

Jordbærvegen 31 D304

MOLDE

notar



Prisantydning Kr. 4 500 000,- Boligtype Eierleilighet BRA-i/BRA Total 90/95 kvm
Megler Frank Fylling Tlf 911 49 707

NOTAR.NO

notar



Jordbærvegen 31 D304

Årølia- 4 roms leilighet med stor terrasse og garasjeplass- Nydelig utsikt!

Adresse	Jordbærvegen 31 D304 6421 MOLDE
Prisantydning	Kr 4 500 000,-
Omkostninger	Kr 125 490,-
Totalpris	Kr 4 625 490,-
Fellesutgifter	Kr 3 968,-
BRA-i/BRA Total	90/95 m ²
Eierform	Eierseksjon
Boligtype	Eierleilighet
Byggeår	2016
Soverom	3
Etasje	4

Notar Molde v/Frank Fylling presenterer leilighet i 3.boetasje med 3 soverom med god standard i Jordbærvegen. Moderne leilighet med smart planløsning, heis, garasjeplass og sportsbod. Leiligheten har en nydelig utsikt og utgang til balkong fra stuen/kjøkkenet. Her er det god plass til utemøbler.

Jordbærvegen 31 har 27 leiligheter fordelt på bygg C og D, hvor denne leiligheten ligger i bygg D med sørvendt utsikt. uteområdet er pent opparbeidet med gressplen, grøntbeplantning, felles uteplass, lekeplass, samt gjesteparkering på nord- og sørsiden av bygget.

Notar Molde

Fannestrandvegen 49 B
6415 MOLDE



Frank Fylling

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



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	10
Nøkkelinformasjon	11
Vedlegg	24
Plantegning	25
Budgivning	140

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet.

Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med.

"

Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning





Stort og pent kjøkken fra Sigdal



Kjøkkenet har integrert hvitevarer fra Siemens



Hovedsoverom



Hovedsoverom med tilhørende bod



Bod i tilknytning til hovedsoverom



Soverom



Gang



Bad med nisje til vaskemaskin

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Jordbærvegen ligger i det nye og attraktive boligområdet Årølia Vest, ca. 7 kilometer øst for Molde sentrum. De 27 selveierleilighetene er bygget i et lett skrånende terreng med en fantastisk utsikt mot fjorden og Moldepanoramaet. Fra Årølia er det lett å komme seg ut til flotte turløyper i marka. Det er kort vei til Skaret med flotte skiløyper og turveier og aktiviteter så vel sommer som vinter. Alpinanlegget Tusten skisenter ligger også like i nærheten, og det samme gjelder golfanlegget til Molde Golfklubb på Eikrem. Fotballbanene Rivalbanen og Akerhallen med kunstgress ligger kun få hundre meter unna. Det er etablert en ny stor barnehage og barneskole i Årølia, og området tilhører skolekretsen Bergmo Ungdomsskole. Døgntåpen Coop Prix liten spasertur unna. Det er gode bussforbindelser til byen og gang- og sykkelveier hele veien til sentrum.

Selve boligområdet Årølia Vest har hatt en stor og positiv utvikling de senere år, og her har vært bygget mange eneboliger, rekkehus og to- og firemannsboliger.

ADKOMST

Fra Molde sentrum, kjør Fannestrandvegen i retning flyplassen. I rundkjøringen ved flyplassen ta tredje avkjørsel i retning Årødalen. Ta så første avkjørsel til høyre mot Årølia. Deretter ta til venstre i to rundkjøringer og følg Årølivegen til neste rundkjøring. Ta her av til Jordbærvegen. Leilighetene ligger på venstre side etter ca. 300 meter.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Jordbærvegen 31 D304, 6421 MOLDE

OPPDRAGSNUMMER

15-0117/26

SELGER

Betonmast Røsand AS

MATRIKKE

Gårdsnummer 33, bruksnummer 401, seksjonsnummer 17, , ideell andel 1/1.
i Sameiet Jordbærvegen 31 med orgnr.: 818110472 i Molde kommune.

EIEFORM

Eierseksjon

BOLIGTYPE

Eierleilighet

ENERGIKLASSE

B

INFO ENERGIKLASSE

Boligen har energikarakter B.

TOMT

Eiet tomt på 4.241 kvm.

SAMEIEBRØK

123/3651

TAKST

Tilstandsrapport datert 20.05.2026. utført av Riksfjord Taksering AS v/ Hans Fredrik Riksfjord.

BYGGEÅR

2016

BYGGEMÅTE

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Vinduer: Leiligheten har PVC vinduer med tre-lags glass fra byggeår.

Dører: Leiligheten har fabrikkmalt lydklassifisert hovedytterdør og PVC balkongdør med tre-lags glass fra byggeår.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Sydvendt veranda oppført i betongdekke på ca. 17 kvm med utgang fra stue. Glassrekkverk.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Støpt betonggulv på kultet grunn med radon/isolasjon og diffusjonssperre utifra normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Betongdekke som etasjeskiller.

Det er målt ca. 2 mm. høydeforskjell på gulv i stuen over en lengde på ca 2 m. Det er målt ca. 3 mm. høydeforskjell på gulv i gang mot øst over en lengde på ca 2 m. Gjennom hele rommet i gang er det målt ca. 2 mm. avvik. 3 mm. i stuen. Målingene er utført på tilfeldige steder i to rom. Ingen målte retningsavvik over toleransekrav.

Målingene er utført på tilfeldige steder og anses som representative stikkprøver. De registrerte avvikene ligger innenfor hva som vurderes som normalt for konstruksjonstype, alder og bruk, og tilfredsstiller kravene i NS 3600 for å kunne gi TG1. Det bemerkes at planhet kan overstige toleransekrav i enkelte leggeanvisninger for nyere gulvtyper, hvor krav ofte ligger i størrelsesorden 2–3 mm per 2 meter. Eventuelt behov for avretting ved legging av nye gulv må derfor påregnes, men dette anses som et forhold utenfor tilstandsanalysens mandat.

TG2

Overflater

Det er registrert oppsprekking og glipper i parkettgulvene flere steder. Årsak til forholdet er ikke kjent.

Oppsprekking i parkett kan oppstå som følge av bevegelser i materialene ved variasjoner i temperatur og luftfuktighet, uttørring, underliggende bevegelser i konstruksjonen eller forhold ved montering.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales sliping og overflatebehandling av parkettgulvene for å forbedre både estetisk uttrykk og overflatebeskyttelse. Lokale reparasjoner eller utskifting av enkelte gulvbord kan bli nødvendig.

3. etasje – Bad/vaskerom – Overflater Gulv

Det er et mindre avvik på fallforhold lokalt i nedsenket dusjgrube, fall i nedsenk skal minimum være 1:100 fallforhold, dvs 1 cm per meter, men målt til ca 1:200 fallforhold, dvs ca 5 mm per meter.

Gulvet har ikke 1:100 fall på hele gulvflaten, tettesjiktet er ikke ført 15 mm opp over ferdig flislagt gulvflate ved terskel. Dette er et avvik i forhold til forskriftskrav. Gulvet har fall mot sluk, og vil trolig fungere etter hensikt.

Dersom fallet utenfor dusjsonen er mindre enn 1:100, skal det være minimum 15 mm membranoppkant ved dørterskel. Membranhøyden ved terskelen måles fra overkant av flisene/golvbelegget i våtrommet. TEK-17 (dagen forskrift) gir anledning til å bygge badegulv uten fall, forutsatt at det er minimum 1:50 fallforhold i dusjsone, og at det er 15 mm tett oppkant ved dør. Gulv tilfredsstiller kravet til TEK-17 med unntak av det ikke er 15 mm membran oppkant over flisgulv ved dør og avvik på lokalfall i nedsenket dusjgrube.

Konsekvens/tiltak: Ingen tiltak sett på som nødvendig på grunn av kostnad for utbedring av fall vil medføre. Avviket kan medføre at vann ligger noe lengre før det renner til sluk eller fordamper vekk.

Fungerer tilsynsetatene bra med dagens sanitære løsning.

3. etasje – Bad/vaskerom – Sanitærutstyr og innredning

Det er registrert at begge knappene på betjeningspanelet til det vegghengte toalettet må trykkes inn samtidig for å oppnå tilfredsstillende nedspyling. Forholdet indikerer redusert funksjon i spylemekanismen eller feiljustering i systerne/betjeningspanel.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales nærmere kontroll og justering/service av spylemekanismen for å gjenopprette normal funksjon. Dersom forholdet ikke utbedres kan det medføre redusert funksjonalitet og økt risiko for videre slitasje eller feil på innvendige komponenter i sisternen.

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av takst/tilstandsrapport og eiers egenerklæring som følger vedlagt. Disse inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen. Vi oppfordrer alle interessenter til å foreta en grundig gjennomgang av boligen/eiendommen, gjerne med bistand av teknisk fagkyndig.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Selger ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring (utdrag):

Kjenner du til om det er/ har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun faglært.

Beskrivelse: Skifte av rotormotor.

Arbeid utført av: KEV Ventilasjon.

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegg og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Skifte av styrekort Mini city. Honeywell kontrollboks ALDH, CC-1219 Mini City. Utført av aut.rørlegger Langset Rør AS.

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Svar: Ja

Beskrivelse: Utført av Riksfjord taksering.

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av eiers egenerklæring som følger vedlagt i salgsoppgaven. Denne inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen.

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Arbeid utført i boligen:

2025:

- 2025 - Langset Rør AS Levert og montert nytt styringskort/kontrollboks til Mini City-anlegg, inkludert service- og rørleggerarbeider. Kilde: fremlagt faktura.

2023:

- 2023 - Klima Energi og Ventilasjon AS Byttet gjenvinningsmotor/rotormotor på ventilasjonsanlegg. Kilde: fremlagt faktura.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Regulert til: Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse

Følger reguleringsplan Årølia Vest - Felt BK3 (plan-ID 200918). Hoveddelen av eiendommen på 4 239 kvm er regulert til boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse. Et delareal på 2 kvm følger eldre reguleringsplan Årølia Vest (plan-ID 0803) og er regulert til annen veigrunn.. 26.04.2012

Følger Kommuneplanens arealdel Kommuneplanens arealdel for Molde - del 1, 2015-2025, ikraftttredelse 06.10.2016. Et delareal på 4 241 kvm er i kommuneplanen avsatt til Boligbebyggelse,Nåværende.

Det er igangsatt planlegging for Kommuneplanens arealdel for Molde 2028 - 2040 (plan-ID K202501).

Eiendommen berøres av hensynssone S_130 i kommuneplanen, som innebærer byggeforbud rundt veg, bane og flyplass.

OPPVARMING

Boligen har fjernvarme som hovedoppvarmingskilde. Oppvarmingssystemet består av vannbåren varme fra Istad fjernvarmenett, med radiatorer i entré og stue/kjøkken. Badet har gulvvarme.

PARKERINGSFORHOLD

Boligen har én parkeringsplass i felles garasjeanlegg. Kjøreadkomst til parkeringsplassen skjer via garasjeport, og det er gangadkomst gjennom trapperom eller heis.

I tillegg finnes det gjesteparkeringsplasser på nord- og sørsiden av leilighetskomplekset. Gjesteparkering skal forbeholdes besøkende, men av- og påstigning eller korttidsparkering, noen timer, kan tillates.

VEI/VANN/KLOAKK

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Offentlig vann.

Tilknytning avløp: Offentlig avløp.

BEBYGGELSE

Årølia bydel består i hovedsak av nyere bebyggelse. Boligmassen er i dag spredt fordelt på eneboliger, tomannsboliger og leilighetsbygg.

BARNEHAGE/SKOLE/FRITID

Espira barnehage ligger ca. 600 meter øst for eiendommen.

OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Det er kort vei til bussholdeplass i Årølivegen like sør for Jordbærvegen

ADGANG TIL Utleie

Den enkelte sameier råder som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ferdigattest for oppføring av to lavblokker på Jordbærvegen 31-33, datert 26.09.2019.

FERDIGATTEST/BRUKSTILLATELSE DATERT

26.09.2019.

RADONMÅLING

Bygget skal være utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger skal da gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført i henhold til gitte tillatelser og gjeldende forskrifter. Dokumentasjon er ikke fremvist takstmannen, selv om det foreligger ferdigattest kan det ikke garanteres at bygget er oppført med forskriftsmessig radonsperre. Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

INNHold

Stue/kjøkken, bad/vaskerom, entré, gang, bod og 3 soverom.

Bod.

AREALER

BRA - i: 90 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 95 m²

TBA: 17 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 5 m² Bod

3. etasje

BRA-i: 90 m² Stue/kjøkken, bad/vaskerom, entré, gang, bod, 3 soverom

TBA fordelt på etasje
3. etasje
17 m²

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Selveierleilighet i blokk

Det er opplyst at boenheten har tilhørende parkeringsplass/biloppstillingsplass for en bil i felles parkeringsanlegg og en bod på ca 5 kvm i samme etasje.

Kjøreadkomst til oppstillingsplassen er via garasjeport.

I tillegg er det gangadkomst via trapperom/heis og dør til det fri.

Det medfølger en bod i underetasje på ca 5 kvm.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 4 500 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 11 949,- pr år 2025

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Inkluderer avløp, renovasjon og vann.

EIENDOMSSKATT

Kr 8 988,- pr 2025

FELLESKOSTNADER

Kr. 3 968,-/mnd

FELLESKOSTNADER INKLUDERER

- Totalbeløp felleskostnader: 3 968 kr i måneden
- Driftskostnader: 2 183 kr i måneden
- Kabel-TV / Bredbånd: 664 kr i måneden
- Forretningsførsel og revisjon: 350 kr i måneden
- Parkeringskjeller: 100 kr i måneden
- Fjernvarme: 671 kr i måneden

I forbindelse med overtagelse av leilighet må forbruk fjernvarme avleses i leiligheten, da forbruket skal avregnes.

Måler er plassert på

bad i hver leilighet.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 1 264 950,- som primærbolig for 2025

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Basert på Skatteetatens boligkalkulator beregnet boligens formuesverdi til her nevnte formuesverdi for 2025, når boligen benyttes til primærbolig.

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.

OMKOSTNINGER

kr. 4 500 000,- (Prisantydning)

kr. 11 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)

kr. 112 500,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))

kr. 125 490,- (Omkostninger totalt)

kr. 4 625 490,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer. Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

1506/33/401/17:

21.12.2009 - Dokumentnr: 984894 - Bestemmelse iflg. skjøte

Rettighetshaver: Molde Kommune

Org.nr: 921 221 967

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:1506 Gnr:33 Bnr:401

Gjelder denne registerenheten med flere

16.06.2015 - Dokumentnr: 536847 - Urådighet

Rettighetshaver: Romsdal Eiendomsmegling AS

Org.nr: 811 669 202

Matrikkelenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Overført fra: Knr:1506 Gnr:33 Bnr:401

Gjelder denne registerenheten med flere

06.09.2016 - Dokumentnr: 807048 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 17

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 123/3664

01.01.2020 - Dokumentnr: 279020 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1502 Gnr:33 Bnr:401 Snr:17

02.12.2020 - Dokumentnr: 3425423 - Reseksjonering

Snr: 17

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 123/3651

Endring av tilleggsdel

Endring av fellesareal

Endring av sameiebrøk

GRUNNBOKSDATO

16.06.2026

FORSIKRINGSSKAP

If Skadeforsikring

POLISENUMMER

SP0001287954

OM SAMEIET

Sameiet Jordbærvegen 31 ligger i Molde kommune med organisasjonsnummer 818110472. Sameiet består av 27 boligseksjoner og 1 næringsseksjon. Næringsseksjonen består av 4 parkeringsplasser, og eier av næringsseksjonen kan selge eller leie ut disse til seksjonseiere.

Forretningsfører for selskapet er Møre og Romsdal Boligbyggelag.

Vedtatte saker:

- Årsmelding fra styret for 2025 ble tatt til orientering.
- Endring av vedtekt 1-2: Sameiet består av 27 boligseksjoner og 1 næringsseksjon. Næringsseksjonen består av 4 parkeringsplasser.
- Tillegg i vedtekt 3-1 (3): Lagring og benyttelse av fellesområder skal godkjennes av styret.
- Endring av vedtekt 5-1: Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken. Unntatt fra dette er kostnader forretningsførsel, revisjon og kabel-TV/Internett, som fordeles flatt. Kostnader forbundet med fjernvarme fordeles etter forbruk. Eiere av de 4 parkeringsplassene i næringsseksjonen belastes for kostnader knyttet til drift/vedlikehold av disse.
- Endring i ordensreglene pkt 5: Alle seksjoner har tildelt sin faste parkeringsplass, 1 pr. seksjon. Gjesteparkering skal forbeholdes besøkende. Kjøring og parkering på gårds plasser, gang- og sykkelveger er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring.
- Endring i husordensregler pkt. 6: Det er tillatt med dyr i sameiet under forutsetning av at sameier aksepterer sameiets regler for dyrehold.

Pågående saker:

- Styret har arbeidet med følgende saker: Avtale vaskebyrå, fjernvarmeanlegg problemer og jobbet med ny serviceavtale, takteking heissjakt, brøyting, vedtekter, ordensregler, godkjenning av regnskap og budsjett og flere mindre saker.
- Det har vært et krevende år med vedvarende problemer med fjernvarmeanlegget, dette er noe som det fortsatt jobbes med.

ANDEL FORMUE

Kr. 6 858,- pr. 31.12.2025

REGNSKAP/BUDSJETT/KOSTNADSØKNINGER

Megler har kopi av budsjett for år 2026 og årsregnskap for år 2025. Dette kan interessenter få oversendt.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2026: overskudd (100 000,-)

Årsresultat for 2025: -198 231,-

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på f.eks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

SIKRINGSFOND

Det er ikke tilknyttet en sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige eiere.

FORRETNINGSFØRER

Møre og Romsdal Boligbyggelag

STYREGODKJENNELSE

- Sameiet praktiserer ikke styregodkjennelse av nye eiere.

- Sameieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep/endringer i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, leegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

DYREHOLD

Det er tillatt med dyr i sameiet under forutsetning av at sameier aksepterer sameiets regler for dyrehold. Beboere som holder husdyr skal derfor sørge for at dyrene ikke er til sjanse, eller etterlater ekskrementer på sameiets område.

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

Vedtekter og husordensregler følger vedlagt.

BEBOERNES FORPLIKTELSE OG DUGNADER

Forpliktelser

Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i sameiet.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Eier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel etc, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.

Sameiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte sameier skal holde bruksenheten, og andre rom/annet areal som hører bruksenheten til forsvarlig vedlike, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Sameierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringssskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereider og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Sameieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Sameier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o. l.

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

(5) Oppdager sameieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å sende melding til sameiet.

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget:

- Søderberg & Partners leverer boligselgerforsikring
- Søderberg & Partners leverer boligkjøpeforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger tilbys i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

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.

EIERBEGRENSNING

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting. Den som har ervervet seksjonen i strid med forbudet vil i et slikt tilfelle, frivillig eller etter pålegg, måtte selge seksjonen videre til noen som lovlig kan erverve den.

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

25.06.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Romsdal Eiendomsmegling AS

Fannestrandvegen 49 B, 6415 MOLDE. TLF. 71 20 04 00

MEGLER

Frank Fylling, Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF

Epost: frank@notar.no

Mobil: 911 49 707

MEGLERS VEDERLAG

Vederlag fra oppdragsgiver opplyses ikke når oppdragsgiver er næringsdrivende, ref. eiendomsmeglingslovens § 6-7, punkt 14. jmf. § 7-2

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det ikke tegnet Boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser.

Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene 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 kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. 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.

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.

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som 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. Med

forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern.aspx>.

HVITVASKINGSREGLENE

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 deknings salg 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.

VEDLEGG

Plantegning dagens innredning/bruk
Selgers egenerklæring
Tilstandsrapport
Bygningstegninger
Ferdigattest
Seksjonering
Reseksjonering
Innkalling til årsmøte
Protokoll
Vedtekter
Husholdningsregler
Utsnitt av kommuneplan m/tegnforklaring
Utsnitt av reguleringsplan m/tegnforklaring
Reguleringsbestemmelser
Energiattest

BUDGIVNING

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lenger være lovlig å legge inn hemmelige bud. Megler kan dermed ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

3 - UNDERSØK BOLIGEN

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med alle vedlegg.

4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



Vedlegg

JORDBÆERVEGEN 31 D304

Plantegning dagens innredning/bruk
Selgers egenerklæring
Tilstandsrapport
Bygningstegninger
Ferdigattest
Seksjonering
Reseksjonering
Innkalling til årsmøte
Protokoll
Vedtekter
Husholdningsregler
Utsnitt av kommuneplan m/tegnforklaring
Utsnitt av reguleringsplan m/tegnforklaring
Reguleringsbestemmelser
Energiattest

Plantegning dagens innredning/bruk

notar



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.
Møblering er tegnet inn som en illustrasjon og ikke i henhold til virkelige forhold.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Molde	
Oppdragsnr.	
15-0117/26	

Selger 1 navn
Eskild Røsand

Gateadresse	
Jordbærvegen 31	
Poststed	Postnr
MOLDE	6421

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 15-0117/26

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: ER

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☒ Nei ☐ Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: ER

2

Document reference: 15-0117/26

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Utført takst av Riksfjord taksering

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Eskild Røsand	ca68cef20ed7674d72e28 cddf0049c12c3dfd92c	22.06.2026 06:49:13 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 15-0117/26

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Tilstandsrapport



Selveierleilighet i blokk



Jordbærvegen 31 , 6421 MOLDE



MOLDE kommune



gnr. 33, bnr. 401, snr. 17

Sum areal alle bygg: BRA: 95 m² BRA-i: 90 m²



Befaringsdato: 20.05.2026

Rapportdato: 02.06.2026

Oppdragsnr.: 21039-2395

Eiendomsverdi ref nr: Q02531

Autorisert foretak: Riksfjord Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Hans Fredrik Riksfjord



RIKSFJORD
TAKSERING AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

RIKSFJORD TAKSERING

Riksfjord Taksering AS er medlem av Norsk Takst og følger forbundets krav til autorisasjon, etterutdanning og etiske retningslinjer. Selskapet er også tilknyttet NITO – Norges Ingeniør- og Teknologorganisasjon – som stiller krav til faglig kvalitet og profesjonell yrkesutøvelse. Foretaket drives av takstingeniør Hans Fredrik Riksfjord, som har over 15 års erfaring fra byggebransjen. Han har fagbrev som tømrer, mesterbrev og utdanning som byggingeniør fra teknisk fagskole i Førde, samt sertifisering som takstingeniør gjennom Norsk Takst. Kombinasjonen av solid håndverksbakgrunn og teknisk utdanning gir et godt fundament for grundige, objektive og faglig forankrede vurderinger. Riksfjord Taksering har utarbeidet et betydelig antall tilstandsrapporter og gjennomfører oppdrag med høy faglig kvalitet, nøyaktighet og integritet. Målet er å være en foretrukket aktør innen taksering og byggfaglige tjenester, med tydelig fokus på kvalitet, tilgjengelighet og god dialog.



Rapportansvarlig

Hans Fredrik Riksfjord

Uavhengig Takstingeniør

post@riksfjordtaksering.no

934 48 883



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom. Enkelte forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet kan omtales i rapporten uten at det settes tilstandsgrad, for eksempel forhold ved rekkverk, trapper, og brannsikring.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller 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

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Selveierleilighet i blokk oppført i 2016. Bygningen er oppført som leilighetsbygg med bærende konstruksjoner hovedsakelig i betong/stål etter normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Leiligheten har PVC-vinduer med tre-lags glass, fabrikk malt lydklassifisert hovedytterdør og PVC balkongdør med tre-lags glass. Veranda er oppført med betongdekke og glassrekkverk. Innvendig har boligen parkett på gulv, malte glatte vegger og malte glatte himlinger med listefri overgang mot tak. Bad/vaskerom er levert som prefabrikkert baderomskabin fra Boxen, og boligen har tekniske installasjoner fra byggeår, herunder balansert ventilasjon, rør-i-rør-system og vannbåren varme fra Istad fjernvarmenett.

Selveierleilighet i blokk - Byggeår: 2016

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer:

Bygningen har PVC vinduer med tre-lags glass fra byggeår.

Dører:

Bygningen har fabrikk malt lydklassifisert hovedytterdør og PVC balkongdør med tre-lags glass fra byggeår.

Veranda:

Sydvendt veranda oppført i betongdekke på ca. 20 kvm med utgang fra stue. Glassrekkverk.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Overflater:

Innvendig er det gulv av parkett, malte glatte vegger og malte glatte innvendig tak. Listefritt i tak.

Gulv på grunn og etasjeskiller:

Støpt betonggulv på kultet grunn med isolasjon og diffusjonssperre utifra normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Betongdekke som etasjeskiller.

Radon:

Bygget skal være utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger skal da gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført i henhold til gitte tillatelser og gjeldende forskrifter. Dokumentasjon er ikke fremvist takstmannen, selv om det foreligger ferdigattest kan det ikke garanteres at bygget er oppført med forskriftsmessig radonsperre. Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Dører:

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom:

Rommet er levert som baderomskabin fra Boxen. Baderomskabinen er Sintefgodkjent, og oppfyller NEK 400:2010 samt forskrift om tekniske krav til byggverk. Rommet har flislagt gulv med gulvvarme, flis på vegger og malt glatt innvendig tak med innfelte spotlights. Baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett, dusjvegger og opplegg for vaskemaskin. Fordelerstokk for vann plassert i speilskap. Vannbåren varme sentral plassert bak glassvegg

bak sistene. Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon og tilluft spalte under dør.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Parkett på gulv, malte plater på vegger og malt glatt innvendig tak. Kjøkkeninnredning fra Sigdal og er fra byggeår. Kjøkkeninnredningen har glatte fronter med laminert benkeplate. Integrert stekeovn, koketopp, oppvaskmaskin, frys/kjøleskap. Komfyrvakt og lekkasjesikring/vannstopp montert. Kjøkkenventilator med avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vann og avløpsledninger:

Boligen har plastrør (rør i rør) med åpen fordeler bak speil i bad. Kurser er merket og avrenning fra fordelskap til rom med sluk. Stoppekran i samme rom. Det er synlige avløpsrør av plast, lufting av kloakk er ikke mulig å verifisere denne type bygning men er trolig ført ut og over tak.

Ventilasjon:

Boligen har balansert ventilasjon. Aggregat er plassert i innvendig bod.

Vannbåren varme:

Vannbåren varme fra Istad fjernvarmenett. Radiatorer på vegg i entré og stue/kjøkken.

El-anlegg:

Normal bolig installasjon. 400 V skjult og åpnet anlegg med jordfeilautomater montert av Holm Elektro, samsvarserklæring er ikke fremvist takstmannen.

Branntekniske forhold:

Boligen er sprinklet, det er brannslukningsapparat og røykvarsler.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

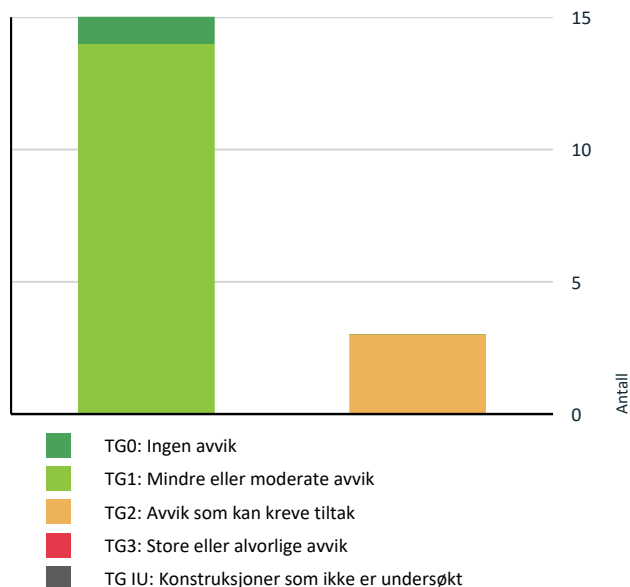
[Gå til side](#)

Selveierleilighet i blokk

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaring foretatt uten eier tilstede, eierinformasjonen er dermed begrenset.

Objektet er endel av et sameie, og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig og vindu, dører, balkong, terrasse og konstruksjoner som har særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet i blokk

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
! Innvendig > Overflater	Gå til side
! Våtrom > 3. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > 3. etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET I BLOKK

Byggeår
2016

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

Boligen har gjennomgående normal/god standard fra byggeår. Overflater og innredninger fremstår i hovedsak med moderne materialvalg fra oppføringstidspunktet. Kjøkkeninnredning er fra Sigdal med glatte fronter, heltre/laminert benkeplate og integrerte hvitevarer. Bad/vaskerom har flislagte overflater, gulvvarme, vegghengt toalett, dusjvegger, innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin. Leiligheten har balansert ventilasjon, vannbåren varme og normalt elektrisk anlegg med jordfeilautomater.

Vedlikehold

Leiligheten fremstår med normal bruksslitasje sett opp mot alder og bruk. Det er registrert oppsprekking/glipper i parkettgulv flere steder, særlig i stue. Det anbefales sliping og overflatebehandling av parkettgulv, samt lokale reparasjoner eller utskifting av enkelte gulvbord ved behov. Det er ikke fremlagt vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget.

Tilbygg / modernisering

2023	Modernisering	2023 – Klima Energi og Ventilasjon AS Byttet gjenvinningsmotor/rotormotor på ventilasjonsanlegg. Kilde: fremlagt faktura.
2025	Modernisering	2025 – Langset Rør AS Lever og montert nytt styringskort/kontrollboks til Mini City-anlegg, inkludert service- og rørleggerarbeider. Kilde: fremlagt faktura.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Leiligheten har PVC vinduer med tre-lags glass fra byggeår.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Leiligheten har fabrikk malt lydklassifisert hovedytterdør og PVC balkongdør med tre-lags glass fra byggeår.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Sydvendt veranda oppført i betongdekke på ca. 17 kvm med utgang fra stue. Glassrekkverk.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Ukjent om det foreligger i det hele tatt, det anbefales ytterligere undersøkelser.

Manglende vedlikeholdsplan kan medføre at nødvendige tiltak på felles bygningsdeler ikke blir utført i tide, noe som kan gi økt risiko for skader, forkortet levetid på konstruksjoner og uforutsette kostnader. Om det ikke foreligger en vedlikeholdsplan anbefales det at en vedlikeholdsplan utarbeides for fellesdeler, herunder tak, fasader, vinduer, ytterdører, trapperom, tekniske anlegg og uteområder. En slik plan vil bidra til forutsigbarhet, bedre økonomistyring og sikrere forvaltning av bygningsmassen.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, malte glatte vegger og malte glatte innvendig tak. Listefritt i tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert oppsprekking og glipper i parkettgulvene flere steder. Årsak til forholdet er ikke kjent. Oppsprekking i parkett kan oppstå som følge av bevegelser i materialene ved variasjoner i temperatur og luftfuktighet, uttørking, underliggende bevegelser i konstruksjonen eller forhold ved montering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales sliping og overflatebehandling av parkettgulvene for å forbedre både estetisk uttrykk og overflatebeskyttelse. Lokale reparasjoner eller utskifting av enkelte gulvbord kan bli nødvendig.



Oppsprukket gulvoverflater spesielt i stuen.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Støpt betonggulv på kultet grunn med radon/isolasjon og diffusjonssperre utifra normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Betongdekke som etasjeskiller.

Det er målt ca. 2 mm. høydeforskjell på gulv i stuen over en lengde på ca 2 m. Det er målt ca. 3 mm. høydeforskjell på gulv i gang mot øst over en lengde på ca 2 m. Gjennom hele rommet i gang er det målt ca. 2 mm. avvik. 3 mm. i stuen. Målingene er utført på tilfeldige steder i to rom. Ingen målte retningsavvik over toleransekrav.

Målingene er utført på tilfeldige steder og anses som representative stikkprøver. De registrerte avvikene ligger innenfor hva som vurderes som normalt for konstruksjonstype, alder og bruk, og tilfredsstiller kravene i NS 3600 for å kunne gi TG1. Det bemerkes at planhet kan overstige toleransekrav i enkelte leggeanvisninger for nyere gulvtyper, hvor krav ofte ligger i størrelsesorden 2–3 mm per 2 meter. Eventuelt behov for avretting ved legging av nye gulv må derfor påregnes, men dette anses som et forhold utenfor tilstandsanalysens mandat.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Rommet er levert som baderomskabin fra Boxen. Baderomskabinen er Sintefgodkjent, og oppfyller NEK 400:2010 samt forskrift om tekniske krav til byggverk. Rommet har flislagt gulv med gulvvarme, flis på vegger og malt glatt innvendig tak med innfelte spotlights. Baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett, dusjvegger og opplegg for vaskemaskin. Fordelerstokk for vann plassert i speilskap. Vannbåren varme sentral plassert bak glassvegg bak sistene. Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon og tilluft spalte under dør.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flis på vegger og malt glatt innvendig tak med innfelte spotlights.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med gulvvarme, nedsenket dusjgrube med ca 1:200 fallforhold. Det er målt over 25 mm fall/høydeforskjell fra topp membran ved dør til topp slukrist. Jevnt fall på ca 1:100 fra døren den første meteren, deretter flater gulvet ut i 0, det er ikke membran oppkant ved dørterskelen, det er fuget dørterskel ned mot flisgulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er et mindre avvik på fallforhold lokalt i nedsenket dusjgrube, fall i nedsenk skal minimum være 1:100 fallforhold, dvs 1 cm per meter, men målt til ca 1:200 fallforhold, dvs ca 5 mm per meter.

Gulvet har ikke 1:100 fall på hele gulvflaten, tettesjiktet er ikke ført 15 mm opp over ferdig flislagt gulvflate ved terskel. Dette er et avvik i forhold til forskriftskrav. Gulvet har fall mot sluk, og vil trolig fungere etter hensikt.

Dersom fallet utenfor dusjonen er mindre enn 1:100, skal det være minimum 15 mm membranoppkant ved dørterskel. Membranhøyden ved terskelen måles fra overkant av flisene/golvbelegget i våtrommet. TEK-17 (dagen forskrift) gir anledning til å bygge badegulv uten fall, forutsatt at det er minimum 1:50 fallforhold i dusjsone, og at det er 15 mm tett oppkant ved dør. Gulv tilfredsstiller kravet til TEK-17 med unntak av det ikke er 15 mm membran oppkant over flisgulv ved dør og avvik på lokalfall i nedsenket dusjgrube.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen tiltak sett på som nødvendig på grunn av kostnad for utbedring av fall vil medføre. Avviket kan medføre at vann ligger noe lengre før det renner til sluk eller fordampere vekk.

Fungerer tilsynsetene bra med dagens sanitære løsning.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Stålsluk, smøremembran i gulv og vegger. Badet er bygget på fabrikk og har SINTEF godkjenning. Utelukkende vurdert ut i fra alder og synlige forhold.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett, dusjvegger og opplegg for vaskemaskin. Fordelerstokk for vann plassert i speilskap. Vannbåren varme sentral plassert bak glassvegg bak sistene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert at begge knappene på betjeningspanelet til det vegghengte toalettet må trykkes inn samtidig for å oppnå tilfredsstillende nedspyling. Forholdet indikerer redusert funksjon i spylemekanismen eller feiljustering i sistene/betjeningspanel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales nærmere kontroll og justering/service av spylemekanismen for å gjenopprette normal funksjon. Dersom forholdet ikke utbedres kan det medføre redusert funksjonalitet og økt risiko for videre slitasje eller feil på innvendige komponenter i sistenen.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon og tilluft spalte under dør. Avtrekk og tilluft er tilfredstillende, avtrekk er testet med papirark testen.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Hulltaking mot prefabrikkert baderomsmoduler kan ikke utføres. Det er inspeksjonsluke i vegg i soverom som tilstøter mot dusjvegg, ingen fukt eller andre avvik registrert. Våtrommet er isteden fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy og det er ikke påvist unormale forhold ved fuktsøk i relevante våtsoner i gulv og vegger.



Ingen fukt eller andre avvik registrert i vegg mellom soverom og bad.

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Parkett på gulv, malte glatte vegger og malt glatt innvendig tak. Kjøkkeninnredning fra Sigdal og er fra byggeår. Kjøkkeninnredningen har glatte fronter med helte benkeplate. Integrert stekeovn, koketopp, oppvaskmaskin, frys/kjøleskap. Komfyrvakt og lekkasjesikring/vannstopp er montert. Fuktsensor er ikke funksjonstestet.

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Boligen har plastrør (rør i rør) med åpen fordeler bak speil i bad. Kurser er merket og avrenning fra fordelerskap til rom med sluk. Stoppekran i samme rom.

Rørlegger og/eller prosjekterende skal framlegge nødvendig dokumentasjon for forvaltning, drift og vedlikehold av rør-i-rør-systemet. FDV-dokumentasjonen skal overleveres til og oppbevares av eier av bygget. En slik dokumentasjon skal inneholde: Type rør-i-rør-system og hvem som er leverandør av systemet

Merking av rørkurser. Rørkursene må merkes med hvor de leverer vann. I tillegg bør de merkes med lengde.

Plantegning, skisse og eventuelt foto som viser hvor rør- ene er ført. Dette er spesielt viktig ved skjulte rørføringer.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er synlige avløpsrør av plast, lufting av kloakk er ikke mulig å verifisere denne type bygning men er trolig ført ut og over tak.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon. Aggregat er plassert i innvendig bod.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Vannbåren varme fra Istad fjernvarmenett. Radiatorer på vegg i entré og stue/kjøkken.

Kommentar:

Takstmannen besitter ikke spesial kompetanse på VVS anlegg/vannbåren varme, og skal kun kommentere det man ser av åpenbare avvik og vurdere materialvalg. Utelukkende vurdert ut i fra alder.

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 forenklete 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

Normal bolig installasjon. 400 V skjult og åpnet anlegg med jordfeilautomater montert av Holm Elektro, samsvarserklæring er ikke fremvist takstmannen.

Tilstandsrapport

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

Nei

Det ble ikke observert åpenbare feil ved det elektriske anlegget. Det understrekes at dette er basert på enkle visuelle observasjoner, og at takstmannen ikke har elektrofaglig kompetanse.

Spørsmål til eier

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

Fra byggeår.

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

Ikke forelagt takstmannen.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ukjent

Generell kommentar

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

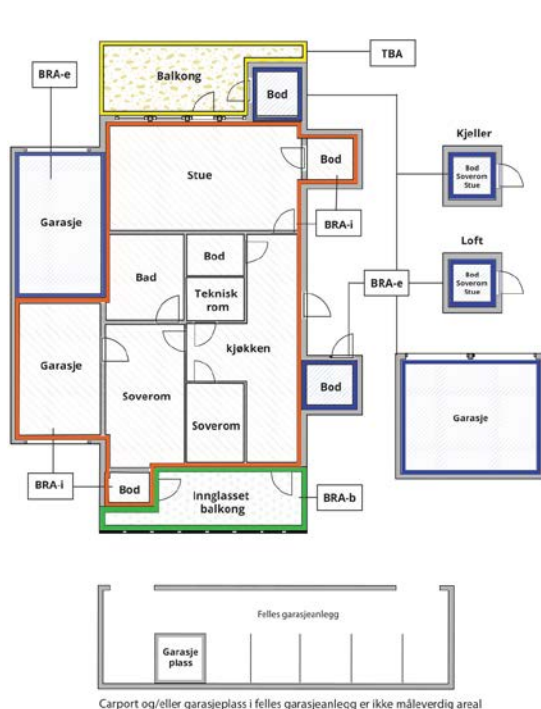
Hva er målverdig areal?

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.



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 boden
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 målverdig 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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

Selveierleilighet i blokk

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. etasje	90			90	17
Underetasje		5		5	
SUM	90	5			17
SUM BRA	95				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. etasje	Stue/kjøkken, bad/vaskerom, entré, gang, bod, 3 soverom		
Underetasje		Bod	

Kommentar

Det er opplyst at boenheten har tilhørende parkeringsplass/biloppstillingsplass for en bil i felles parkeringsanlegg og en bod på ca 5 kvm i samme etasje. Kjøreadkomst til oppstillingsplassen er via garasjeport. I tillegg er det gangadkomst via trapperom/heis og dør til det fri.

Det medfølger en bod i underetasje på ca 5 kvm.

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: Ifølge fremlagt dokumentasjon er det utført flere håndverkertjenester og servicearbeider på tekniske installasjoner i leiligheten. Det foreligger blant annet faktura fra Klima Energi og Ventilasjon AS datert 15.02.2023 som gjelder utskifting av gjenvinningsmotor/rotormotor på ventilasjonsanlegg. Videre foreligger faktura fra Langset Rør AS datert 11.04.2025 for levering og montering av nytt styringskort/kontrollboks til Mini City-anlegg, samt tilhørende service- og rørleggerarbeider.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.5.2026	Hans Fredrik Riksfjord	Takstingeniør
	Leietaker	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1506 MOLDE	33	401		17	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Jordbærvegen 31

Hjemmelshaver

Solid Boliger AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Jordbærvegen ligger i attraktivt i Årølia Vest, ca. 7 kilometer øst for Molde sentrum. Årølia bydel består i hovedsak av nyere bebyggelse. Boligmassen er i dag spredt fordelt på eneboliger, tomannsboliger og leilighetsbygg.

Adkomstvei

Offentlig.

Tilknytning vann

Offentlig.

Tilknytning avløp

Offentlig.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse. Oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med reguleringsplaner m/bestemmelser etc.

Om tomten

Felles eiet tomt på 4240 kvm.

Tinglyste/andre forhold

Til leiligheten tilhører det én parkeringsplass i felles garasjeanlegg samt en bod på ca 5 kvm. Se vedlagte seksjoneringstegninger i salgsoppgaven for plassering av garasjeplassen. I tillegg er det gjesteparkeringsplasser på nord- og sørsiden av leilighetskomplekset.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	02.06.2026		Gjennomgått	27	Nei
Forretningsførerinfo	02.06.2026		Gjennomgått	11	Nei
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel

rekkeverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. 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

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/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. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/QO2531>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



E REVISJONES ANBLD 180914HB
D REVISJONES ANBLD 100714HB
C REVISJONES ANBLD 030714HB
B REVISJONES ANBLD 040414HB

FIGUR 1 TEGN. NB
A 21.31 E

ANLEGGINGSFIRMA AS
BOKS
PÅSTAVEN 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38, 40, 42, 44, 46, 48, 50, 52, 54, 56, 58, 60, 62, 64, 66, 68, 70, 72, 74, 76, 78, 80, 82, 84, 86, 88, 90, 92, 94, 96, 98, 100, 102, 104, 106, 108, 110, 112, 114, 116, 118, 120, 122, 124, 126, 128, 130, 132, 134, 136, 138, 140, 142, 144, 146, 148, 150, 152, 154, 156, 158, 160, 162, 164, 166, 168, 170, 172, 174, 176, 178, 180, 182, 184, 186, 188, 190, 192, 194, 196, 198, 200, 202, 204, 206, 208, 210, 212, 214, 216, 218, 220, 222, 224, 226, 228, 230, 232, 234, 236, 238, 240, 242, 244, 246, 248, 250, 252, 254, 256, 258, 260, 262, 264, 266, 268, 270, 272, 274, 276, 278, 280, 282, 284, 286, 288, 290, 292, 294, 296, 298, 300, 302, 304, 306, 308, 310, 312, 314, 316, 318, 320, 322, 324, 326, 328, 330, 332, 334, 336, 338, 340, 342, 344, 346, 348, 350, 352, 354, 356, 358, 360, 362, 364, 366, 368, 370, 372, 374, 376, 378, 380, 382, 384, 386, 388, 390, 392, 394, 396, 398, 400, 402, 404, 406, 408, 410, 412, 414, 416, 418, 420, 422, 424, 426, 428, 430, 432, 434, 436, 438, 440, 442, 444, 446, 448, 450, 452, 454, 456, 458, 460, 462, 464, 466, 468, 470, 472, 474, 476, 478, 480, 482, 484, 486, 488, 490, 492, 494, 496, 498, 500, 502, 504, 506, 508, 510, 512, 514, 516, 518, 520, 522, 524, 526, 528, 530, 532, 534, 536, 538, 540, 542, 544, 546, 548, 550, 552, 554, 556, 558, 560, 562, 564, 566, 568, 570, 572, 574, 576, 578, 580, 582, 584, 586, 588, 590, 592, 594, 596, 598, 600, 602, 604, 606, 608, 610, 612, 614, 616, 618, 620, 622, 624, 626, 628, 630, 632, 634, 636, 638, 640, 642, 644, 646, 648, 650, 652, 654, 656, 658, 660, 662, 664, 666, 668, 670, 672, 674, 676, 678, 680, 682, 684, 686, 688, 690, 692, 694, 696, 698, 700, 702, 704, 706, 708, 710, 712, 714, 716, 718, 720, 722, 724, 726, 728, 730, 732, 734, 736, 738, 740, 742, 744, 746, 748, 750, 752, 754, 756, 758, 760, 762, 764, 766, 768, 770, 772, 774, 776, 778, 780, 782, 784, 786, 788, 790, 792, 794, 796, 798, 800, 802, 804, 806, 808, 810, 812, 814, 816, 818, 820, 822, 824, 826, 828, 830, 832, 834, 836, 838, 840, 842, 844, 846, 848, 850, 852, 854, 856, 858, 860, 862, 864, 866, 868, 870, 872, 874, 876, 878, 880, 882, 884, 886, 888, 890, 892, 894, 896, 898, 900, 902, 904, 906, 908, 910, 912, 914, 916, 918, 920, 922, 924, 926, 928, 930, 932, 934, 936, 938, 940, 942, 944, 946, 948, 950, 952, 954, 956, 958, 960, 962, 964, 966, 968, 970, 972, 974, 976, 978, 980, 982, 984, 986, 988, 990, 992, 994, 996, 998, 1000, 1002, 1004, 1006, 1008, 1010, 1012, 1014, 1016, 1018, 1020, 1022, 1024, 1026, 1028, 1030, 1032, 1034, 1036, 1038, 1040, 1042, 1044, 1046, 1048, 1050, 1052, 1054, 1056, 1058, 1060, 1062, 1064, 1066, 1068, 1070, 1072, 1074, 1076, 1078, 1080, 1082, 1084, 1086, 1088, 1090, 1092, 1094, 1096, 1098, 1100, 1102, 1104, 1106, 1108, 1110, 1112, 1114, 1116, 1118, 1120, 1122, 1124, 1126, 1128, 1130, 1132, 1134, 1136, 1138, 1140, 1142, 1144, 1146, 1148, 1150, 1152, 1154, 1156, 1158, 1160, 1162, 1164, 1166, 1168, 1170, 1172, 1174, 1176, 1178, 1180, 1182, 1184, 1186, 1188, 1190, 1192, 1194, 1196, 1198, 1200, 1202, 1204, 1206, 1208, 1210, 1212, 1214, 1216, 1218, 1220, 1222, 1224, 1226, 1228, 1230, 1232, 1234, 1236, 1238, 1240, 1242, 1244, 1246, 1248, 1250, 1252, 1254, 1256, 1258, 1260, 1262, 1264, 1266, 1268, 1270, 1272, 1274, 1276, 1278, 1280, 1282, 1284, 1286, 1288, 1290, 1292, 1294, 1296, 1298, 1300, 1302, 1304, 1306, 1308, 1310, 1312, 1314, 1316, 1318, 1320, 1322, 1324, 1326, 1328, 1330, 1332, 1334, 1336, 1338, 1340, 1342, 1344, 1346, 1348, 1350, 1352, 1354, 1356, 1358, 1360, 1362, 1364, 1366, 1368, 1370, 1372, 1374, 1376, 1378, 1380, 1382, 1384, 1386, 1388, 1390, 1392, 1394, 1396, 1398, 1400, 1402, 1404, 1406, 1408, 1410, 1412, 1414, 1416, 1418, 1420, 1422, 1424, 1426, 1428, 1430, 1432, 1434, 1436, 1438, 1440, 1442, 1444, 1446, 1448, 1450, 1452, 1454, 1456, 1458, 1460, 1462, 1464, 1466, 1468, 1470, 1472, 1474, 1476, 1478, 1480, 1482, 1484, 1486, 1488, 1490, 1492, 1494, 1496, 1498, 1500, 1502, 1504, 1506, 1508, 1510, 1512, 1514, 1516, 1518, 1520, 1522, 1524, 1526, 1528, 1530, 1532, 1534, 1536, 1538, 1540, 1542, 1544, 1546, 1548, 1550, 1552, 1554, 1556, 1558, 1560, 1562, 1564, 1566, 1568, 1570, 1572, 1574, 1576, 1578, 1580, 1582, 1584, 1586, 1588, 1590, 1592, 1594, 1596, 1598, 1600, 1602, 1604, 1606, 1608, 1610, 1612, 1614, 1616, 1618, 1620, 1622, 1624, 1626, 1628, 1630, 1632, 1634, 1636, 1638, 1640, 1642, 1644, 1646, 1648, 1650, 1652, 1654, 1656, 1658, 1660, 1662, 1664, 1666, 1668, 1670, 1672, 1674, 1676, 1678, 1680, 1682, 1684, 1686, 1688, 1690, 1692, 1694, 1696, 1698, 1700, 1702, 1704, 1706, 1708, 1710, 1712, 1714, 1716, 1718, 1720, 1722, 1724, 1726, 1728, 1730, 1732, 1734, 1736, 1738, 1740, 1742, 1744, 1746, 1748, 1750, 1752, 1754, 1756, 1758, 1760, 1762, 1764, 1766, 1768, 1770, 1772, 1774, 1776, 1778, 1780, 1782, 1784, 1786, 1788, 1790, 1792, 1794, 1796, 1798, 1800, 1802, 1804, 1806, 1808, 1810, 1812, 1814, 1816, 1818, 1820, 1822, 1824, 1826, 1828, 1830, 1832, 1834, 1836, 1838, 1840, 1842, 1844, 1846, 1848, 1850, 1852, 1854, 1856, 1858, 1860, 1862, 1864, 1866, 1868, 1870, 1872, 1874, 1876, 1878, 1880, 1882, 1884, 1886, 1888, 1890, 1892, 1894, 1896, 1898, 1900, 1902, 1904, 1906, 1908, 1910, 1912, 1914, 1916, 1918, 1920, 1922, 1924, 1926, 1928, 1930, 1932, 1934, 1936, 1938, 1940, 1942, 1944, 1946, 1948, 1950, 1952, 1954, 1956, 1958, 1960, 1962, 1964, 1966, 1968, 1970, 1972, 1974, 1976, 1978, 1980, 1982, 1984, 1986, 1988, 1990, 1992, 1994, 1996, 1998, 2000, 2002, 2004, 2006, 2008, 2010, 2012, 2014, 2016, 2018, 2020, 2022, 2024, 2026, 2028, 2030, 2032, 2034, 2036, 2038, 2040, 2042, 2044, 2046, 2048, 2050, 2052, 2054, 2056, 2058, 2060, 2062, 2064, 2066, 2068, 2070, 2072, 2074, 2076, 2078, 2080, 2082, 2084, 2086, 2088, 2090, 2092, 2094, 2096, 2098, 2100, 2102, 2104, 2106, 2108, 2110, 2112, 2114, 2116, 2118, 2120, 2122, 2124, 2126, 2128, 2130, 2132, 2134, 2136, 2138, 2140, 2142, 2144, 2146, 2148, 2150, 2152, 2154, 2156, 2158, 2160, 2162, 2164, 2166, 2168, 2170, 2172, 2174, 2176, 2178, 2180, 2182, 2184, 2186, 2188, 2190, 2192, 2194, 2196, 2198, 2200, 2202, 2204, 2206, 2208, 2210, 2212, 2214, 2216, 2218, 2220, 2222, 2224, 2226, 2228, 2230, 2232, 2234, 2236, 2238, 2240, 2242, 2244, 2246, 2248, 2250, 2252, 2254, 2256, 2258, 2260, 2262, 2264, 2266, 2268, 2270, 2272, 2274, 2276, 2278, 2280, 2282, 2284, 2286, 2288, 2290, 2292, 2294, 2296, 2298, 2300, 2302, 2304, 2306, 2308, 2310, 2312, 2314, 2316, 2318, 2320, 2322, 2324, 2326, 2328, 2330, 2332, 2334, 2336, 2338, 2340, 2342, 2344, 2346, 2348, 2350, 2352, 2354, 2356, 2358, 2360, 2362, 2364, 2366, 2368, 2370, 2372, 2374, 2376, 2378, 2380, 2382, 2384, 2386, 2388, 2390, 2392, 2394, 2396, 2398, 2400, 2402, 2404, 2406, 2408, 2410, 2412, 2414, 2416, 2418, 2420, 2422, 2424, 2426, 2428, 2430, 2432, 2434, 2436, 2438, 2440, 2442, 2444, 2446, 2448, 2450, 2452, 2454, 2456, 2458, 2460, 2462, 2464, 2466, 2468, 2470, 2472, 2474, 2476, 2478, 2480, 2482, 2484, 2486, 2488, 2490, 2492, 2494, 2496, 2498, 2500, 2502, 2504, 2506, 2508, 2510, 2512, 2514, 2516, 2518, 2520, 2522, 2524, 2526, 2528, 2530, 2532, 2534, 2536, 2538, 2540, 2542, 2544, 2546, 2548, 2550, 2552, 2554, 2556, 2558, 2560, 2562, 2564, 2566, 2568, 2570, 2572, 2574, 2576, 2578, 2580, 2582, 2584, 2586, 2588, 2590, 2592, 2594, 2596, 2598, 2600, 2602, 2604, 2606, 2608, 2610, 2612, 2614, 2616, 2618, 2620, 2622, 2624, 2626, 2628, 2630, 2632, 2634, 2636, 2638, 2640, 2642, 2644, 2646, 2648, 2650, 2652, 2654, 2656, 2658, 2660, 2662, 2664, 2666, 2668, 2670, 2672, 2674, 2676, 2678, 2680, 2682, 2684, 2686, 2688, 2690, 2692, 2694, 2696, 2698, 2700, 2702, 2704, 2706, 2708, 2710, 2712, 2714, 2716, 2718, 2720, 2722, 2724, 2726, 2728, 2730, 2732, 2734, 2736, 2738, 2740, 2742, 2744, 2746, 2748, 2750, 2752, 2754, 2756, 2758, 2760, 2762, 2764, 2766, 2768, 2770, 2772, 2774, 2776, 2778, 2780, 2782, 2784, 2786, 2788, 2790, 2792, 2794, 2796, 2798, 2800, 2802, 2804, 2806, 2808, 2810, 2812, 2814, 2816, 2818, 2820, 2822, 2824, 2826, 2828, 2830, 2832, 2834, 2836, 2838, 2840, 2842, 2844, 2846, 2848, 2850, 2852, 2854, 2856, 2858, 2860, 2862, 2864, 2866, 2868, 2870, 2872, 2874, 2876, 2878, 2880, 2882, 2884, 2886, 2888, 2890, 2892, 2894, 2896, 2898, 2900, 2902, 2904, 2906, 2908, 2910, 2912, 2914, 2916, 2918, 2920, 2922, 2924, 2926, 2928, 2930, 2932, 2934, 2936, 2938, 2940, 2942, 2944, 2946, 2948, 2950, 2952, 2954, 2956, 2958, 2960, 2962, 2964, 2966, 2968, 2970, 2972, 2974, 2976, 2978, 2980, 2982, 2984, 2986, 2988, 2990, 2992, 2994, 2996, 2998, 3000, 3002, 3004, 3006, 3008, 3010, 3012, 3014, 3016, 3018, 3020, 3022, 3024, 3026, 3028, 3030, 3032, 3034, 3036, 3038, 3040, 3042, 3044, 3046, 3048, 3050, 3052, 3054, 3056, 3058, 3060, 3062, 3064, 3066, 3068, 3070, 3072, 3074, 3076, 3078, 3080, 3082, 3084, 3086, 3088, 3090, 3092, 3094, 3096, 3098, 3100, 3102, 3104, 3106, 3108, 3110, 3112, 3114, 3116, 3118, 3120, 3122, 3124, 3126, 3128, 3130, 3132, 3134, 3136, 3138, 3140, 3142, 3144, 3146, 3148, 3150, 3152, 3154, 3156, 3158, 3160, 3162, 3164, 3166, 3168, 3170, 3172, 3174, 3176, 3178, 3180, 3182, 3184, 3186, 3188, 3190, 3192, 3194, 3196, 3198, 3200, 3202, 3204, 3206, 3208, 3210, 3212, 3214, 3216, 3218, 3220, 3222, 3224, 3226, 3228, 3230, 3232, 3234, 3236, 3238, 3240, 3242, 3244, 3246, 3248, 3250, 3252, 3254, 3256, 3258, 3260, 3262, 3264, 3266, 3268, 3270, 3272, 3274, 3276, 3278, 3280, 3282, 3284, 3286, 3288, 3290, 3292, 3294, 3296, 3298, 3300, 3302, 3304, 3306, 3308, 3310, 3312, 3314, 3316, 3318, 3320, 3322, 3324, 3326, 3328, 3330, 3332, 3334, 3336, 3338, 3340, 3342, 3344, 3346, 3348, 3350, 3352, 3354, 3356, 3358, 3360, 3362, 3364, 3366, 3368, 3370, 3372, 3374, 3376, 3378, 3380, 3382, 3384, 3386, 3388, 3390, 3392, 3394, 3396, 3398, 3400, 3402, 3404, 3406, 3408, 3410, 3412, 3414, 3416, 3418, 3420, 3422, 3424, 3426, 3428, 3430, 3432, 3434, 3436, 3438, 3440, 3442, 3444, 3446, 3448, 3450, 3452, 3454, 3456, 3458, 3460, 3462, 3464, 3466, 3468, 3470, 3472, 3474, 3476, 3478, 3480, 3482, 3484, 3486, 3488, 3490, 3492, 3494, 3496, 3498, 3500, 3502, 3504, 3506, 3508, 3510, 3512, 3514, 3516, 3518, 3520, 3522, 3524, 3526, 3528, 3530, 3532, 3534, 3536, 3538, 3540, 3542, 3544, 3546, 3548, 3550, 3552, 3554, 3556, 3558, 3560, 3562, 3564, 3566, 3568, 3570, 3572, 3574, 3576, 3578, 3580, 3582, 3584, 3586, 3588, 3590, 3592, 3594, 3596, 3598, 3600, 3602, 3604, 3606, 3608, 3610, 3612, 3614, 3616, 3618, 3620, 3622, 3624, 3626, 3628, 3630, 3632, 3634, 3636, 3638, 3640, 3642, 3644, 3646, 3648, 3650, 3652, 3654, 3656, 3658, 3660, 3662, 3664, 3666, 3668, 3670, 3672, 3674, 3676, 3678, 3680, 3682, 3684, 3686, 3688, 3690, 3692, 3694, 3696, 3698, 3700, 3702, 3704, 3706, 3708, 3710, 3712, 3714, 3716, 3718, 3720, 3722, 3724, 3726, 3728, 3730, 3732, 3734, 3736, 3738, 3740, 3742, 3744, 3746, 3748, 3750, 3752, 3754, 3756, 3758, 3760, 3762, 3764, 3766, 3768, 3770, 3772, 3774, 3776, 3778, 3780, 3782, 3784, 3786, 3788, 3790, 3792, 3794, 3796, 3798, 3800, 3802, 3804, 3806, 3808, 3810, 3812, 3814, 3816, 3818, 3820, 3822, 3824, 3826, 3828, 3830, 3832, 3834, 3836, 3838, 3840, 3842, 3844, 3846, 3848, 3850, 3852, 3854, 3856, 3858, 3860, 3862, 3864, 3866, 3868, 3870, 3872, 3874, 3876, 3878, 3880, 3882, 3884, 3886, 3888, 3890, 3892, 3894, 3896, 3898, 3900, 3902, 3904, 3906, 3908, 3910, 3912, 3914, 3916, 3918, 3920, 3922, 3924, 3926, 3928, 3930, 3932, 3934, 3936, 3938, 3940, 3942, 3944, 3946, 3948, 3950, 3952, 3954, 3956, 3958, 3960, 3962, 3964, 3966, 3968, 3970, 3972, 3974, 3976, 3978, 3980, 3982, 3984, 3986, 3988, 3990, 3992, 3994, 3996, 3998, 4000, 4002, 4004, 4006, 4008, 4010, 4012, 4014, 4016, 4018, 4020, 4022, 4024, 4026, 4028, 4030, 4032, 4034, 4036, 4038, 4040, 4042, 4044, 4046, 4048, 4050, 4052, 4054, 4056, 4058, 4060, 4062, 4064, 4066, 4068, 4070, 4072, 4074, 4076, 4078, 4080, 4082, 4084, 4086, 4088, 4090, 4092, 4094, 4096, 4098, 4100, 4102, 4104, 410











C REVISJONER ANBUD 190914 KB

FG Prosjekt / Dale Bruk Storgata 41 6508 Kristiansund Årølia BK3 Persp. SØRVEST	ADRESSE Jordbærv., Nr. 31-51, 6421 Molde,	GRN./BNR. 33 / 401	TEGNET KB	KONTROLL KB	PROSJEKTNR. 201008	MALESTOKK	DATO / REV 10/07/14	ARKITEKTKONTORET BBW A/S BENGT BRANDT SVEN VALLE TEL. 71 24 05 85 FAX 71 24 02 61 ARKITEKTER MWL NPA	FAGREF. TEGN. NR. REV. NR. A 27.05 C
---	--	-----------------------	--------------	----------------	-----------------------	-----------	------------------------	--	---

 MOLDE KOMMUNE Byggesak og geodata Saksbehandler: GUDRUNH	Ferdigattest Etter plan- og bygningslovens § 21-10			
	Vår ref 2013/3113		Løpenr 50395/2019	
	Byggested Jordbærvegen 31-33, 6421 MOLDE			
	Gnr 33	Bnr 401	Festenr	Seksjonsnr

Ansvarlig søker (navn og adresse) Arkitektkontoret BBW AS Julsundvegen 4 6412 MOLDE	Tiltakshaver (navn og adresse) Dale Bruk Prosjekt AS 6440 ELNESVÅGEN
---	---

Vedtak/tillatelse	Vedtak dato	Vedtak nr
Rammetillatelse	06.05.14	DS 14/227
Endring av rammetillatelse	26.11.14	DS 14/710
Igangsettingstillatelse	21.05.15	DS 15/268
Endring av tillatelse og igangsettingstillatelse	17.08.15	DS 15/406
Igangsettingstillatelse	17.09.15	DS 15/461
Endring av tillatelse	13.10.17	DS 17/375
Endring av tillatelse	25.09.19	DS 19/439

Spesifikasjon	
Tiltaket/byggets art Oppføring av to lavblokker	
Merknader	Ferdigattesten utstedes på grunnlag av ferdigmelding datert 19.09.19. I mottatt dokumentasjon er det bekreftet at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jf. pbl § 20-1.

Underskrift		
Sted Molde	Dato 26.09.2019	For Byggesak og geodata Aleksander Aasen Knudsen Enhetsleder (Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur)



Kartverket

ROMSDAL EIENDOMSMEGLING AS
V/EMIL HOLLINGEN
GRANDFJÆRA 24 B
6415 MOLDE

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 15-0153/20
Vår referanse: 2222896/13214505
Bestilling: C3 2020-07-30 (4) 137

Dato
30.07.2020

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
807048	200	6.9.2016	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1506 MOLDE	33	401	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

■ www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238



Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstifelle: Seksjonering

Rett kopi bekreftes
Bente Gundhus

Løpenummer for forretning: 602020134
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr. 944020977 Navn MOLDE KOMMUNE Adresse RÅDHUSPLASSEN 1, 6413 MOLDE

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr. [REDACTED] Navn DALE MALO PROSJEKT AS Bruksenhet Myrbostadvegen 72, 6440 ELNESVÅGEN

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
1502	33	401

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1502	33	401	0	1	125 / 3664	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	33	401	0	2	125 / 3664	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	33	401	0	3	125 / 3664	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	33	401	0	4	133 / 3664	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	33	401	0	5	144 / 3664	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	33	401	0	6	143 / 3664	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	33	401	0	7	144 / 3664	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	33	401	0	8	190 / 3664	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	33	401	0	9	110 / 3664	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	33	401	0	10	111 / 3664	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	33	401	0	11	110 / 3664	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	33	401	0	12	118 / 3664	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	33	401	0	13	124 / 3664	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	33	401	0	14	124 / 3664	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	33	401	0	15	124 / 3664	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	33	401	0	16	163 / 3664	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	33	401	0	17	123 / 3664	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	33	401	0	18	123 / 3664	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	33	401	0	19	123 / 3664	Boligseksjon	Ja	Nei



Doknr: 807048 Tinglyst: 06.09.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

25.08.2016 08.23

Side 1 av 2



Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1502	33	401	0	20	132 / 3664	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	33	401	0	21	124 / 3664	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	33	401	0	22	124 / 3664	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	33	401	0	23	236 / 3664	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	33	401	0	24	119 / 3664	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	33	401	0	25	119 / 3664	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	33	401	0	26	120 / 3664	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	33	401	0	27	129 / 3664	Boligseksjon	Ja	Nei
1502	33	401	0	28	79 / 3664	Næringseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkeloven § 24

REGISTRERT I MATRIKKELEN

25 AUG. 2016



Molde kommune

Sign.:



25.08.2016 08.23

Side 2 av 2

Begjæring om ☒ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

Etter lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31

Navn på rekvirent <i>Politikkontoret BBW A</i>	Plass for tinglysingsstempel
Adresse <i>Fjellsundvegen 4</i>	
Postnr. Poststed <i>6412 Molde</i>	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr [redacted] Ref.nr.	

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksj.nr.
1502	MOLDE	33	401		

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
[redacted]	Dale Malo Prosjekt AS	1/1

3. Begjæring															
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.															
S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)	
1	B	125	B	13	B	124	B	25	B	119	B	37			
2	B	125	B	14	B	124	B	26	B	120	B	38			
3	B	125	B	15	B	124	B	27	B	129	B	39			
4	B	133	B	16	B	163	B	28	N	79	-	40			
5	B	144	B	17	B	123	B	29				41			
6	B	143	B	18	B	123	B	30				42			
7	B	144	B	19	B	123	B	31				43			
8	B	190	B	20	B	132	B	32				44			
9	B	110	B	21	B	124	B	33				45			
10	B	111	B	22	B	124	B	34				46			
11	B	110	B	23	B	236	B	35				47			
12	B	118	B	24	B	119	B	36				48			
Sum tellere:				3664				= nevner:				3664			

4. Supplerende tekst 7) OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres. Bygningene inneholder i tillegg fellesareal, jfr vedlagt arealoversikt.
--

Dato 8/6-2016	Utstederens underskrift <i>Kab Dal</i>
------------------	---

5. Egenerklæring		
Undertegnede erklærer at		
a)	☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt eller ☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd	
b)	☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen	
c)	☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensing av de enkelte bruksenheter	
d)	☒ bruksenhetsets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål eller ☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven	
e)	☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov	
f)	☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)	
g)	☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom	
h)	☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom eller ☐ boligseksjonen er en fritidsbolig eller ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig	
i)	☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)	
Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)		
6. Tegninger mv.		
Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:		
a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).		
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheterne, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).		
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)		
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)		
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).		
7. Underskrifter		
Sted og dato Molde, 8/6-2016	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13) Kato Dal DALE MALO PROSERT AS Sigbjørn Dale SIGBJØRN DALE	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres) 

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)

- ☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
- ☐ Styret erklærer at samelemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted og dato

Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

- ☐ Befaring er foretatt
- ☐ Målebrevkart for tilleggsdelar er utarbeidet og vedlagt 9)
- ☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
- ☒ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksj.nr.	Kommune
33	401			

Mode

Dato	Stempel og underskrift
------	------------------------

24.08.2016

John Martin



MOLDE KOMMUNE
BYGGESAK OG GEODATA

Noter:

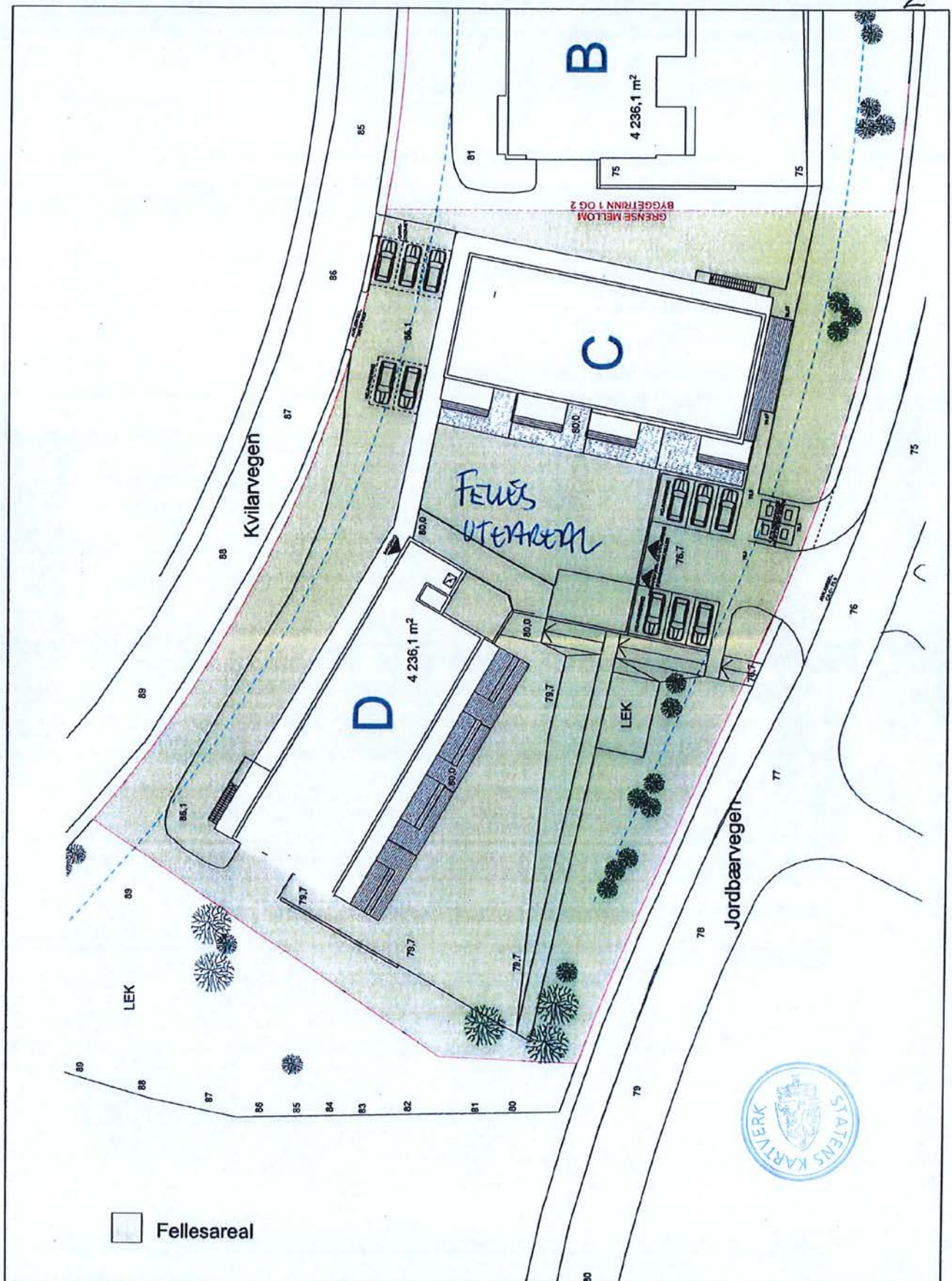
- 1) Kommunen skal gi tilatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer .
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameieadmøtet samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.
- 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.



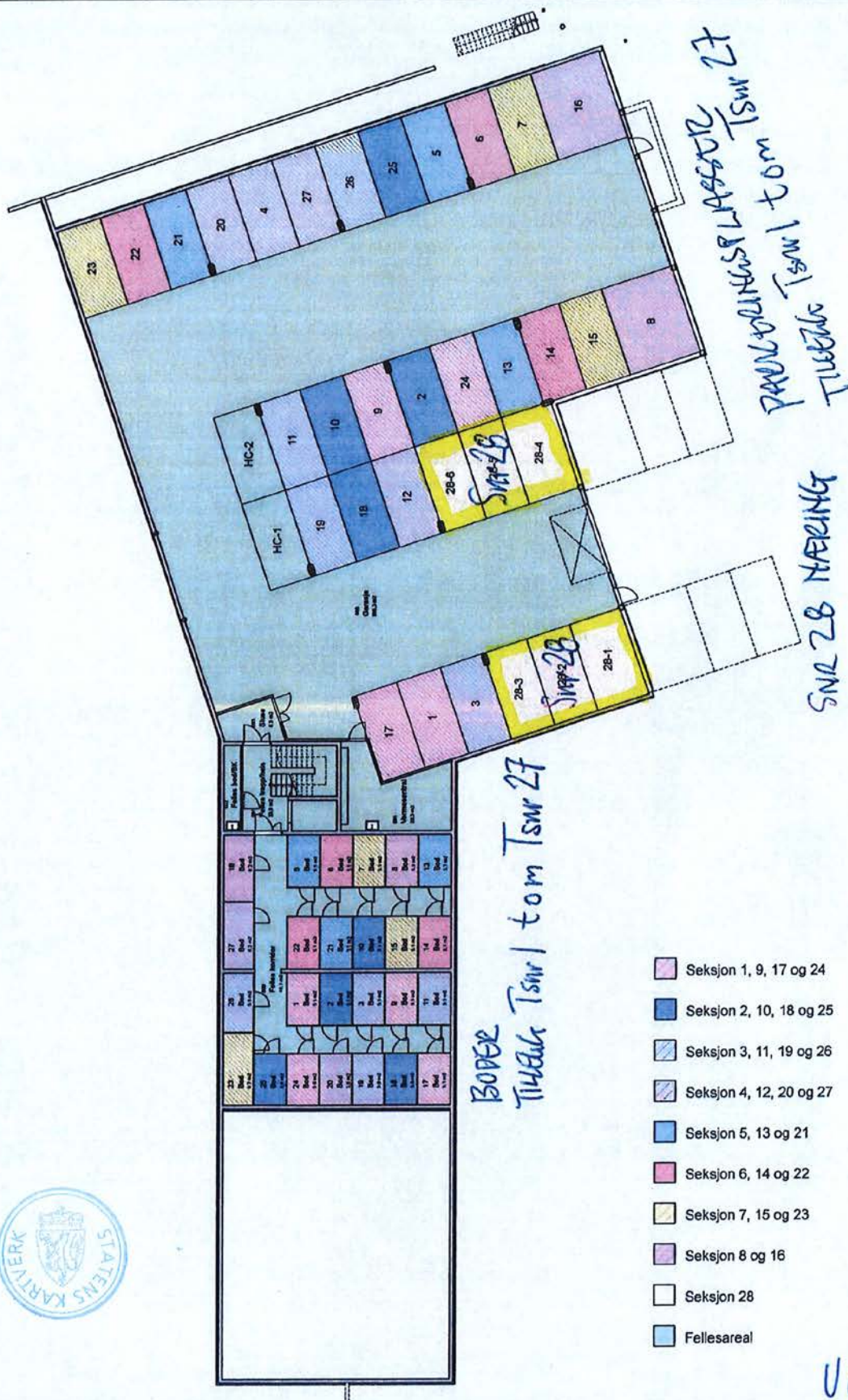
Dato

Utstederens underskrift



SKJEMA / DETALJ	KORRIGERT DATO	TEGNET HS	KONTROLL KB	MÅLESTOKK	KONF.TEGN.NR.	SKJ. / DET. NR. 001
	TEGNET DATO 25.05.16	PROSJEKTNR. 201008	MÅL mm			

Seksjonering utomhusplan



SKJEMA / DETALJ

Seksjonering plan 0

KORRIGERT DATO

TEGNET DATO
25.05.16TEGNET
HSPROSJEKTNR.
201008KONTROLL
KB

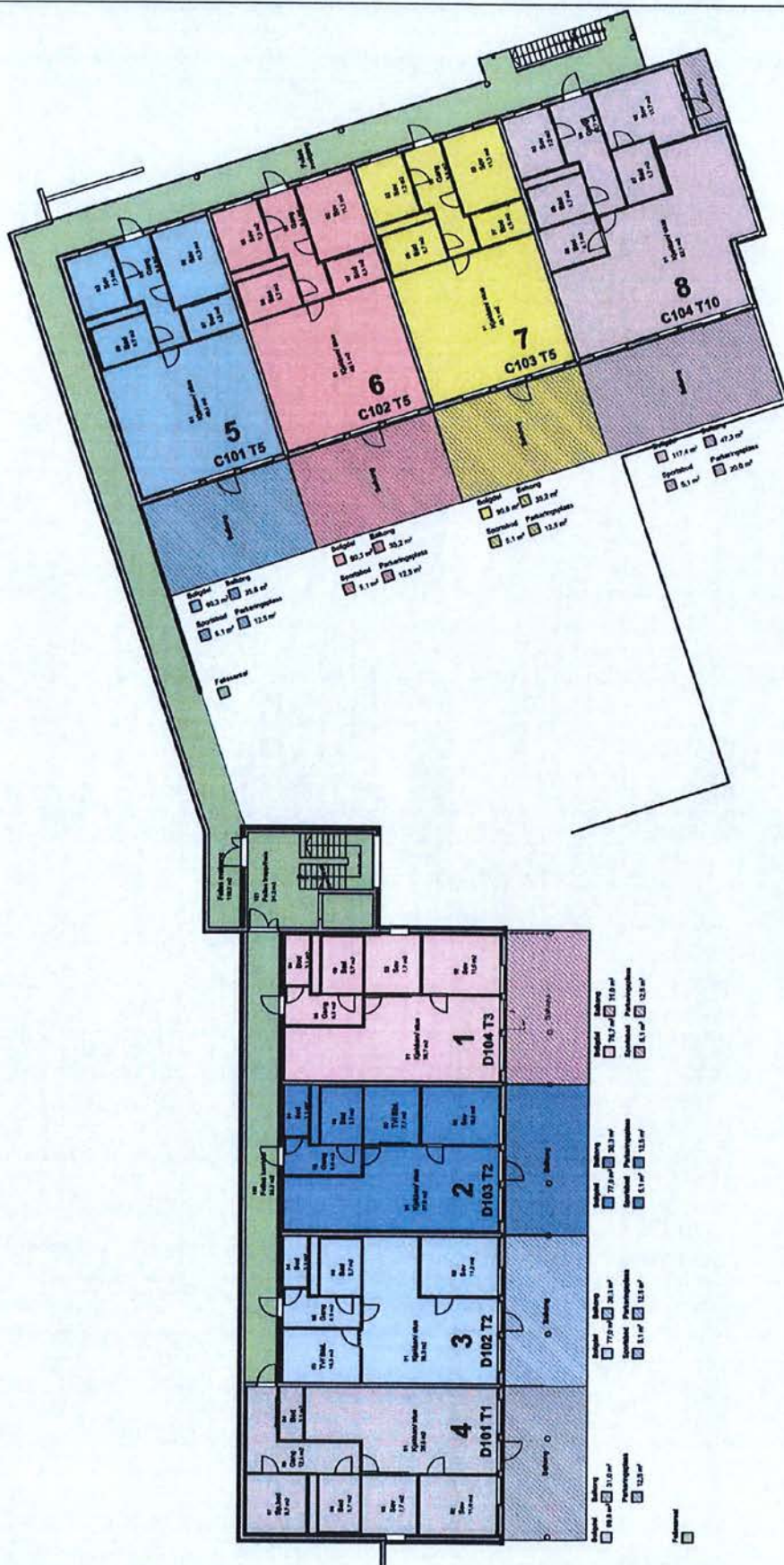
MÅLESTOKK

MÅL
mm

KONF.TEGN.NR.

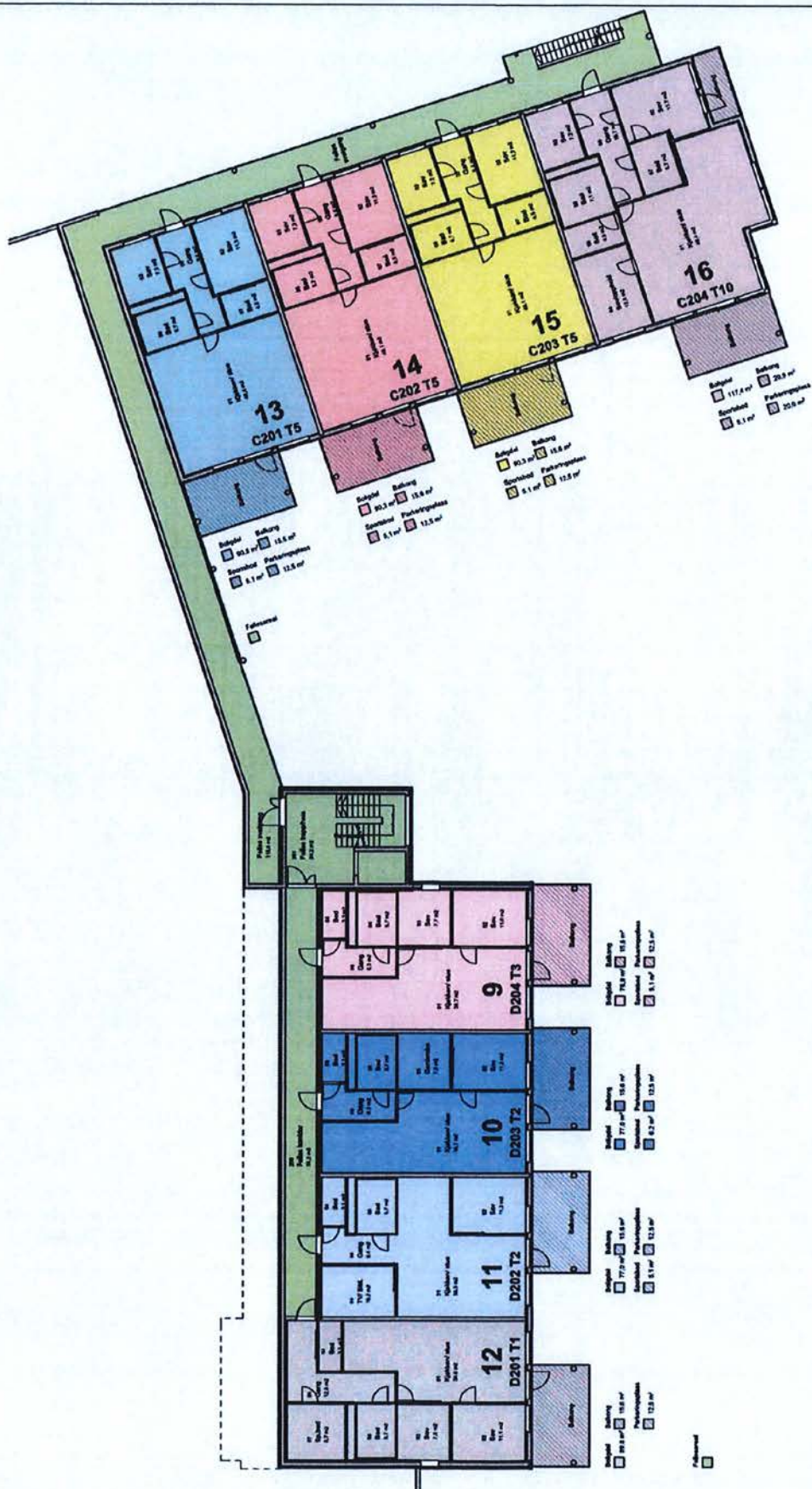
SKJ. / DET. NR.

002



U02

SKJEMA / DETALJ	KORRIGERT DATO	TEGNET HS	KONTROLL KB	MÅLESTOKK	KONF.TEGN.NR.	SKJ. / DET. NR.
Seksjonering plan 1	TEGNET DATO 25.05.16	PROSJEKTNR. 201008	MÅL mm			005



Vol

SKJEMA / DETALJ

Seksjonering plan 2

KORRIGERT DATO

TEGNET DATO
25.05.16

TEGNET

HS

PROSJEKTNR.
201008

KONTROLL

KB

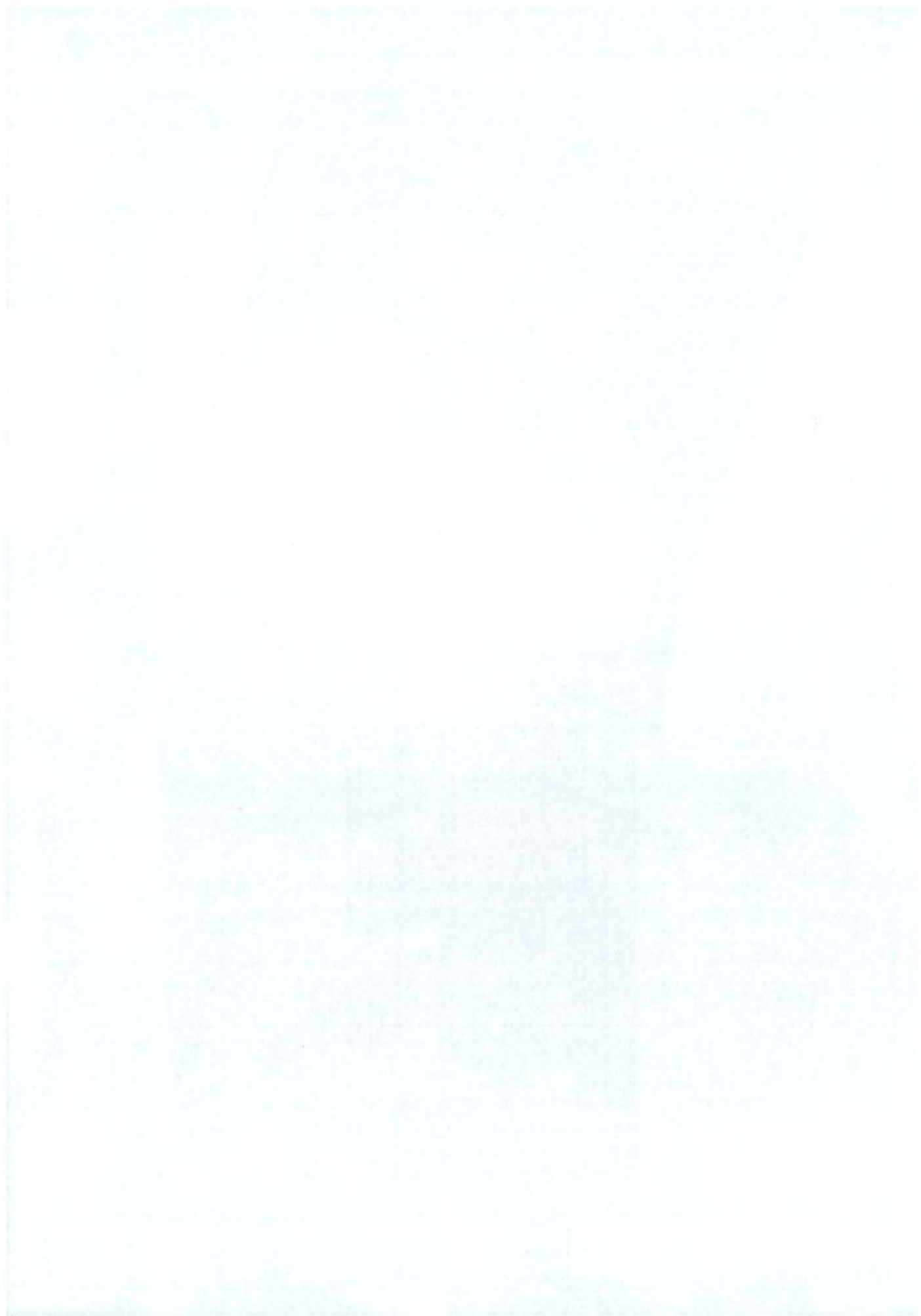
MÅLESTOKK

MÅL
mm

KONF. TEGN. NR.

SKJ. / DET. NR.

008



ROMSDAL EIENDOMSMEGLING AS
V/KRISTIAN MORDAL SYSLAK
GRANDFJÆRA 24 B
6415 MOLDE

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 15-0046/22
Vår referanse: 2839486/18472842
Bestilling: C3 2022-05-04 (11) 98

Dato
04.05.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
3425423	200	2.12.2020	RESEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1506 MOLDE	33	401	0	1

☐ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



Rett kopi bekræftes

Laila Vågen



Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 613154013
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisationsnr	Navn	Adresse
974775700	MOLDE KOMMUNE SEKTOR FOR TEKNISK, P	Rådhusplassen 1, 6413 MOLDE

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
[REDACTED]	ØVERBØ GJØRTZ ADVOKATFIRMAET AS		Postboks 700, 6501 KRISTIANSUND N

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
1506	33	401

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkeloven § 24



Doknr: 3425423 Tinglyst: 02.12.2020
STATENS KARTVERK

26.05.2020 13.17

Side 1 av 1

Søknad om reseksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson

1. Opplysninger om innsenderen			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være eierne av de seksjonene som omfattes av reseksjoneringen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra disse. Det kan også være styret.			
Navn	Fødselsnr./Org.nr.	Samelets org.nr.	Telefonnummer
Advokatfirmaet Øverbø Gjørtz AS v/adv. Runar Wiik	[REDACTED]	818110472	
Adresse	Postnummer	Poststed	
Pb. 700	6501	Kristiansund	

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
1506	Molde	33	401	

3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e))			
Seksjonsnummer	Fødselsnr./ Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens eierandel (oppgis som brøk)
23	[REDACTED]	Gerd Helga Nygjerde	1/2
"	[REDACTED]	Lidvar Kåre Nygjerde	1/2
28	[REDACTED]	Dale Malo Prosjekt AS	

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom)			
Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.			
Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Samlebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i samelet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
23	B	250	B
28	N	52	
		Nevner = 3651	

Dato	Innsenderens underskrift
19/3-20	 Advokat CHRISTIANE FRANK

5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på

Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i samelebrøken. Ingen andre endringer.

Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i samelebrøken øker. Ingen andre endringer.

Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Samelebrøken endres. Ingen andre endringer.

1. Tilleggsdel til Seksjon 23, 12,5 kvm, overføres til fellesareal.

2. Seksjon 23 overtar nytt parkeringsareal, 27 kvm, fra Seksjon 28. Arealet blir ny tilleggsdel til Seksjon 23.

Dette innebærer for teller/nevner:

Seksjon 23 får ny tilleggsdel på 27 kvm, noe som er en økning på 14 kvm og telleren øker fra 236 til 250.

Seksjon 28 reduserer sitt næringsareal med 27 kvm og telleren reduseres fra 79 til 52.

Fellesareal øker med 12,5 kvm (fra seksjon 23), noe som reduserer nevneren fra 3664 til 3651.

6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen

Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses.



7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- a) ☒ hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet
- b) ☒ hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
- d) ☒ alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen
- e) ☒ reseksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspliktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt
- h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

Dato 19/3-20	Innsenderens underskrift  Advokat KRISTIAN WILHELMSEN Kartverkskontor
-----------------	--

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift
17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 2 av 5

8. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- ☒ Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller
- ☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller
- ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

9. Vedlegg som skal følge søknaden

- a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket
- b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal
- c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angir de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene.
- d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler
- e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon.
- f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at seksjonen(e) ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
- g) Samtykke fra bank/panthaver
- h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier
- i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

10. Innsendte plantegninger

- ☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

11. Underskrifter

Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
23	Molde 22/2-2020	Gerd Helganger Nyjerde Lidvar Nyjerde	Helga Gerd og Lidvar Nyjerde
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
28	Elvesvigen 7/2-20	Leto Dale Kjell Inge Dale	Dale Malo Prosjekt v/
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Fellesareal	Molde 28/2-20	Gjellhusjøen	Styret i Sameiet
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver

Dato

19/3-20

Innsenderens underskrift

Fastsett av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift
17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 3 av 5

12. Styrets erklæring/samtykke		
Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Vedledning til utfylling av søknad om reseksjonering»		
☒ Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering og/eller ☒ Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)		
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Molde 19/3-2020	Geir Ivar Hoem	GEIR IVAR HOEM
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Molde, 19/3-2020	Anne Karin Rindarøy	ANNE KARIN RINDARØY
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner			
Fylles inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefellene/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring			
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

14. Kommunens saksbehandling	
a)	☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
b)	☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen

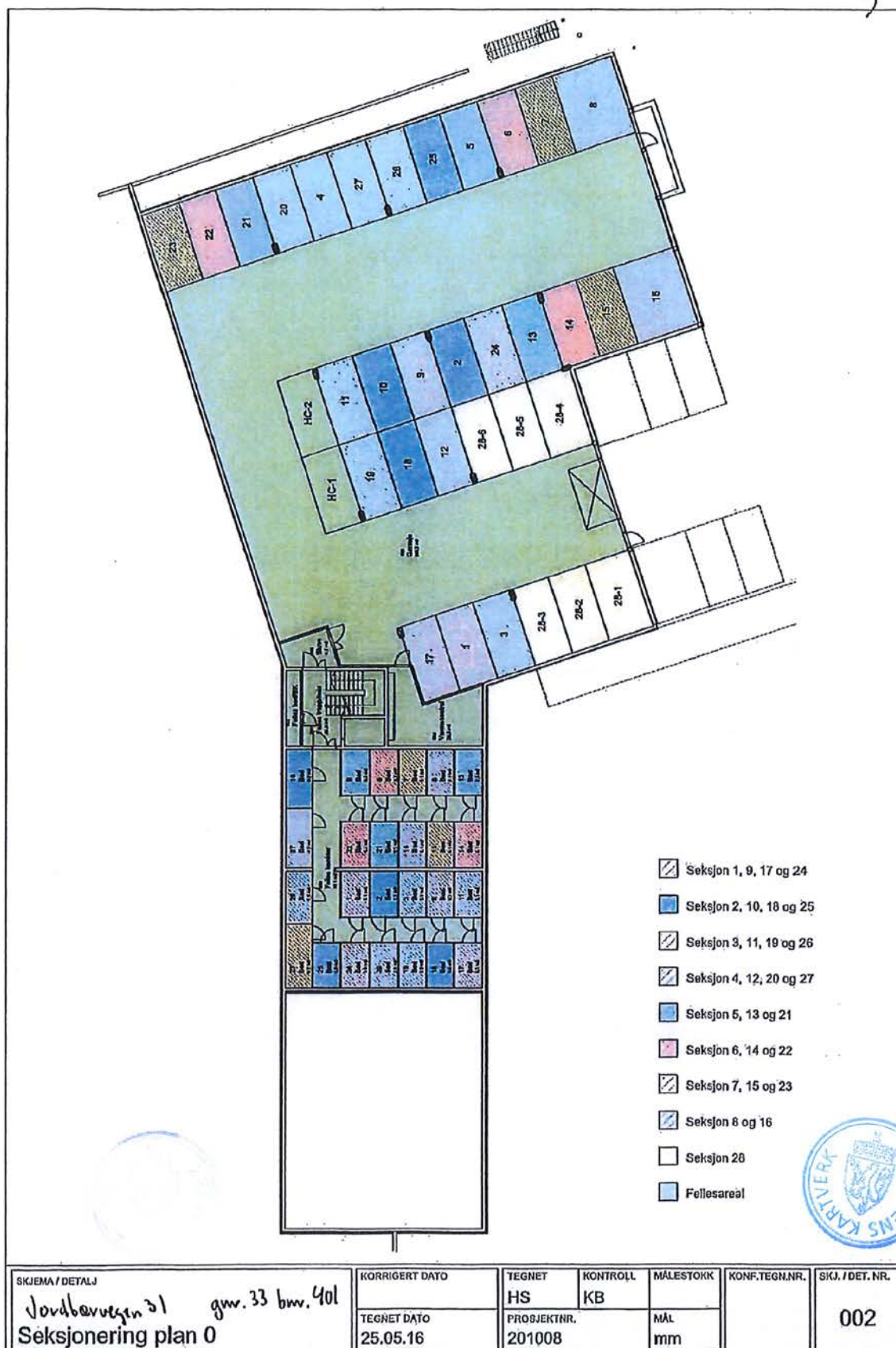
15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):					
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnummer
1506	MOLDE	33	401		23 og 28
Dato	Underskrift	Stempel			
14/4-2020	Øjornar Vasdal	 MOLDE KOMMUNE BYGGESAKS OG KARTKONTROLL			

Dato	Innsenderens underskrift
	

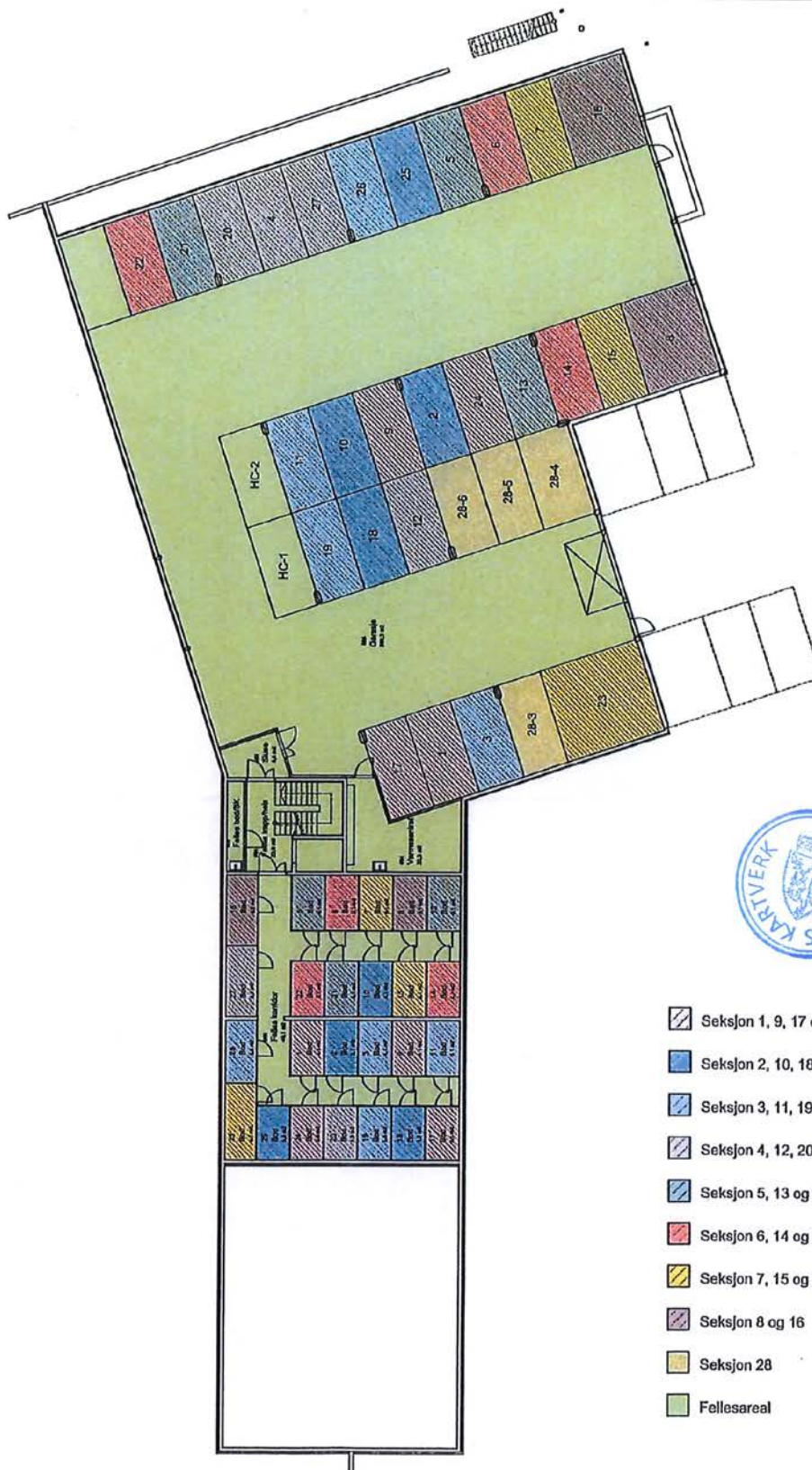


EKSISTERENDE

3

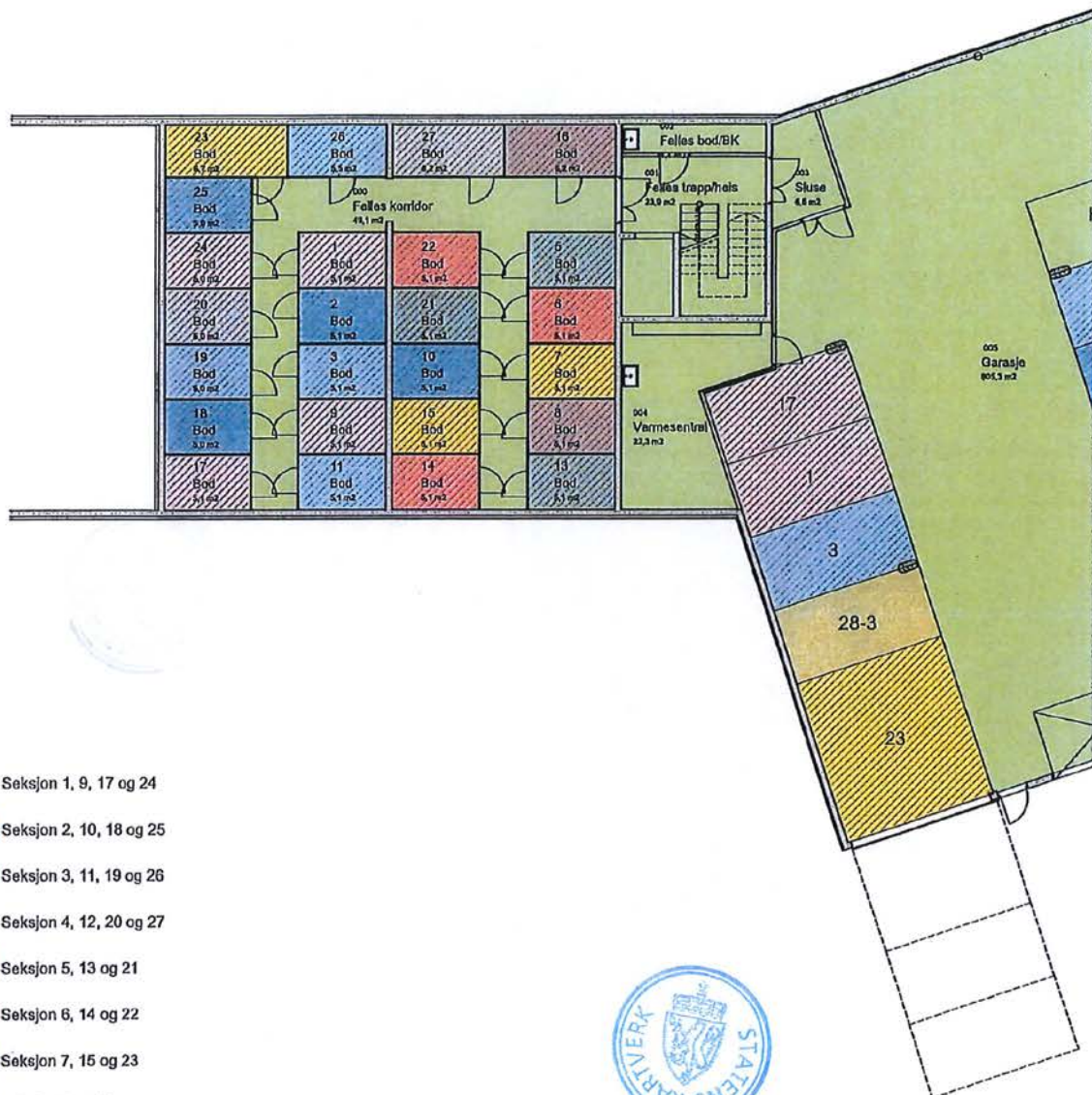


NY



- Seksjon 1, 9, 17 og 24
- Seksjon 2, 10, 18 og 25
- Seksjon 3, 11, 19 og 26
- Seksjon 4, 12, 20 og 27
- Seksjon 5, 13 og 21
- Seksjon 6, 14 og 22
- Seksjon 7, 15 og 23
- Seksjon 8 og 16
- Seksjon 28
- Fellesareal

SKJEMA / DETALJ	KORRIGERT DATO	TEGNET	KONTROLL	MÅLESTOKK	KONF. TEGN. NR.	SKJ. / DET. NR.
Jordbøvengen 31 gnr. 33 bnr. 401	19.11.19	HS	KB			
Seksjonering plan 0	TEGNET DATO 25.05.16	PROSJEKTNR. 201008		MÅL mm		002



- Seksjon 1, 9, 17 og 24
- Seksjon 2, 10, 18 og 25
- Seksjon 3, 11, 19 og 26
- Seksjon 4, 12, 20 og 27
- Seksjon 5, 13 og 21
- Seksjon 6, 14 og 22
- Seksjon 7, 15 og 23
- Seksjon 8 og 16
- Seksjon 28
- Fellesareal



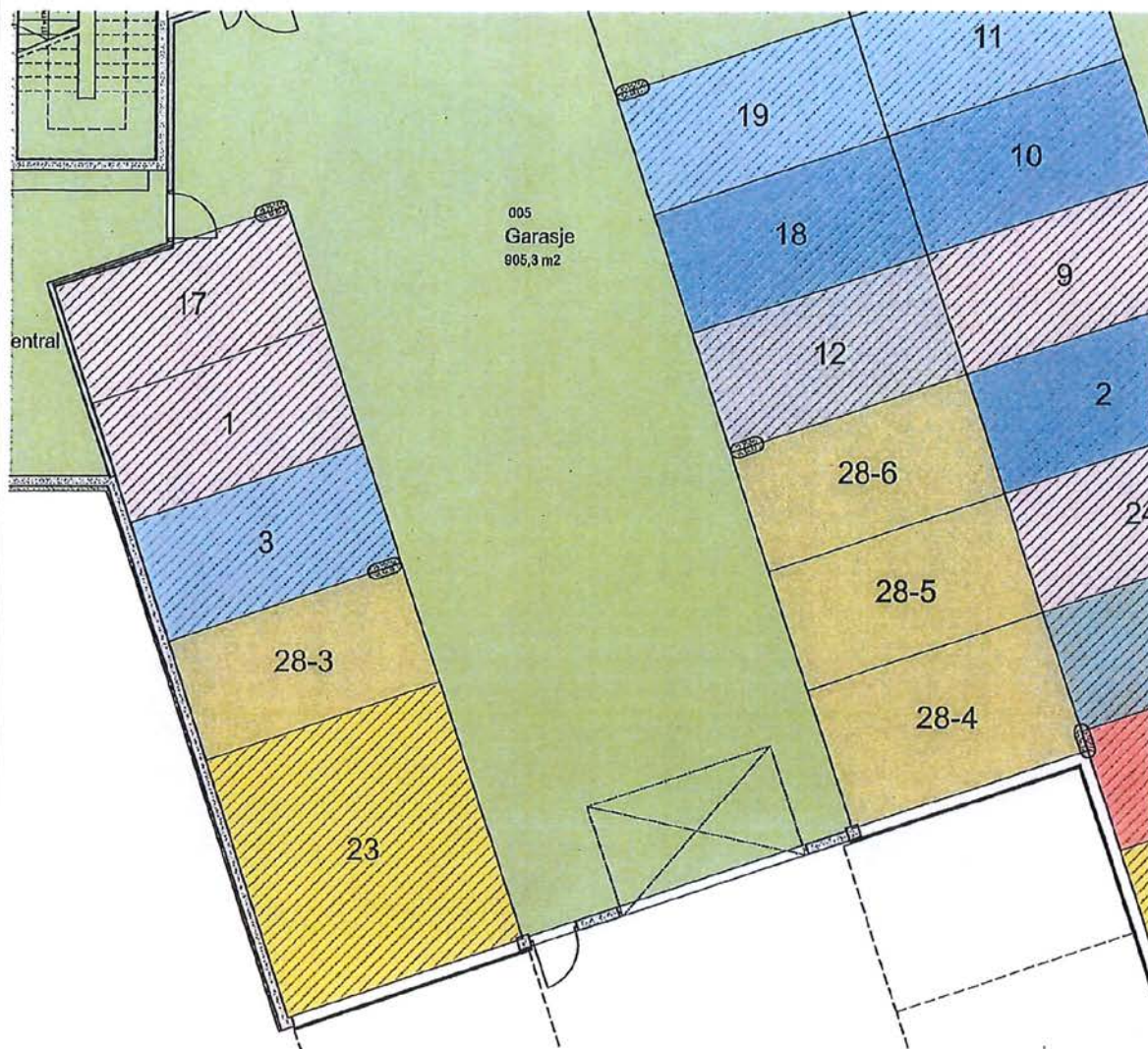
SKJEMA / DETALJ	KORRIGERT DATO 19.11.19	TEGNET HS	KONTROLL KB	MÅLESTOKK	KONF.TEGN.NR.	SKJ. / DET. NR.
Seksjoner plan 0 - blokk D	TEGNET DATO 25.05.16	PROSJEKTNR. 201008	MÅL mm			003



-  Seksjon 1, 9, 17 og 24
-  Seksjon 2, 10, 18 og 25
-  Seksjon 3, 11, 19 og 26
-  Seksjon 4, 12, 20 og 27
-  Seksjon 5, 13 og 21
-  Seksjon 6, 14 og 22
-  Seksjon 7, 15 og 23
-  Seksjon 8 og 16
-  Seksjon 28
-  Fellesareal



SKJEMA / DETALJ	KORRIGERT DATO	TEGNET	KONTROLL	MÅLESTOKK	KONF. TEGN. NR.	SKJ. / DET. NR.
	19.11.19	HS	KB			
Seksjonering plan 0 - blokk C	TEGNET DATO	PROSJEKTNR.		MÅL		004
	25.05.16	201008		mm		

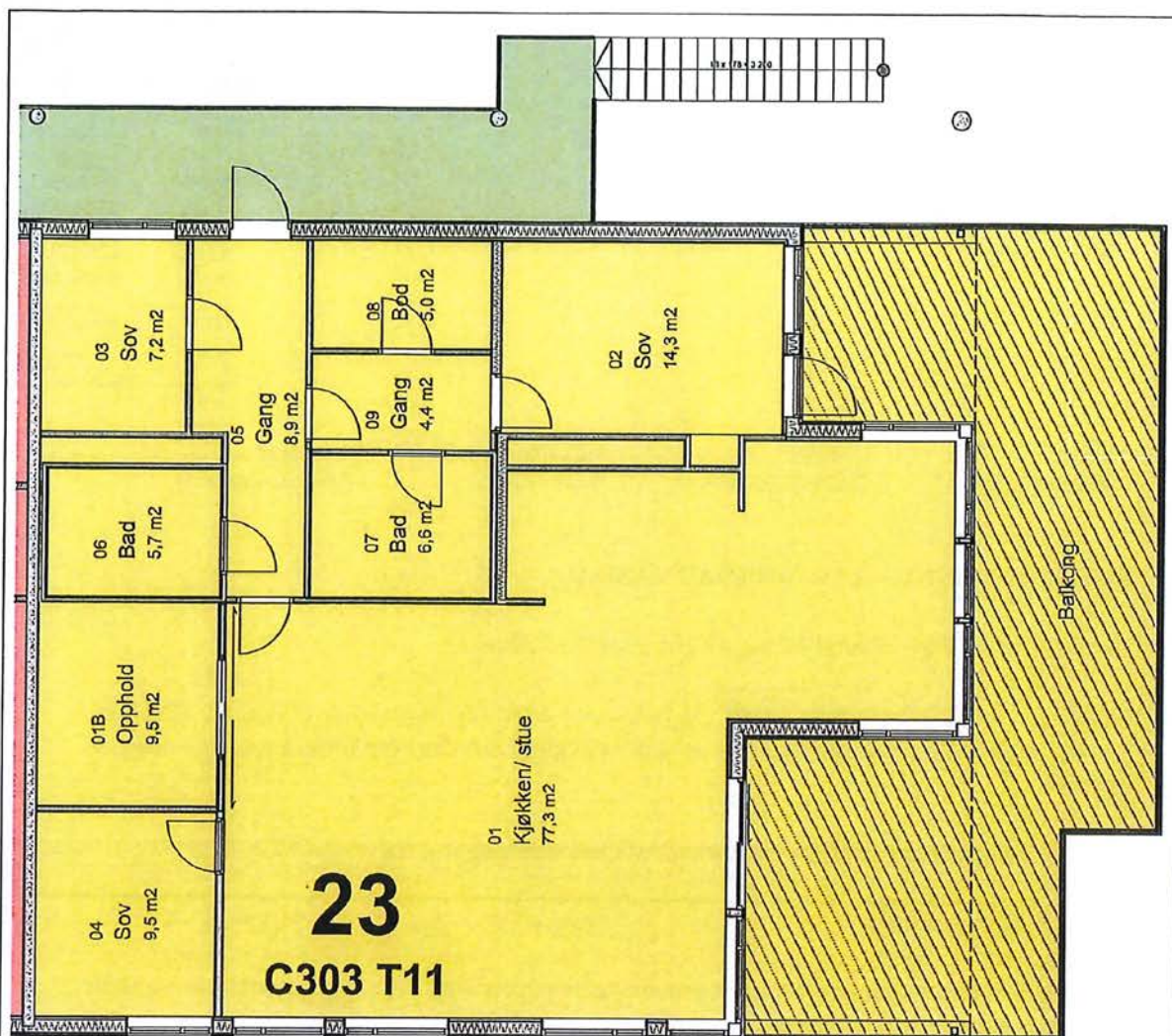


Seksjon 28

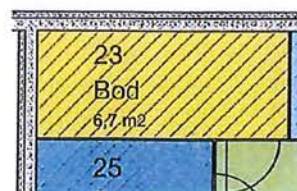
52 m²



SKJEMA / DETALJ	KORRIGERT DATO	TEGNET	KONTROLL	MÅLESTOKK	KONF. TEGN. NR.	SKJ. / DET. NR.
	19.11.19	HS	KB	MÅL		
Seksjon 28 (plan 0)	TEGNET DATO	PROSJEKTNR.		mm		
	25.05.16	201008				128



Boligdel	Balkong
157,3 m ²	59,0 m ²
Sportsbod	Parkeringsplass
6,7 m ²	27,0 m ²



Sportsbod i plan 0

SKJEMA / DETALJ	KORRIGERT DATO	TEGNET	KONTROLL	MÅLESTOKK	KONF.TEGN.NR.	SKJ. / DET. NR.
	19.11.19	HS	KB			
Seksjon 23 (plan 3, blokk C)	TEGNET DATO	PROSJEKTNR.		MÅL		123
	25.05.16	201008		mm		

Molde kommune
Rådhusplassen 1
6413 Molde



POST	Pb 700 Sentrum 6501 Kristiansund
BESØK	Storgata 34 6508 Kristiansund
TELEFON	+47 71 58 44 44
TELEFAX	+47 71 58 44 45
ORG.NR	999 651 585 MVA
E-POST	kristiansund@ovgj.no
WEB	www.ovgj.no
Medlemmer av Den Norske Advokatforening	

Vår ref.:
127068/517720/RWI

Deres ref.:
OPPM-20/00804-3

Ansvarlig advokat:
Runar Wiik

Kristiansund,
14. september 2020

RESEKSJONERING – ATT: BJØRNAR VASDAL

Det vises til melding til tinglysning av gnr. 33/401 i Molde.

Melding om tinglysning kom i retur på bakgrunn av at det manglet samtykke fra Romsdal Eiendomsmegling og at det ikke var satt inn et avgiftsgrunnlag som følge av forskyvning av eierbrøk.

- 1 Vedlagt følger samtykke fra Romsdal Eiendomsmegling AS
- 2 Avgiftsgrunnlag

Seksjon 23 erverver ved reseksjoneringen en større parkeringsplass enn hva seksjonen hadde før. I forbindelse med at fellesarealet reduseres, øker Seksjon 23 sin eierbrøk med 14 fra 236/3561 til 250/3561.

Seksjon 23 ble ervervet for MNOK 7,1, noe som gir en kvm.pris på ca. 30 000. Det antas at prisen er tilsvarende i dag. Dokumentavgiftsgrunnlaget blir da $14 \times \text{kr } 30\,000 = \text{kr } 420\,000$.

Det bemerkes at den økte brøken knytter seg til parkeringsarealet og har en verdi på ca. kr 150 000.

I og med at brøken skal beregnes fordelt på hele sameieeiendommen legges kr 420 000 til grunn som riktig for dokumentavgiftsberegningen.

Dette gir en dokumentavgift på $\text{kr } 420\,000 \times 2,5\% = \text{kr } 10\,500$.

Med hilsen
ADVOKATFIRMAET ØVERBØ GJØRTZ AS

Runar Wiik
partner/advokat



Advokatfirmaet Øverbø Gjørtz AS
v/ adv. Runar Wiik
Pb 700
6501 Kristiansund

INNKOMMET DATO

13 JAN 2020

ØVERBØ GJØRTZ DA

Deres ref.

Vår ref.

Næringsliv Nordmøre og Romsdal-JL

Molde,

9. januar 2020

Reseksjonering Gnr 33 bnr 401 i Molde kommune.

Viser til epost datert 08.01.2020 fra adv. Runar Wiik vedrørende samtykke til reseksjonering av gnr 33 bnr 401 i Molde kommune.

Sparebank 1 SMN samtykker til planlagte reseksjonering i henhold til vedlagte søknad om reseksjonering.

Når reseksjonering er gjennomført vil vi slette vårt tinglyste pant i gnr 33 bnr 401 snr 28 i Molde kommune.

Med vennlig hilsen
SpareBank 1 SMN



Jørund Lillås
Ass. Banksjef

- e-post: jorund.lillas@smn.no - mobiltlf.: 90977665



Vedlegg: Søknad reseksjonering.

Kontor
SpareBank 1 SMN
Søndre gt. 4
Postboks 4796 Torgarden
7467 Trondheim

Hovedkontor
SpareBank 1 SMN
7467 Trondheim
Besøksadresse:
Søndre gt. 4

Telefon
+47 915 07300

E-post
smn@smn.no
Hjemmeside
smn.no

Org.nr.
937 901 003

Øverbø & Gjørtz
v/ Runar Wiik
Pb 700
6501 Kristiansund

Vår ref.: 15-5004/14

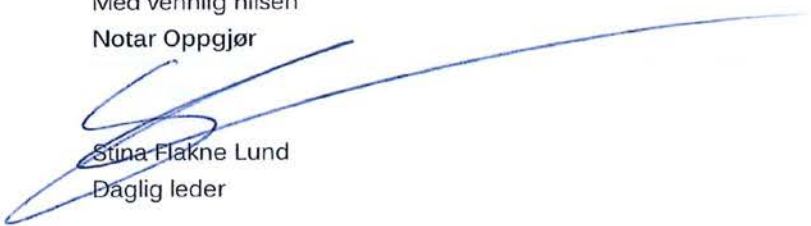
Deres ref.:

Kristiansund, 19.03.2020

Reseksjonering gnr. 33 bnr. 401 i Molde kommune

Romsdal Eiendomsmegling AS som har urådighet på gnr. 33 bnr. 401 snr. 28, tinglyst 16.06.15 (dok. 2015/536847) samtykker til reseksjonering i henhold til søknad om reseksjonering.

Med vennlig hilsen
Notar Oppgjør



Stina Flakne Lund
Daglig leder



Notar - Oppgjør AS
Langveien 51, 6510 Kristiansund N

Tlf 71400040/ Fax 71400041

oppgjør@notar.no
Org.nr: 914 020 670

FULLMAKT

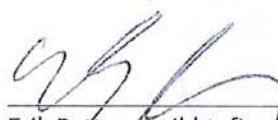
Romsdal Eiendomsmegling AS, org.nr. 811 669 202 gir Oppgjør AS org.nr. 998 185 661
v/følgende:

1. Stina Flakne Lund, fnr. [REDACTED]
2. Henning Jarnes, fnr. [REDACTED]
3. Jostein Waterud, fnr. [REDACTED]
4. Cathrin Fjørtoft, fnr. [REDACTED]
5. Lars-Emil Hasselø, fnr. [REDACTED]
6. Stig Flemmen, fnr. [REDACTED]
7. Even Pedersen Amundøy, fnr. [REDACTED]

Fullmakt til å tinglyse skjøter, pantedokumenter, og erklæringer/servitutter for kjøpere, samt slette, transportere, samtykke til fradeling/sammenføring/oppdeling i eierseksjoner og vike prioritet med sikringsobligasjoner på eiendommer i kraft av tinglyst urådighetssperre til fordel for Romsdal Eiendomsmegling AS.

Fullmakten gis inntil den er kalt tilbake.

Kristiansund,


Erik Pettersen ihht. firmaattest

Fullmakten gjelder fortsatt
Dato: 2/3-20

Rett kopi
Oppgjør AS


notar
Oppgjør AS
Stina Flakne Lund
Daglig leder/Registrert revisor
Tlf: 93 29 92 22
Epost: stina@notar.no



19.03.2020 Vår dato

1 (1) Side
JGW Vår referanse

97670517 Telefon dir

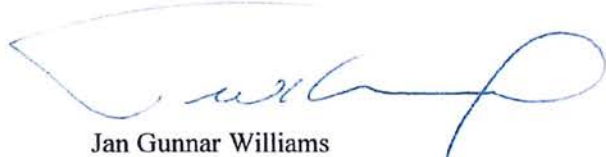
Advokatfirmaet Øverbø Gjørtz AS
v/ Adv Runar Wiik
Storgata 34

6508 Kristiansund

Samtykke reseksjonering Gnr 33 Bnr 401 Seksj 23 i Molde. Hjemmel: Gerd Helge og Lidvar Nygjerde.

Viser til mottatt dokumentasjon vedr. reseksjonering av ovennevnte. Som panthaver ei eiendommen samtykker vi i reseksjoneringen

Med vennlig hilsen
for Nordea Bank Abp, filial i Norge
Kristiansund



Jan Gunnar Williams
Finansiell rådgiver



Nordea Bank Abp, filial i Norge
Kristiansund
Storgt 11
Postboks 74 6501 KRISTIANSUND N
www.nordea.no

Nordea Bank Abp, filial i Norge, Essendrops gate 7, Postboks 1166 Sentrum, 0107 Oslo, 920058817 MVA (Foretaksregisteret)
Nordea Bank Abp, Helsingfors, Finland, 2858394-9 (Patent- och registerstyrelsen)

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Jordbærvegen 31

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

2. Styrets årsmelding

3. Årsregnskap og revisors beretning

4. Innkomne saker

4.1 Endring av vedtekt 1-2 Hva sameiet omfatter

Dagens ordlyd:

Sameiet består av 27 boligseksjoner og 1 næringsseksjon på eiendommen gnr. 33, bnr. 401 i Molde kommune. Næringsseksjonen vil bestå av 6 usolgte parkeringsplasser ut over det antall gjesteparkeringsplasser som er avsatt i prosjektet. Eier av næringsseksjonen kan selge eller leie ut disse til seksjonsjeiere.

Forslag til vedtak:

Sameiet består av 27 boligseksjoner og 1 næringsseksjon på eiendommen gnr. 33, bnr. 401 i Molde kommune. **Næringsseksjonen består av 4 parkeringsplasser.** Eier av næringsseksjonen kan selge eller leie ut disse til seksjonsjeiere.

4.2 Tillegg i vedtekt 3-1 (3) Rett til bruk

Forslag til vedtak:

NY - ekstra kulepunkt under 3-1 nr. 3

- Lagring og benyttelse av fellesområder skal godkjennes av styret.

4.3 Endring av vedtekt 5-1 Felleskosnader

Parkeringskjeller er i dag en del av sameierbrøken til sameiet. Derfor er dagens tekst noe misvisende. I tillegg består næringsseksjon i dag kun av 4 parkeringsplasser.

Dagens ordlyd:

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

Unntatt fra dette er kostnader forretningsførsel, revisjon, kabel-TV/internett, og parkeringskjeller. Dette fordeles flatt. Unntatt er også kostnader forbundet med fjernvarme. Dette fordeles etter forbruk.

Felleskostnader knyttet til bruk av tilordnede parkeringsplasser på fellesareal, fordeles på sameierne som disponerer parkeringsplass iht. hvor mange parkeringsplasser hver sameier disponerer. Seksjon nr. 28 (næringsseksjon) skal kun belastes for kostnaden knyttet til drift/vedlikehold av parkeringskjelleren, 6 plasser.

Forslag til vedtak:

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

Unntatt fra dette er kostnader forretningsførsel, revisjon og kabel-TV/Internett. Dette fordeles flatt. Unntatt er også kostnader forbundet med fjernvarme. Dette fordeles etter forbruk.

Eiere av de 4 parkeringsplassene i seksjon nr. 28 (næringsseksjon) belastes for kostnader knyttet til drift/vedlikehold av disse 4 parkeringsplassene i parkeringskjeller.

4.4 Endring i ordensreglene pkt 5 Kjøring og parkering

Dagens ordlyd:

Dersom sameiet har innført bestemte områder for parkering og kjøring av motorkjøretøy, benyttes disse. De som eventuelt er tildelt garasje eller egen plass, tar først i bruk den før fellesparkeringen benyttes. Kjøring og parkering på gårdsplasser, gang- og sykkelveger er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring.

Forslag til vedtak:

Dersom sameiet har innført bestemte områder for parkering og kjøring av motorkjøretøy, benyttes disse. Alle seksjoner har tildelt sin faste parkeringsplass, 1 pr. seksjon, ref. vedtektene pkt. 1-3, som er seksjonerte tilleggsdeler til den enkeltes seksjon/leilighet. Gjesteparkering skal forbeholdes besøkende, men av- og påstigning, eller korttidsparkering, noen timer, kan tillates. Kjøring og parkering på gårdsplasser, gang- og sykkelveger er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring.

4.5 Endring husordensregler pkt. 6 Dyrehold

Dagens ordlyd;

Det er tillatt med dyr i sameiet under forutsetning av at sameier aksepterer sameiets regler for dyrehold. Beboere som holder husdyr skal derfor sørge for at dyrene er til sjananse, eller etterlater ekskrementer på sameiets område.

Forslag til vedtak:

Det er tillatt med dyr i sameiet under forutsetning av at sameier aksepterer sameiets regler for dyrehold. Beboere som holder husdyr skal derfor sørge for at dyrene **ikke** er til sjananse, eller etterlater ekskrementer på sameiets område.

5. Godtgjørelse til styret

Det foreslås følgende godtgjørelse for periode 06.05.2025-29.04.2026:

Styreleder: kr 20.000

Styremedlemmer: kr 10.000

Totalt honorar: kr 40.000

6. Valg

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Styret foreslår Erik Hestad

6.2 Valg av 1 styremedlemmer for 2 år

Styret foreslår Anders Tombre Pettersen

6.3 Valg av 1 varamedlem for 1 år

6.4 Valg av valgkomité

Saksdokumenter følger vedlagt.

Sameiet Jordbærvegen 31

Årsmelding fra styret 2025

1. TILLITSVALGTE:

Siden forrige ordinære årsmøte har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

STYRET:

Styreleder, Kjell Ove Voldsund

Styremedlem, Geir Ivar Hoem

Styremedlem, John Brede Gulløien

Varamedlem, Marita Henden

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. SP0001287954. 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

Sameiet Jordbærvegen 31 består av 27 boenheter og ligger i Molde kommune

Boligselskapet er registrert i Brønnøysund med organisasjonsnummer 818110472.

3. STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære årsmøte har det vært avholdt 4 styremøter, hvor 20 protokollerte saker har vært behandlet.

Styret har arbeidet med følgende saker: Avtale vaskebyrå, fjernvarmeanlegg problemer og jobbet med ny serviceavtale, takteking heissjakt, brøyting, vedtekter, ordensregler, godkjenning av regnskap og budsjett og flere mindre saker.

Det har vært et krevende år med vedvarende problemer med fjernvarmeanlegget, dette er noe som det fortsatt jobbes med.

Det er også krevende økonomisk og vi bruker mer penger enn vi får inn.

4. ØKONOMI

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av boligselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat

Årsmeldingen er godkjent av styret 12.04.2026

Resultatregnskap 2025 Sameiet Jordbærvegen 31

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		852 958	825 269	893 300	1 049 000
Kabel TV avgift		190 836	181 116	190 800	215 100
Andre driftsinntekter		37 200	9 900	39 600	37 200
Sum inntekter		1 080 994	1 016 285	1 123 700	1 301 300
Kostnader					
Personalkostnader	2	5 640	5 640	5 600	5 600
Styrehonorar		40 000	40 000	40 000	40 000
Energi og strøm		248 736	254 551	270 000	270 000
Vedlikehold	3	481 567	242 089	269 700	350 000
Revisjonshonorar		8 263	7 795	7 800	8 400
Forretningsførerhonorar		101 238	97 065	101 200	105 000
Andre forvaltningstjenester		744	0	0	0
Kabel-TV		187 090	177 731	190 800	215 100
Forsikringer		79 736	71 322	79 700	87 200
Snøbrøyting		7 830	33 452	35 000	35 000
Andre driftskostnader	4	129 862	141 400	138 900	97 000
Sum kostnader		1 290 705	1 071 044	1 138 700	1 213 300
Driftsresultat		-209 711	-54 759	-15 000	88 000
Finansinntekter og kostnader					
Renteinntekt		11 480	13 196	15 000	12 000
Resultat av finansinnt. og -kostnader		11 480	13 196	15 000	12 000
Arsresultat	1	-198 231	-41 564	0	100 000
Overføringer og disponeringer					
Overført annen egenkapital	5	-198 231	-41 564	0	100 000
Sum overføringer og disponeringer		-198 231	-41 564	0	100 000

Balanse pr. 31.12.25 Sameiet Jordbærvegen 31

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		18 580	0
Andre fordringer		19 578	23 278
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		148 875	364 157
Sum omløpsmidler		187 033	387 435
SUM EIENDELER		187 033	387 435

Balanse pr. 31.12.25 Sameiet Jordbærvegen 31

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		141 446	339 677
Sum egenkapital	5	141 446	339 677
GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		4 891	3 780
Leverandørgjeld		40 696	43 978
Sum kortsiktig gjeld		45 587	47 758
Sum gjeld		45 587	47 758
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		187 033	387 435

Molde 31.12.25

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

Kjell Ove Voldsund
Styreleder

John Brede Gulløien
Styremedlem

Geir Ivar Hoem
Styremedlem

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	339 677	381 240
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	-198 231	-41 564
B. Årets endring disponible midler	-198 231	-41 564
C. Disponible midler 31.12	141 446	339 677

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 - Personalkostnader

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	5 640	5 640
Sum	5 640	5 640

Sameiet har ingen ansatte.

Note 3 - Vedlikehold

	2025	2024
6601 Vedlikehold bygg	61 584	20 454
6602 Vedlikehold vvs	164 687	58 118
6603 Vedlikehold elektro	8 829	0
6604 Vedlikehold utvendig anlegg	43 701	5 439
6605 Vedlikehold heis	67 301	26 841
6607 Vedlikehold parkeringskjeller	0	32 152
6610 Leie vaktmester	134 916	98 887
6620 Rep. og vedlikehold utstyr	549	198
Sum	481 567	242 089

Note 4 - Andre driftskostnader

	2025	2024
6360 Renhold, sanitærartikler	78 752	84 961
6400 Leie maskiner	6 400	0
6440 Leie av container, transportmidler	3 750	0
6500 Verktøy og redskaper	1 900	5 659
6550 Driftsmaterialer	1 664	0
6825 Kopiering	79	76
6940 Porto	836	483
6990 Andre kostnader tele/alarm	30 925	44 883
7400 Kontingenter, fradragsberettiget	2 200	2 130
7720 Årsmøte	1 185	1 091
7770 Bank og kortgebyr, betalingsgebyr	2 171	2 117
Sum	129 862	141 400

Note 5 - Egenkapital

Forskjellen mellom eiendeler og gjeld blir egenkapital.

	2025
Spesifikasjon opptjent egenkapital	
Opptjent egenkapital pr. 01.01	339 677
+/- Årets resultat	-198 231
Opptjent egenkapital pr. 31.12	141 446
Sum egenkapital pr. 31.12	141 446

Resultat og balanse med noter for Sameiet Jordbærvegen 31.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Jordbærvegen 31

Styreleder	Kjell Ove Voldsund (sign.)	11.03.2026
Styremedlem	Geir Ivar Hoem (sign.)	02.03.2026
Styremedlem	John Brede Gulløien (sign.)	03.03.2026

Til årsmøtet i Sameiet Jordbærvegen 31

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Molde, 12. mars 2026
Cedra Norge Rago AS

Else Berit Hamar

Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Securely signed with Brevio

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

The identities of the signers are listed below:

2026-03-12 11:01:27 UTC+01:00

Statsautorisert revisor

Else Berit Grønbech Hamar

 **bankID**

NO BankID - 7357d395-fbfe-46d7-93ee-2fb330e99ed8



This document package contains:

- The original document
- Closing page (this page)



Electronic signatures are not visible but digitally integrated.

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Jordbærvegen 31 onsdag 29.04.2026 kl. 18:00 - Scandic Seilet.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble enstemmig valgt: Randi Aleksandria Brokstad

1.2 Opptak av navnefortegnelse

Vedtak:

13 fremmøtte, 1 fullmakt hvorav 10 stemmeberettigede.

1.3 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:

Det fremkom ingen merknader til innkallingen, og ordinært årsmøte ble erklært lovlig satt.

1.4 Valg av møtesekretær

Vedtak:

Som møtesekretær ble enstemmig valgt:

- Randi Aleksandria Brokstad

Til å underskrive protokollen sammen med møteleder ble enstemmig valgt:

- Erika Monsås Rødseth

2. Styrets årsmelding

Vedtak:

Årsmelding fra styret for 2025 ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap og revisors beretning

Vedtak:

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

Revisors beretning ble referert.

4. Innkomne saker

4.1 Endring av vedtekt 1-2 Hva sameiet omfatter

Vedtak:

Følgende endring i vedtektene punkt 1-2 ble enstemmig godkjent:

Sameiet består av 27 boligseksjoner og 1 næringsseksjon på eiendommen gnr. 33, bnr. 401 i Molde kommune. **Næringsseksjonen består av 4 parkeringsplasser.** Eier av næringsseksjonen kan selge eller leie ut disse til seksjonsjeiere.

4.2 Tillegg i vedtekt 3-1 (3) Rett til bruk

Vedtak:

Følgende tillegg i vedtektene punkt 3-1 nr. 3 ble enstemmig godkjent:

NY - ekstra kulepunkt under 3-1 nr. 3

- Lagring og benyttelse av fellesområder skal godkjennes av styret.

4.3 Endring av vedtekt 5-1 Felleskosnader

Vedtak:

Følgende endring i vedtektene punkt 5-1 ble enstemmig godkjent:

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.
Unntatt fra dette er kostnader forretningsførsel, revisjon og kabel-TV/Internett. Dette fordeles flatt. Unntatt er også kostnader forbundet med fjernvarme. Dette fordeles etter forbruk.

Eiere av de 4 parkeringsplassene i seksjon nr. 28 (næringsseksjon) belastes for kostnader knyttet til drift/vedlikehold av disse 4 parkeringsplassene i parkeringskjeller.

4.4 Endring i ordensreglene pkt 5 Kjøring og parkering

Vedtak:

Følgende endring i Ordensreglene punkt 5 ble enstemmig godkjent:

Dersom sameiet har innført bestemte områder for parkering og kjøring av motorkjøretøy, benyttes disse. Alle seksjoner har tildelt sin faste parkeringsplass, 1 pr. seksjon, ref. vedtektene pkt. 1-3, som er seksjonerte tilleggsdeler til den enkeltes seksjon/leilighet. Gjesteparkering skal forbeholdes besøkende, men av- og påstigning, eller korttidsparkering, noen timer, kan tillates. Kjøring og parkering på gårdsplasser, gang- og sykkelveger er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring.

4.5 Endring husordensregler pkt. 6 Dyrehold

Vedtak:

Følgende endring i Ordenreglene punkt 6 ble enstemmig godkjent:

Det er tillatt med dyr i sameiet under forutsetning av at sameier aksepterer sameiets regler for dyrehold. Beboere som holder husdyr skal derfor sørge for at dyrene **ikke** er til sjenanse, eller etterlater ekskrementer på sameiets område.

5. Godtgjørelse til styret

Vedtak:

Følgende godtgjørelse til styret for perioden 06.05.2025-29.04.2026 ble enstemmig godkjent:

- Styreleder: kr 20.000
- Styremedlemmer: kr 10.000

Totalt honorar: kr 40.000

6. Valg

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Vedtak:

Som styreleder for 2 år ble enstemmig valgt: Erik Hestad

6.2 Valg av 1 styremedlemmer for 2 år

Vedtak:

Som styremedlemmer for 2 år ble enstemmig valgt: Anders Tombre Pettersen

6.3 Valg av 1 varamedlem for 1 år

Vedtak:

Som varamedlem for 1 år ble enstemmig valgt: Henny Bugge

6.4 Valg av valgkomité

Vedtak:

Som medlemmer til valgkomitéen ble enstemmig valgt: styret

Møtet ble avsluttet kl. 18.50. I etterkant ble det avholdt beboermøte

Protokoll for Sameiet Jordbærvegen 31

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Randi Aleksandria Brokstad (sign.)	30.04.2026
Sekretær	Randi Aleksandria Brokstad (sign.)	30.04.2026
Protokollvitne	Erika Monsås Rødseth (sign.)	30.04.2026

VEDTEKTER

for

Sameiet Jordbærvegen 31

(org. nr. 818110472)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet.
Sist endret 19.04.18

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Jordbærvegen 31. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 06.09.16

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 27 boligseksjoner og 1 næringsseksjon på eiendommen gnr. 33, bnr. 401 i Molde kommune. Næringsseksjonen vil bestå av 6 usolgte parkeringsplasser ut over det antall gjesteparkeringsplasser som er avsatt i prosjektet. Eier av næringsseksjonen kan selge eller leie ut disse til seksjonseiere.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. Seksjonerte tilleggsdeler er parkeringsplasser og boder i parkeringskjeller.

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

Utbygger forbeholder seg retten til å bygge/ferdigstille iht. godkjente planer på sameiets fellesarealer. Sameiere som overtar seksjoner før hele prosjektet er ferdigstilt, aksepterer at utbygger at utbygger ferdigstiller utomhusområder i henhold til prosjektbeskrivelsen og tegninger.

1-3 Parkering

Alle seksjoner har en fast biloppstillingsplass i parkeringskjeller. Parkeringsplassen kan ikke selges separat og følger til enhver tid med seksjonen.

I tillegg er det 2 hc- plasser som ligger på sameiets fellesarealer. Ved dokumentert behov for hc plass kan styret i sameiet tildele hc-plass til seksjonseiere med gyldig hc- bevis. Den som får tildelt hc-plass må stille sin opprinnelige plass til disposisjon for sameiet. Dette skal reguleres i en avtale mellom sameiet og seksjonseier, og ved salg av seksjon er det den opprinnelige parkeringsplassen, som er en seksjonert tilleggsdel, som følger seksjonen.

2. Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett

Den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

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

3. Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet

3-1 Rett til bruk

(1) Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

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

Følgende tiltak krever forhåndssøknad til, og samtykke fra, styret:

- Alle installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.
- Oppsetting av skilt for virksomhet i næringsseksjon. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn.

3-2 Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler.

Selv om det ikke er vedtatt forbud mot dyrehold, skal dyreholdet ikke være til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

4. Vedlikehold

4-1 Sameiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte sameier skal holde bruksenheten, og andre rom/annet areal som hører bruksenheten til forsvarlig vedlike, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Sameierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Sameieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Sameier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o. l.

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

(5) Oppdager sameieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å sende melding til sameiet.

(6) Sameierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre sameiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Sameieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødige ulemper for sameieren eller annen bruker av boligen.

(5) Sameierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

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

Unntatt fra dette er kostnader forretningsførsel, revisjon, kabel-Tv/Internett og parkeringskjeller. Dette fordeles flatt. Unntatt er også kostnader forbundet med fjernvarme. Dette fordeles etter forbruk

Felleskostnader knyttet til bruk av tilordnede parkeringsplasser på fellesareal, fordeles på sameierne som disponerer parkeringsplass iht. hvor mange parkeringsplasser hver sameier disponerer. Seksjon nr. 28 (næringsseksjon) skal kun belastes for kostnaden knyttet til drift/vedlikehold av parkeringskjelleren, 6 plasser.

5-2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte sameier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp fastsatt av styret eller sameierne på årsmøtet eller av styret. 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 sameiernes forpliktelse

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

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

I vedtektene kan det fastsettes en mer omfattende panterett for krav mot seksjonseierne enn legalpanteretten etter første ledd. Slik beslutning krever at de seksjonseierne det gjelder, har sluttet seg til. Panteretten får rettsvern etter vanlige regler.

Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del, jf. § 29 fjerde ledd.

5-4 Heftelsesform

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

6. Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold

6-1 Mislighold

Sameiers 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

§ 38. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg. Tvangsfullbyrdelsesloven §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-7 første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess. Bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter denne paragrafen.

I sameier med to seksjoner kan en seksjonseier kreve salgspålegg overfor den andre seksjonseieren etter reglene i denne paragrafen.

6-3 Fravikelse

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for

eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer. Varamedlemmer kan velges.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges i årsmøtet. I årsmøtet velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

7-2 Styrets oppgaver

(1) 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. Styret har herunder å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

7-3 Styrets vedtak

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

7-4 Representasjon og fullmakt

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

8. Årsmøtet

8-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves i årsmøtet.

8-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned, jf. Eierseksjonsloven § 41

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet, jf. Eierseksjonsloven §42.

8-3 Varsel om og innkalling til årsmøte

(1) Forut for ordinært årsmøte skal styret varsle sameierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Årsmøtet skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig kalles inn med

kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 8-3 (1).

8-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

Årsmøtet skal, uten hensyn til om det er nevnt i innkallingen:

- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt, godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle andre saker som er nevnt i innkallingen

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse, jf. eierseksjonslovens § 43

8-5 Møteledelse og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrelederen, med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra årsmøtet.

8-6 Stemmerett og fullmakt

I årsmøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.

Hver sameier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på årsmøtet

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke årsmøtet fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning,
- e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål,

- f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum.
- g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene,
- h) endring av vedtektene.

(5) Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

(6) Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

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

9. Ugildhet (inhabilitet § 48) og mindretallsvern

9-1 Ugildhet

(1) Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på årsmøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder pålegg om salg eller krav etter §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

9-2 Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

10. Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.juni 2017 nr 65.

ORDENSREGLER FOR SAMEIET Jordbærvegen 31

Vedtatt i ekstraordinært sameiermøte den 22.11.2017

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i sameiet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Sameierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Dersom sameiet har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i sameiet mellom klokken 23:00-07:00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23:00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- på hverdager klokken 07:00-20:00
- i helg og helligdager klokken 10:00-18:00

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i sameiet.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Eier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel etc, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.

Sameieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep/endringer i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på sameiets eiendom, inklusive fellesarealene.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner og sykler kan imidlertid plasseres på angitte plasser.

Mat skal ikke legges ut på sameiets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Fellesdører skal alltid være låst. Lyset slukkes etter bruk på loft og i kjeller.

5. Kjøring og parkering

Dersom sameiet har innført bestemte områder for parkering og kjøring av motorkjøretøy, benyttes disse. De som eventuelt er tildelt garasje eller egen plass, tar først i bruk den før fellesparkeringen benyttes. Kjøring og parkering på gårdsplasser, gang- og sykkelveger er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring.

6. Dyrehold

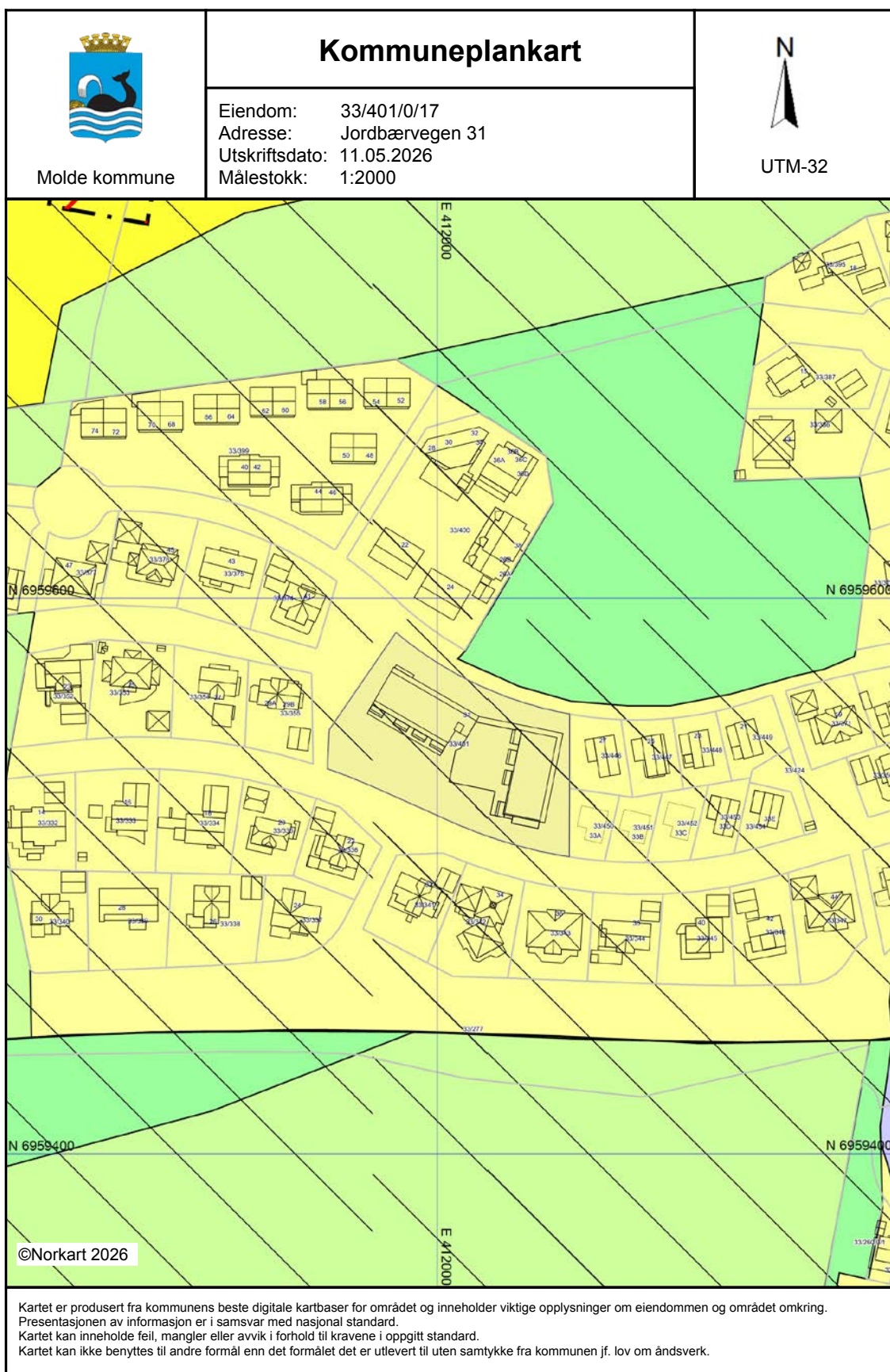
Det er tillatt med dyr i sameiet under forutsetning av at sameier aksepterer sameiets regler for dyrehold. «Beboere som holder husdyr skal derfor sørge for at dyrene er til sjenanse, eller etterlater ekskrementer på sameiets område.

7. Andre bestemmelser

Grilling er tillatt, men fortrinnsvis med elektrisk og gassgrill. Den som griller må ta hensyn til brannfaren, og sørge for at naboer ikke sjeneres. («regelen» om at alle tar hensyn, er fin å forholde seg til»)

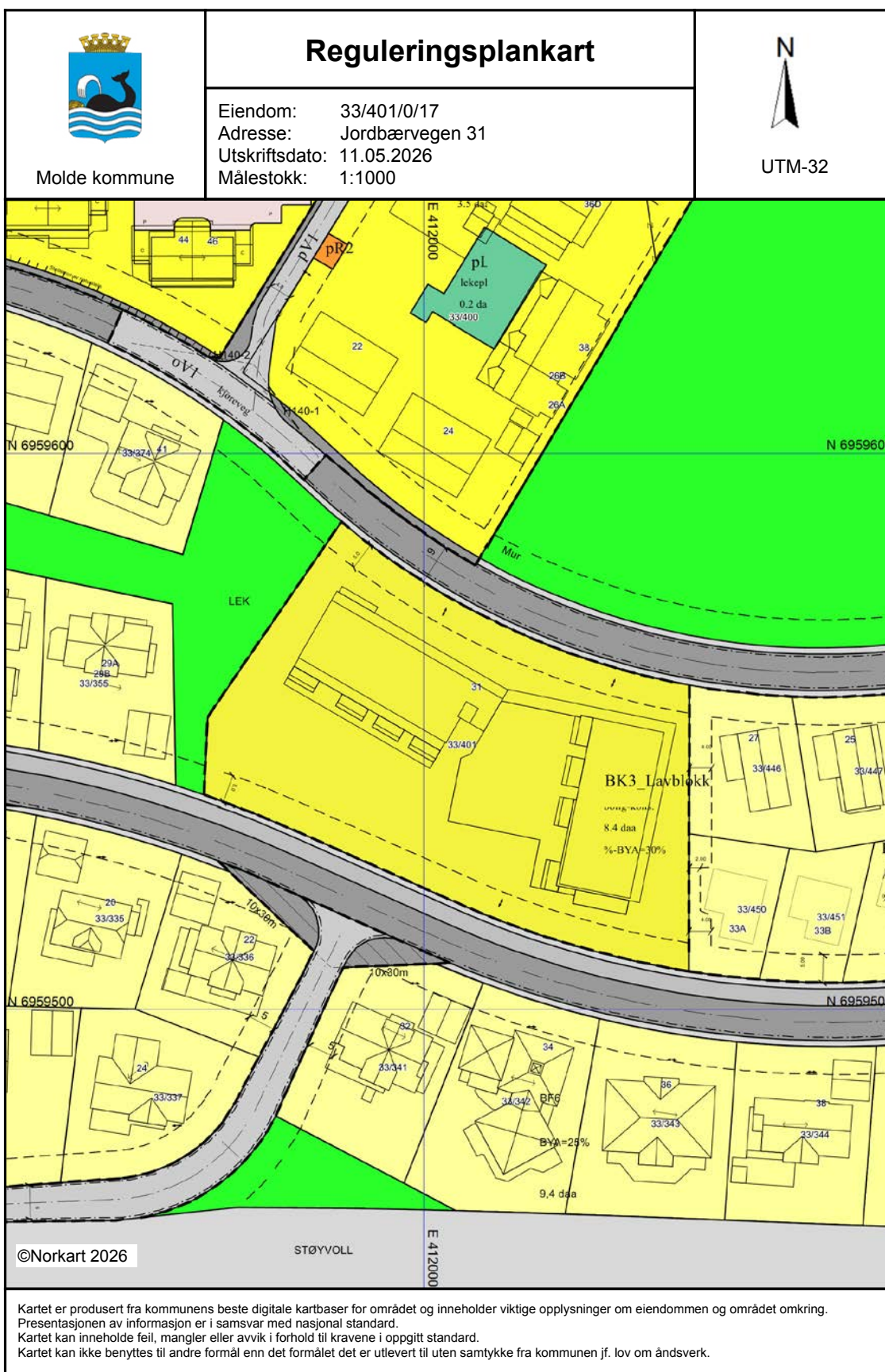
8. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.



Tegnforklaring

<i>Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11)</i>	
	Boligbebyggelse - eksisterende
	Boligbebyggelse - nytt
	Forretninger - eksisterende
<i>Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)</i>	
	Grønnstruktur - eksisterende
<i>Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsfri</i>	
	LNFR-areal - eksisterende
<i>Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass</i>	
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
	Farleder - eksisterende
<i>Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-i)</i>	
	Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
	Sikringsone - Byggeforbud rundt veg, bane og
<i>Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL</i>	
	Faresone grense
<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Planområde
	Grense for arealformål
	Fjernveg - eksisterende
	Hovedveg - eksisterende
	Samleveg - eksisterende



Tegnforklaring

	<i>Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §</i>
	Frittliggende småhusbebyggelse
	<i>Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.</i>
	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg
	<i>Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,</i>
	Friområder
	<i>Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §</i>
	Friluftsområde (på land)
	<i>Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL</i>
	Boligbebyggelse, frittliggende småhus
	Boligbebyggelse, konsentrerte småhus
	Renovasjonsanlegg
	Lekeplass
	<i>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn</i>
	Kjøreveg
	Gatetun
	Annen veggrunn, teknisk anlegg
	<i>Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12</i>
	Sikringsone - Frisikt
	<i>Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE</i>
	Sikringsonegrense
	<i>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200</i>
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Eiendomsgrense som skal oppheves
	Byggegrense
	Planlagt bebyggelse
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert kant kjørebane
	Regulert støttemur
	Målelinje/Avstandslinje
	Avkjørsel
	Regulert mønretrøtning
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc	Påskrift areal
Abc	Påskrift utnyttning
Abc	Påskrift bredde
Abc	Påskrift plantilbehør
Abc	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

PLANBESTEMMELSER

**DETALJPLAN FOR
ARØLIA VEST – FELT BK 3**

PLAN NR. 1502200918
Vedtatt 26.04.2012, KST sak 33/12



MOLDE KOMMUNE



DETALJPLAN FOR
ÅRØLIA VEST – FELT BK3

Bestemmelser dato: 04/02/2011
Sist revidert: 27/02/2012
Godkjent dato: 26/04/2012

§ 1 Generelt

§ 1.1 I henhold til Plan- og bygningslovens § 12-7 gjelder disse reguleringsbestemmelsene for det regulerte området som er avgrenset med reguleringsgrenser på plankartet, datert 04.02.2011.

§ 1.2 Området er etter Plan- og bygningslova § 12-5 og 12-6 regulert til følgende formål og hensynssoner:

Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse – blokkbebyggelse
- Energianlegg - trafo

§ 2 Felles bestemmelser

§ 2.1 Plankrav

Før byggetillatelse blir gitt skal det utarbeides en detaljert situasjonsplan i målestokk 1:500. Situasjonsplanen skal vise plassering av bygningene, byggehøyder og hvordan den ubebygde delen av tomten skal planeres og utnyttes. Situasjonsplanen skal også vise eventuelle forstøtningsmurer, atkomst, parkering og terrengbehandling med høydeangivelse.

§ 2.2 Form og fasade

Bygningene skal ha en hovedutforming og materialbruk som er tilpasset hverandre og som harmonerer med eksisterende bygninger i området.

§ 2.3 Terrenginngrep

Nødvendige inngrep i eksisterende vegetasjon og terreng skal utføres skånsomt og beskyttes under anleggs- og byggearbeidet. Alle skjæringer og fyllinger skal gis ei utforming og overflate som demper den visuelle effekten av inngrepene.

§ 2.4 Universell utforming

Prinsipper for universell utforming skal legges til grunn innenfor reguleringsformålet ved utforming av bygninger, trafikkareal, fellesarealer med mer.

§ 2.5 Parkering og atkomst

Antall biloppstillingsplasser som den enkelte byggherre må anlegge på egen grunn innenfor reguleringsområdet skal regnes etter følgende normer:

- 1,5 biloppstillingsplass pr. boenhet
- Minimum 1 biloppstillingsplass pr. boenhet skal være i garasjeanlegg

Alle ankomststeder er angitt med pil på detaljreguleringsplanen. Dersom det ved prosjektering av bygningene framkommer bedre atkomstpunkt kan dette endres i forhold



DETALJPLAN FOR
ÅRØLIA VEST – FELT BK3

Bestemmelser dato: 04/02/2011
Sist revidert: 27/02/2012
Godkjent dato: 26/04/2012

til planen. Dette må framgå av situasjonsplanen.

- § 2.6 Gjerde høyere enn 1 m må meldes til kommunen, som skal godkjenne gjerdenes plassering, høyde, konstruksjon og farge.
- § 2.7 Nye bygg og anlegg skal tilrettelegges med lav energibruk. I samsvar med kommunens energipolitiske handlingsplan skal ny bebyggelse tilrettelegges for tilknytning til fjernvarmeanlegg. Der det ikke er lagt til rette for fjernvarme, skal nærvarmeanlegg vurderes. Lavblokkene skal bygges med mulighet for vannbårent varmesystem. Alternativt skal lavblokkene bygges etter passivhusstandard.
- § 2.8 **Private avtaler**
Etter at reguleringsbestemmelsene er vedtatt er det ikke tillatt ved private avtaler å etablere forhold som står i strid med disse bestemmelsene.
- § 2.9 Plan- og bygningsloven og gjeldende forskrifter gjelder fullt ut for alle bygge- og anleggstiltak i området. Angitte gesimshøyder måles i samsvar med teknisk forskrift.
- § 2.10 Vesentlige avvik fra plankart og bestemmelser skal som hovedsak skje gjennom reguleringsendring, jfr. Plan- og bygningsloven § 12-14. Kommunen kan når forutsetningene er til stede gi dispensasjon fra planen i medhold av Plan- og bygningsloven § 19.

§ 3 Bebyggelse og anlegg

§ 3.1 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse

- a. Innenfor dette området tillates det blokkbebyggelse, lavblokk.
- b. Det kan føres opp fire lavblokker med underetasje og inntil fire etasjer. Underetasjen graves ned og skal nyttes til parkering, tekniske rom, avfallsrom og boder. Øvrige etasjer brukes til boligformål. Øverste etasje skal være delvis inntrekk.
- c. Tillatt %-BYA for området er 30 %. Bygningskropp under terreng medregnes ikke. Parkering på bakkenivå medregnes i bebygd areal.
- d. Bygningene skal ha flatt tak.
- e. Maksimalt tillatt gesimshøyder:

Bygg A (lengst øst): cote +84,5
Bygg B: cote +87,5
Bygg C: cote +89,5
Bygg D (lengst vest): cote +92,5



DETALJPLAN FOR
ÅRØLIA VEST – FELT BK3

Bestemmelser dato: 04/02/2011
Sist revidert: 27/02/2012
Godkjent dato: 26/04/2012

Prosjektets cotehøyder tar utgangspunkt i prosjekterte veger (Jordbærvegen og Kvilarvegen) sine cotehøyder, tegning 230 revisjon 2 revisjonsdato 23.04.2008.

Høyden på bygningene skal tilpasses terrenget og omkringliggende bebyggelse. Det tillates høyere gesimshøyde for heis- og trapperom, samt ventilasjonssjakter.

- f. Det kan føres opp anlegg for avfallshåndtering og oppstillingsplass for avfallsbeholdere.
- g. Utbygging skal skje innenfor byggegrensene som er angitt på plankartet. For underetasje kan denne føres opp inntil eiendomsgrense når det foreligger avtale/overenskomst med aktuelle naboer. Ellers gjelder Plan- og bygningslovens krav til avstand til nabogrense.
- h. Det skal innenfor området avsettes arealer for nærlekeplasser med lekeapparater, spesielt tilrettelagt for de minste barna i feltet.
- i. Vedlagte illustrasjoner av bygningene er ikke bindende for prosjektet, men retningsgivende.

§ 3.2

Energianlegg - trafo

Området benyttes til trafostasjoner. Plassering av trafostasjoner skal godkjennes av Plan- og utviklingsstyret.

§ 4

Rekkefølgebestemmelse

§ 4.1

Før det kan gis brukstillatelse skal ute- og lekeareal innenfor planområdet være opparbeidet i samsvar med illustrasjonsplanene 10.02 og 3D.05. Mindre avvik er mulig i avtale med kommunen.

I tilfelle at bygningene blir ferdigstilt etter 1. november skal uteareal være ferdigstilt senest den 1. juni av følgeåret.

Molde, 26.04.2012

Ordfører



Adresse

Jordbærvegen 31, 6421 MOLDE

Dato for energimerking

02.06.2026

Merkenummer

Energiatest-2026-306146

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

300502023

Gårdsnummer

33

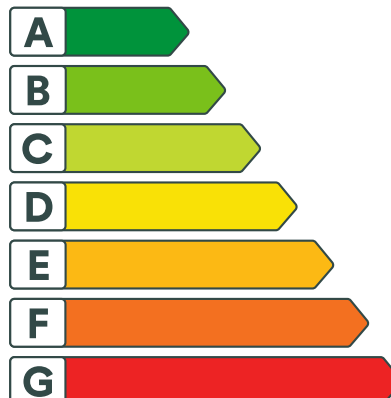
Bruksnummer

401

Seksjonsnummer

17

Bruksenhetsnummer

H0101


Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

2016

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

90,0 m²

Oppvarmet bruksareal

90,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Betong

Oppvarming

Elektrisitet, Fjernvarme

Ventilasjon

Balansert ventilasjon


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

76,02 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

76,56 kWh/m²

Totalt levert pr. år

9 814 kWh



Jordbærvegen 31, 6421 MOLDE



Detaljering

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



Jordbærvegen 31, 6421 MOLDE



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 2: 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 3: 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 4: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 5: 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. Monter 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 persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 6: 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 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 8: 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: 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 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: 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 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 15: 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 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 17: Individuell varmemåling i flerbolighus

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



Om grunnlaget for 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.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Nabolagsprofil

Jordbærvegen 31 - Nabolaget Årø/Strande - vurdert av 49 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

Offentlig transport

🚏 Årølivegen/Jordbærvegen Linje 701	6 min 🚶 0.5 km
✈️ Molde Lufthavn, Årø	7 min 🚗

Skoler

Årølia skole (1-7 kl.) 278 elever, 17 klasser	11 min 🚶 0.9 km
Bergmo ungdomsskole (8-10 kl.) 344 elever, 25 klasser	9 min 🚗 4.6 km
Bekkevoll ungdomsskole (8-10 kl.) 442 elever, 24 klasser	17 min 🚗 9 km
Romsdal videregående skole 1037 elever	14 min 🚗 7.4 km
Molde videregående skole 770 elever	15 min 🚗 7.6 km

«Landlig nærhet til byen.»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

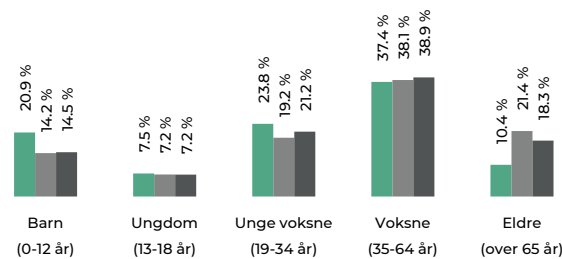
Kvalitet på skolene

Veldig bra 80/100

Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Årø/Strande	2 468	1 074
Molde kommune	32 002	16 736
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Espira Årølia barnehage (1-5 år) 110 barn	13 min 🚶 1.1 km
Krohnstad Montessori barnehage (1-5 år) 84 barn	16 min 🚶 1.4 km
Øvre Bergmo barnehage (1-5 år) 19 barn	10 min 🚗 5.1 km

Dagligvare

Coop Prix Årølia Søndagsåpent	7 min 🚶 0.6 km
Bunnpris Kviltorp Post i butikk, PostNord	8 min 🚗 4.1 km



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. Gående

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100

Gateparkering

Lett 88/100

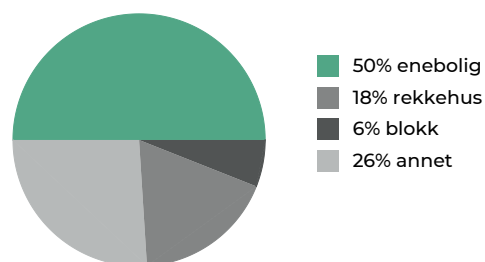
Støynivået

Lite støynivå 88/100

Sport

⚽ Årølia Kunstgressbane	11 min	🚶
Fotball	1 km	
⚽ Molde FK Akerhallen, Fotballhall	11 min	🚶
Fotball	1 km	
🏊 Aktiv trening Moldehallen	11 min	🚶
🏊 Pro Gym Molde	16 min	🚶

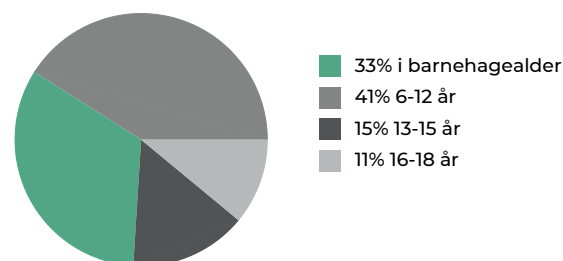
Boligmasse



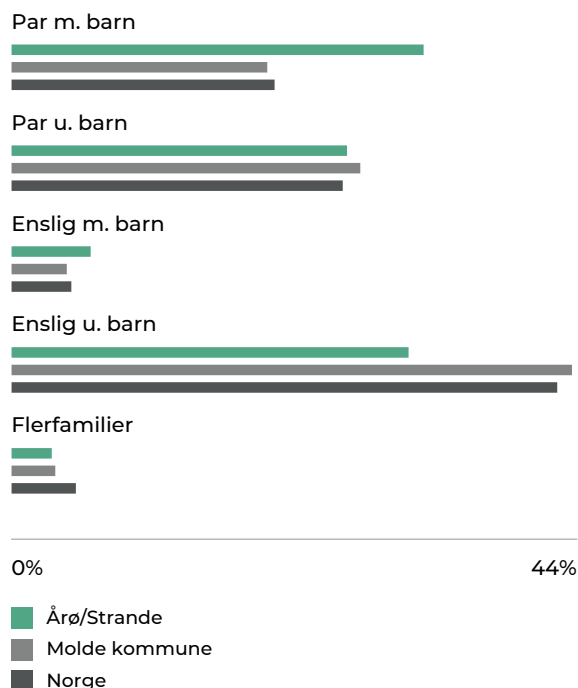
Varer/Tjenester

📍 AMFI Roseby	12 min	🚶
📍 Apotek 1 Roseby	12 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

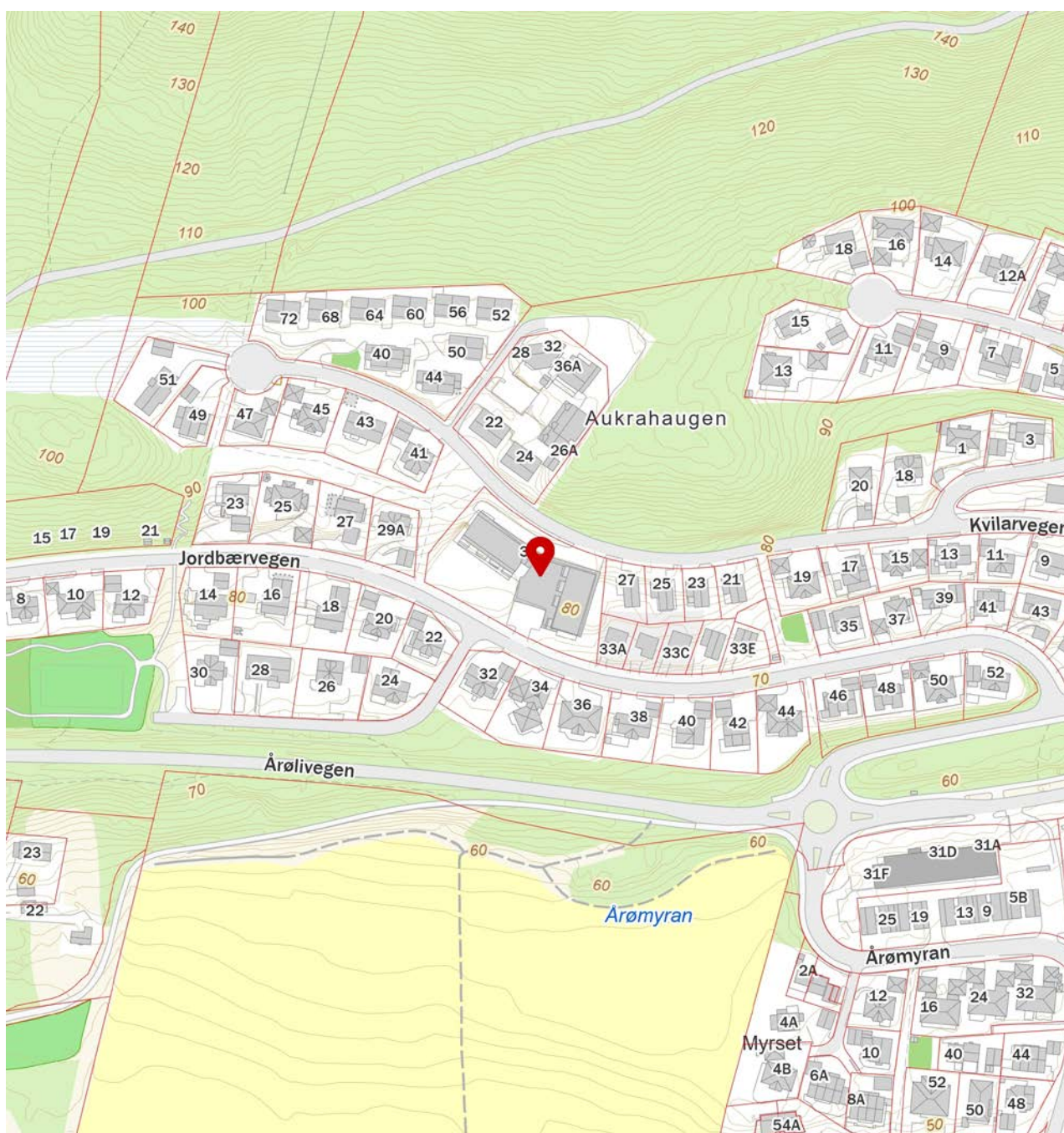


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	60%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, 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. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSIFTER 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

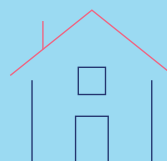
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 11 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma. Forsikring **fikser vi.**

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring på boligen i samarbeid med Kolibri Forsikring. Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon og tilbud om videre forsikring dersom kjøper ønsker dette.

K Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

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 BUDGIVNING:

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:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. 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.

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

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

5. 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.

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 15-0117/26

Adresse: Jordbærvegen 31 D304, 6421 MOLDE, gnr. 33,
bnr. 401, snr. 17 i Molde kommune.

Kontaktperson: Frank Fylling

Tlf: 911 49 707

Epost: frank@notar.no

Salgsoppgavedato: 25.06.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ kroner: _____

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg

(Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist.

For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist kan avvises.

FINANSIERING

Långiver: _____

Bank: _____

Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____

Tlf: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/