Notar Nybygg

Kuddammen Lager



notar

Årødalen- Lager/ næringsseksjoner med god standard på 72 og 36kvm for salg- mulighet for mva-refusjon!



Frank Fylling
Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF
frank@notar.no
911 49 707

Notar v/Frank Fylling har nå på vegne av kunde dette flotte prosjektet med lager/ næringsseksjoner i Årødalen. Bygningen vil bestå av 20 seksjoner, hvor 16 av de er på 72 kvm og 4 er på 36kvm. Bygget blir oppført i stål og sandwichkonstruksjon med isolert betongplate dimensjonert for løftebukk, innlagt sluk i gulv med felles oljeutskiller, store kjøreporter på 4x4m med elektrisk åpner. Innlagt strøm 400V 3-fas med egen strømmåler, samt innlagt vann i hver seksjon. Takhøyde på over 5,7 meter med mulighet for oppføring av mesanin og masse annet tilleggsutstyr mot pristillegg. Felles uteområde blir asfaltert ved ferdigstillelse. Det er lagt til rette for justeringsavtale på mva for avgiftspliktige kjøpere, som gjør at næringsdrivende kan få deler av inngående mva tilbake! Kontakt megler for mer informasjon.

notar



Illustrasjon. (Bygget vil bli rotert 90 grader).



Illustrasjon

Om prosjektet

ADRESSE
Kudammen Lager

POSTNUMMER
6422

POSTSTED
Molde

KOMMUNE
Molde

KOMMUNENUMMER
1506

MATRIKKEL
Gårdsnummer 33, bruksnummer 151

BELIGGENHET OG ADKOMST
Eiendommen skal bygges på næringsareal i Kudammen, Årødalen

Prosjektet

FORBEHOLD FRA UTBYGGER
Selger forbeholder seg retten til å foreta nødvendige endringer som følge av offentlige pålegg eller tilpasninger i forhold til tekniske løsninger. Videre forbeholder Selger seg rett til å bestemme endelig utforming av utomhusarealer, materialvalg og fargevalg samt innvendige og utvendige fellesarealer, uten at Kjøper har rett til å kreve endringer av avtalt pris.

Dette gir ikke Selger rett til endringer som fraviker de beskrivelser og illustrasjonsmateriell som er vedlagt denne kontrakt på en slik måte at Boligens standard objektivt sett forringes eller som objektivt svekker dens bruksverdi. Selger skal så langt det er praktisk mulig informere Kjøper om slike endringer.

Ved besøk på byggeplass før overtagelse skal kunder alltid være i følge med en representant fra Selger. All annen ferdsel på byggeplassen i anleggsperioden er beheftet med høy grad av risiko og er forbudt.

Selger kan ikke garantere at det ikke er skjeggkre eller perlekre i boligen ved overlevering.

Selgeren skal levere boligen, fellesarealer og arbeider på tomten med god håndverksmessig standard. Materialer forutsettes av vanlig god kvalitet.

I nye bygg vil det normalt oppstå svinnriss, sprekker i tapet, maling mv. ved skjøter og sammenføyninger, dels på grunn av uttørking av materialer. Det påpekes spesielt at sprekker i materialoverganger og mellom tak og vegg og i hjørner ikke kan forlanges utbedret, så lenge disse ikke innebærer avvik fra god håndverksmessig standard.

Bebyggelsen

TYPE
Lager/Logistikk

AREAL FRA - TIL
BRA: 36 - 72 m²

TEKNISK BESKRIVELSE
Konstruksjon
1. GRUNNARBEIDER
Grunnarbeid blir utført av entreprenør Odd Småge AS.

2. BETONGARBEIDER
Betongarbeid blir utført av JB bygg og betong AS, Arbeid utføres i henhold til NS3420-1 klasse D Normalkrav for betong.

3. STÅLKONSTRUKSJON
Stålkonstruksjonen prosjekteres og dimensjoneres for snø- og vindlaster i henhold til oppgitte forutsetninger,
byggets beliggenhet og gjeldende standarder.
Dimensjonering omfatter ikke brannteknisk prosjektering eller fastsettelse av krav til brannmotstand utover det
som fremgår av tilbud og leveransebeskrivelse. Brannklasse R15, overflatebehandling C3M.

4. UTVENDIGE VEGGER
Utvendige vegger leveres med sandwich 120mm PIR og EI 30.
Leveres ferdig montert, inkludert festemidler og nødvendige beslag.
Porter, dører leveres ferdig montert iht. tegning.

5. INNVENDIGE VEGGER
Innvendig vegger leveres med sandwich 120mm PIR og EI 30.
Leveres ferdig montert, inkludert festemidler og nødvendige beslag.
Innvendig dør leveres ferdig montert iht. tegning.

6. MESANIN
Mesaniner til det enkelte fag er ikke medregnet i denne leveransen.

7. TAK, TAKTEKKING
Tak med takvinkel 7,5° legges med sandwichpaneler med 120mm og REI 30.
Det leveres og monteres beslag for alle tilslutninger, møne, gavler, gesimser etc.
Bygget leveres med utvendige takrenner i stål, sort utførelse, med nedløpsrør, antall nedløp dimensjoneres ut
ifra størrelsen på bygget. Snøfangere type LOBAS leveres ferdig montert.

8. TEKNISKE FAG
Tekniske fag, som elektroinstallasjoner, rør- og sanitærinstallasjoner og ventilasjonsanlegg inngår ikke i vår
leveranse med mindre annet er avtalt.

9. ANDRE TJENESTER OG NØDVENDIG ARBEID
Brannteknisk prosjektering er gjennomført gjennom brannkonsept utarbeidet av ansvarlig brannrådgiver (PRO),
datert 16.04.2026. Leveransen fra Mesterbygg Møre AS er basert på dette konseptet.
Bygget er prosjektert i risikoklasse 2 og brannklasse 1, med følgende hovedytelser:
• Bærende konstruksjoner: R15 A2-s1,d0
• Branncellebegrensende konstruksjoner: EI 30
Mesterbygg Møre AS leverer i henhold til ovennevnte ytelser og gjeldende brannkonsept.
Eventuelle endringer i
forutsetninger, krav eller løsninger som påvirker branntekniske forhold, behandles som endringsarbeid.@

10. TOLERANSEKLASSE OG AVVIK
Toleranser
Når ikke annet er avtalt, gjelder NS3420-1 toleranseklasse PD for utvendige flater.
Avvik:
Ved avvik mellom tegninger, illustrasjoner og leveransebeskrivelse, er det leveransebeskrivelsen som skal legges
til grunn. Det tas forbehold om endringer av innhold i dette dokumentet som følge av prosjektering og
tilpasninger. Det kan også forekomme mindre avvik på fasader som følge av videre prosjektering.

Tomt

FELLESAREAL/UTOMHUS/INFRASTRUKTUR
Felles eiet tomt.
Opparbeidet og asfaltert uteområde.

TOMTETYPE OG TOMTEAREAL
Tomteareal 3328kvm

Standard

TILVALG
Muligheter for flere tilvalg, blant annet:
- Varmepumpe

-Pakke 1
Mesanin 26m2
Lager/dekkreol
Løftebukk 2 søyler - 4 tonn

-Pakke 2
Mesanin 36m2
Hexsagonlys
Lager/dekkreol
Plastgulv under mesanin 6*6m / 36m2
Verkstedinnredning 4,4 m
Kompressor 90L
Løftebukk 2 søyler - 4 tonn

Økonomi

PRIS FRA - TIL
Kr. 990 000 - kr. 1 450 000

OMKOSTNINGER
Kr. 50 840

TOTALPRIS FRA - TIL
Kr. 1 040 840 - kr. 1 500 840

STIPULERTE FELLESKOSTNADER INKLUDERER
Felleskostnader blir stipulert ved ferdigstillelse og ved etablering av sameie.

INFO KOMMUNALE AVGIFTER
Kommunale avgifter fastsettes av Molde kommune etter ferdigstillelse.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Selger

UTBYGGER
AN Eiendom AS

Megler

KONTAKTPERSON
Frank Fylling
Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF
frank@notar.no
Tlf: 911 49 707

Kristian Mordal Syslak
Eiendomsmeglerfullmektig MNEF/Partner
kristian@notar.no
Tlf: 988 43 657

AVDELING
Romsdal Eiendomsmegling AS, Fannestrandvegen 49 B
6415 MOLDE
Tlf: 712 00 400

Kjøps- og salgsbetingelser

BETALINGSBETINGELSER

Det skal innbetales forskudd tilsvarende 10 % av kjøpesummen ved garantistillelse iht. Bustadoppføringsloven §12. Utbygger skal stille garanti så raskt som mulig etter kontraktsmøte, og forskuddet skal innbetales. Beløpet innbetales meglers klientkonto, og er avtalt å være forskudd i samsvar med bustadoppføringslovens § 47 (2) under forutsetning av at selger stiller garanti for beløpet etter bustadoppføringsloven § 47 (3). Beløpet innbetales meglers klientkonto innen 10 virkedager etter at garantien er stilt av selger. Forskuddet skal være fri egenkapital og det kan ikke tas pant i kjøpt eiendom for forskuddsbeløpet. Når selger har stillet lovpålagt sikkerhet for beløpet vil selger få instruksjonsrett over beløpet på meglers klientkonto. Opptjente renter tilfaller etter dette selger. Betalingsforpliktelsen inntrer uansett ikke før tilfredsstillende garanti er stilt. Kjøpesum og omkostninger skal være innbetalt meglerforetakets klientkonto innen overtagelse.

Dersom kjøper er å regne som profesjonell innkreves 20 % forskudd. Resterende kjøpesum betales inn senest to dager før overtagelse. Megler har ikke lov å kreve noen form for betaling før garantier etter bustadsoppføringsloven er stilt.

Forsinkes betalingen med mer enn 30 dager, har selger rett til å heve kjøpet og foreta et dekningssalg. Selger vil holde kjøper ansvarlig for selgers eventuelle økonomiske tap som følge av kjøpers mislighold. Selger har rett til dekning av sitt tilgodehavende i kjøpers eventuelle innbetalinger, herunder også for renter og andre omkostninger som påløper på grunn av kjøpers mislighold.

AVBESTILLING

Kjøper har avbestillingsrett etter buofl. §§ 52-54 etter at bindene avtale er inngått gjennom bud og budaksept. Ved kjøpers avbestilling reguleres erstatningen av buofl. § 53, slik at selger skal ha erstattet hele sitt økonomiske tap som følge av avbestillingen. Kjøper gjøres oppmerksom på at det økonomiske tapet kan bli betydelig, bl.a. avhengig av markedsutviklingen. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider må uansett betales i sin helhet. Skjer avbestillingen før igangsetting, settes avbestillingsgebyret til 10 % av kjøpesummen, tilsvarende forskuddsinnbetaling.

SALG AV KONTRAKTSPOSISJONER

Videresalg av kontrakt - salg av kontraktsposisjon - før overtakelse krever utbyggers samtykke. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag, og utbygger kan også stille betingelser for et eventuelt samtykke. Ny kjøper vil være bundet av eventuelle bestillinger av tilvalg og endringer for seksjonen. Selger kan på fritt grunnlag avslå forespørsel om transport/videresalg av kjøpekontrakten avtalt senere enn 1 måned før overtagelse.

Eiendommen

EIERFORM
Eierseksjon

REGULERINGSPLAN OG RAMMETILLATELSE
Eiendommen er regulert til næringsbebyggelse- industri/lager.

Videre ligger eiendommen i KPHensynssone S_130 (Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass) og S_290_1(Andre støysoner).

VEI, VANN OG AVLØP/INFORMASJON VANNAVGIFT
Offentlig vei. Offentlig vann og kloakk, via private stikkledninger.

TINGLYSTE BESTEMMELSER OG RETTIGHETER
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

1506/33/151:
18.11.1983 - Dokumentnr: 11635 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1506 Gnr:33 Bnr:3
I tillegg utsk. fra bnr.7,12,14,16,22,133 og gnr 34/1

14.09.1984 - Dokumentnr: 8843 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1502 Gnr:33 Bnr:158

28.09.1984 - Dokumentnr: 9316 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1506 Gnr:33 Bnr:156

28.09.1984 - Dokumentnr: 9317 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1506 Gnr:33 Bnr:157

28.09.1984 - Dokumentnr: 9318 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1506 Gnr:33 Bnr:159

28.09.1984 - Dokumentnr: 9319 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1506 Gnr:33 Bnr:160

17.10.1986 - Dokumentnr: 9761 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1506 Gnr:33 Bnr:166

26.11.1993 - Dokumentnr: 10104 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

06.05.2008 - Dokumentnr: 363160 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1506 Gnr:33 Bnr:304

10.08.2010 - Dokumentnr: 593404 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:1506 Gnr:33 Bnr:413

24.02.2012 - Dokumentnr: 159607 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1506 Gnr:33 Bnr:419

01.01.2020 - Dokumentnr: 740018 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1502 Gnr:33 Bnr:151

20.08.2021 - Dokumentnr: 1020078 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1506 Gnr:33 Bnr:444
Elektronisk innsendt

20.08.2021 - Dokumentnr: 1020080 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1506 Gnr:33 Bnr:445
Elektronisk innsendt

23.09.2025 - Dokumentnr: 1129949 - Arealoverføring
Areal overført til: Knr:1506 Gnr:33 Bnr:156
Vederlag: NOK 533 700
Omsetningstype: Fritt salg

LEGALPANT
Det gjøres oppmerksom på at sameiet har legalpanterett i seksjonen tilsvarende 2 x folketrygdens grunnbeløp for felleskostnader samt andre krav som skriver seg fra sameieforholdet.

Vilkår og bestemmelser

LOVANVENDELSE

Eiendommen overtas i den stand som den var ved Kjøpers forutgående besiktigelse/ gjennomgåelse. Ved en eventuell mangels vurdering skal de alminnelige kjøpsrettslige prinsippene i avhendingsloven (avhl.) § 3-9 legges til grunn, dog slik at disse prinsippene fravikes slik at det kun kan gjøres gjeldende at det foreligger mangel i følgende tilfeller:

1) Dersom Selger ikke oppfyller sine konkrete forpliktelser under denne kontrakt.
2) Dersom Selger ikke oppfyller sin opplysningsplikt, jf. avhl. § 3-7 og kjøpsloven § 19 b).
3) Dersom Selger har gitt uriktige opplysninger, jf. avhl. § 3-8 og kjøpsloven § 19 a).

Avhl. § 3-9 fravikes imidlertid slik at kjøper ikke kan gjøre gjeldende at det foreligger skjulte mangler ved eiendommen, verken som følge av at eiendommen er i dårligere stand enn det kjøper har lagt til grunn, eller at selger ikke har oppfylt sin opplysningsplikt (avhl.§ 3- 8). Risikoen for eventuelle skjulte feil som angitt i avhendingsloven § 3-9 siste punktum og kjøpsloven § 19 litra c), tilligger etter dette Kjøper. Avhl § 4-19 fravikes også, slik at den endelige reklamasjonsfristen settes til to år etter overtakelse. Det tas også forbehold om at det foreligger feil i henhold til offentligrettslige krav, jf. avhl. § 3-2, annet ledd. Kjøper kan heller ikke påberope at det foreligger mangler i henhold til avhl. § 4-17 og § 4-18. Ovennevnte forhold er tatt hensyn til ved beregning av kjøpesummen.

For så vidt gjelder rapporter fra tredjemenn som gjelder Eiendommen (tekniske rapporter, grunnanalyser, takster etc.), og som er vedlagt denne kontrakt og/eller fremlagt av Selger i forbindelse med transaksjonen, så har Selger opplyst at Selger ikke er kjent med ufullstendigheter eller feil i dokumentene. Skulle dokumentene likevel vise seg å være ufullstendige eller inneholde feil, så fravikes prinsippene i avhl. § 3-7 og § 3-8, slik at Selger bare svarer for eventuelle feil som Selger selv likevel var kjent med. Eventuelle uriktige angivelser av Eiendommenes arealer, (utvendige og innvendige) eller tomtestørrelse, skal ikke under noen omstendighet kunne gi Kjøper grunnlag for mangels krav.

Reguleringen i denne paragraf er av partene hensyntatt ved fastsettelse av Kjøpesummen.

AREALBEREGNINGER

Arealer på tegninger, selv om disse er angitt med desimaler, er omtrentlig angitt og arealavvik kan forekomme.

FERDIGATTEST/BRUKSTILLATELSE

Midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest må foreligge før overtakelse.

BESTEMMELSER TILTAK MOT HVITVASKING / KJØPERS INNBETALING
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

Øvrig info

OPPDRAGSNUMMER
Oppdragsnummer 15-5047/26

SALGSOPPGAVEDATO
Sist oppdatert: 30.09.2026



Illustrasjon. (Bygget vil bli rotert 90 grader).

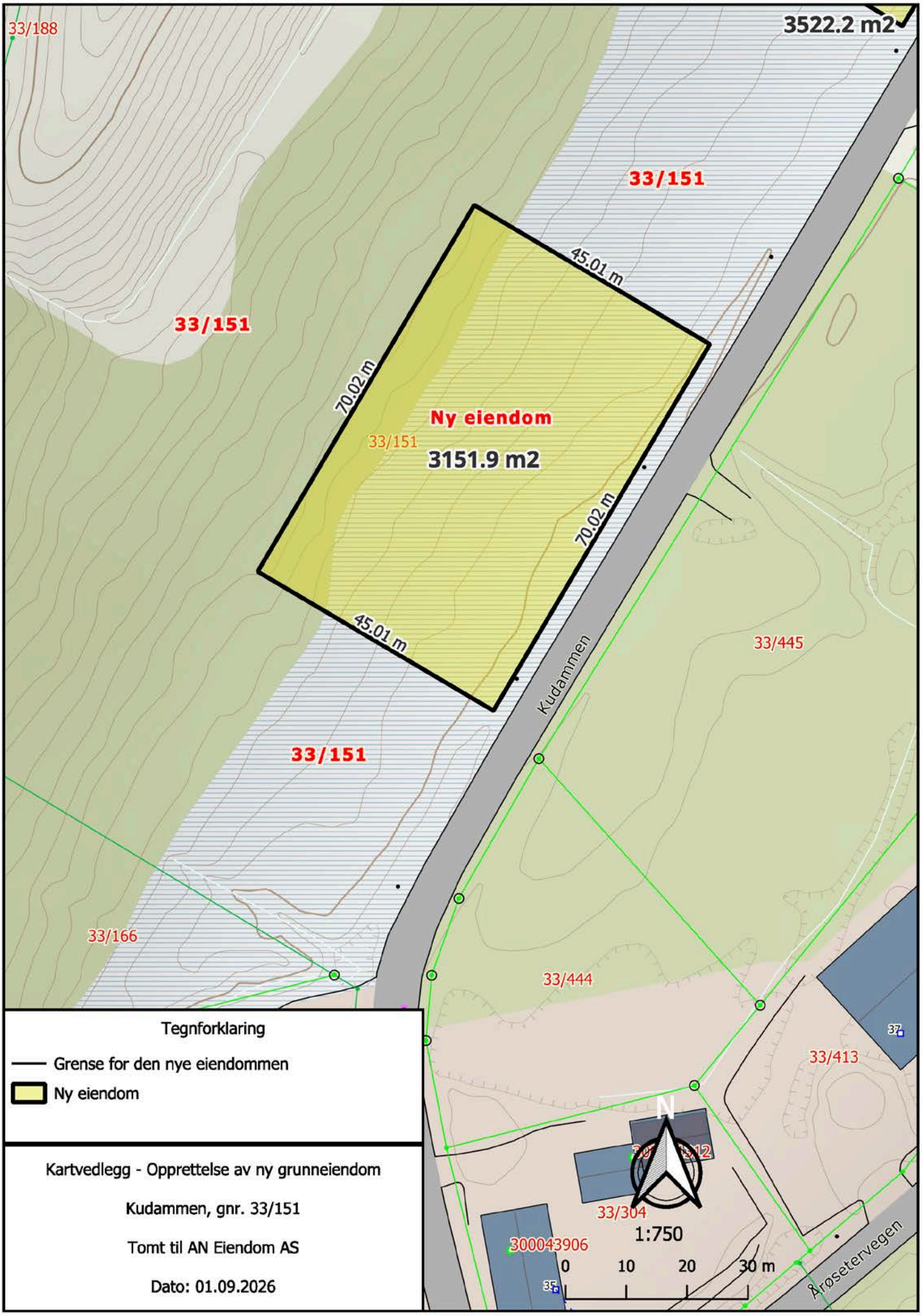




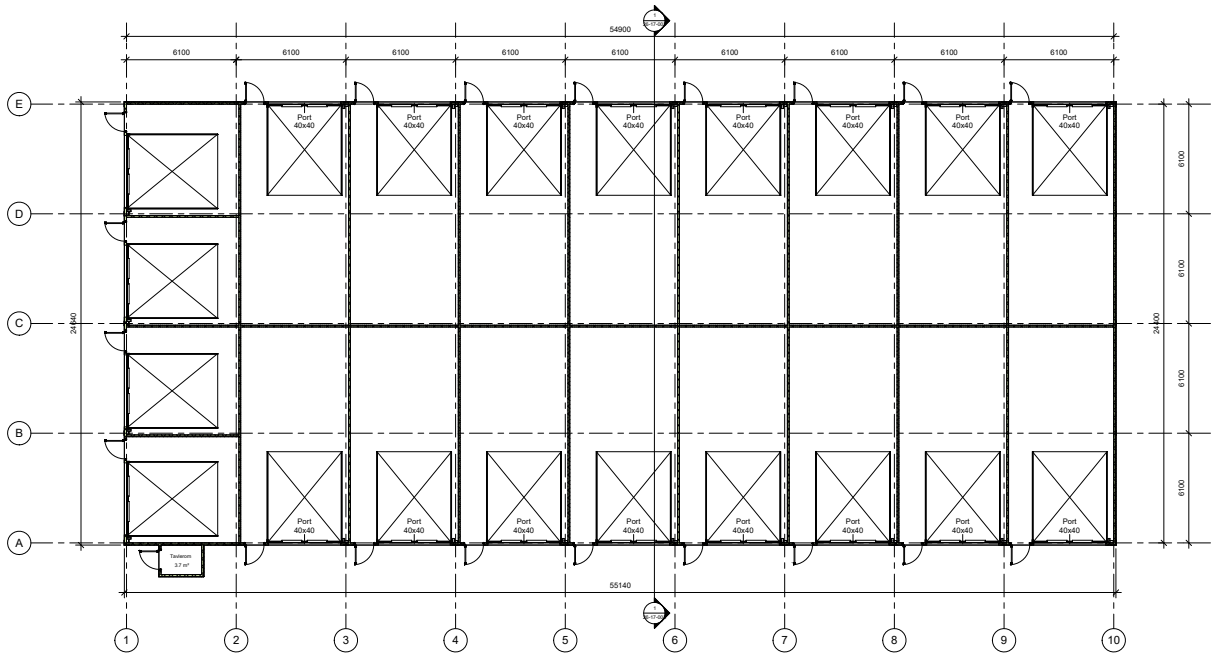
Illustrasjon



illustrasjon


33/188
3522.2 m2
33/151
45.01 m
33/151
70.02 m
Ny eiendom
33/151
3151.9 m2
70.02 m
45.01 m
Kudammen
33/445
33/151
33/166
33/444
33/413
N
33/304
1:750
300043906
0
10
20
30 m
Årsetervegen
Tegnforklaring
Grense for den nye eiendommen
Ny eiendom
Kartvedlegg - Opprettelse av ny grunneiendom
Kudammen, gnr. 33/151
Tomt til AN Eiendom AS
Dato: 01.09.2026


9
10
11
12
13
14
15
16
17



Denne tegning er utarbeidet av Beler AS for Mesterbygg Møre AS, og må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved tilbak som Beler AS eller Mesterbygg Møre AS ikke medvirker i.

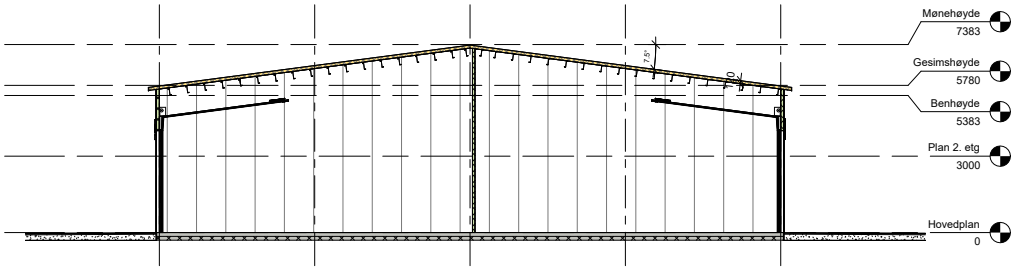
MESTERBYGG MØRE AS

Sjøbakken 25, 6640 Kvanne - TF 920 09 050 - red@mb-m.no

Prosjekt: Lagerseksjoner	Prosjekt nr: 2026-40
Tegning: Plantegning	Tegn. nr: 26-17-001
Status: Tilbudstegning	
Tiltakshaver: AN Eiendom AS	Byggekommune: Molde
Byggeadresse:	Gnr / bnr:
Tegn. dato: 26.03.2026	Tegnet av: RB
Målestokk: 1 : 100	Arkformat: A1

BELER AS

Myrullvegen 6, 6652 Surnadal - TF 926 82 492 - rostad@beler.no



Denne tegning er utarbeidet av Beler AS for Mesterbygg Møre AS, og må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved tiltak som Beler AS eller Mesterbygg Møre AS ikke medvirker i.

MESTERBYGG MØRE AS
Sjøbakkan 25, 6640 Kvanne - Tlf 920 09 050 - red@mb-m.no

Prosjekt: Lagerseksjoner	Prosjekt nr: 2026-40
Tegning: Snitt-tegning	Tegn. nr: 26-17-003
Status: Tilbudstegning	
Tiltakshaver: AN Eiendom AS	Byggekommune Molde
Byggeadresse:	Gnr / bnr:

Tegn. dato:	Tegnet av:	Målestokk:	Arkformat:
26.03.2026	RB	1 : 100	A2

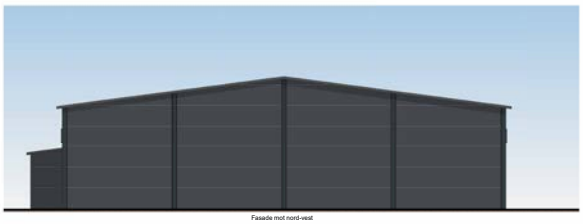
BELER AS
Myrullvegen 6, 6652 Surnadal - Tlf 926 82 492 - reidar@beler.no



Fasade mot sør-vest



Fasade mot sør-øst



Fasade mot nord-vest



Fasade mot nord-øst

Denne tegning er utarbeidet av Beler AS for Mesterbygg Møre AS, og må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved tilbak som Beler AS eller Mesterbygg Møre AS ikke medvirker i.

MESTERBYGG MØRE AS
Sjøbakken 25, 6640 Kvanne - TF 920 09 050 - ned@mb-m.no

Prosjekt: Lagerseksjoner	Prosjekt nr: 2026-40
Tegning: Fasader	Tegn. nr: 26-17-004
Status: Tilbudstegning	
Tiltakshaver: AN Eiendom AS	Byggekommune: Molde
Byggeadresse:	Gnr / bnr:
Tegn. dato: 26.03.2026	Tegnet av: RB
Målestokk: 1 : 100	Arkformat: A1

BELER AS
Myrullvegen 6, 6632 Surnadal - TF 926 82 492 - nodal@beler.no





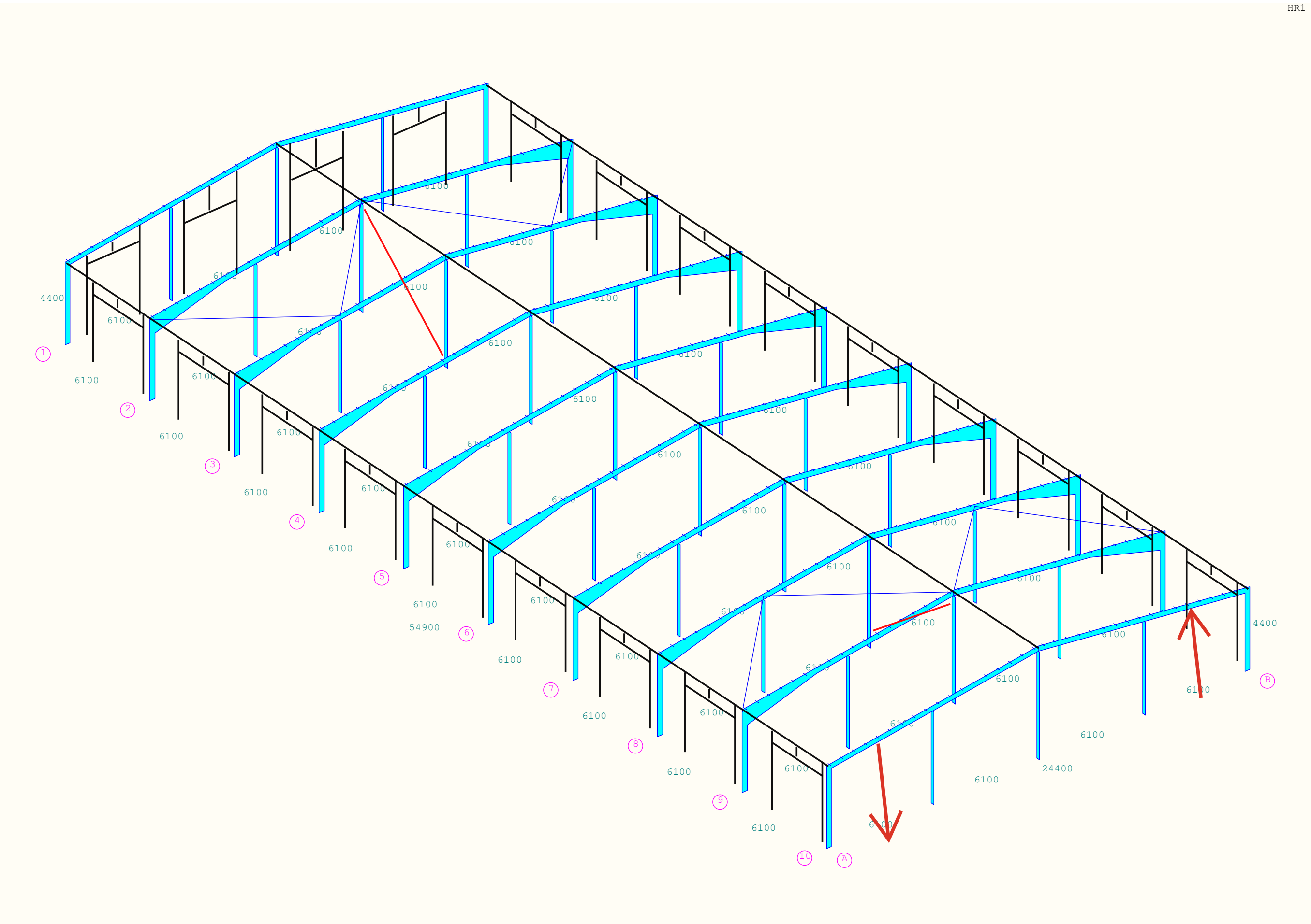
Denne tegning er utarbeidet av Beler AS for Mesterbygg Møre AS, og må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved tiltak som Beler AS eller Mesterbygg Møre AS ikke medvirker i.

MESTERBYGG MØRE AS
Sjøbakkan 25, 6640 Kvanne - Tlf 920 09 050 - red@mb-m.no

Prosjekt: Lagerseksjoner	Prosjekt nr: 2026-40
Tegning: Fasade perspektiv	Tegn. nr: 26-17-005
Status: Tilbudstegning	
Tiltakshaver: AN Eiendom AS	Byggekommune: Molde
Byggeadresse:	Gnr / bnr:

Tegn. dato:	Tegnet av:	Målestokk:	Arkformat:
26.03.2026	RB		A3

BELER AS
Myrullvegen 6, 6652 Surnadal - Tlf 926 82 492 - reidar@beler.no



LEVERANSEBESKRIVELSE

FOR ISOLERT STÅLBYGG FRA

MESTERBYGG MØRE AS



LEVERANSEBESKRIVELSE

Prosjekt nr:	**2026-40**
Kunde:	**AN Eiendom AS**
Byggeplass:	**Molde**
Siste dato på tegning	**26.03.2026**
Leveransebeskrivelse endret:	**17.04.2026**
Snølast:	**3,5 Kn/M2**
Vindlast:	**30 ms**

Mål på aktuelt bygg (utside stålkonstruksjon):

Lengde	**55,14 m**
Bredde	**24,40 m**
Gesimshøyde	**7,40 m**
Takvinkel	**7,5°**
Benhøyde	**5,40 m**

Brannprosjektering iht. vedlegg.
Stålkonstruksjon R15

Leveransebeskrivelsen er vedlegg til kontrakt NS8406 ved leveranse av byggesett og oppføring av bygg.

Ved avvik mellom tegninger, illustrasjoner og leveransebeskrivelse, er det leveransebeskrivelsen som skal legges til grunn.

LEVERANSEBESKRIVELSE

1. GRUNNARBEIDER

Grunnarbeider, graving- og fyllingsarbeider inngår ikke i vår leveranse med mindre annet er avtalt.

2. BETONGARBEIDER

Prosjektering og utførelse av betongarbeider, fundamenter, ringmur og gulv på grunn inngår ikke i vår leveranse. Mesterbygg Møre AS leverer reaksjonskrefter på stålkonstruksjonen som grunnlag for prosjektering av fundamentering. Det leveres også målsatt tegning for plassering av forankringsbolter.
Når Mesterbygg Møre AS skal stå ansvarlig for montering av stålkonstruksjonen forutsettes at det kan dokumenteres at betongkonstruksjonen er riktig beregnet og dimensjonert. Evt. ekstra arbeid som måtte oppstå på grunn av avvik / feil plassering av forankringsbolter, blir fakturert etter medgått tid, og etter endringsmelding signert av montasjeleder og byggherre.

3. STÅLKONSTRUKSJON

Stålkonstruksjonen prosjekteres og dimensjoneres for snø- og vindlaster i henhold til oppgitte forutsetninger, byggets beliggenhet og gjeldende standarder.
Dimensjonering omfatter ikke brannteknisk prosjektering eller fastsettelse av krav til brannmotstand utover det som fremgår av tilbud og leveransebeskrivelse. Brannklasse R15, overflatebehandling C3M.

4. UTVENDIGE VEGGER

Utvendige vegger leveres med sandwich 120mm PIR og EI 30.
Leveres ferdig montert, inkludert festemidler og nødvendige beslag.
Porter, dører leveres ferdig montert iht. tegning.

5. INNVENDIGE VEGGER

Innvendig vegger leveres med sandwich 120mm PIR og EI 30.
Leveres ferdig montert, inkludert festemidler og nødvendige beslag.

LEVERANSEBESKRIVELSE

7. TAK, TAKTEKKING

Tak med takvinkel 7,5° legges med sandwichpaneler med 120mm og REI 30.
Det leveres og monteres beslag for alle tilslutninger, møne, gavler, gesimser etc.

Bygget leveres med utvendige takrenner i stål, sort utførelse, med nedløpsrør, antall nedløp dimensjoneres ut ifra størrelsen på bygget. Snøfangere type LOBAS leveres ferdig montert.

8. TEKNISKE FAG

Tekniske fag, som elektroinstallasjoner, rør- og sanitærinstallasjoner og ventilasjonsanlegg inngår ikke i vår leveranse med mindre annet er avtalt.

9. ANDRE TJENESTER OG NØDVENDIG ARBEID

Brannteknisk prosjektering er gjennomført gjennom brannkonsept utarbeidet av ansvarlig brannrådgiver (PRO), datert 16.04.2026. Leveransen fra Mesterbygg Møre AS er basert på dette konseptet.

Bygget er prosjektert i risikoklasse 2 og brannklasse 1, med følgende hovedytelser:

- Bærende konstruksjoner: R15 A2-s1,d0
- Branncellebegrensende konstruksjoner: EI 30

Mesterbygg Møre AS leverer i henhold til ovennevnte ytelser og gjeldende brannkonsept. Eventuelle endringer i forutsetninger, krav eller løsninger som påvirker branntekniske forhold, behandles som endringsarbeid.

10. TOLERANSEKLASSE OG AVVIK

Toleranser

Når ikke annet er avtalt, gjelder NS3420-1 toleranseklasse PD for utvendige flater.

Avvik:

Ved avvik mellom tegninger, illustrasjoner og leveransebeskrivelse, er det leveransebeskrivelsen som skal legges til grunn. Det tas forbehold om endringer av innhold i dette dokumentet som følge av prosjektering og tilpasninger. Det kan også forekomme mindre avvik på fasader som følge av videre prosjektering.

VEDTEKTER

FOR

Molde Lagerseksjoner AS

av 25.05.2026

I medhold av lov om eierseksjoner av 16. juni 2017

Dette er vedtekter som kan endres av utbygger alene slik utbygger finner det tjenlig frem til hjemmelsoverføring av første seksjon i sameiet til andre enn utbygger.

1 SAMEIETS NAVN, FORMÅL OG ORGANISERING

Sameiets navn er Molde lagerseksjoner AS (heretter også «Sameiet»). Sameiet består av 20 næringsseksjoner (lagerseksjoner) på eiendommen gnr. 33 bnr. 151 i Molde kommune i henhold til tinglyst seksjonering.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjon av sameiets eiendom med fellesanlegg av enhver art, herunder også sameiets forhold knyttet til naboeiendommer.

Hver seksjonseier har en sameieandel i sameiets eiendom med tilknyttet enerett til bruk av den (de) bruksenhet(er)/seksjoner vedkommende seksjonseier har grunnbokshjemmel til.

Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

De enkelte bruksenheter i sameiet består av en hoveddel og eventuelle tilleggsdeler.

Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal.

Inndelingen i bruksenheter og fellesarealer i sameiet, samt sameiebrøkens størrelse, kommer frem av tinglyst seksjonering.

2 SEKSJONSEIERNES FAKTISKE DISPOSISJONSRETT OG RETTSLIGE RÅDERETT

2.1 Seksjonseiernes faktiske disposisjonsrett

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

2.2 Seksjonseiernes rettslige råderett

Med unntak av de begrensinger som følger av eierseksjonsloven og disse vedtekter, har seksjonseier full rettslig råderett over seksjonen. Seksjonseier kan fritt pantsette, selge og leie ut sin seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

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

3 VEDLIKEHOLDSPLIKT OG ERSTATNING

3.1 Den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt

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 til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter alt innvendig vedlikehold av bruksenheten og eventuelle installasjoner/innretninger som kun er til bruk for bruksenheten. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

- inventar
- utstyr,
- innredning,
- gulvbelegg, eventuelt også varmekabler, membran og sluk
- vegg-, gulv- og himlingsplater/overflater
- rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- vinduer, ytterdører og port.

Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting av alt seksjonseier har vedlikeholdsansvar for, inkludert utskifting av vinduer, dører og eventuelle sluk i bruksenheten. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen.

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

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

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

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

3.2 Sameiets vedlikeholdsplikt

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 seksjonseierens vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med disse bestemmelensene og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

3.3 Erstatning for mangelfullt vedlikehold

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

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

I eierseksjonsloven § 36 er det gitt fellesregler om omfanget av erstatningsansvaret og i § 37 er det gitt regler om krav mot tidligere avtalepart.

4 FORDELING AV FELLESKOSTNADER OG FELLESINNTEKTER

4.1 Hva som er felleskostnader i sameiet

Felleskostnader er kostnader ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Som felleskostnader anses slikt som:

a) eiendomsforsikring

b) kostnader til oppfyllelse av sameiets vedlikeholdsplikt

c) kostnader som følge av eventuelle avtaler og tinglyste erklæringer med naboeiendommer

d) kostnader ved regnskap og revisjon, eventuell forretningsførsel og eventuelle styrehonorarer

4.2 Utgangspunktet for fordeling av felleskostnader og eventuelle fellesinntekter

Med mindre annet følger av disse vedtekter, er utgangspunktet at felleskostnader fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Eventuelle fellesinntekter fordeles på samme måte.

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

4.3 Innkreving av felleskostnader

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet, slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte seksjonseier for sameiets forpliktelser.

Den enkelte seksjonseier skal hver måned forskuddsvis innbetale et à konto beløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av styret slik at de samlede à konto beløp med rimelig margin, dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av à konto beløp for neste periode.

Unnlatelse av å betale fastsatt andel av felleskostnader anses som mislighold fra seksjonseiers side.

5 SEKSJONSEIERNES ANSVAR UTAD

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

6 PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENES FORPLIKTELSER

For krav mot en seksjonseier som følger av sameieforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige seksjonseiere lovbestemt panterett i den aktuelle seksjonseiers seksjon, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet pr. bruksenhet (seksjon) kan ikke overstige et beløp tilsvarende 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet for beslutning om gjennomføring av tvangsdekning.

7 ÅRSMØTET

7.1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern i årsmøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

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.

7.2 Årsmøtet avholdelse og hvem som har rett til å delta

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

Styret avgjør hvordan årsmøte skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan fremmes. Fristen kan tidligst løpe fra det tidspunkt seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøte skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøte ikke blir gjennomført som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger system som sikrer at kravene til årsmøte i loven er oppfylte. Systemet må sikre at deltagelse og stemmegiving kan kontrolleres på en trygg måte, og det må brukes en trygg metode for å stadfeste identiteten til deltakerne. Dette avsnittet gjelder også for ekstraordinært årsmøte.

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

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett.

Styremedlemmer som ikke er seksjonseiere, forretningsfører og eventuell revisor har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

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.

7.3 Innkalling til årsmøte

Årsmøtet innkalles av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Dersom et forslag, som etter loven eller vedtektene må besluttes med minst to tredjedels flertall skal kunne behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen.

For det ordinære årsmøtet skal styret på forhånd varsle seksjonseierne om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet, skal nevnes i innkallingen til ordinært årsmøte når styret har mottatt krav om det før fristen. Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere. beslutning på årsmøte, skal tingretten snarest innkalle til årsmøte når det kreves av en

seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører. Kostnadene til dette dekkes som felleskostnader.

7.4 Hvilke saker årsmøtet skal og kan behandle

Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet. Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet

a) behandle styrets eventuelle årsberetning,

b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår,

c) velge styremedlemmer.

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

Bortsett fra saker som nevnt i ovenfor i pkt. a) til c), kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne 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 likevel ikke til hinder for at det besluttes innkalt nytt årsmøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

7.5 Flertallskrav

7.5.1 Beregning av flertall og opptelling av stemmer

Ved avstemming regnes flertallet etter sameierbrøken slik at hver seksjonseier stemmer i henhold til sin eierandel. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.5.2 Utgangspunktet om alminnelig flertall

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, tas alle beslutninger på årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

7.5.3 Beslutninger som krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer

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

f) samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i eierseksjonslovens § 22a

g) endring av vedtektene jf. eierseksjonsloven § 27 dersom ikke eierseksjonsloven stiller strengere krav.

7.5.4 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes 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 et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak nevnt i foregående avsnitt 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.

7.5.5 Beslutninger som krever enstemmighet

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 en 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 seksjonseierne

7.5.6 Beslutninger som krever samtykke fra de det gjelder

Enkelte beslutninger krever også samtykke fra de seksjonseiere det gjelder. Det gjelder slikt som:

a) at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike, jf. eierseksjonsloven § 33

b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 24

c) innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av disse vedtekter, jf. eierseksjonsloven § 29

7.6 Inhabilitet på årsmøtet

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 (salgspålegg) og 39 (tvangsfravikelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

7.7 Møteledelse og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrets leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

8 STYRE

8.1 Plikt til å ha styre og valg av dette

Sameiet skal ha et styre som består av 3 eller 5 medlemmer. Det kan også velges inntil 2 varamedlemmer. Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt. Bare myndige, fysiske personer kan velges som styremedlem. Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av årsmøtet. Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

8.2 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 vedtak i årsmøtet.

8.3 Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern for styrets beslutninger og regler om inhabilitet ved styrebehandlingen

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.

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.

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.

8.4 Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller eventuell forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

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

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 alle styremedlemmene.

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

9 STYRETS REPRESENTASJONSADGANG OG ANSVAR. HVEM SOM FORPLIKTER SAMEIET UTAD

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.

Seksjonseierne forpliktes utad ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

10 REGNSKAP OG REVISJON

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøte.

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor, som velges av årsmøtet med alminnelig flertall og tjenestegjør inntil ny revisor velges av årsmøtet.

11 FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, er det styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

12 FORSIKRING

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

Forsikring for inventar i bruksenheten er seksjonseier selv ansvarlig for.

Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte seksjonseier selv forsikre på betryggende måte.

13 SÆRLIGE BESTEMMELSER OM BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

13.1 Tiltak på fellesarealer

Alle tiltak på sameiets fellesarealer må godkjennes av styret eller årsmøtet. Det samme gjelder et hvert tiltak som påvirker sameiets fasade.

Dette innebærer at seksjonseier må søke styret, eventuelt årsmøtet, om oppsetting eller endring av slik som; varmepumpe, markiser, skilt, tilbygg/påbygg mv. Styret kan fastsette standardisert skiltplan for hele eiendommen.

Godkjennes søknaden, har seksjonseier:

- plikt til å bekoste arbeidene/tiltaket,
- sørge for eventuelle nødvendige godkjenninger for tiltaket,
- ha vedlikeholdsansvaret for dette og
- plikt til å forsikre dette så lenge tiltaket ikke inngår i sameiets forsikring. Hvis tiltaket som omsøkes, inngår i sameiets forsikring, men fører til høyere forsikringspremie, skal seksjonseieren som søker, betale denne merkostnaden for forsikring alene.

Seksjonseier vil også være ansvarlig for eventuelle skader arbeidene/tiltaket som godkjennes fører til på fellesarealer, bruksenheter eller andres eiendeler.

13.2 Tiltak i egen bruksenhet

Det er den enkelte seksjonseiers ansvar å sørge for at eventuelle tiltak i egen bruksenhet gjøres i henhold til gjeldende lover og forskrifter samt at nødvendige tillatelser til bygging og bruk foreligger.

Ved seksjonseiers vedlikehold i form av utskifting av dører, porter og vinduer til bruksenheten, plikter seksjonseier å sørge for at sameiet innvendige og utvendige fellesarealer har et enhetlig uttrykk.

Dersom ulovlige forhold eller utnyttelse utover lover, regler og krav avdekkes, er det kjøpers ansvar å rette dette i sin seksjon.

14 PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 38. Slikt varsel skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret adgang til å kreve seksjonen solgt. Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 39.

15 SÆRLIGE BESTEMMELSER

15.1 Diverse forhold knyttet til omkringliggende eiendommer

Sameiet og seksjonseierne har forpliktelser som må respekteres, knyttet til omkringliggende eiendommer, gjennom tinglyste erklæringer og eventuelle avtaler. Styret har en oversikt over erklæringene og avtalene.

15.2 Utbyggers rettigheter og forbehold knyttet til utbyggingen

● Frem til ferdigattest foreligger, forplikter sameiet og seksjonseierne seg til å ikke foreta noen byggesøknadspliktige tiltak eller andre endringer som påvirker prosjektets utforming iht. reguleringsbestemmelser og/eller krav iht. byggesaksbestemmelser. Gjøres det tiltak av seksjonseier i strid med dette, plikter seksjonseier selv å rette forholdet.

● Utbygger forbeholder seg retten til å ikke betale felleskostnader for seksjoner som er seksjonert og tinglyst, men som ikke er hjemmelsoverført til kjøper av seksjonen eller tatt i bruk av utbygger slik som utleie til andre.

● Utbygger planlegger å bygge ut eierseksjonssameiet på eiendommen gnr. 33 bnr. 151 i Molde kommune, trinnvis i flere byggetrinn.

● Utbygger har rett til å stanse utbyggingen etter hvert byggetrinn. Utbygger kan ved en senere anledning sette i gang bygging.

● Utbygger har rett til å benytte fellesarealet på eiendommen til sin anleggsvirksomhet til adkomst, lager- og riggplass og andre behov som utbygger finner tjenlig i forbindelse med gjennomføringen av byggeprosjektet. Dette innebærer også retten til

alene å ta beslutninger om disponering av eiendommen i byggeperioden, herunder foreta de tilpasninger og endringer som anses nødvendige.

● Utbygger ferdigstiller arealer på eiendommen suksessivt i forhold til fremdriften i prosjektet ellers, årstiden, behovet for lager-/riggplass for byggevirksomheter osv. Utbygger skal bestemme alene når de ulike arealer skal bygges/opparbeides og stilles til øvrige eierseksjonssameieres disposisjon.

● Utbygger skal ha har eksklusiv bruksrett til de arealer som ikke er stilt til øvrige eierseksjonssameieres disposisjon.

● Utbygger skal ha rett til å benytte kjøreveier på eiendommen (også de deler som er stilt til øvrige eierseksjonssameieres disposisjon) i forbindelse med den videre utbygging.

● Sameiet/seksjonseierne er kjent med og aksepterer at det i byggeprosessen for kommende byggetrinn vil foregå byggearbeider som vil kunne medføre ulemper i form av støy, støv, anleggstrafikk mv., og kan ikke kreve noen form for økonomisk kompensasjon for slike ulemper av utbygger.

● Sameiet/seksjonseierne er også ellers forpliktet til i utbyggingsfasen å yte nødvendig medvirkning til en helhetlig utbygging av alle byggetrinn i tråd med utbyggers planer.

● Dersom utbygger overlater den videre gjennomføringen av utbyggingsprosjektet på eiendommen til andre, trer vedkommende inn i utbygger sine rettigheter og forpliktelser etter disse vedtekter.

● Sameiet er per nå planlagt som ett eiersekjonssameie på eiendommen gnr. 33 bnr. 151 i Molde kommune. Utbygger forbeholder seg retten til å dele eiendommen i flere mindre eiendommer og eierseksjonssameier, dersom utbygger finner det tjenlig.

● Deles eiendommen i flere eierseksjonssameier, vil sameiene i felleskap forvalte og drifte utearealer mellom sameiene og ha eventuell felles bruk av installasjoner og innretninger. Utbygger forbeholder seg retten til å organseiere dette slik utbygger finner det tjenlig. Dersom utbygger finner det tjenlig med tingsrettslig fellessameie for dette, forplikter seksjonseierne og sameiet seg til å akseptere utbyggers foreslåtte vedtekter og avtaler for det tingsrettslige fellessameiet. Seksjonseiere aksepterer at styret i sameiet er deres representant i fellessameiet og utøver deres rettigheter og plikter der, herunder å avgi stemme i sameiermøte og vedta vedtekter og endringer i vedtekter i fellessameiet på deres vegne.

16 FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i

eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene foran. Ellers gjelder eierseksjonsloven og utfyller disse vedtekter.

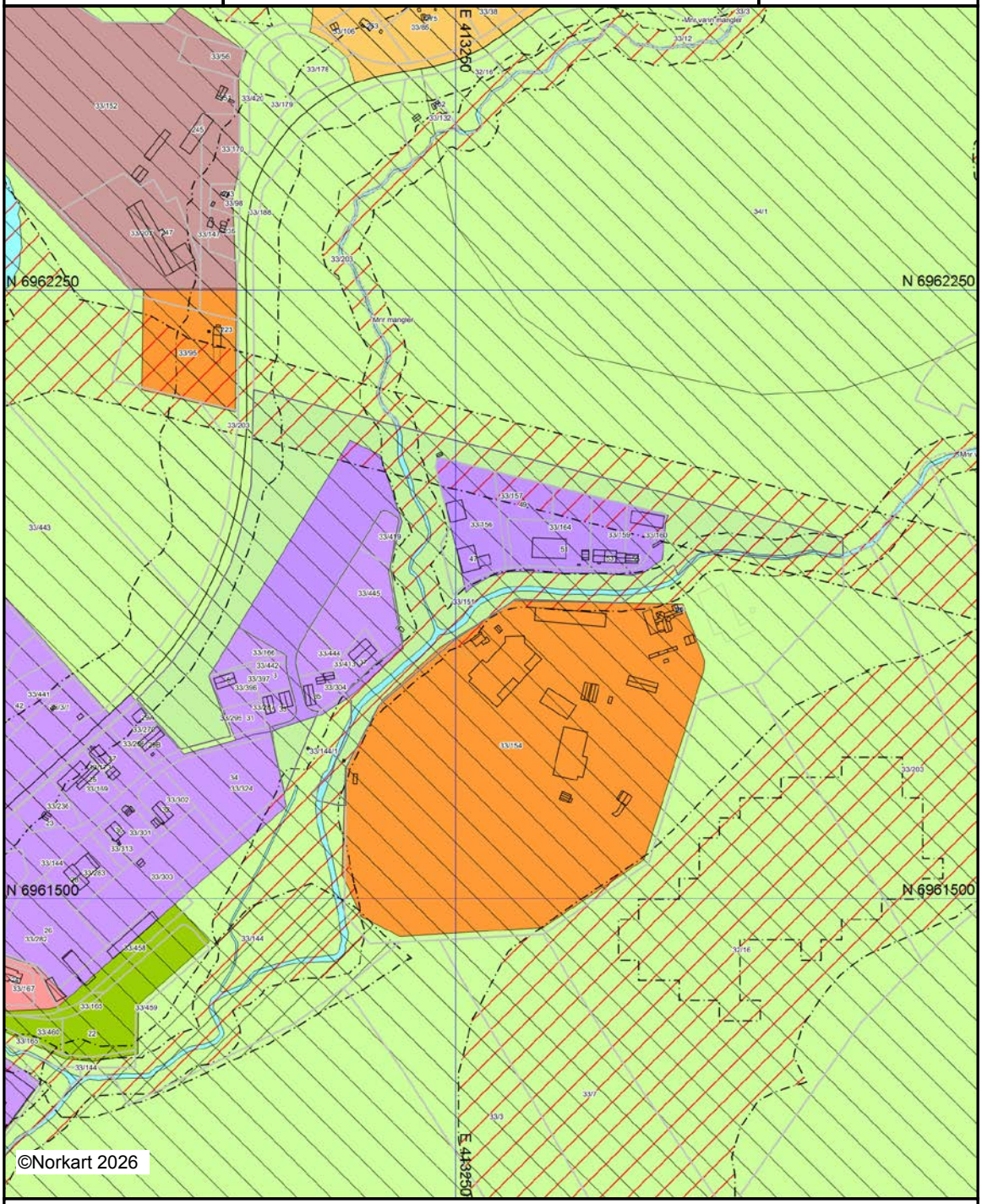
Molde kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 33/151
Adresse:
Utskriftsdato: 01.06.2026
Målestokk: 1:7500

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



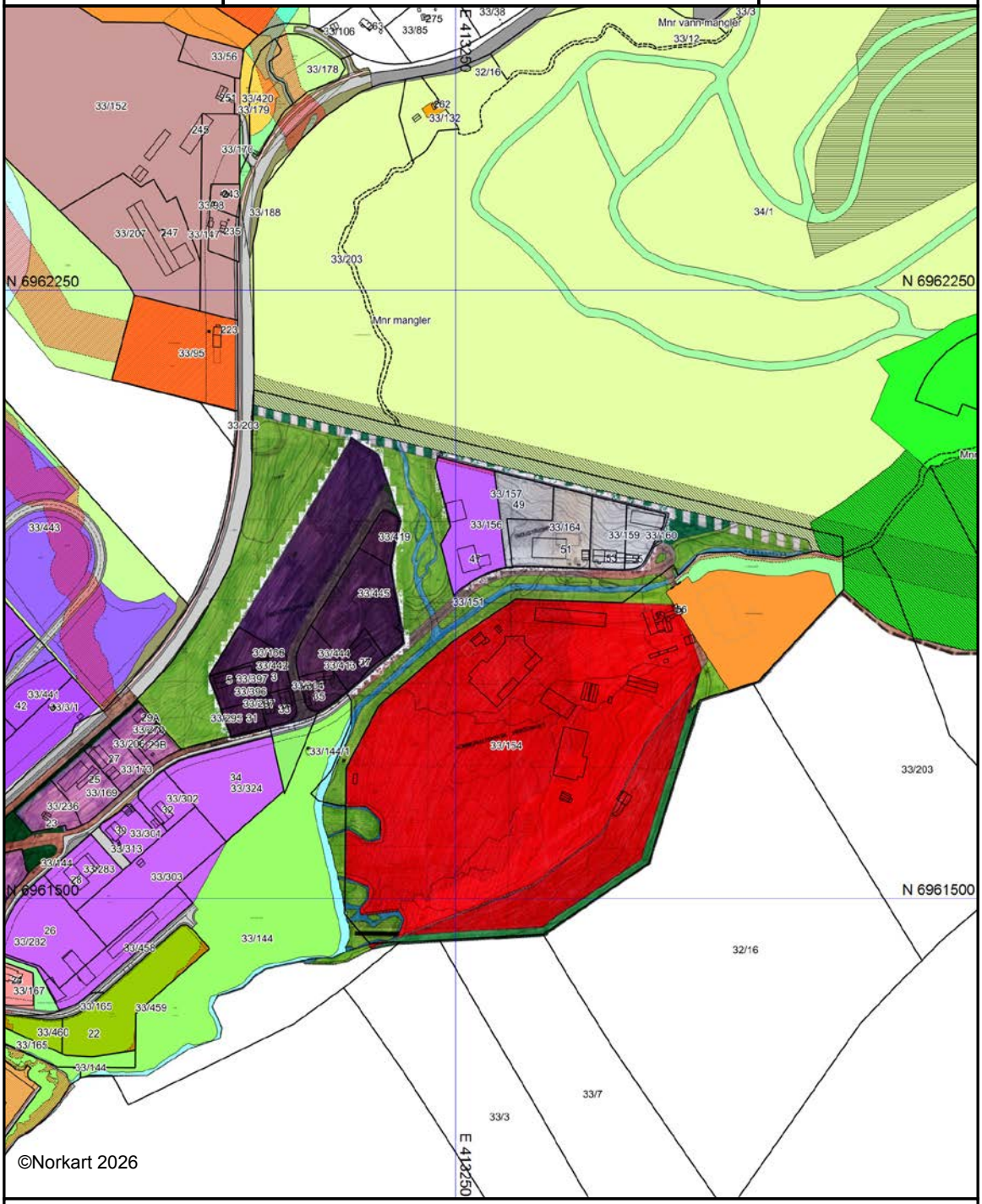
Molde kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 33/151
Adresse:
Utskriftsdato: 01.06.2026
Målestokk: 1:7500

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



1882

BYGNINGSSJEFEN
I MOLDE
30. AUG. 1983
ARK.NR. 504

FYLKESMANNEN I MØRE OG ROMSDAL

MOLDE KOMMUNE
REGULERINGSBESTEMMELSER FOR INDUSTRIOMRÅDE E, ÅRØDALEN

REGULERINGSPLAN NR 1882

§ 1

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

§ 2

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

§ 3

Områder for industriformål.

a) Innenfor industriområdet kan arealet oppdeles etter de enkelte bedrifters behov, etter grenser som i hvert enkelt tilfelle skal godkjennes av bygningsrådet. Parsellene 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.

c) I industriområde skal all av - og pålessing av varer skje på egen grunn.

   Opplagsplasser og skjemmende tekniske anlegg skal mest mulig unngås og skal i alle tilfelle skjermes av bygningsdeler, murer eller gjerder etter bygningsrådets bestemmelse.

d) I industriområdet tillates ikke oppført boligbygg. Bygningsrådet kan gjøre unntak for vaktmesterleilighet o.l. dersom helserådet samtykker.

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

f) Maksimal utnyttingsgrad for dette området er 0.7. Ingen tomt utskilt etter tomtedelingsplan får utnyttes sterkere enn maksimal utnyttingsgrad gjeldende for området totalt.

§ 4

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. Eventuell tillatelse skal gis av vedkommende vegmyndighet.

§ 5

Friområder.

a) I friområder kan bygningsrådet tillate oppført bygning som har naturlig tilknytning til områdets bruk, samt trafokiosk.

b) Skal friområde utbygges, skal det skje etter plan godkjent av bygningsrådet.

c) I to nærmere angitte områder kan det tippes myrmasser fra tomteområdene. Det skal fremmes terrengbehandlingsplan som angir nye koter og vegetasjonsbehandling.

§ 6

Område for kommunalteknisk virksomhet.

a) Området skal nyttes til avfallsplass for Romsdalshalvøya Interkommunale Renovasjonsselskap. Plassen skal motta, behandle og deponere selskapets innsamlede avfallsmengde.

b) Utlagte fyllinger tildekkes etterhvert som de blir utlagt, og når maksimal fyllingshøyde er nådd, legges toppdekke og området tilsåes og tilplantes.

c) Det skal fremlegges plan for bruk av arealet samt sluttbehandling av terrenget som skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 7

Fellesbestemmelser.

a) Ved byggeanmeldelse skal det sendes inn situasjonskart som viser hvor tomta er tenkt planert og opparbeidet. For å vurdere byggesaken kan bygningsrådet kreve tverrprofiler av tomta.

   Terrengnivåforskjeller bør søkes redusert med skråninger. Større forstøtningsmur bør unngås. Bygningsrådet kan påby at planeringslinjer endres for å redusere forstøtningsmurens høyde.

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

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

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

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

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

FYLKESMANNEN I MØRE OG ROMSDAL

Stadfestet i Molde
den 16.08.83.

Magne Nerland

Kjøpetilbud på Kudammen Lager

Kudammen Lager, 6422 MOLDE, gnr. 33, bnr. 151 i Molde kommune.

Undertegnede gir herved bindende kjøpetilbud på ovennevnte eiendom:

Kjøepsum ihht. prisliste kr: Beløp med bokstaver:

+ omkostninger i henhold til opplysninger i salgsoppgave/prisliste. Eventuell andel fellesgjeld kommer i tillegg til kjøpesummen.

Enventuelle forbehold:

Kjøpesum og omkostninger finansieres slik:

Lån i	v/	tlf	kr
Lån i	v/	tlf	kr
Egenkapital i	v/	tlf	kr
Finansiering kr	Bekreftet av	Dato/kl	

☐ Egenkapital består av salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom

Undertegnede bekrefter med dette bindende bekreftelse på kjøp av ovennevnte eiendom. Bindende kjøpsbekreftelse er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven og/eller prislisten. Kjøper er inneforstått med at kopi av legitimasjon og finansieringsbekreftelse for hele kjøpesummen skal forelegges megler sammen med nærværende bindende bekreftelse på kjøp. Bindende bekreftelse på kjøp kan ikke trekkes tilbake etter at dette er gjort kjent for megler på vegne av selger. Bindende avtale er regulert iht. Lov om avtaler av 31. mai 1918.

Budgivere

Navn:

Personnr.:

Adresse:

Tlf:

E-post:

Sted, dato:

Signatur

Budgivere

Navn:

Personnr.:

Adresse:

Tlf:

E-post:

Sted, dato:

Signatur



Veien til et nytt hjem

Å kjøpe en helt ny bolig kan være både utfordrende og spennende. Vi guider deg trygt fra kontrakt til ferdig bolig.

notar