
Nerlandsveien Boligsameie består av 14 boenheter og ligger i Molde kommune

Boligselskapet er registrert i Brønnøysund med organisasjonsnummer 980000389.

3. STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære årsmøte har det vært avholdt 5 styremøter som er protokollført.

Styret har arbeidet med følgende saker:

Det viktigste sakene for styret har vært utvendig vedlikehold. I året som har gått har det vært utført vask av tak på vestre del av sameiet. (Østre del vil bli tatt sommeren 2026)

Det har vært en god del arbeid med å gjennomføre vedtak fra årsmøte angående ulovlig oppført konstruksjon ved Nerlandsvegen 26. Styret innhentet hjelp fra Per Kosberg Kaasen for å håndtere dette arbeidet på vegne av styret. Advokatbistand måtte innhentes da Torild Farstad engasjerte en advokat for seg. Konstruksjonen ble revet etter at vi gjennom vår advokat hadde svart på deres første henvendelse. Våren 2026 gjenstår det å tilbakeføre eiendom slik den var. Det ble gitt utsettelse for dette til snø/tele var borte.

Ny avtale om brøyting av sameiets område for sesongen 2025/2026 er inngått gjennom MOBO.

Styret har arbeidet med gjennomgang og godkjent regnskap for 2025

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.

Nerlandsveien boligsameie.

Molde 01.03.2026

Sak for generalforsamling 2025.

Som følge av den sak vi har hatt med Torhild Farstad angående ulovlig oppført konstruksjon på sameiets felles grunn, foreslår jeg at vi presiserer vedtektenes §3.1.4 og §3.1.5

Dette for at det ikke skal være noen tvil om hva som er tillatt eller ikke på disse områdene. Samt hvilke konsekvenser det vil ha for den som urettmessig foretar seg noe der som ikke er i henhold til vedtektene.

Gjeldenende vedtekt §3.1.4 er:

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l

Vedtekt §3.1.4 foreslås endret til:

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l
Alt arbeid på sameiets fellesarealer skal være forelagt generalforsamling/årsmøte til behandling, og skal være protokollført før evt. arbeid starter.

Gjeldende vedtekt §3.1.5 er:

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

Vedtekt §3.1.5 foreslås endret til:

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører. Herunder er også ekstern bistand som evt. juridisk bistand, tekniske avklaringer o.l. som ikke dekkes av den forsikringen sameiet har.

Med denne endringen kan alle seksjonseierne sjekke om evt. arbeid er lovlig igangsatt. En slipper derfor å lure på om det er gitt tillatelser eller ikke til installasjoner og annet arbeid på sameiets fellesarealer. Dette må de som blir oppmerksom på melde fra til styret. Styret må så snarest sørge for at dette arbeidet stanser opp og at demontering og rehabilitering av området blir igangsettes.

Molde 01.03.2026

Per Kosberg Kaasen

Nerlandsveien boligsameie.

Molde 24.02.2026

Sak for generalforsamling 2025

Denne saken skulle vært oppe på tidligere generalforsamling, men har dessverre blitt avglemt som sak. Den tas med her for vedtak slik at den blir slik den skal være i henhold til vedtektene.

For styret i Nerlandsveien boligsameie.

Stein Sørensen

Styreleder

Redskapsbod på Nerlandsveiens fellesareal på østsiden av sameiet.

Det ble i 2018/2019 inngått en muntlig avtale med Stein Sørensen og daværende styre i Nerlandsveien Boligsameie, om at han kunne få satt opp en redskapsbod.

Dette ble gjort på følgende betingelse at Sameiet skulle ha rett til å lagre sin plentraktor der vederlagsfritt. Sameiet hadde frem til da fått lagre denne på ledige garasjeplasser i sameiet. Disse plassene hadde da eierne selv behov for, og sameiet trengte derfor ny lagringsplass til sin traktor.

På dette tidspunktet var også sameiets egenkapital nesten oppbrukt og styret så det derfor som en god løsning til å dekke sitt behov uten å måtte ta opp lån for å løse dette.

I dag er plentraktoren solgt og erstattet av en robotklipper og plassen benyttes til lagring av denne og dennes ladestasjon m.m.

Denne avtalen skulle ha vært forelagt generalforsamlingen da den ble inngått. Det ble dessverre glemt den gang, derfor forlegges den nå for generalforsamlingen.

Det foreslås at følgende vedtas:

Det tillates at Stein Sørensen får ha sin redskapsbod på fellesarealet i øst der den står.

«Sameiet skal ha rett til å lagre sitt utstyr vederlagsfritt i denne redskapsboden. Arealet som skal være tilgjengelig for sameiet, skal være det samme som daværende traktor-plenklipper benyttet.

Dersom Stein Sørensen selger/flytter uten at han tar med seg sin redskapsbod har sameiet rett til å kjøpe redskapsboden til takstverdi. Benytter ikke sameiet denne retten skal boden fjæres fra grunnen.»

Dagens styre anbefaler at vi godkjenner denne avtalen, da vi trenger lagringsplass, samtidig som vi trenger å bygge opp egenkapitalen med tanke på de vedlikeholdsoppgavene sameiet vil stå ovenfor i årene som kommer

Jeg stemmer for at sameiet godkjenner denne avtalen ☐

Jeg stemmer mot at sameiet godkjenner denne avtalen ☐

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 ordinært årsmøte i Nerlandsveien Boligsameie onsdag 29.04.2026 kl. 18:00 - Scandic Seilet.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Forretningsfører Mobo v/Tore Roksvaag

1.2 Opptak av navnefortegnelse

Vedtak:
14 fremmøtte, hvorav 11 stemmeberettigede.

1.3 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:
Det ble presisert at årsregnskapet ikke var blitt med i selve innkallingen til årsmøtet, men var utsendt i egen mail til samtlige seksjonseiere. Utover dette fremkom ingen merknader til innkallingen, og ordinært årsmøte ble erklært lovlig satt.

1.4 Valg av møtesekretær

Vedtak:
Som møtesekretær ble valgt: Forretningsfører Mobo v/Tore Roksvaag

1.5 Valg av seksjonseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble valgt: Arild Roger Orset

2. Styrets årsmelding

Årsmelding og årsregnskap for 2025.

Vedtak:
Årsmelding fra styret for 2025 ble tatt til orientering.
Årsregnskapet for 2025 ble enstemmig godkjent. Årets resultat føres mot annen egenkapital.

3. Innkomne saker

3.1 Vedtektsendring §3.1.4 og §3.1.5 - Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal.

Presisjon av sameiets vedtekter §3: Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal. Dette for at det ikke skal være tvil om hva som er tillatt eller ikke på sameiets fellesareal.

Vedtak:

Følgende setninger tilføyes vedtektene §3 - Rett til bruk:

Følgende setning tilføyes §3(1)4:

Alt arbeid på sameiets fellesarealer skal være forelagt årsmøte til behandling, og skal være protokollført før evt. arbeid starter.

Følgende setning tilføyes §3(1)5:

Herunder er også ekstern bistand som evt. juridisk bistand, tekniske avklaringer o.l. som ikke dekkes av den forsikringen sameiet har.

3.2 Redskapsbod på Sameiet Nerlandsveiens fellesareal på østsiden av sameiet

Det ble i 2018/2019 inngått en muntlig avtale med Stein Sørensen og daværende styre i Nerlandsveien Boligsameie, om at han kunne få satt opp en redskapsbod.

Dette ble gjort på følgende betingelse at Sameiet skulle ha rett til å lagre sin plentraktor der vederlagsfritt. Sameiet hadde frem til da fått lagre denne på ledige garasjeplasser i sameiet. Disse plassene hadde da eierne selv behov for, og sameiet trengte derfor ny lagringsplass til sin traktor.

På dette tidspunktet var også sameiets egenkapital nesten oppbrukt og styret så det derfor som en god løsning til å dekke sitt behov uten å måtte ta opp lån for å løse dette.

I dag er plentraktoren solgt og erstattet av en robotklipper og plassen benyttes til lagring av denne og dennes ladestasjon m.m.

Denne avtalen skulle ha vært forelagt generalforsamlingen da den ble inngått. Det ble dessverre glemt den gang, derfor forlegges den nå for generalforsamlingen.

Vedtak:

Følgende vedtak ble enstemmig vedtatt:

Det tillates at Stein Sørensen får ha sin redskapsbod på fellesarealet i øst der den står.
«Sameiet skal ha rett til å lagre sitt utstyr vederlagsfritt i denne redskapsboden. Arealet som skal være tilgjengelig for sameiet, skal være det samme som daværende traktor-plenklipper benyttet.
Dersom Stein Sørensen selger/flytter uten at han tar med seg sin redskapsbod har sameiet rett til å kjøpe redskapsboden til takstverdi. Benytter ikke sameiet denne retten skal boden fjernes fra grunnen.»

4. Godtgjørelse til styret

Vedtak:

Følgende godtgjørelse ble enstemmig vedtatt:

Honorar styreleder: kr 12 000

5. Valg

5.1 Valg av styreleder for 1 år

Stein Sørensen ble på årsmøte i 2025 valgt for 2 år, men ønsker å fristilles fra styreledervervet. Per Kosberg Kaasen har sagt seg villig til å stille som styreleder, men i første omgang bare for 1 år.

Vedtak:

Som styreleder for 1 år ble enstemmig valgt: Per Kosberg Kaasen

5.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Vedtak:

Som styremedlem for 2 år ble enstemmig gjenvalgt: Siv Johansen Orset

5.3 Valg av 1 varamedlem for 1 år

Vedtak:

Som varamedlem for 1 år ble enstemmig gjenvalgt: Wenche Johansen

5.4 Valg av valgkomité

Vedtak:

Som medlemmer til valgkomitéen ble enstemmig valgt: Heidi Bergsbakk og Ruth Irene Angelshaug.

Årsmøtet ble avsluttet kl 19:00

Protokoll for Nerlandsveien Boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Tore Roksvaag (sign.)	07.05.2026
Sekretær	Tore Roksvaag (sign.)	07.05.2026
Protokollvitne	Arild Roger Orset (sign.)	06.05.2026

Budsjett Nerlandsveien Boligsameie

	Budsjett 2026	Budsjett 2025
Inntekt		
Innkrevde felleskostnader	470 600	470 600
Kabel TV avgift	125 800	119 300
Andre driftsinntekter	1 500	1 300
Sum inntekt	597 900	591 200
Kostnader		
Energi og strøm	6 000	6 000
Vedlikehold	297 300	272 000
Forretningsførerhonorar	57 300	55 200
Andre forvaltningstjenester	0	800
Kabel-TV	125 800	119 300
Forsikringer	60 300	56 500
Snøbrøyting	45 000	45 000
Andre driftskostnader	13 800	47 700
Sum kostnader	605 500	602 500
Driftsresultat	-7 600	-11 300
Finansinnt. og kostnad		
Renteinntekt	18 600	11 300
Resultat finans	18 600	11 300
Årsresultat	11 000	0

BUDSJETT 2026 - NERLANDSVEIEN BOLIGSAMEIE

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

Budsjettert årsresultat:	**Beløp**
Årsresultat	**11 000**
Inntekter	616 500
Kostnader	605 500
Endring i disponible midler	11 000

Felleskostnader

Leilighets-gruppe	Antall rom	Antall leiligheter	Drifts-kostnader 2026	Tillegg vedl.hold 2026	Totale felles-kostnader 2026	Drifts-kostnader 2025	Tillegg vedl.hold 2025	Totale felles-kostnader 2025	Endring i felles-kostnader
131	3	14	2 301	500	2 801	2 301	500	2 801	0
		14	**386 600**	**84 000**	**470 600**	**386 600**	**84 000**	**470 600**	0

I tillegg kommer:		**Budsjett 2026**	**2025**	**Endring i felles-kostnader**
Kabel-TV per enhet	14	**749**	**710**	39
Sum Kabel-TV		**125 800**	**119 300**	6 500

Totale FK inkl. Kabel TV kr.	**3 550**

BUDSJETT 2026 - NERLANDSVEIEN BOLIGSAMEIE

Resultatregnskap 2025 Nerlandsveien Boligsameie

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		470 568	443 520	470 600	470 600
Kabel TV avgift		119 280	119 280	119 300	125 800
Andre driftsinntekter		2 821	1 280	1 300	1 500
Sum inntekter		**592 669**	**564 080**	**591 200**	**597 900**
Kostnader					
Energi og strøm		3 428	4 580	6 000	6 000
Vedlikehold	2	268 222	72 910	272 000	297 300
Forretningsførerhonorar		55 248	52 968	55 200	57 300
Andre forvaltningstjenester		0	4 875	800	0
Kabel-TV		119 112	109 735	119 300	125 800
Forsikringer		57 718	51 531	56 500	60 300
Snøbrøyting		27 125	33 625	45 000	45 000
Andre driftskostnader	3	11 143	28 577	47 700	13 800
Sum kostnader		**541 997**	**358 800**	**602 500**	**605 500**
Driftsresultat		**50 672**	**205 280**	**-11 300**	**-7 600**
Finansinntekter og kostnader					
Renteinntekt		20 115	12 856	11 300	18 600
Resultat av finansinnt. og -kostnader		**20 115**	**12 856**	**11 300**	**18 600**
Årsresultat	**1**	**70 787**	**218 136**	**0**	**11 000**
Overføringer og disponeringer					
Overført annen egenkapital	4	70 787	218 136	0	11 000
Sum overføringer og disponeringer		**70 787**	**218 136**	**0**	**11 000**

Balanse pr. 31.12.25 Nerlandsveien Boligsameie

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		1 321	1 280
Andre fordringer		90 181	59 556
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		477 329	422 138
Sum omløpsmidler		**568 831**	**482 974**
SUM EIENDELER		**568 831**	**482 974**

Balanse pr. 31.12.25 Nerlandsveien Boligsameie

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		532 937	462 150
Sum egenkapital	**4**	**532 937**	**462 150**
GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		3 550	0
Leverandørgjeld		32 344	20 823
Sum kortsiktig gjeld		**35 894**	**20 823**
Sum gjeld		**35 894**	**20 823**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**568 831**	**482 974**

Molde 31.12.25

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

Stein Sørensen	Siv Johansen Orset	Hildegunn Nerland
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Nerlandsveien Boligsameie - Organisasjonsnr. 980000389

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, 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.

Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler pr. 01.01	**462 150**	**244 014**
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	70 787	218 136
B. Årets endring disponible midler	**70 787**	**218 136**
C. Disponible midler 31.12	**532 937**	**462 150**

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

Note 2 - Vedlikehold

	2025	2024
6601 Vedlikehold bygg	241 745	66 593
6602 Vedlikehold vvs	12 852	5 736
6603 Vedlikehold elektro	10 026	0
6604 Vedlikehold utvendig anlegg	0	581
6620 Rep. og vedlikehold utstyr	3 599	0
Sum	**268 222**	**72 910**

Note 3 - Andre driftskostnader

	2025	2024
6500 Verktøy og redskaper	0	25 999
6800 Kontorrekvisita	7 997	0
6890 Andre kontorkostnader	250	0
7000 Drivstoff	0	533
7720 Generalforsamling	1 080	263
7770 Bank og kortgebyr, betalingsgebyr	1 816	1 782
Sum	**11 143**	**28 577**

Noter Nerlandsveien Boligsameie

Note 4 - Egenkapital

Forskjellen mellom eiendeler og gjeld blir egenkapital.

	2025
Spesifikasjon opptjent egenkapital	
Opptjent egenkapital pr. 01.01	**462 150**
+/- Årets resultat	70 787
Opptjent egenkapital pr. 31.12	**532 937**
Sum egenkapital pr. 31.12	**532 937**

Nerlandsveien Boligsameie 2025

VEDTEKTER

for

Nerlandsveien Boligsameie

(org. nr. 980000389)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøtet 04.04.19 og sist 29.04.26

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er **Nerlandsveien Boligsameie**
Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 16.10.1990.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 14 boligseksjoner på eiendommen gnr. 27, bnr. 500 i Molde kommune. Seksjonene består av ideelle andeler i henhold til sameierbrøken.

Hver seksjon har fysisk råderett over uteareal tilsvarende seksjonens bredde. Mellom Nerlandsvegen nr. 32 og nr. 34 deles arealene midt mellom seksjonene.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal. Styret har anledning til å inngå avtale om bruk av fellesarealene som er utenom de som er tatt med i punkt 1.-2, med enkeltpersoner eller flere i Boligsameiet.

1-3 Sameiets formål er å ivareta og koordinere fellesinteressene som sameierne av eiendommen gnr. 27 bnr. 500 i Molde Kommune.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

2-2 Begrenset eierskap for juridiske personer

Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet.

Dette gjelder imidlertid ikke følgende juridiske personer, som til sammen kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst én boligseksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner:

a) staten,

b) fylkeskommuner,

c) kommuner,

d) selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune,

e) stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og

f) selskaper, stiftelser eller andre som har inngått en avtale med staten en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

2-3 Godkjenning av ny eier

(1) Ny seksjonseier må godkjennes av styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn til det.

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

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

2-4 Godkjenning av leier

En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, men leier må godkjennes av styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det er saklig grunn til det.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l. Alt arbeid på sameiets fellesarealer skal være forelagt årsmøte til behandling, og skal være protokollført før evt. arbeid starter.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører. Herunder er også ekstern bistand som evt. juridisk bistand, tekniske avklaringer o.l. som ikke dekkes av den forsikringen sameiet har.

3-2 Ordensregler

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Vedlikehold

4-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskiftning av ødelagte vindusruter.

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

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

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

(6) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(7) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(8) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

4-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(4) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

4-3 Ladepunkt for el-bil o.l.
(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte sameier.

4-4 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne.

Personer med nedsatt funksjonsevne kan tildeles fast parkeringsplass på område for gjesteparkering, på sameiets parkeringsområde i østenden av sameiets areal. Det forutsettes at den det gjelder, ikke kan dekke sitt behov på det arealet som er beskrevet under pkt. 1-2 som definerer den enkelte seksjonseiers råderett over uteareal. Retten til å bruke plassen varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Styret plikter å holde bygninger og felles utstyr fullverdiforsikret

5-2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

5-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

6. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

6-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

6-2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt

6-3 Fravikelse

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 2 medlemmer og 1 varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

7-2 Styremøter

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

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

7-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

7-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7-5 Inhabilitet

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

7-6 Styrets representasjonsadgang

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

8. Årsmøtet

8-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

8-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-2 (1).

8-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke

står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

8-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

8-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

g) endring av vedtektene.

8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

8-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

8-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

9. Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	28.06.1990	Arealmerknader	
Oppdatert dato	15.09.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	1/14	Bruk av grunn	( )

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	27/500, 27/500/0/1, 27/500/0/2, 27/500/0/3, 27/500/0/4, 27/500/0/5, 27/500/0/6, 27/500/0/7, 27/500/0/8, 27/500/0/9, 27/500/0/10, 27/500/0/11, 27/500/0/12, 27/500/0/13, 27/500/0/14
Seksjonering Seksjonering	28.06.1990			27/500, 27/500/0/2

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
MOE ARNFINN F150848*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Nerlandsvegen 28 6416 MOLDE	Bosatt (B)
BJERKAN GRETE F231255*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Nerlandsvegen 28 6416 MOLDE	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Nerlandsvegen 28	H0101	27/500/0/2	81	3	1	1	Kjøkken
Unummerert		-	27/500/0/2	-	-	-	-	-

Adresse

Vegadresse: Nerlandsvegen 28 Adressetilleggsnavn:

Poststed	6416 MOLDE	Kirkesogn	08010201 Bolsøy
Grunnkrets	405 Tøndergård	Tettsted	6001 Molde
Valgkrets	3 FUGLSET		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	13480419		Rekkehus (131)	Tatt i bruk (TB)	13.08.1990
2	13480427		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	13.08.1990

1: Bygning 13480419: Rekkehus (131), Tatt i bruk 13.08.1990

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	81
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	81
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	01.09.1989	01.09.1989	
Igangsettingstillatelse	11.12.1989	11.12.1989	
Tatt i bruk	13.08.1990	13.08.1990	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Nerlandsvegen 28	H0101	27/500/0/2	81	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	81	0	81	0	0	0

2: Bygning 13480427: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 13.08.1990

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	21
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	21
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	01.09.1989	01.09.1989	
Igangsettingstillatelse	11.12.1989	11.12.1989	
Tatt i bruk	13.08.1990	13.08.1990	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang

Unummerert		-	27/500/0/2	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	21	21	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 27/500

Bruksnavn		Beregnet areal	3762.9
Etablert dato	17.01.1989	Historisk oppgitt areal	3766,4
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6957979.99	408270.36	0	Ja	3762.9	

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.**	27	**Bruksnr.**	500	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse	Nerlandsvegen 28, 6416 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

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	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** 2 211 m² **KPHensynsonenavn** S_290_1 **KPStøy** Andre støysoner
	Delareal 3 762 m² **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 3 763 m² **KPHensynsonenavn** S_130 **KPSikring** Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass

Kommuneplaner under arbeid

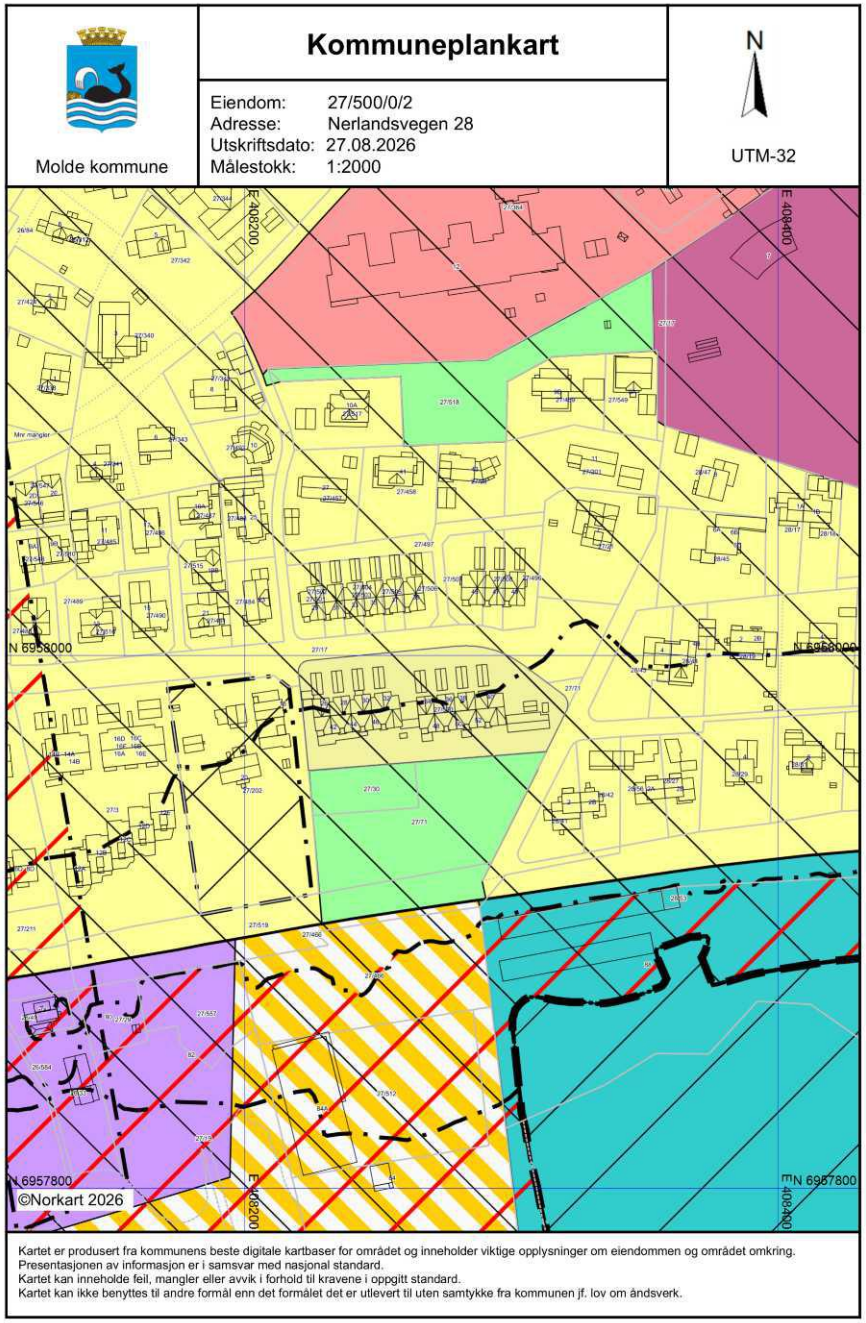
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2885
Navn	Vesentlig reg.endr. for Fuglset - Enen - Tøndergård.
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	24.03.1988
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/1132/2885_bestemmelser.pdf



Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2
- Boligbebyggelse - eksisterende
- Bebyggelse for offentlig eller privat tjenestey
- Næringsbebyggelse - eksisterende
- Gravplass - eksisterende
- Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
- Grønnstruktur - eksisterende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
- Småbåthavn - eksisterende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
- Faresone - Flomfare
- Sikringsone - Byggeforbud rundt veg,bane o
- Støysone - Ander støysoner
- Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

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

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

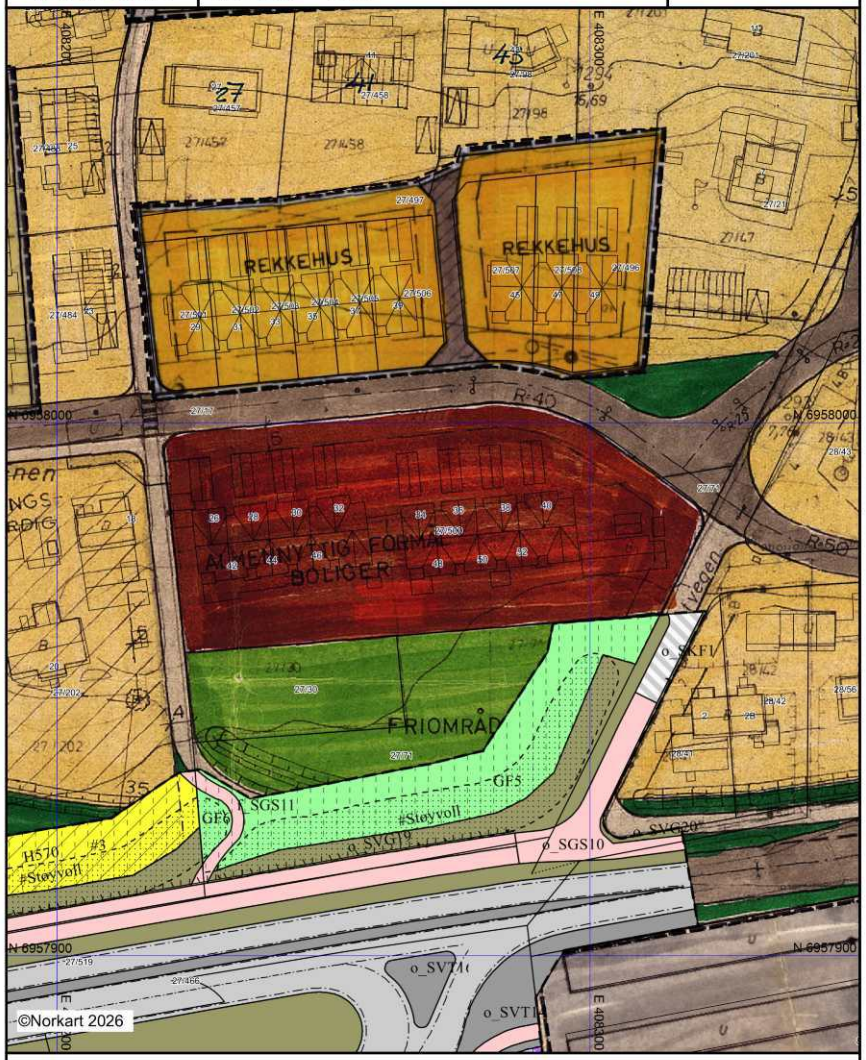
Molde kommune

Reguleringsplankart

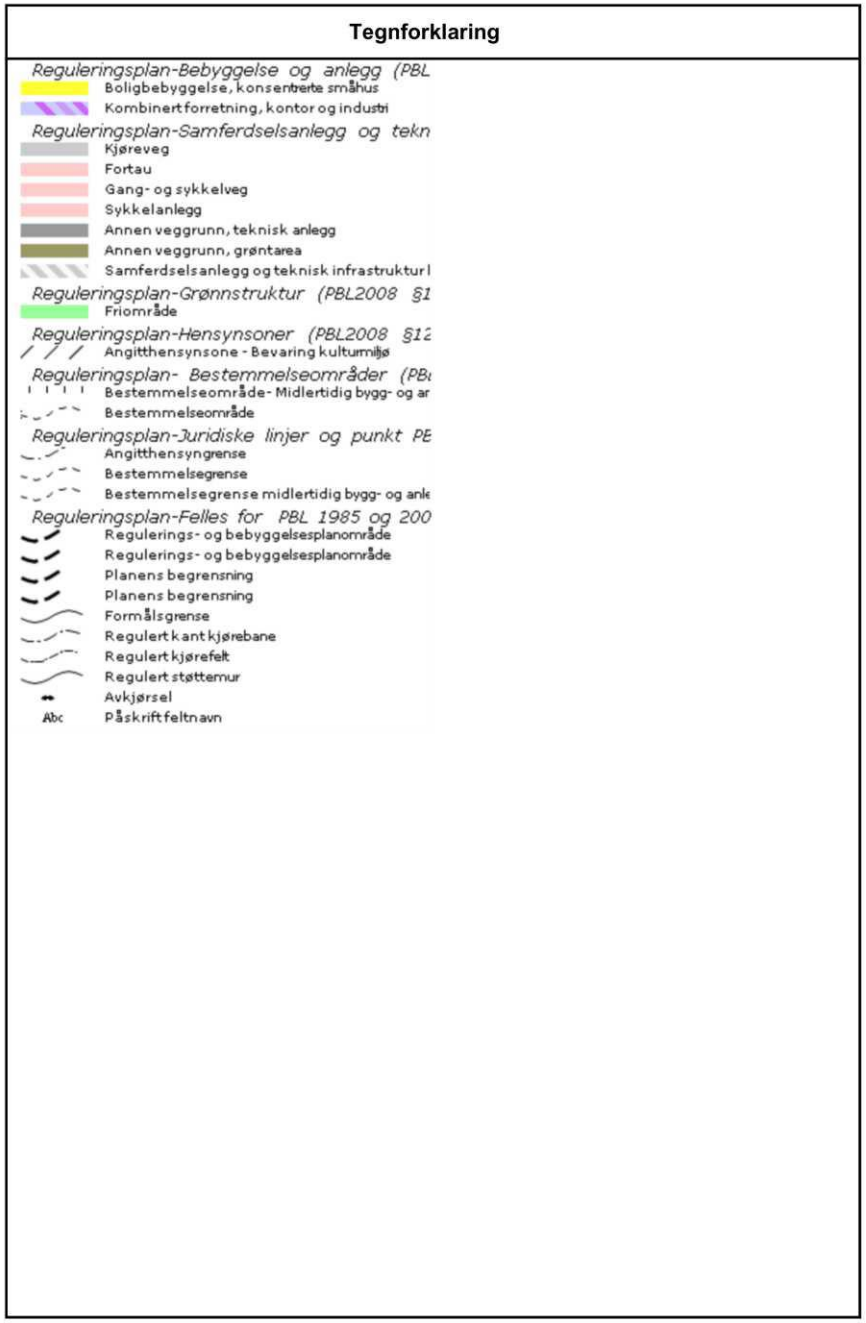
Eiendom: 27/500/0/2
Adresse: Nerlandsvegen 28
Utskriftsdato: 27.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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



POSTBOKS 53, 6401 MOLDE
TELEFON (072) 53 233

Plan nr 2885
Plan nr 0489
Plan nr 1192

Sak nr. 59/88
16

REGULERINGSSJEFEN

OS/AS

FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER

I TILKNYTNING TIL

VESENTLIG REGULERINGSENDRING FOR

FUGLSET - ENEN - TØNDERGARD

§ 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. Villamessig boligbebyggelse
2. Allmennyttige formål (boliger)
3. Småindustri/lager/kontor
4. Offentlig formål (trafo)

B: Trafikkområder,

1. Kjøreveger
2. Gang-, sykkelveger og fortau
3. Rabatter
4. Parkeringsplasser

C: Friområder,

1. Park, turveg, ballplass

D: Spesialområder,

1. Bevaringsverdig bebyggelse - historisk, antikvarisk, kulturell verdi.

§ 3.

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

MOLDE KOMMUNE
POSTBOKS 53, 6401 MOLDE
TELEFON (072) 53 233

Sak nr. M.59/88 17

REGULERINGSSJEFEN

A: BYGGEOMRÅDER.

§ 4.

Områder for villamessig boligbebyggelse.

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

b) 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 en etasje med grunnflate ikke over 50 m2.

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

c) 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. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

d) Ved byggeanmeldelse skal det sendes inn situasjonskart som viser hvordan tomta er tenkt planert og opparbeidet. Planen skal vise plassering av atkomst til offentlig veg. Atkomsten skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker.

Terrengnivåforskjeller bør søkes utjevnet med skråninger.
Større forstøtningsmurer bør unngås.
For å vurdere byggesaken kan bygningsrådet kreve tverrprofiler av tomta og kan påby at planeringslinjer endres for f.eks. å redusere forstøtningsmurers høyde.

§ 5

Område for allmennyttige formål.

a) Bebyggelsens art og utforming, avkjørsel og parkering skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.

b) Bygningsrådet kan kreve utarbeidet bebyggelsesplan med høydeoppriss for området i sin helhet eller deler av det før anmeldelsen av de enkelte bygg behandles.

MOLDE KOMMUNE
POSTBOKS 53, 6401 MOLDE
TELEFON (072) 53 233

M.59/88 18

REGULERINGSSJEFEN

§ 6.

Område for småindustri/lager, kontor.

a) Innenfor småindustriområdet kan areal etter de enkelte bedrifters behov, deles etter grenser som i hvert enkelt tilfelle skal godkjennes av bygningsrådet. Parselene skal ha en mest mulig regelmessig form.

b) Anleggenes og bebyggelsens art, utforming og plassering samt avkjørsler og parkering skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet, som kan fastsette at bedrifter som antas å ville medføre særlige ulemper, henvises til bestemte deler av arealet eller til andre industristrøk. I småindustriområdet tillates ikke anlegg som ved lukt, røyk eller støy vil virke sjenerende for de tilgrensede strøk og boligområder.

c) Bebyggelsen skal oppføres av branntrygge materialer og vanligvis ikke overstige 3 etasjer eller 15 meter.

d) I småindustri skal all av- og pålessing av varer skje på egen grunn. Opplagsplasser og skjemmende tekniske anlegg skal mest mulig unngås og skal i alle tilfeller skjermes av bygningsdeler, murer eller gjerder etter bygningsrådets bestemmelse.

e) I småindustristrøket tillates ikke oppført boligbygg. Bygningsrådet kan gjøre unntak for vaktmesterleilighet o.l., dersom helserådet samtykker.

f) Hver bedrift skal på egen grunn ha oppstillingsplass for biler i samsvar med vedtekt til bygningslovens 69, nr. 3.

B: TRAFIKKOMRÅDER.

§ 7.

Kjøreveger.

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

b) Enkelttomter skal ikke ha direkte atkomst til riksveg der annen atkomst er mulig.

TELEFON (072) 53 233

Sak nr. 59/88 19

REGULERINGSSJEFEN

§ 8.

Gang-, sykkelveger og fortau.

a) Gang- og sykkelveger er vist på planen med reguleringsbredde og byggegrenser.

b) Kjøring på gang- og sykkelvegene tillates kun i forbindelse med kommunal eller sosial tjenesteyting og nødvendig varetransport til området.
Enkelttomter kan gis atkomst over regulert gangveg.

§ 9.

Rabatter.

Alleplanting langs riksvegen/gangvegen kan utføres i den grad dette ikke hindrer trafikksikkerheten.
I rabbatten eller i området langs riksvegen mot utbyggingsområdene kan det settes opp støyskjerm/støyvoll som vist på plankart.
Støyskjermer skal meldes til bygningsrådet.

C: FRIOMRÅDER.

§ 10.

Park, turveg, ballplass.

a) I friområdene kan bygningsrådet tillate oppført bygning og andre terrenginngrep som har naturlig tilknytning til områdets bruk.

b) Friområdet opparbeides etter en egen opparbeidelses plan som viser de forskjellinge tiltak.
Opparbeidelsesplan godkjennes av bygningsrådet.

D: SPESIALOMRÅDE

Bevaringsverdig bebyggelse -
historisk, antikvarisk kulturell verdi.

§ 11.

Bevaringsverdig bebyggelse -
historisk, antikvarisk kulturell verdi.

a) Eksisterende bygninger som inngår i bevaringsområdet kan istandsettes under forutsetning av at husenes målestokk, takform, fasader, vindusdeling, dør- og vindusutforming og materialvalg opprettholdes eller mest mulig tilbakeføres.

b) Bygninger regulert til bevaring tillates ikke revet.

POSTBOKS 53, 6401 MOLDE
TELEFON (072) 53 233

Sak nr. 59/88 20

REGULERINGSSJEFEN

c) Verneverdige bygninger kan innvendig istandsettes teknisk og bygningsmessig i tråd med den enkelte huseieres ønske, forutsatt at bygningslovens krav oppfylles.

d) Utforming av forstøtningsmurer, gjerder, skilt og reklameoppsett samt utvendig belysning bør skje under hensyn til strøkets karakter.

e) Alle byggemeldinger innenfor bevaringsområdet skal forelegges antikvarisk myndighet til uttalelse før de behandles i bygningsrådet.

FELLESBESTEMMELSER.

§ 12.

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

Planen skal vise plassering av 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.

b) 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.

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

c) Eksisterende vegetasjon bør bevares så langt det er mulig, og beskyttes under anleggs- og byggebransjen.

d) Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan være sjenerende for avkjørsel til offentlig veg.

e) Bygninger som er spesielt utsatt for støy skal gis en fasadeisolering slik at støynivået innendørs ikke overstiger veiledende støygrenser i rundskriv T 8/79 fra Miljøverndepartementet.

POSTBOKS 53, 6401 MOLDE
TELEFON (072) 53 233

REGULERINGSSJEFEN

Molde ... Sak nr. 59/87 21

-6-

§ 13.

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

§ 14.

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

REGULERINGSSJEFN I MOLDE, 25. august 1987

Otto Nøst

MOLDE KOMMUNE
ORDFØREREN

Oddvar Sæter

Nordmøre og Romsdal Brann og redning IKS

Nordmøre og Romsdal brann og redning IKS
Dato: 01.09.2026
Postadresse: Birger Hatlebakks veg 50, 6415 Molde
Telefon: 71 19 18 00
E-post: postmottak@molde.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

NK15021102 Opplysninger om pipe og ildsted

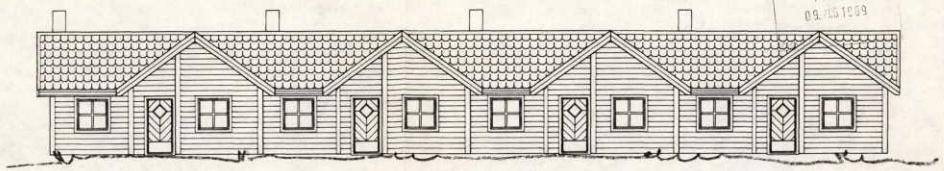
Gnr:	**27**	Bnr:	**500**	Fnr:		Snr:	**2**
Adresse:	**Nerlandsvegen 28, 6416 MOLDE**						

Siste status for tilsyn: Utført ☒ Ikke utført ☐	Siste dato for tilsyn: 09.04.2026
Er det registrert avvik/anmerkningerpå fyringsanlegget: Ja ☐ Nei ☒	Frist for tiltaksplan:
Siste status for feiing: Utført ☒ Ikke utført ☐	Siste dato for feiing: 05.06.2024
Antall registrert skorsteiner på eiendommen:	Antall pipeløp: 1
Har anlegget fyringsforbud? Ja ☐ Nei ☒	

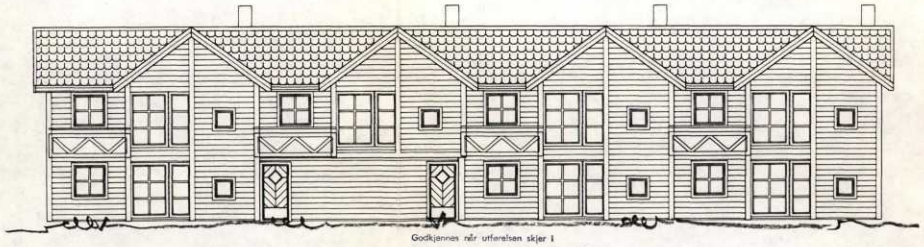
Kommentar:

Opplysninger om at bygg omfattes av bestemmelsene i brannvernlovens §13, og om det er foretatt branntilsyn og kontroll med piper/ildsteder som har resultert i rapport og eventuelt pålegg. Dette gjelder ikke fritidsbebyggelse.

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



FASADE MOT NORD



FASADE MOT SØR

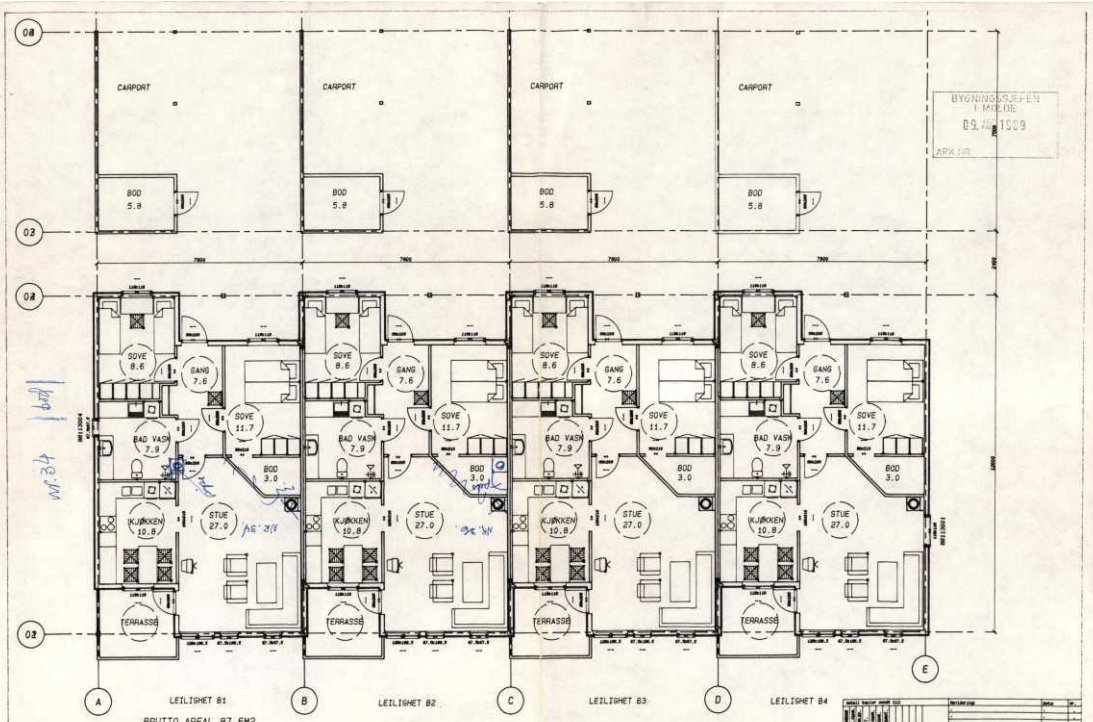
BYGNINGSSJEFEN I MOLDE 09.05.1989

Godkjennes når utførelsen skjer i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter.
Bygningssjefens vedtak i ssk 410/89 må lyktes og etterkommes.

Molde, 29/5 1989

ARKITEKTKONTORET BRANDT BUA WALLE
ARKITEKTER MNAL NAL

ENEN ØST PLANOR
FASADE S/N REKKE 3
1:100 17.02.89 8811-34



BYGNINGSSJEFEN I MOLDE 09.05.1989

BRUTTO AREAL 87.6M2
BA 8.1M2

ARKITEKTKONTORET BRANDT BUA WALLE
ARKITEKTER MNAL NAL

ENEN ØST PLANOR
REKKE 3 1.ETS.
1:100 17.02.89 8811-23

MOLDE KOMMUNE
POSTBOKS 53, 6401 MOLDE
TELEFON (072) 53233
BYGNINGSSJEFEN

IV/AS.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Plan- og bygningsloven av 14. juni 1985, §99, nr 1 og 3.

Korrigert bruksnummer m/seksjonsnummer

Arbeidssted (adr.)	Gnr./bnr./ festenr.	seksjonnr.	Bygningsareal
Nerlandsvegen 28	27/500	2	

Arbeidets art	Bygningens art	Dato søknad	Dato vedtak	Sak nr.
Nybygg	1 leilighet i rekkehus	7/8-89	29/8-89	410/89

	Bygningsareal
Underets.	
1. ets.	81.0m2
2. ets.	
3. ets.	
4. ets.	
5. ets.	
	81.0m2

Byggherre	Adresse
Planor Prosjekt A/S (Senere: Sigmund Heggem).	Romsdalsgata 16, 6400 Molde

Anmelder	Adresse
Planor Prosjekt A/S	Romsdalsgata 16, 6400 Molde

Ansvarshavende	Adresse
Bernt O. Vågsæter, Planor Prosjekt A/S,	Romsdalsgata 16, 6400 Molde

Røykpipe 1-3 ets.	
Røykpipe 4. ets.	

Offentlig Kloakk [X] Offentlig vann [X] Tomteareal m2

Slamavskiller [ ]

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av plan- og bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for [ ] hele bygget [x] følgende del av bygget: Nerlandsvegen 28

MOLDE 13. august 1990

bygningssjef

Ansvarshavende/byggherre pålegges å utføre følgende arbeider, og disse skal være ferdige innen: 13/2 1991.

1. Påsetting av manglende listverk.
2. Fullføring av maler- og tapetserarbeid inklusiv legging av manglende golvbelegg.
3. Innsetting av 3 stk. dører.
4. Fullføring av rørleggerarbeid.
5. Montering av røykvarsler.
6. Platting utenfor inngangsdør.

AREALENE ER KORRIGERT TIL B.R.A.

23.01.91

Sendes til:

[x] Byggherre [x] Ansvarshavende [x] Kemner [x] Folkeregister/ligningskontor [ ] Anmelder

MOLDE KOMMUNE
POSTBOKS 53, 6401 MOLDE
TELEFON (072) 53233
BYGNINGSSJEFEN

IV/LAH

AREALOPPGAVE FOR GARASJE, UTHUS, NAUST O.L.

Arbeidssted (adr.)	Gnr./bnr./festenr.	seksjonsnr.	Bygningsareal
Nerlandsvegen 28	27/500	2	

Arbeidets art	Bygningens art	Dato søknad	Dato vedtak	Sak nr.
Nybygg	Carport med bod	07.08.89	29.08.89	410/89

	Bygningsareal
Underets.	
1. ets.	21.0m2
2. ets.	
3. ets.	
4. ets.	
5. ets.	
	21.0m2

Byggherre	Adresse
Sigmund Heggem	Nerlandsvegen 28, 6400 Molde

MOLDE 15.05.91

for Bygningssjef

Sendes

[ ] Byggherre [ ] Ansvarshavende [X] Kemner [X] Folkeregister/ligningskontor [ ] Skattetakst

enova

Energiattest

Adresse	**Nerlandsvegen 28, 6416 MOLDE**
Dato for energimerking **05.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-345481**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **13480419**
Gårdsnummer **27**	Bruksnummer **500**
Seksjonsnummer **2**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1990**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **81,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **81,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **147,16**



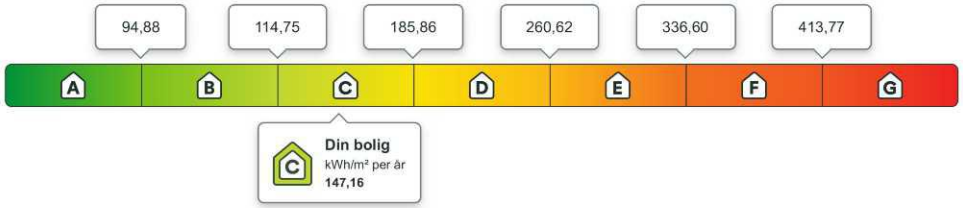
Nerlandsvegen 28, 6416 MOLDE

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år **12 544,80**	kWh/m² per år **146,33**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Nerlandsvegen 28, 6416 MOLDE

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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



Nerlandsvegen 28, 6416 MOLDE

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 12: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: 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 14: Montering tetningslister

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 16: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 18: 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 19: 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 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

DAGBOKFØRT
14.04.89- 3224
14.04.39 03224
SORENSKRIVEREN I ROMSDAL

Dok. 10.620,-

S K J Ø T E

Undertegnede
Brit Roald Brenden, fnr. 221138 [redacted] Midtoddveien 4, Kolbotn,
Arne Brenden, fnr. 200540 [redacted] Midtoddveien 4, Kolbotn,
Guri Roald Frisvold, fnr. 160243 [redacted] Enen Gård, Molde,
Lars Eirik Frisvold, fnr. 221139 [redacted] Enen Gård, Molde,
Bernt Holger Roald, fnr. 140246 [redacted] Naustvegen 9, Molde,
Grete Roald, fnr. 280247 [redacted] Naustvegen 9, Molde,
skjøter og overdrar herved til Planor Prosjekt AS

gnr. 27, bnr. 500, i Molde.

Kjøpesummen kr. 425.782,50 er avgjort på omforent måte.

I tillegg til kjøpesummen dekker kjøper alle utgifter til opparbeidelse av området med teknisk anlegg, veg, vann- og avløp.
I tillegg dekker også kjøper alle overdragelsesomkostninger, herunder oppmålingsgebyr og tinglysning.

Overdragelsen skjer ellers på følgende vilkår:

1. Tomten overdras slik den fremstår i terrenget på overdragelsestidspunktet.

2. Molde Kommune, samt eier eller bruker av nabotomt har rett til, uten vederlag, men med plikt til å utbedre skader som oppstår ved arbeidet, å legge og vedlikeholde vann- og avløpsledninger gjennom tomten. Videre har elektristitetsverk og televerk samme rett til å legge og vedlikeholde kabler gjennom eller over tomten.

3. Kjøper/tomteeieren har framtidig ansvar for vedlikehold og drift av stikkledniner for vannforsyning og avløp fram til offentlig hovedledningssystem. Hvor flere eiendommer har felles privat stikkledning, påhviler ansvaret brukerne i fellesskap for den del av ledningen som brukes felles.

(2)

Side 2.

4. Hvor en eller flere tomter har adkomst etter regulert felles adkomst fra offentlig veg har disse ansvar for drift og vedlikehold av adkomsten, herunder også snøbrøyting, selv om adkomstvegen er bygget av kommunen.

Molde, den .....

Brit Roald Brenden | Guri Roald Frisvold | Bernt Holger Roald

Arne Brenden | Lars Eirik Frisvold | Grete Roald

Vi bekrefter herved at Brit Roald Brenden, Arne Brenden, Guri Roald Frisvold, Lars Eirik Frisvold, Bernt Holger Roald og Grete Roald har undertegnet dette skjøte i vårt nærvær og at de er over 18 år.

Navn: Brit Roald Brenden
Født: 11.06.46 [redacted]
Yrke: Bank
Adresse: Ryggvegen 4, 6422 Molde

Navn: [redacted]
Født: 15.07.49
Yrke: Bankfunk
Adresse: Rørasvn. 58 B, 6400 Molde

Dok.avg. kr. 1.600.

DAGBOKFØRT
14.03.90 07057
SORENSKRIVEREN I ROMSDAL

SKJØTE

Planor Prosjekt AS skjøter og overdrar herved til
Sigmund Heggem, f. 30.06.29 [redacted]

Nerlandsvn. 28, gnr. 27, bnr. 500, seksjon nr. 2 i Molde.

Kjøpesummen kr. 64.500,- er avgjort på omforent måte.

I tillegg dekker selger alle overdragelsesomkostninger, herunder oppmålingsgebyr og tinglysning.

Overdragelsen skjer ellers på følgende vilkår:

1. Tomten med bolig overdras slik som kjøpekontrakt sier.

2. Molde kommune, samt eier eller bruker av nabotomt har rett til, uten vederlag, men med plikt til å utbedere skader som oppstår ved arbeidet, å legge og vedlikeholde vann- og avløpsledninger gjennom tomten. Videre har elektrisitetsverk og televerk samme rett til å legge og vedlikeholde kabler gjennom eller over tomten.

3. Kjøperen/eieren har en rett og plikt til å være medlem i Nerlandsveien Boligsameie og følge de til enhver tid gjeldende vedtekter, samt eierseksjonsloven av 4.3.83 nr. 7.

4. Nerlandsveien Boligsameie har en panterett på kr. 20.000,- -kronertyvetusen 00/100-, i seksjonen. Prioritet etter lån fra Den norske stats husbank, som måtte bli bevilget ved konvertering.

Molde, 4.07.90

for Planor Prosjekt AS

Kjell A. Rød

Bernt O. Vågsæter

Vi bekrefter at underskriverne er over 18 år, underskrevet eller vedkjent seg sine underskrifter på dette dokument i vårt nærvær, Vi er myndige og bosatt i Norge.

Arild Jacobsen

Herdis Solholm

Sorenskriveren i Romsdal, Molde

DAGBOKFØRT
14.03.90 07057
SORENSKRIVEREN I ROMSDAL

INGEN
Gebyr betalt med kr.600
Dok.avgift betalt med kr. 1.600.
Pantattest ..... kr.

Etter gjeldende avgiftsvedtak skulle dokumentavgift i h.t. § 1 vært beregnet med kr.1.000.-for førstegangs-overføring av seksjon nr. 2 i nærværende skjøte istedet for som beregnet kr. 1.600.-, og de for meget betalte kr.600.-er returnert Sigmund Heggem, Nerlandsv.28,Molde.

Romsdal Sorenskriverembete, Molde 6.mai 1991.

ROMSDAL SORENSKRIVERAMBETE

Begjæring [1] om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Returneres til:

Planor Prosjekt AS
Romsdalsgt. 16
P.b. 257, 6401 Molde
Tlf.: 072/54 044

DAGBOKFØRT
5706
28.06.90 05706
SORENSKRIVEREN I ROMSDAL

Opplysningene på denne siden registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
1502	Molde	27	500	

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr. (11 siffer)/Foretaksnr. (7 siffer) [2]	Navn
4251096	Planor Prosjekt AS

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordringsliste

S.nr.	Formål [3]	Brøk (teller) [4]	S.nr.	Formål [3]	Brøk (teller) [4]	S.nr.	Formål [3]	Brøk (teller) [4]	S.nr.	Formål [3]	Brøk (teller) [4]	S.nr.	Formål [3]	Brøk (teller) [4]	S.nr.	Formål [3]	Brøk (teller) [4]
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1	B	1	11	B	1	21			31			41			51		
2	B	1	12	B	1	22			32			42			52		
3	B	1	13	B	1	23			33			43			53		
4	B	1	14	B	1	24			34			44			54		
5	B	1	15			25			35			45			55		
6	B	1	16			26			36			46			56		
7	B	1	17			27			37			47			57		
8	B	1	18			28			38			48			58		
9	B	1	19			29			39			49			59		
10	B	1	20			30			40			50			60		

Sum tellere: 14 = nevner: 14

4. Supplerende tekst [5]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal tinglyses

Noter:
1) Begjæring, situasjonsplan og plantegningen sendes tinglysingskontoret i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.
3) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, G = garasjeseksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring.
4) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
5) Det er bare rettsstiftelsen som skal (og kan) tinglyses som skal tas inn her. Andre avtaler kan eventuelt tas inn i sin egen sameieavtale. Panterett i seksjonene til det framtidige sameiet til dekning av fellesutgifter m.v. som inntas i oppdelingsbegjæringen bør tinglyses ved egne obligasjoner på de enkelte seksjoner. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 3-89

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1990/5706/60
Attesteringstidspunkt 2026-08-27 13:39

5. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i. f.). Godkjent av Kommunaldepartementet.

Undertegnede erklærer at

a) [X] seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt.
eller
[ ] seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealsutnyttelse.
eller
[ ] seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealsutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.

b) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).

c) [X] hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3).
eller
[ ] ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før eierseksjonslovens ikrafttreden (§ 5 nr. 3, annet ledd).

d) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på: (§ 5 nr. 4, første ledd)
[X] bruksenhetenes areal.
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi.

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

e) [6] [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd).
eller
[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.
eller
[ ] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.

f) [7] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).

g) [7] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 91 a).

h) [7] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m.v.

Vedlegg:
a) Situasjonsplan
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Kopi av varsel til kommunen eller kommunens vedtak eller meddelelse om at seksjonering kan gjennomføres (pkt. 5e)
d) Byggetillatelsen (pkt. 5f)
e) Tillatelsen til sammenslåing av boliger eller oppdeling av bolig til hybler (pkt. 5g)
f) Bruksendringstillatelsen (pkt. 5h)

7. Underskrift

Sted	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
Molde	Bernt O. Vågsæter
Dato	pr.pr. Planor Prosjekt AS Kjell Audun Rød
22.06.90	

Noter:
6) Kopi av varslet sendt for mer enn 6 mnd. siden eller kopi av kommunens vedtak/meddelelse skal vedlegges.
7) Dersom dette alternativet er avkrysset, må dokumentasjonen for kommunenes tillatelse vedlegges.

AVSKRIFT AV
VEDLEGG TIL
ROMSDAL TINGRETT
DAGBOKNR. 5706/90

NERLANDSVEIEN BOLIGSAMEIE

TEGN. VISER SITUASJONSPLAN

TEGN.NR.

MÅL: 1 : 500

DATO: 7.05.90

planor PLANOR PROSJEKT AS

NAUSTVEGEN

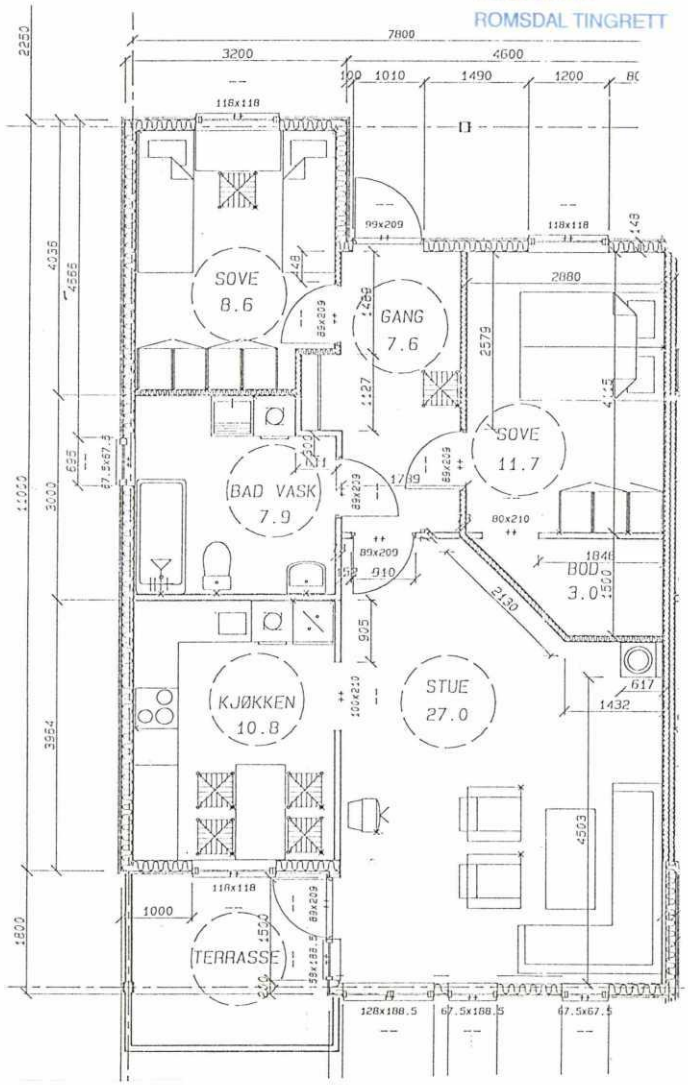
NERLANDSVEIEN

GARASJE 6 BILER

40 52 38 50 36, 48 34, 46 32, 44 30, 28, 42 26,

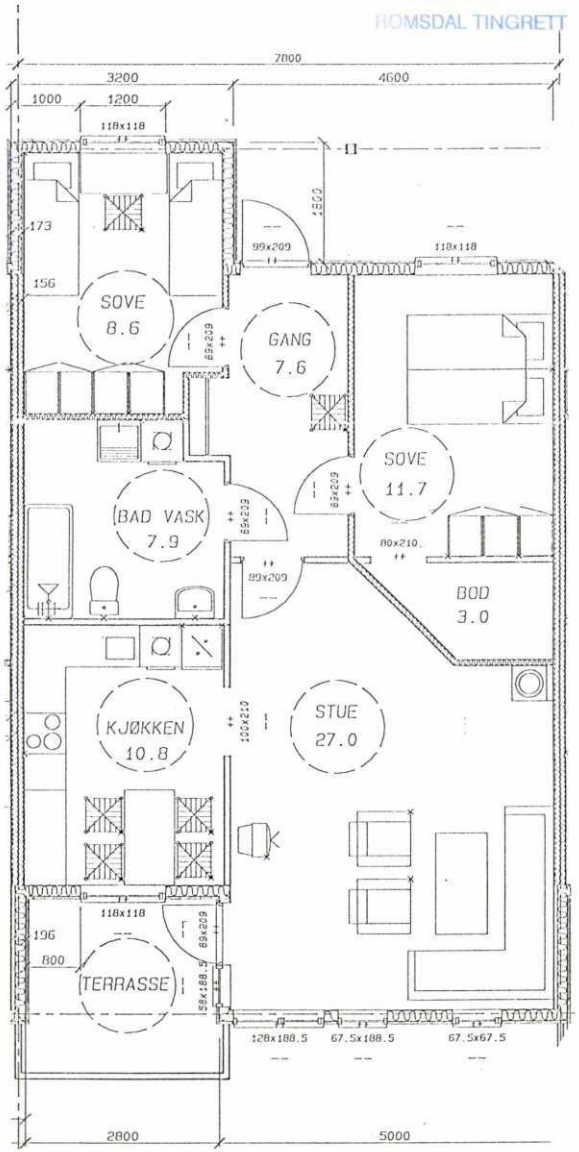
N

AVSKRIFT AV
VEDLEGG TIL
ROMSDAL TINGRETT
DAGBOKNR. 5706/90



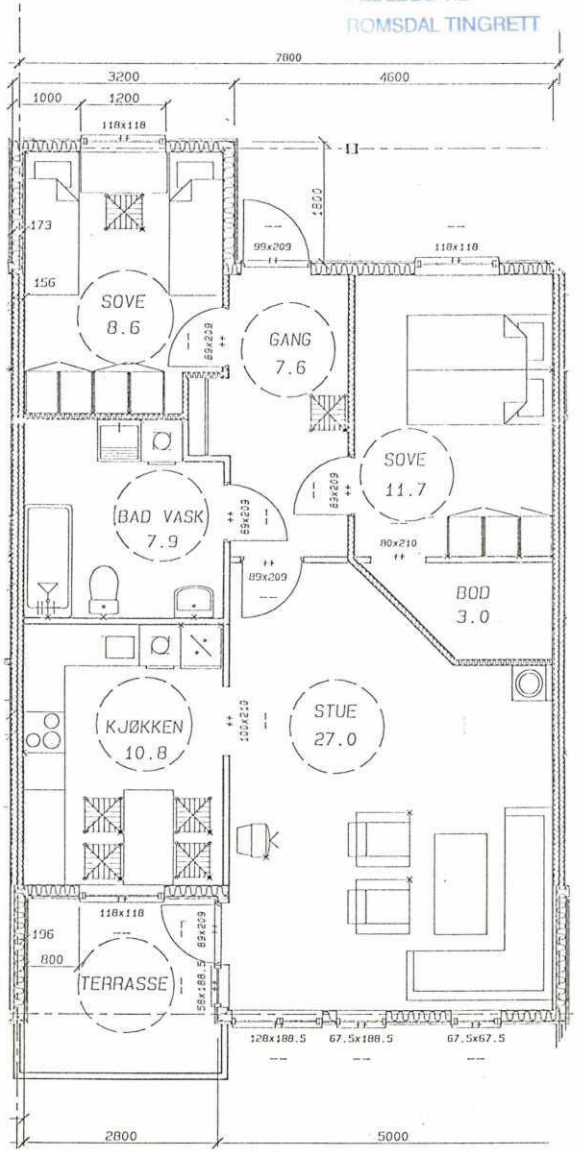
NERLANDSVEIEN 26, GNR.27 BNR.500 SEKSJON NR.1

AVSKRIFT AV VEDLEGG TIL ROMSDAL TINGRETT DAGBOKNR. 5706/90



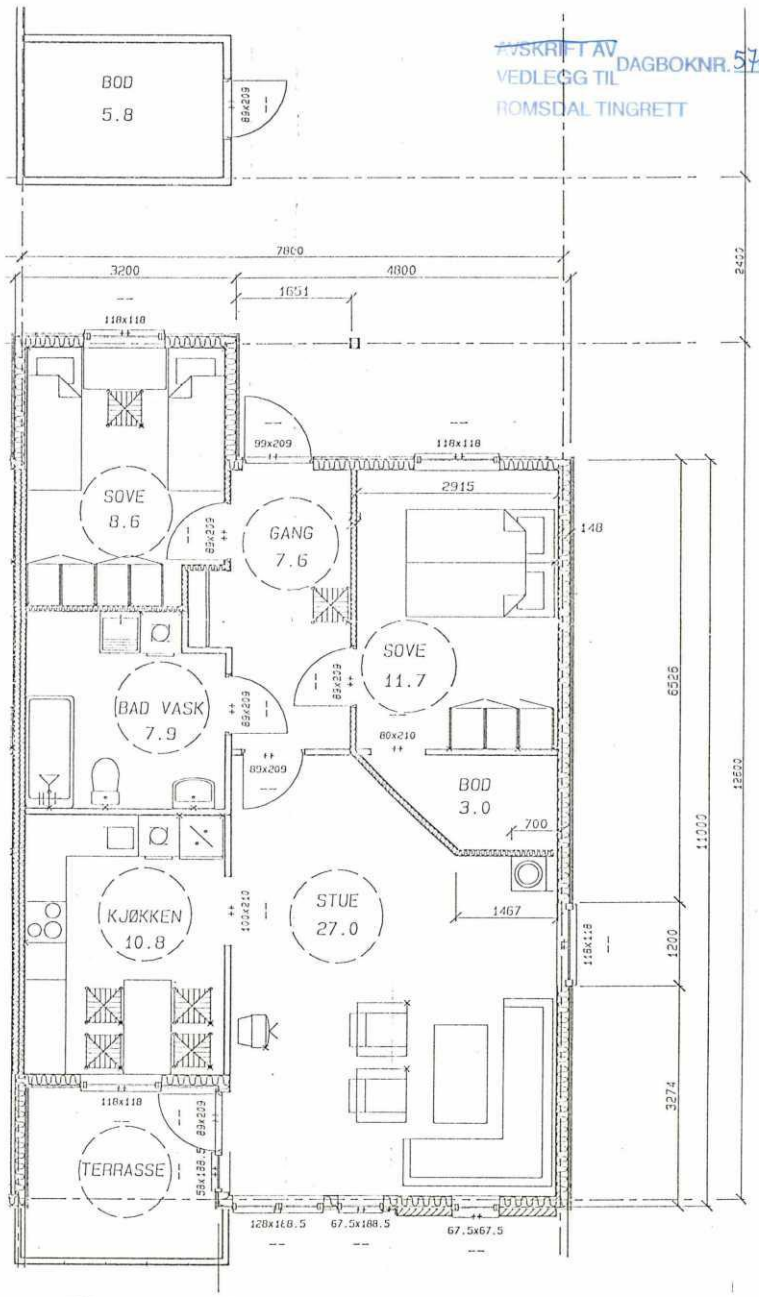
NERLANDSVEIEN 28, GNR.27 BNR.500 SEKSJON NR.2

AVSKRIFT AV VEDLEGG TIL ROMSDAL TINGRETT DAGBOKNR. 5706/90



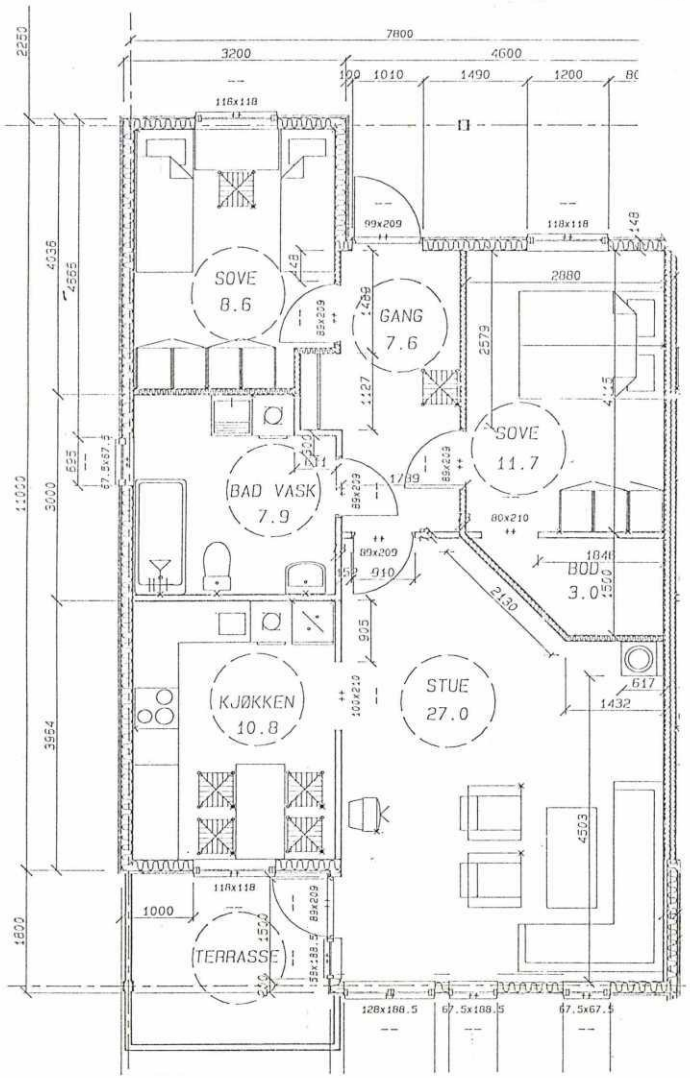
NERLANDSVEIEN 30, GNR.27 BNR.500 SEKSJON NR.3

~~AVSKRIFT AV~~
VEDLEGG TIL DAGBOKNR. 5706/90
ROMSDAL TINGRETT



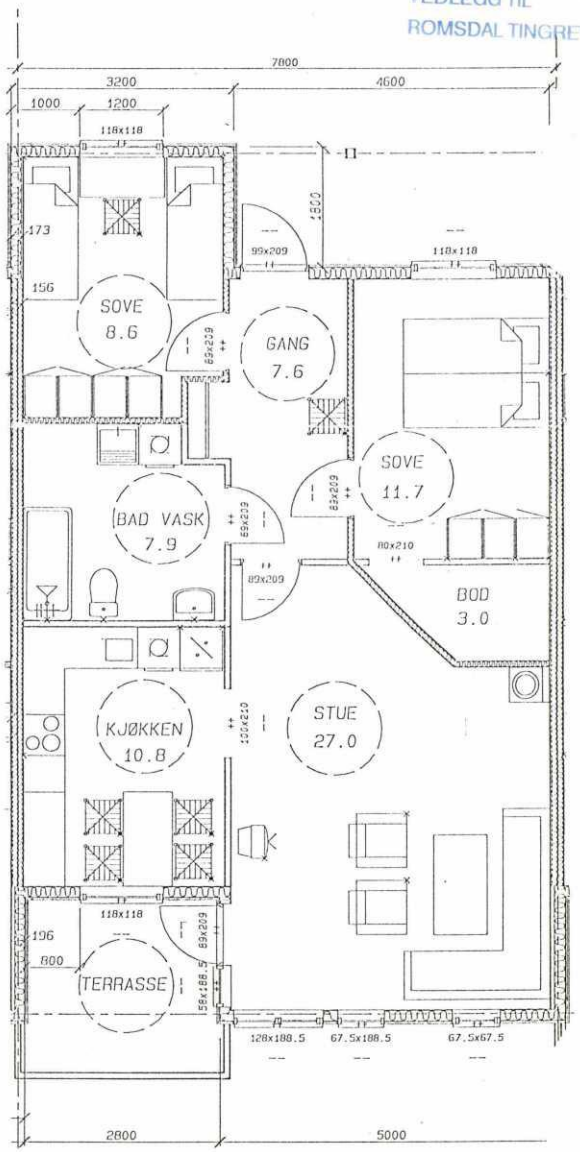
NERLANDSVEIEN 32, GNR.27 BNR.500 SEKSJON NR.4

~~AVSKRIFT AV~~
VEDLEGG TIL DAGBOKNR. 5706/90
ROMSDAL TINGRETT



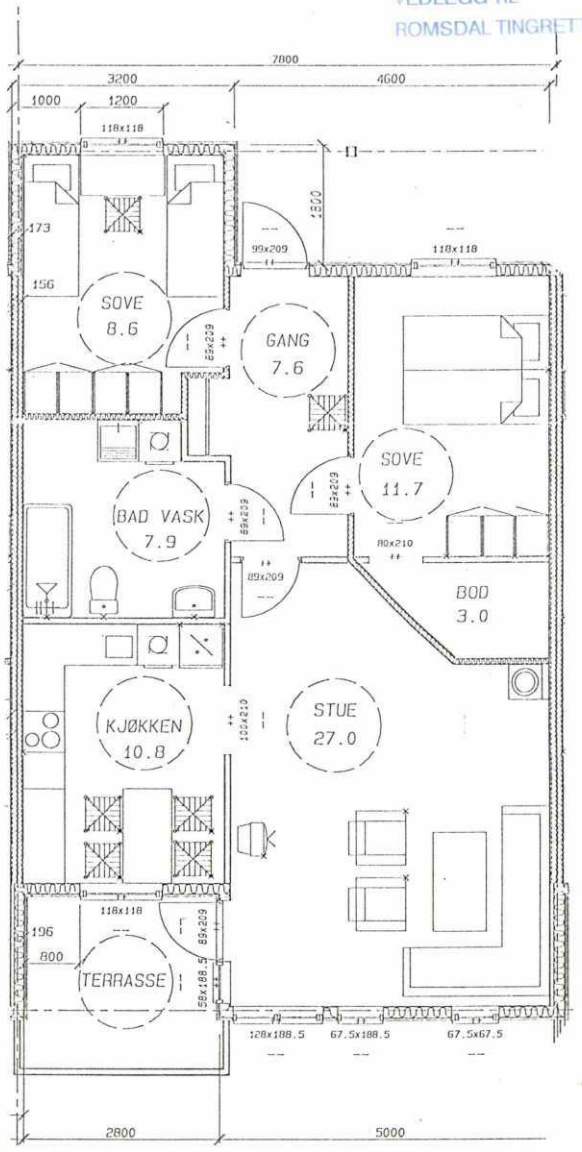
NERLANDSVEIEN 34, GNR.27 BNR.500 SEKSJON NR.5

AVSKRIFT AV VEDLEGG TIL DAGBOKNR 5706/90
ROMSDAL TINGRETT



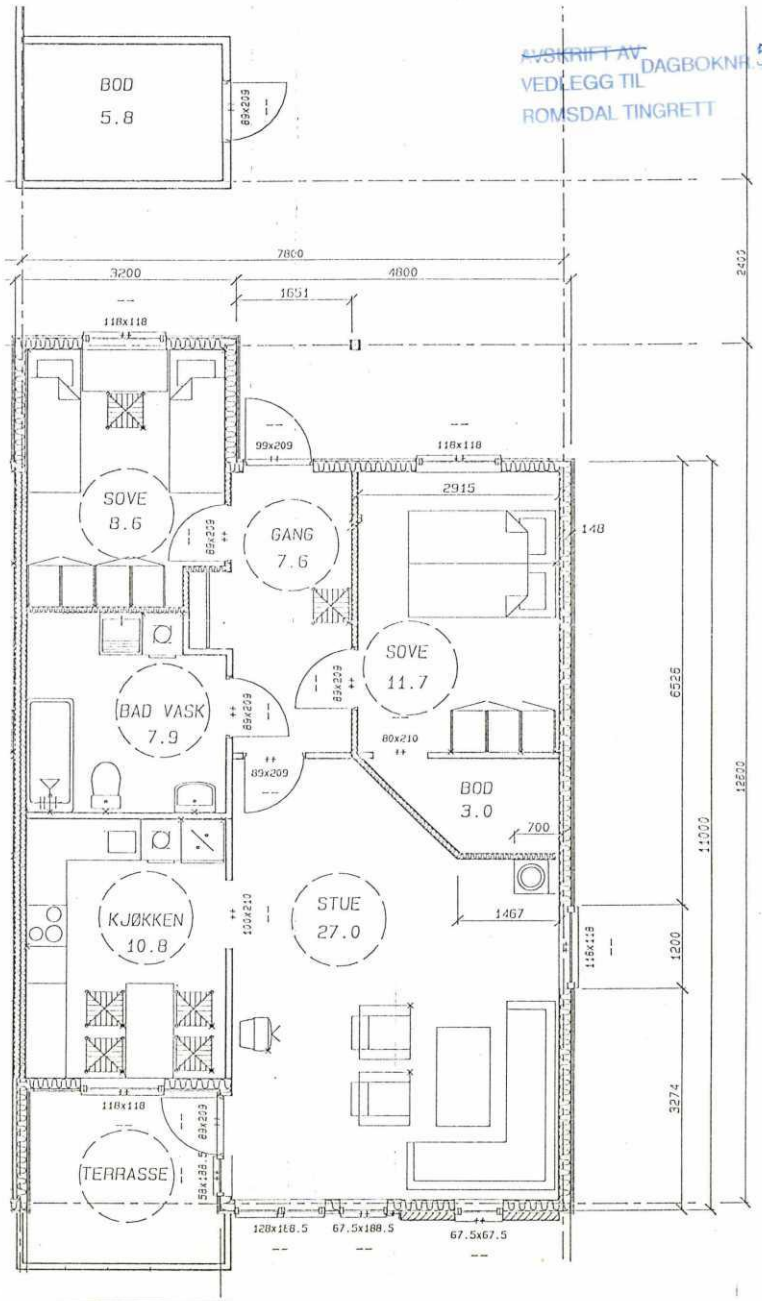
NERLANDSVEIEN 36, GNR.27 BNR.500 SEKSJON NR.6

AVSKRIFT AV VEDLEGG TIL DAGBOKNR 5706/90
ROMSDAL TINGRETT



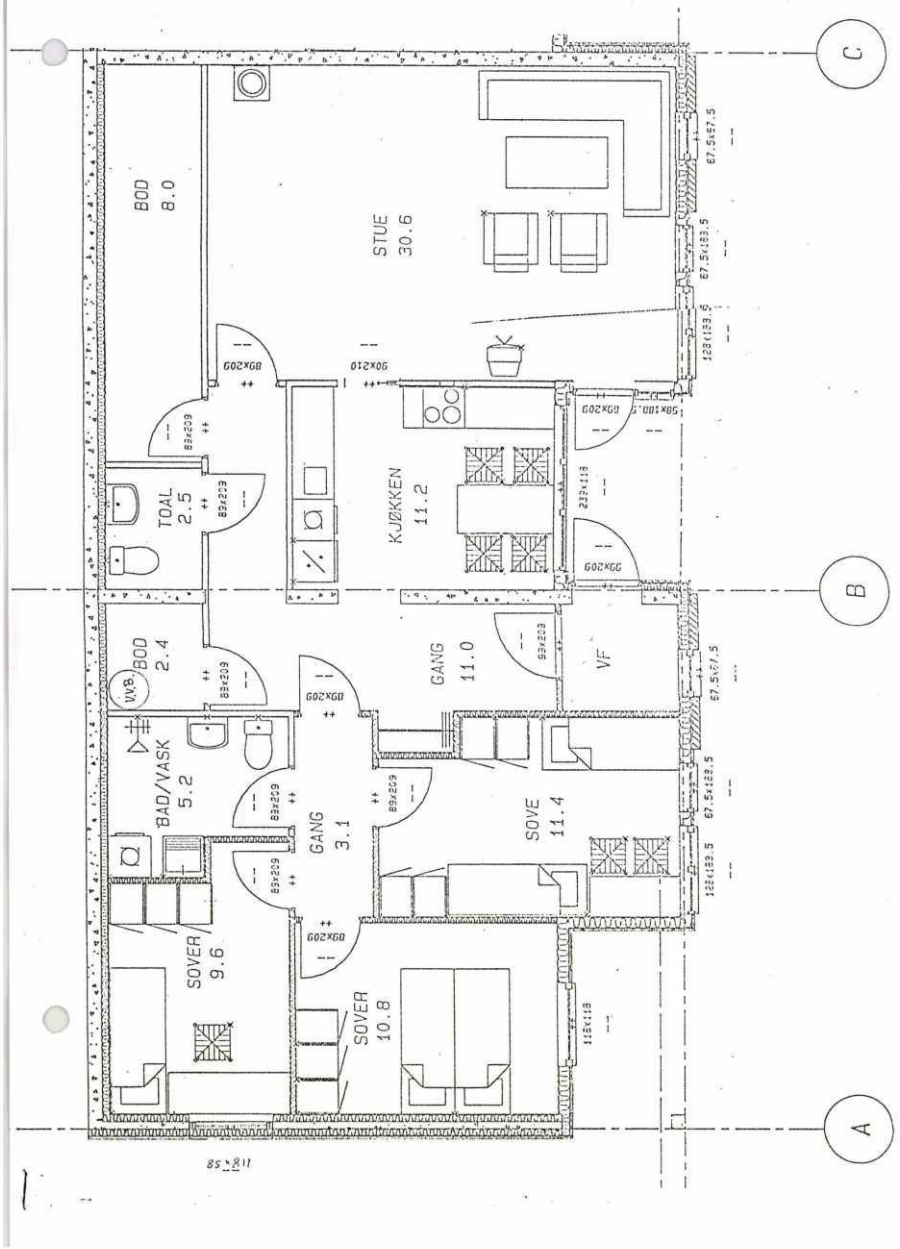
NERLANDSVEIEN 38, GNR.27 BNR.500 SEKSJON NR.7

~~AVSKRIFT AV~~ DAGBOKNR. 5706/90
VEDLEGG TIL
ROMSDAL TINGRETT



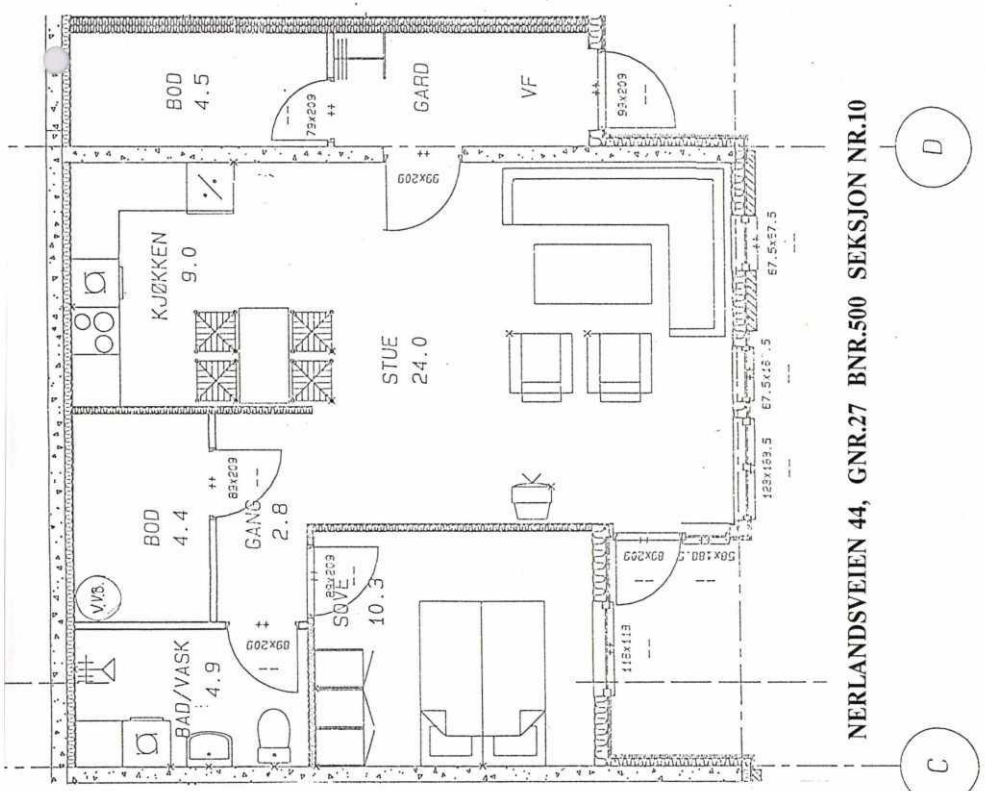
NERLANDSVEIEN 40, GNR.27 BNR.500 SEKSJON NR.8

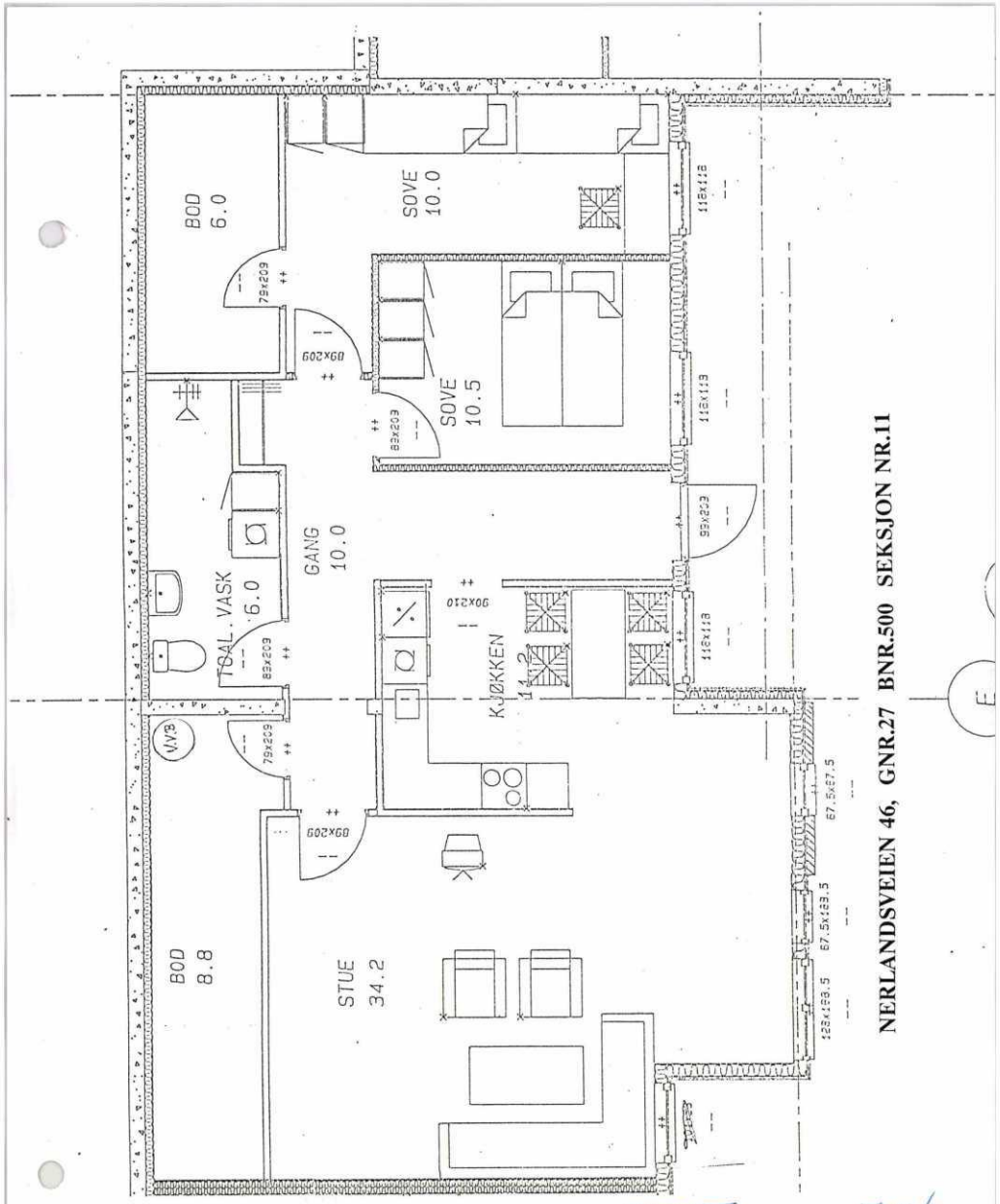
~~AVSKRIFT AV~~ DAGBOKNR. 5706/90
VEDLEGG TIL
ROMSDAL TINGRETT



NERLANDSVEIEN 42, GNR.27 BNR.500 SEKSJON NR.9

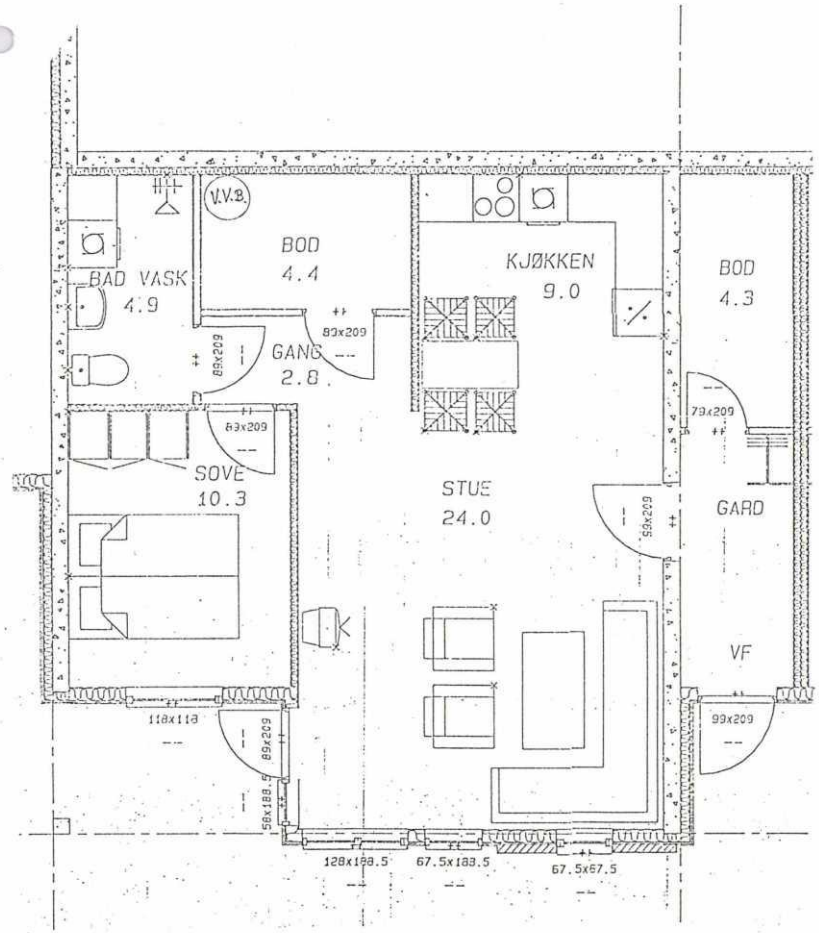
AVSKRIFT AV VEDLEGG TIL DAGBOKNR. 5706/90
ROMSDAL TINGRETT





AVSKRIFT AV VEDLEGG TIL DAGBOKNR. 5706/90
ROMSDAL TINGRETT

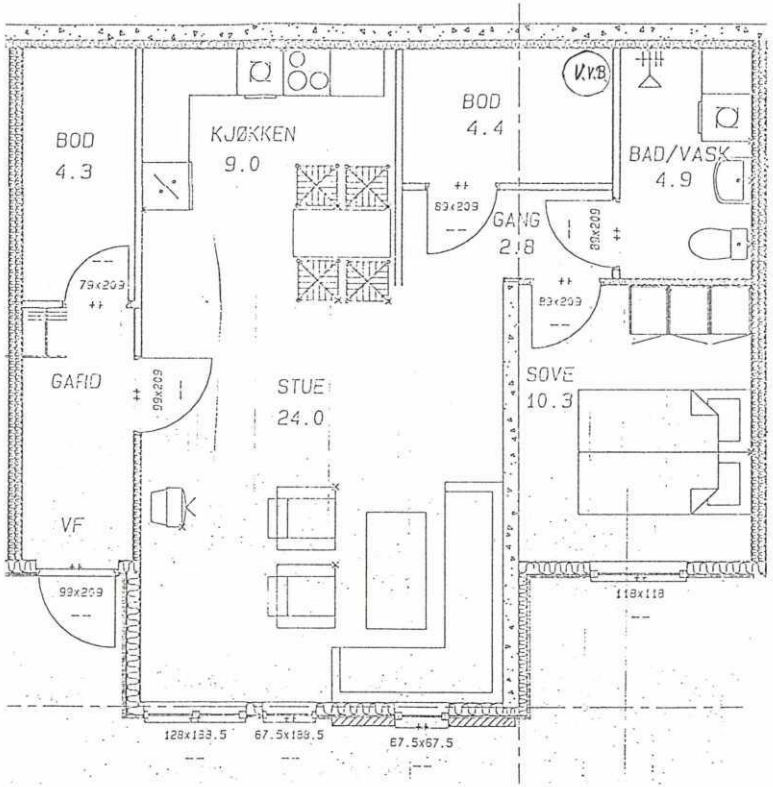
AVSKRIFT AV
VEDLEGG TIL DAGBOKNR. 5706/90
ROMSDAL TINGRETT



NERLANDSVEIEN 48, GNR.27 BNR.500 SEKSJON NR.12

G H

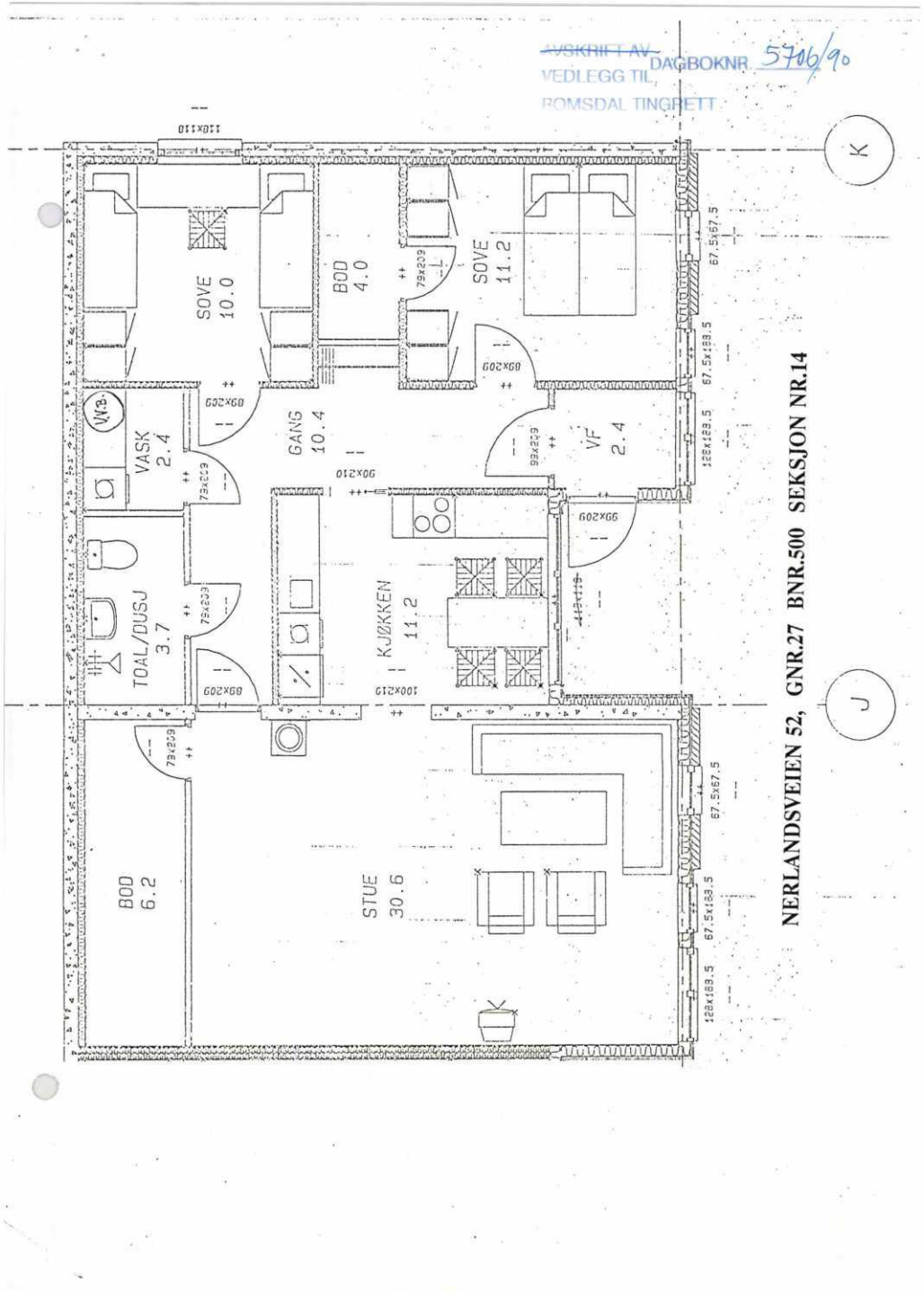
AVSKRIFT AV
VEDLEGG TIL DAGBOKNR. 5706/90
ROMSDAL TINGRETT



NERLANDSVEIEN 50, GNR.27 BNR.500 SEKSJON NR.13

I

AVSKRIFT AV
VEDLEGG TIL
ROMSDAL TINGRETT
DAGBOKNR 5706/90



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: 13260315 / Jeanette Stenersen, tlf. 908 52 095
Nerlandsvegen 28, 6416 Molde.
Gnr. 27, Bnr. 500, Snr. 2, Molde kommune.

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

HELP Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler våre kjøpere å tegne Boligkjøperforsikring. Forsikringen er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.
Ønsker du å tegne Boligkjøperforsikring for kr 11 500,- dersom du blir kjøper av bolig? ◯ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.
Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ◯ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Oppdragsnr: 13260315
Salgsoppgaven er sist oppdatert 18.09.2026

Jeanette Stenersen
Eiendomsmegler

908 52 095
jeanette.stenersen@em1.no

EiendomsMegler 1 Molde
Hamnegata 37, 6413 Molde

eiendomsmegler1.no