

Jordbærvegen 31 C101

MOLDE

notar



Prisantydning Kr. 3 500 000,- Boligtype Eierleilighet BRA-i/BRA Total 91/91 kvm
Megler Frank Fylling Tlf 911 49 707

NOTAR.NO

notar



Jordbærvegen 31 C101

Årølia- 3-roms leilighet med god planløsning, god standard og stor terrasse. Garasjeplass

Adresse	Jordbærvegen 31 C101 6421 MOLDE
Prisantydning	Kr 3 500 000,-
Omkostninger	Kr 88 590,-
Totalpris	Kr 3 588 590,-
Fellesutgifter	Kr 3 165,-
BRA-i/BRA Total	91/91 m ²
Eierform	Eierseksjon
Boligtype	Eierleilighet
Byggeår	2016
Soverom	2
Etasje	1

Denne boligen har dobbeltboligforsikring! Notar Molde v/Frank Fylling presenterer leiligheten i 1. etasje med 2 soverom og høy standard i Jordbærvegen. Her kan du bo bekymringsløst og lettvint i nesten ny bolig med god romløsning, heis, garasjeplass, sportsbod i felles bodanlegg og gjennomgående god standard på innredninger og utført arbeid. Leiligheten er vestvendt og har fra stuen utgang til privat terrasse. Her er det god plass til utemøbler og det er gode solforhold fra ettermiddag til kveld.

Jordbærvegen 31 har 27 leiligheter fordelt på bygg C og D, hvor denne leiligheten ligger i bygg C med vestvendt 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	12
Nøkkelinformasjon	13
Vedlegg	26
Plantegning	27
Budgivning	124

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















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 både mot øst, sør og vest. Fra Årølia er det lett å komme seg ut til flotte turløyper i marka, og den aktive Årø- og Røbekk Velforening vedlikeholder området badestrand "Eplehagen", som ligger ca. 1,5 km. unna. Det også kort vei til Skaret med flotte skiløyper, 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. Døgnåpen 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.

Coop Prix:	450 m
Bunnpris Årø:	2 km
Flyplass:	2 km
Skaret:	7 km
Tusten:	3 km
Golfbanen:	2 km
Eplehagen badeplass:	1,5 km
Roseby og Molde Storsenter:	5 km
Molde sentrum:	7 km

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 C101, 6421 MOLDE

OPPDRAKSNUMMER

15-0140/23

SELGER

Årølia Vest Utvikling AS

MATRIKSEL

Gårdsnummer 33, bruksnummer 401, seksjonsnummer 5, , ideell andel 1/1.
i Sameiet Jordbærvegen 31 med orgnr.: 818110472 i Molde kommune.

EIEFORM

Eierseksjon

BOLIGTYPE

Eierleilighet

ENERGIKLASSE

Energifarge grønn og bokstav C.

INFO ENERGIKLASSE

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter. Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C. Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

TOMT

Felles eiet tomt på 4.241 kvm.

SAMEIEBRØK

144/3651

TAKST

Tilstandsrapport datert 23.01.2024. utført av Hans Fredrik Riksfjord.

BYGGEÅR

2016

BYGGEMÅTE

Utdrag fra tilstandsrapport:

UTVENDIG

Vinduer:

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

Dører:

Bygningen har fabrikkmalt hovedytterdør og PVC balkongdør med tre-lags glass fra byggeår.

Terrasse:

Vestvendt markterrasse på ca. 36 kvm med utgang fra stue. Terrassebord av Møre Royal.

INNVENDIG

Overflater:

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

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. Ytterlige undersøkelser anbefales.

Dører:

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

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

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. Integriert stekeovn, koketopp, oppvaskmaskin, frys/kjøleskap. Flis over kjøkkenbenk. Komfyrvakt og lekkasjesikring/vannstopp montert.

Fuktsensor er ikke funksjonstestet.

Kjøkkenventilator med avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vann og avløpsrør:

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. 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.

Varmtvann:

Vann fra fjernvarmeanlegg.

Vannbåren varme:

Vannbåren varme fra Istad fjernvarmenett.

Radiatorer på vegg i entre´ og stue/kjøkken.

El-anlegg:

Normal bolig installasjon. 400 V skjult anlegg med jordfeilautomater montert av Holm Elektro, samsvarserklæring foreligger. (Ligger i FDVperm).

Branntekniske forhold:

Boligen er sprinklet, det er brannslukningsapparat og røykvarsler.

VIKTIG

Du bør lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye. Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter. Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer.

Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

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

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Ja, kun av faglært. Beskrivelse: Fjernet flis under dør Fjernet flislim ned til membran. Behandlet underlaget med Heidi gulv primer Påført Heidi K10 smøremembran og sikkerhets-remse , som stikker opp i forkant av terkel Monterer dør og kapper membran jevnt med overkant terkel og limer den til terkel Monterer aluminiums vinkellist som dekker over membran Høyde på membran er nå jevnt med overkant terkel og 20mm over overkant flis ved dør TG2 i tilstandsrapporten - Overflate gulv i dusjgrube Et mindre avvik på fallforhold lokalt i nedsenket dusjgrube. Arbeid utført av: Dale Malo, Myrbostadveien 72, 6440 Elnesvågen

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Svar: Ja. Beskrivelse: På dørterskel se beskrivelse over

Er arbeidet byggemeldt?

Svar: Nei.

Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja. Beskrivelse: Det er hvert vanninntrenging i garasjen men det er blitt utbedret

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Svar: Ja. Beskrivelse: TG 2 i tilstandsrapport Noen hakk i gulv på stue samt en glipe mellom gulv og list.

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

Svar: Ja, kun av faglært. Beskrivelse Langset Rør har gjort utbedring på vannbehandling Kev har årlig service på

ventilasjon. Arbeid utført av: Langset Rør As og KEV

Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Svar: Ja.

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

Svar: Ja. Beskrivelse: Årlig kontroll av ventilasjonsanlegg i leilighet at KEV I januar 2024 er det blitt utført vannbehandling i radiatorsystem

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av faglært. Beskrivelse: Ulike lekkasjer i garasje som er blitt utbedret. Arbeid utført av: Betonmast Røsand AS

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse, nåværende.

Videre ligger eiendommen i KPHensynssone S_130 (byggeforbud rundt veg, bane og flyplass) og KPHensynssone S_220_02 (Gul sone iht. T-1442).

Utsnitt av reguleringskart med bestemmelser følger vedlagt prospekt. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Molde kommune.

OPPVARMING

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.

PARKERINGSFORHOLD

Til leiligheten tilhører det én parkeringsplass i felles garasjeanlegg. Se vedlagte seksjoneringstegninger i salgsoppgaven for plassering av garasjeplassen. I tillegg er det gjesteparkeringsplasser på nord- og sørsiden av leilighetskomplekset. Det er per 2024 også mulig å leie eller kjøpe ekstra parkeringsplass av utbygger etter nærmere avtale. Ta kontakt med megler for mer informasjon vedrørende dette.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei. Offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

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.

SKOLEKRETS

Området tilhører Årølia og Bergmo skolekrets.

OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

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

ADGANG TIL UTLIEIE

Seksjonen består av en boenhet som kan leies ut i sin helhet til boligformål.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt, jfr. eierseksjonsloven § 24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

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

Det ble gitt midlertidig brukstillatelse for bygg C og D (Jordbærvegen 31) datert 29.08.2016.

FERDIGATTEST/BRUKSTILLATELSE DATERT

26.09.2019.

RADONMÅLING

Det er ikke dokumentert radonmåling i boligen. Statens strålevern anbefaler at det blir målt radon i alle boliger.

Leiligheter med bakkekontakt, eller i etasjen over dette, bør måle radon. Strålevernforskriften stiller ingen krav til boligeiere som selv bor i boligen sin, men leietaker kan kreve radonmåling hvis dette ikke foreligger.

Radon er en usynlig og luktfri gass som ligger nede i grunnen. Det varierer geografisk hvor stor forekomst det er av radon. Det er ikke et krav til måling av radon i bolig, men på generelt grunnlag er dette anbefalt. Ved utleie er det et krav til måling av radon. Det ble krav om radonsperre eller andre forebyggende tiltak mot radon på nybygg 1. juli 2011.

INNHold

Entre, stue/kjøkken, 2 soverom, bad/vaskerom og bod.

STANDARD

Sammendrag fra takstmann:

Selveierleilighet i blokk

Innvendig

Overflater, TG2

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

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrader utover det en kan forvente.
- Større hakk i gulv i stue. Gulvlist mot yttervegg mot vest dekker ikke, det er åpning mellom gulv og list. Årsak kan være kryp, ytterligere undersøkelser anbefales.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Lokal utbedring.

Våtrom

1. etasje > Bad/vaskerom

Overflater Gulv, TG2

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 1:200 fra dør. Fuget dørterskel ned mot flisgulv med tett membran oppkant på ca 20 mm.

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.

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 lenger før det renner til sluk eller fordamper vekk.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Selveierleilighet i blokk

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

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

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift? Nei

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

Lagt opp membran oppkant ved dørterskel på bad. Dokumentasjon fremvist i form av bilder.

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

Selveierleilighet i blokk

Standard :

Normal standard på boligen utifra alder/konstruksjon - jmfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold :

Boligen fremstilles normalt vedlikeholdt.

VIKTIG

Du bør lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye. Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter. Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer.

AREALER

BRA - i: 91 m²

BRA totalt: 91 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 91 m² Entre, stue/kjøkken, 2 soverom, bad/vaskerom og bod.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 3 500 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 11 060,- pr år 2023

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Inkluderer avløp, renovasjon og vann.

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

Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

EIENDOMSSKATT

Kr 9 898,- pr 2023

FELLESKOSTNADER

Kr. 3 165,-/mnd

FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Inkluderer personalkostnader, styrehonorar, energi og strøm (fellesareal), vedlikehold, revisjonshonorar, forretningsførerhonorar, andre forvaltningstjenester, kabel-TV, forsikringer (ikke innbo og løsøre), snøbrøyting og andre driftskostnader.

Herav:

Driftskostnader kr. 1 589,-

Fjernvarme kr. 671,-

Forretn./revisjon kr. 321,-

Kabel-TV/Internett kr. 559,-

Parkeringskjeller kr. 25,-

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 1 224 705,- 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

3 500 000 Prisantydning

Omkostninger

10 400 Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt)

2 800 Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt)

87 500 Dokumentavgift

545 Tinglysing skjøte

545 Tinglysning pantedokument (pr. stk.)

88 590 Omkostninger totalt

98 990 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

101 790 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 588 590 Totalpris. inkl. omkostninger

3 598 990 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

3 601 790 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

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:

1506/33/401/5:

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

06.09.2016 - Dokumentnr: 807048 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 5

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 144/3664

02.12.2020 - Dokumentnr: 3425423 - Reseksjonering

Snr: 5

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 144/3651

Vederlag: NOK 0

Omsetningstype: Uoppgitt

Endring av tilleggsdel

Endring av fellesareal

Endring av sameiebrøk

For mer informasjon om erklæringer/tilliggende rettigheter ta kontakt med meglerforetaket.

GRUNNBOKSDATO

17.03.2026

FORSIKRINGSELSESKAP

IF skadeforsikring

POLISENUMMER

SP0001287954

ANDEL FORMUE

Kr. 16 241,- pr. 31.12.2022

REGNSKAP/BUDSJETT/KOSTNADSØKNINGER

Endringer i driftskostnader kan medføre endringer i felleskostnadene.

Meglerforetaket er bitt framlagt sameiets årsrapport som viser at sameiet hadde et årsresultat på kr. 48 156,-.

Innkalling/referat fra siste generalforsamling og regnskap/budsjett er innhentet og kan sees hos meglerforetaket.

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, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

Vedtekter og husordensregler følger vedlagt.

DIVERSE OPPLYSNINGER

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

17.03.2026

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.

Derimot har denne boligen dobbeltboligforsikring!

Dobbeltboligforsikring:

Selger har tegnet Dobbeltboligforsikring fra Söderberg & Partners, og det er kjøper som dekkes av denne forsikring. Selger står for kostnaden i sin helhet, og det er en stor trygghet for deg som kjøper av bolig i dette prosjektet.

Om man kjøper før man selv selger, risikerer man å bli sittende med to boliger i en periode. Man kan også ende opp med å kjøpe og selge i to ulike markeder, noe som er med på å skape usikkerhet hos potensielle kjøpere. Med dobbeltboligforsikring får kjøper en garanti mot doble boutgifter dersom det tar tid å selge nåværende bolig.

Dobbeltboligforsikringen gjør boligen mer attraktiv ved at forsikringen gjør handelen mer forutsigbar for kjøper.

Forsikringen dekker ekstra boligkostnader med inntil kr 15 000 per måned i inntil 9 måneder dersom kjøper ikke får solgt sin nåværende bolig før overtakelse av din bolig. Dette omfatter netto rentekostnader og faktiske ekstra

boligkostnader ved usolgt bolig (felleskostnader, boligforsikring, oppvarming/strøm og kommunale avgifter).

Forsikringen er gyldig i 12 mnd. etter overtakelse av ny bolig.

Den gir utbetaling når kjøper oppfylder følgende to krav:

Overtatt ny bolig. Forsøkt å selge den gamle boligen gjennom eiendoms-megler i minst tre måneder.

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 bygningssakkyndig 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 gjennomgå 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

Kjøper og selger er forpliktet til å bidra til at eiendomsmegler kan gjennomføre tilfredsstillende kundekontroll i henhold til hvitvaskingsregelverket og må derfor bl.a. fremlegge gyldig legitimasjon. Dersom eiendomsmegler ikke får utført slik kontroll plikter eiendomsmegler å avstå fra å gjennomføre oppdraget/handelen. Eiendomsmeglingsforetaket fraskriver oss ansvar for eventuelle økonomiske krav som følge av ovennevnte forhold.

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 C101

Plantegning dagens innredning/bruk

Selgers egenerklæring

Plantegninger

Seksjonering

Reseksjonering

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Innkalling til årsmøte

Protokoll

Vedtekter

Husholdningsregler

Utsnitt av kommuneplan m/tegnforklaring

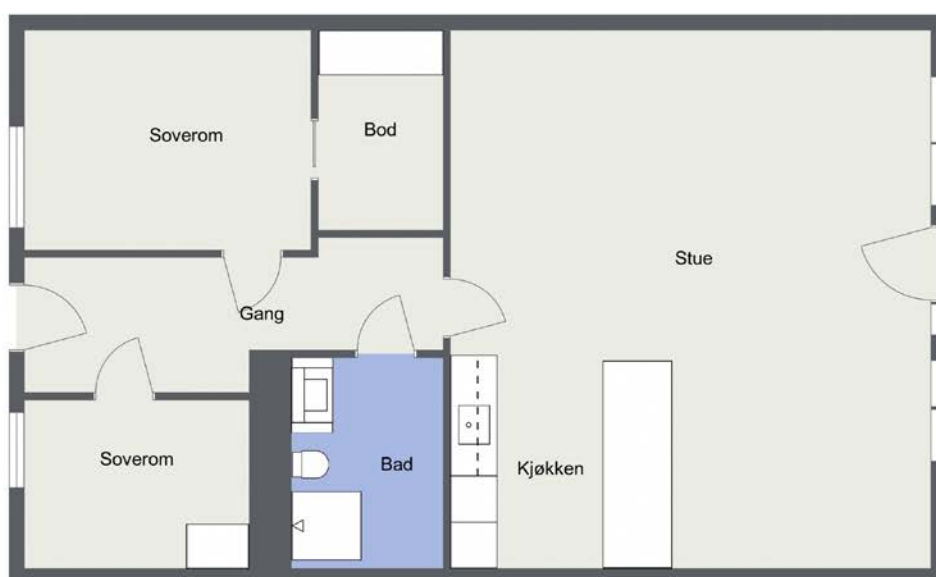
Utsnitt av reguleringsplan m/tegnforklaring

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.	
15-0140/23	
Selger 1 navn	
Nina Mack Korsfur	
Gateadresse	
Jordbærvegen 31 C101	
Poststed	Postnr
MOLDE	6421
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Solid Dale Malo AS	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2015
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	9
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 15-0140/23

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: NMK

1

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Beskrivelse

Arbeid utført av

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei Ja

Beskrivelse

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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, fuktinnslag, 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

Beskrivelse

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

Beskrivelse

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

Filer

[Notat vannbehandling.pdf](#)

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Ulike lekkasjer i garasje som er blitt utbedret

Arbeid utført av

Betonmast Røsand AS

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

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

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

Tilleggs kommentar

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 forsikringssselskapet 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 forsikringssselskapet 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 næringsseiendom
- 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).

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

Dersom forsikringssselskapet 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 overtagelse. 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 næringsseiendom, 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 eiendomsmeglere ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader 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
Nina Mack Korsfur	3a765920faaab62a9afabfff 62262bcd65e9be2b	26.01.2024 09:48:24 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 15-0140/23

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer>

Tilstandsrapport

📍 Jordbærvegen 31, 6421 MOLDE

📖 MOLDE kommune

gnr. 33, bnr. 401, snr. 5

Areal (BRA): Selveierleilighet i blokk 91 m²



Befaringsdato: 30.11.2023

Rapportdato: 23.01.2024

Oppdragsnr.: 21039-1566

Referansenummer: JJ9801

Autorisert foretak: Riksfjord Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Hans Fredrik Riksfjord



RIKSFJORD
TAKSERING AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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 bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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 er autorisert i henhold til forbundets regler, krav til skoling og etterutdanning. Vi betjener Molde og omegn med alt av behov for taksering innen bolig og eiendom. Selskapet er godkjent som våtromsbedrift med Modul C - Takst.

Selskapet drives av takstingeniør Hans F. Riksfjord som har over 15 års erfaring innen byggebransjen. Hans Fredrik har fagbrev innen tømmerfaget, har mesterbrev og er videre utdannet bygningstekniker ved teknisk fagskole i Førde, samt sertifisert takstingeniør og medlem av Norsk Takst. Riksfjord Taksering AS utfører oppdrag med høy yrkesstolthet og høy integritet – som gir gode forutsetninger for at kundens trygghet blir ivaretatt i alle sammenhenger.

Tjenester:

Tilstandsrapporter, verditakster, reklamasjonstakster, trykktesting av boliger, uavhengig kontroll av lufttetthet og våtrom, byggelånsoppfølging, bistand på overtakelsesforretning, ettårsbefaringer med mer.



Rapportansvarlig

Hans F. Riksfjord

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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

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 byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- 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
- løpsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Beskrivelse av eiendommen

leiligheten virker å være i normalt god stand, og gir generelt et godt helhetsinntrykk. Til leiligheten tilhører det én parkeringsplass i felles garasjeanlegg. Se vedlagte seksjonerings tegninger i salgsoppgaven for plassering av garasjeplassen. Det vises forøvrig til rapporten for utfyllende beskrivelser og vurderinger av tilstandsgrader.

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 hovedytterdør og PVC balkongdør med tre-lags glass fra byggeår.

Terrasse:

Vestvendt markterrasse på ca. 36 kvm med utgang fra stue. Terrassebord av Møre Royal.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Overflater:

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

Etasjeskiller:

Støpt betonggulv på kultet grunn med isolasjon og diffusjonssperre utifra normal byggeskikk på oppføringsstidspunktet. 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. Ytterlige undersøkelser anbefales.

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. Integreert stekeovn, koketopp, oppvaskmaskin, frys/kjøleskap. Flis over kjøkkenbenk. Komfyrvakt og lekkasjesikring/vannstopp montert. Fuktensor er ikke funksjonstestet. Kjøkkenventilator med avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vann og avløpsrør:

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. 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.

Varmtvann:

Vann fra fjernvarmeanlegg.

Vannbåren varme:

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

El-anlegg:

Normal bolig installasjon. 400 V skjult anlegg med jordfeilautomater montert av Holm Elektro, samsvarserklæring foreligger. (Ligger i FDV-perm).

Branntekniske forhold:

Boligen er sprinklet, det er brannslukningsapparat og røykvarsler.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Oversikt over totalt bruksareal (BRA m²)

Selveierleilighet i blokk

	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	
ETASJE	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM
1. etasje	91	0	0	91
Sum	91	0	0	
Sum BRA	91			

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

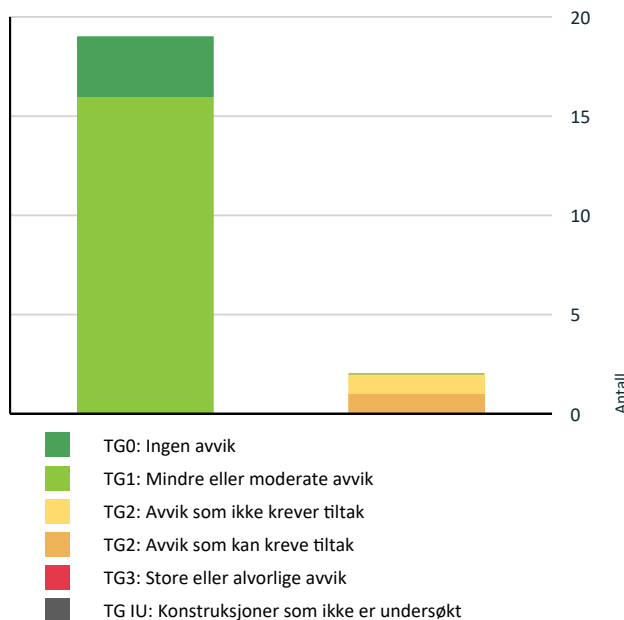
[Gå til side](#)

Selveierleilighet i blokk

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

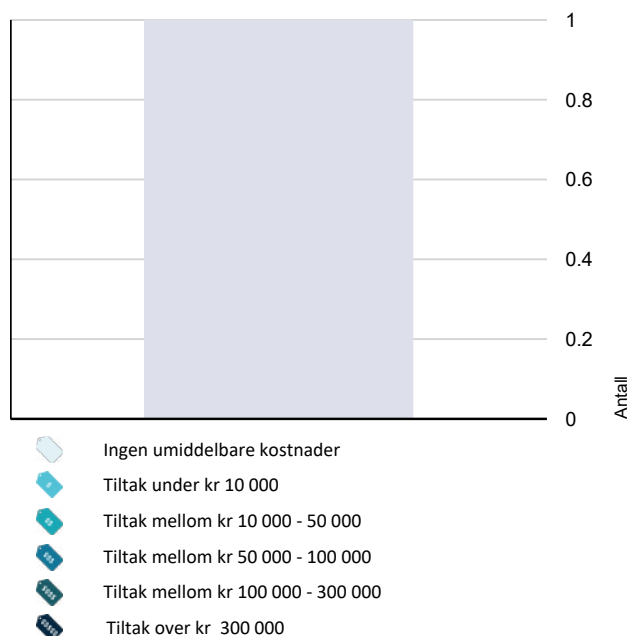
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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.

Norsk Takst opplyser i standard tekst innledningsvis i rapporten at våtrom og sikkerhet skal vurderes etter gjeldene forskrift på befaringstidspunktet. Dette avviker fra Tryggere Bolighandel sin veiledning og blir derfor vurdert etter referansenivå (regler på oppføringsstidspunktet). Dårligere tilstandsgrader blir ikke satt.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt. Det opplyses i premissetekst fra Norsk Takst på side 4 i rapporten at for bygningsdeler som er gitt tilstandsgrad 2, hvor det er påregnelig med tiltak, kan det settes et anslag/kostnad for utbedring av avviket. Det er i § 2-22 i Forskrift til avhendingslova kun krav til at det skal gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Det er av den grunn kun gitt sjablongmessig anslag på utbedring av avvik ved tilstandsgrad 3 i denne rapporten.

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](#)
- TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK**
 - Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET I BLOKK

Byggeår
2016

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard
Normal standard på boligen utifra alder/konstruksjon - jmfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Boligen fremstilles normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

1 TG 1 Vinduer

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

1 TG 1 Dører

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

1 TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vestvendt markterrasse på ca. 36 kvm med utgang fra stue.
Terrassebord av Møre Royal.

INNVEDIG

1 TG 2 Overflater

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

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Større hakk i gulv i stue. Gulvlist mot yttervegg mot vest dekker ikke, det er åpning mellom gulv og list. Årsak kan være kryp, ytterligere undersøkelser anbefales.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lokal utbedring.



Hakk i gulv.



Det er åpning mellom list og gulv. Kan enkelt utbedres lokalt.

1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Det er målt ca. 3 mm. høydeforskjell på gulv i stuen over en lengde på ca 2 m. Det er målt ca. 3 mm. høydeforskjell på gulv i soverom mot øst over en lengde på ca 2 m. Gjennom hele rommet i soverommet 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 innenfor toleranse kravene til NS 3600.

1 TG 0 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. Ytterlige undersøkelser anbefales.

1 TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Tilstandsrapport

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Rommet er levert som baderskabin fra Boxen. Baderskabinen 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. Baderskabinen har nedfelt servant, vegghengt toalett, dusjvegger og opplegg for vaskemaskin. Fordelerstokk for vann plassert i speilskap. Vannbåren varme sentral plassert bak glassvegg bak sisterne. Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon og tilluft spalte under dør.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

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

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

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 1:200 fra dør. Fuget dørterskel ned mot flisgulv med tett membran oppkant på ca 20 mm.

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.

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 fordamper vekk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

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



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderskabinen har nedfelt servant, vegghengt toalett, dusjvegger og opplegg for vaskemaskin. Fordelerstokk for vann plassert i speilskap. Vannbåren varme sentral plassert bak glassvegg bak sisterne.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

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

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Hulltaking mot prefabrikkert baderskabiner kan ikke utføres. Det er inspeksjonsluker 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.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

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. Integriert stekeovn, koketopp, oppvaskmaskin, frys/kjøleskap. Flis over kjøkkenbenk. Komfyrvakt og lekkasjesikring/vannstopp montert. Fuktsensor er ikke funksjonstestet.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

TE 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

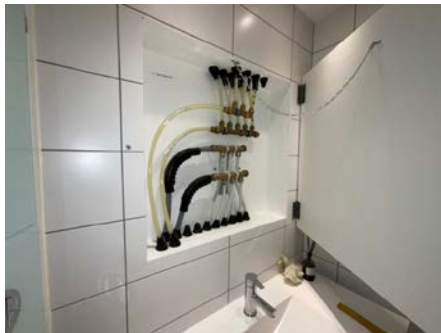
TE 1 Vannledninger

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.



TE 1 Avløpsrør

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.

TE 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

MERK:
Det er feilmelding på systemet, i følge rekviert er service bestilt og vil bli utbedret før visning/salg.

Varmtvannstank

Vann fra fjernvarmeanlegg.

TE 1 Vannbåren varme

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.



TE 1 Elektrisk anlegg

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

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

Normal bolig installasjon. 400 V skjult anlegg med jordfeilautomater montert av Holm Elektro, samsvarserklæring foreligger. (Ligger i FDV-perm).

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? (årstall)
Originalt fra byggeår ifølge befaringsdeltaker.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert

Tilstandsrapport

elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Ukjent

6. Forekommer det at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntiløp 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 varmtvannsbereider, jmfør 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?

Nei

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

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

Boligen er sprinklet, det er brannslukningsapparat og røykvarsler.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei



TG 0 Branntekniske forhold

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adgang til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).$

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



Hva er måleverdig areal?

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

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, skjehveter 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.

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.

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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 bygningsakkyndige 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?](#)

Arealer

Selveierleilighet i blokk

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
1. etasje	91			91	36	
SUM	91				36	
SUM BRA	91					

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Stue/kjøkken , Entré , Bad/vaskerom , Bod , Soverom , Soverom		

Kommentar

Ikke opplyst at det medfølger noen eksterne boder.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Kommentar: Lagt opp membran oppkant ved dørterskel på bad. Dokumentasjon fremvist i form av bilder.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Selveierleilighet i blokk	86	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.11.2023	Hans Fredrik Riksfjord	Takstingeniør
	Nina Mack Korsfur	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1506 MOLDE	33	401		5	4240 m ²	https://kommunekart.c om	Eiet

Adresse

Jordbærvegen 31

Hjemmelshaver

Solid Dale Malo 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. Se vedlagte seksjoneringsstegninger i salgsoppgaven for plassering av garasjeplassen. I tillegg er det gjesteparkeringsplasser på nord- og sørsiden av leilighetskomplekset.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
5 337 297	2009

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått	0	Nei
Sintef teknisk godkjenning for baderomskabin			Gjennomgått	0	Nei

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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- 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. Straksiltak 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. I denne rapporten kan TG2 i Rapportensammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke 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 seks 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 rekkverkshøyder/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 dampspærren 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.

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser 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

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 fuktinnhold 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 slitasje:** 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

Norsk takst, 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](#)

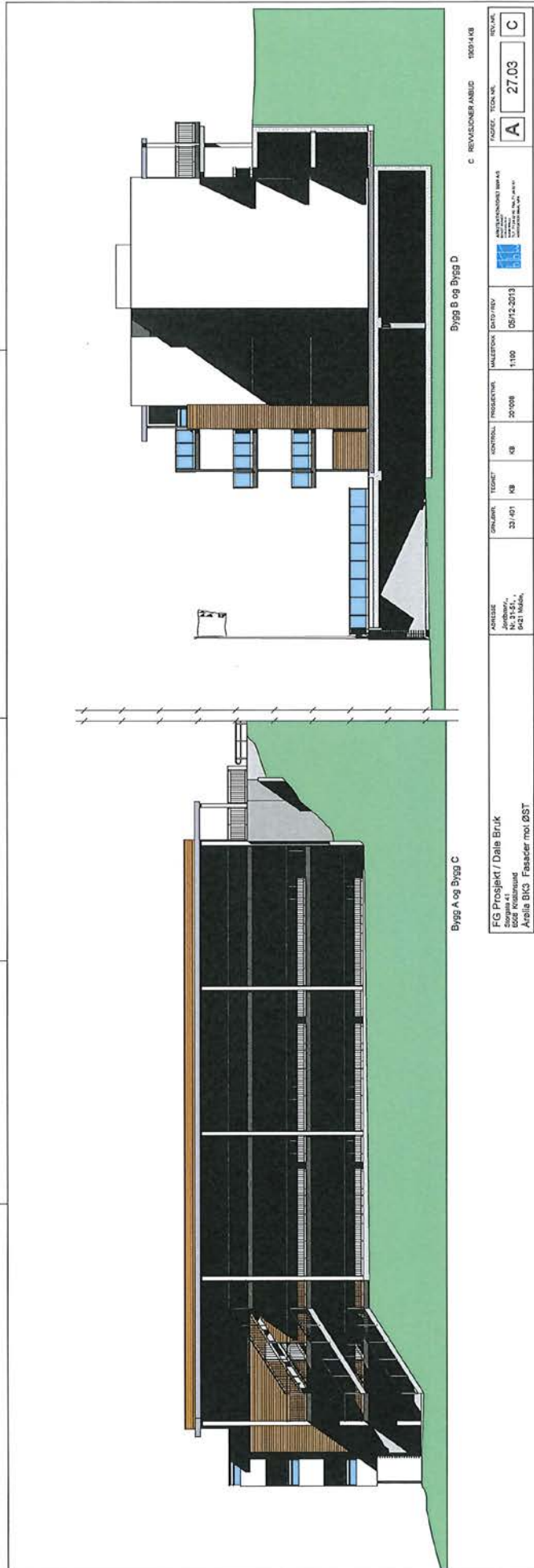
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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 bolig-omsetningen. 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/JJ9801>

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

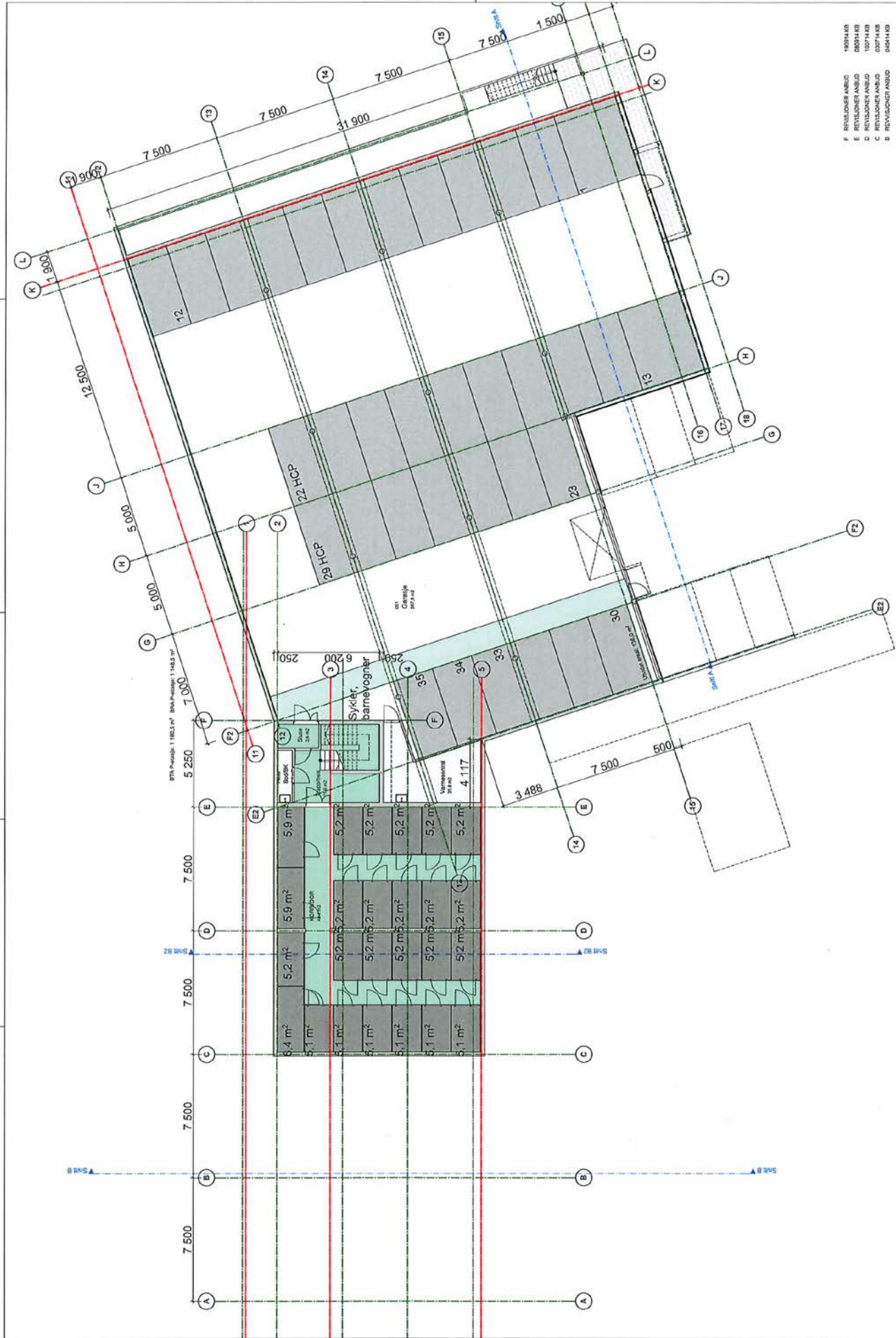


Bygg A og Bygg C

Bygg B og Bygg D

FG Prosjekt / Døls Bruk 6000 Kolåsveid Arealle BK3 Faaeter mot ØST		ADRESSE Jørbu N-31-01, Post 1600n	SIKKERHET 23/10/1	TEGNER KB	KONTROLL KB	PROSJEKTIV 20/08	MALETTOKA 1:100	DATUM 05/12-2013		FASSETT, TEKN. NR. A	REV. NR. 27.03	REV. NR. C
--	--	--	----------------------	--------------	----------------	---------------------	--------------------	---------------------	--	--------------------------------	--------------------------	----------------------

C REVISJONER ANBUD 18014 KB



- F REVISJONER ANBLD 1007 H KB
- E REVISJONER ANBLD 0807 H KB
- D REVISJONER ANBLD 1007 H KB
- C REVISJONER ANBLD 0807 H KB
- B REVISJONER ANBLD 0807 H KB

FCG Prosjekt / Dnie Bruk Etasje 41 5006 Kriemund Arella BCG PLANTEGNING U-ETASJE		ARKITEKT JORDHEIM NO-3121 047 10004	UTMÅL 31/451 MB	KONTAKT MB	REGISTRERT 201008	MALETTID 1:100	DATO REV 05.12.2013	PROJEKT 21.01	TITTEL A	REV. NR. F
---	--	--	-----------------------	---------------	----------------------	-------------------	------------------------	------------------	-------------	---------------



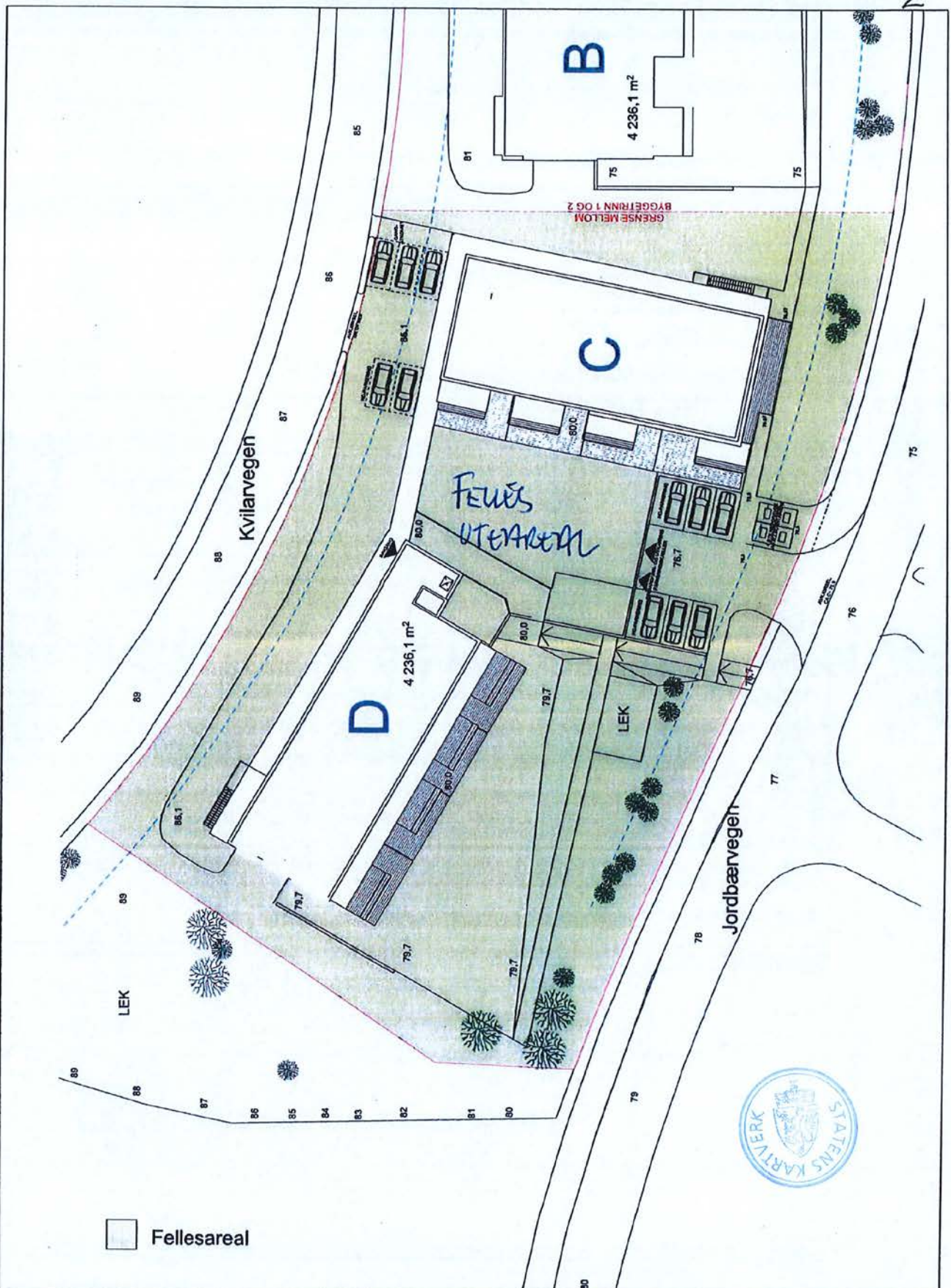




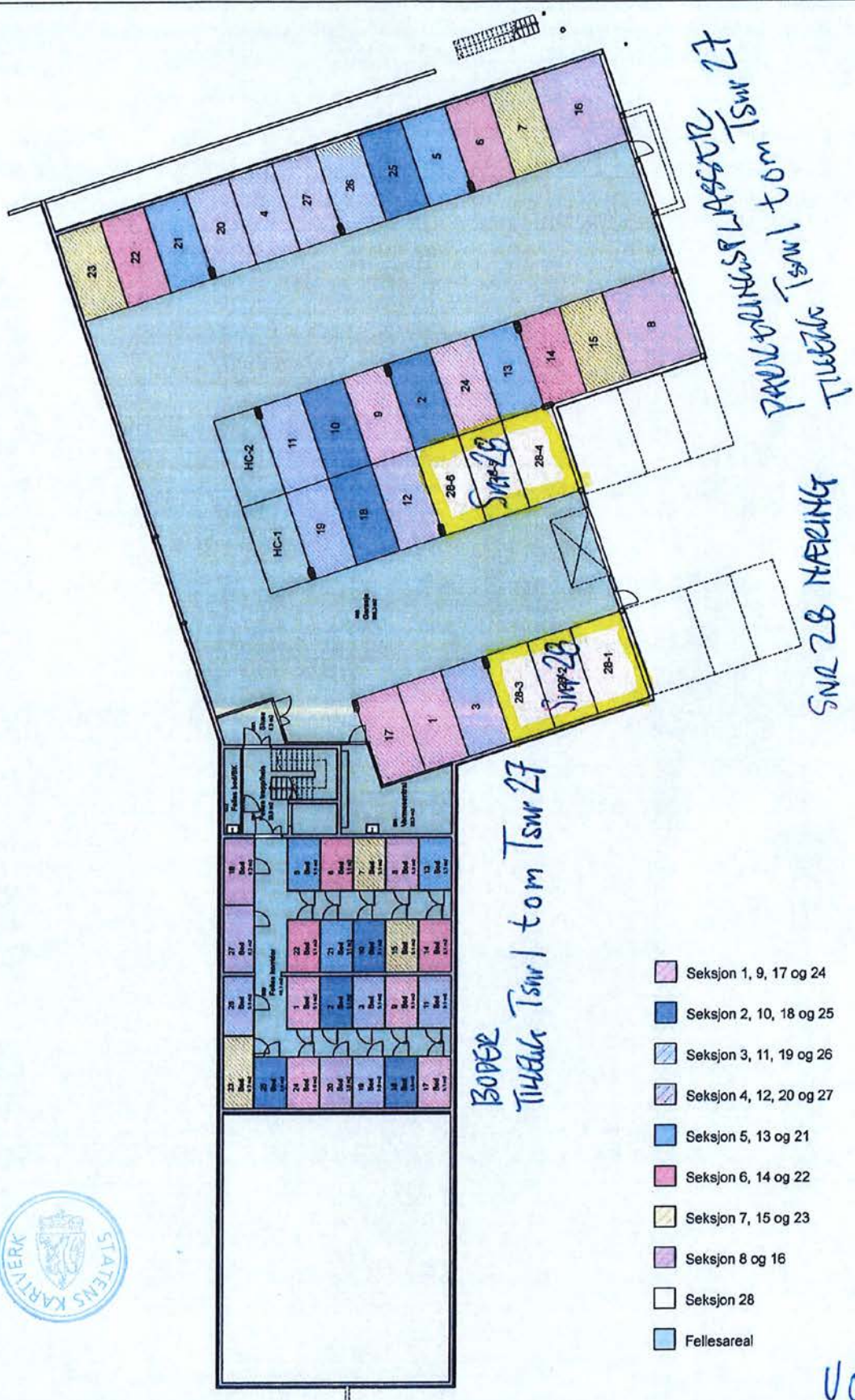
Bygg B og Bygg D

Bygg A og Bygg C

FG Prosjekt / Dals Bruk 6008 Kviteseid Arella BK3 Faaeder mot NORD		ADRESSE Jærebakka, N. 3125, 5671 Kviteseid,	SØNDRE 30/497	TEKNET 03	KORTTITTEL 03	PROJEKTSYNER 20/008	MÅLSTOR 1:100	DATO / FASE 05/12-2013	PLANID A	TITTEL 27.01	REV. NR. C
C REVISJONER/ANBUD 120014.03											



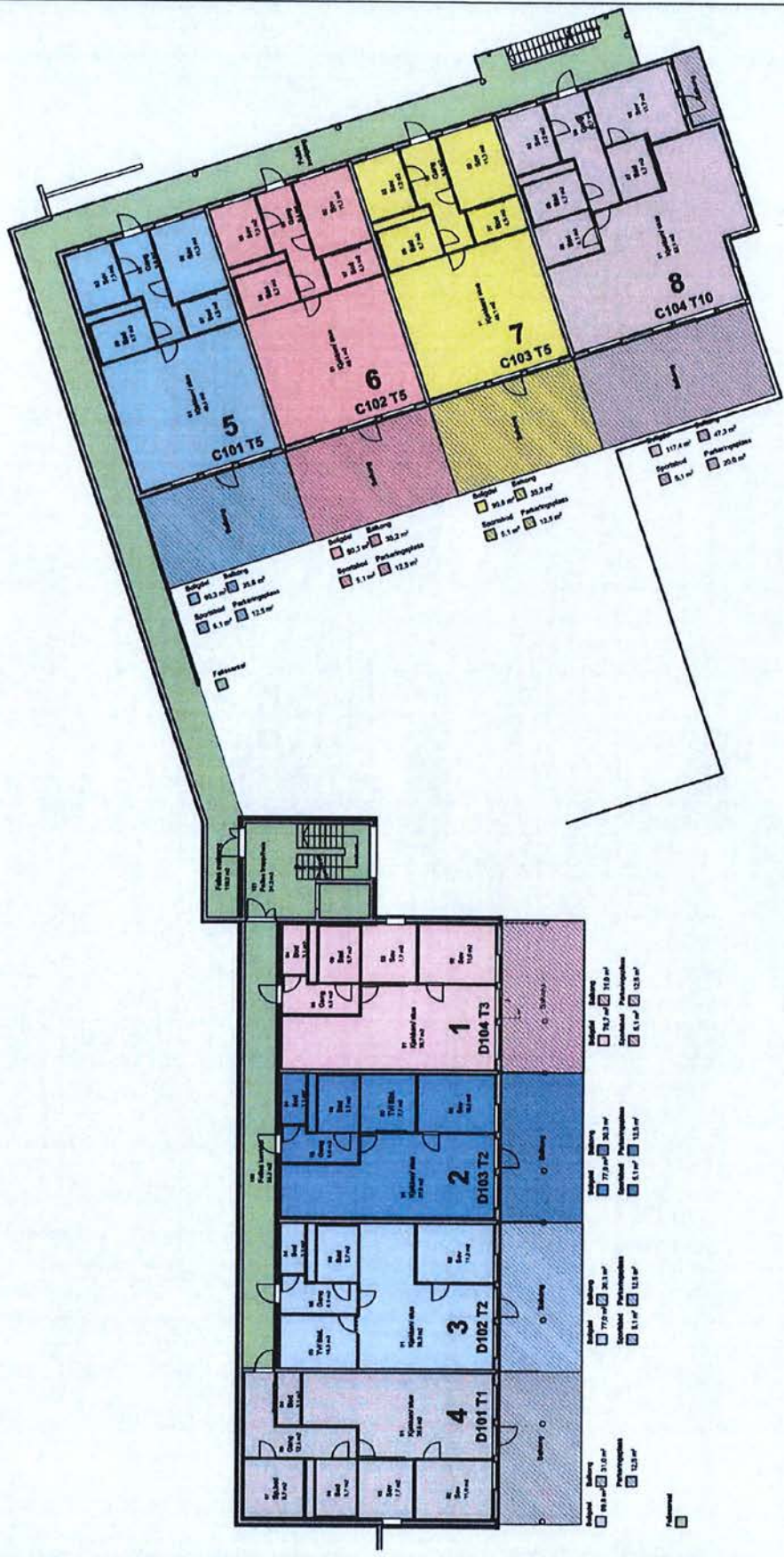
SKJEMA / DETALJ	KORRIGERT DATO	TEGNET	KONTROLL	MÅLESTOKK	KONF.TEGN.NR.	SKJ. / DET. NR.
	TEGNET DATO	HS	KB	MÅL		
Seksjonering utomhusplan	25.05.16	PROSJEKTNR.	201008	mm		001



- 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

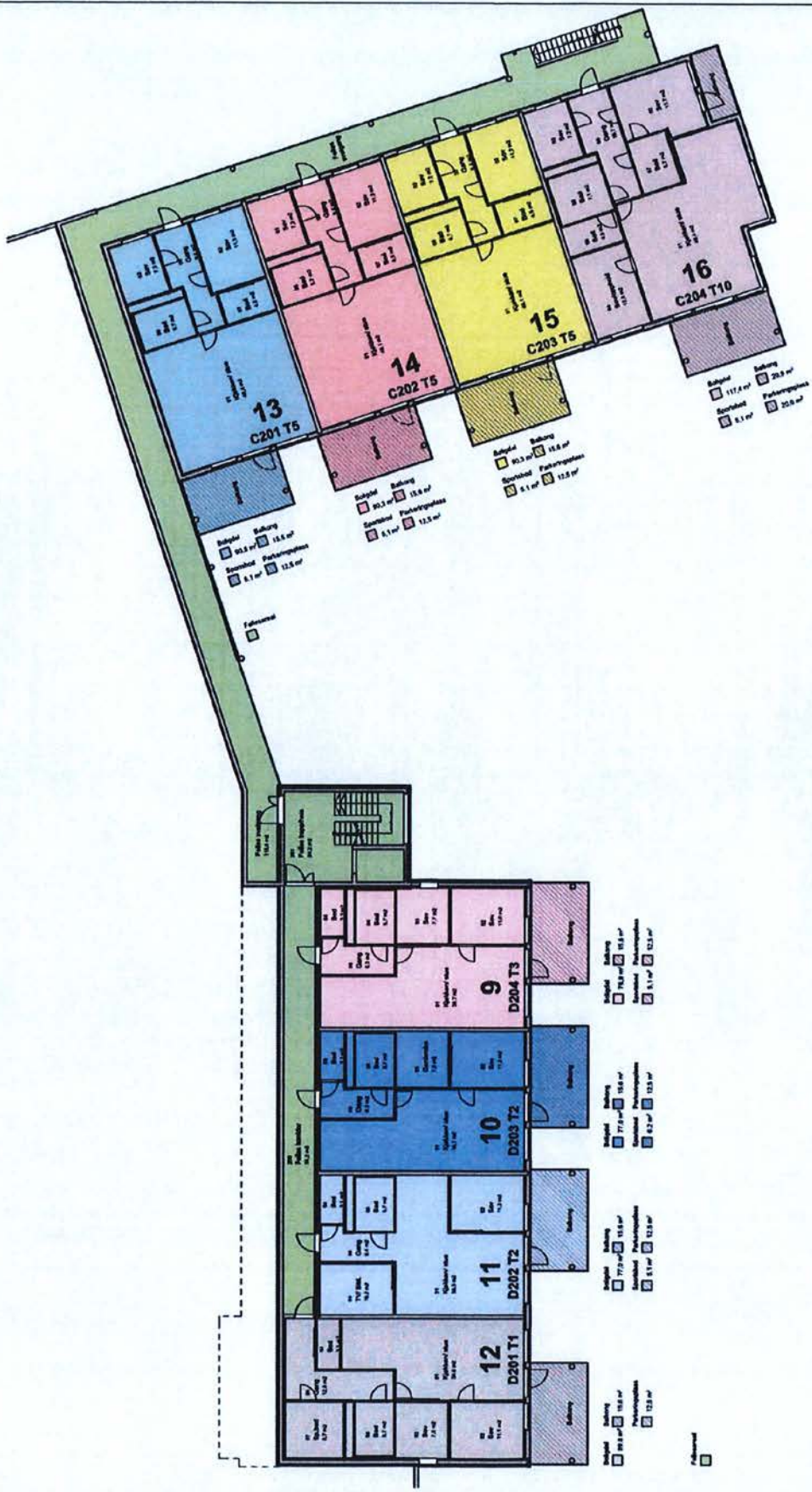
U03

SKJEMA / DETALJ Seksjonering plan 0	KORRIGERT DATO	TEGNET	KONTROLL	MÅLESTOKK	KONF.TEGN.NR.	SKJ. / DET. NR.
	TEGNET DATO	HS	KB	MÅL		
	25.05.16	PROSJEKTNR.		mm		002
		201008				



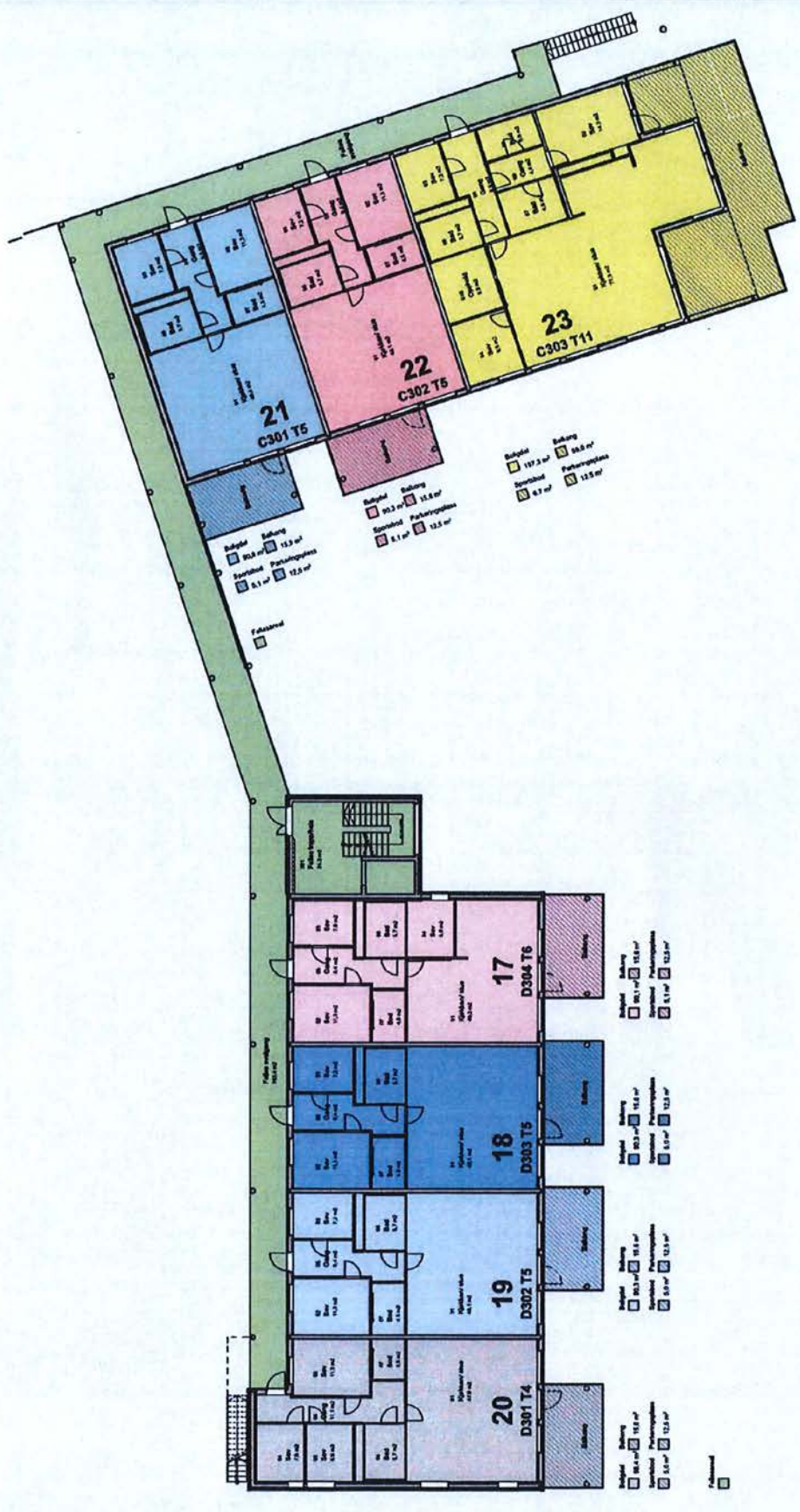
U02

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



Vol

SKJEMA / DETALJ	KORRIGERT DATO	TEGNET	KONTROLL	MÅLESTOKK	KONF.TEGN.NR.	SKJ. / DET. NR.
	Seksjonering plan 2	TEGNET DATO	HS	KB	MAL	008
	25.05.16	PROSJEKTNR.		mm		
		201008				



401

SKJEMA / DETALJ	KORRIGERT DATO	TEGNET	KONTROLL	MÅLESTOKK	KONF.TEGN.NR.	SKJ. / DET. NR.
	TEGNET DATO	HS	KB	MÅL		
Seksjonering plan 3	25.05.16	PROSJEKTNR.		mm		011
		201008				



Rett kopi bekreftes

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

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orignr 999651585 Navn ØVERBØ GJØRTZ ADVOKATFIRMAET AS Bruksenhet Adresse Postboks 700, 6501 KRISTIANSUND N

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr 1506 Gnr 33 Bnr 401

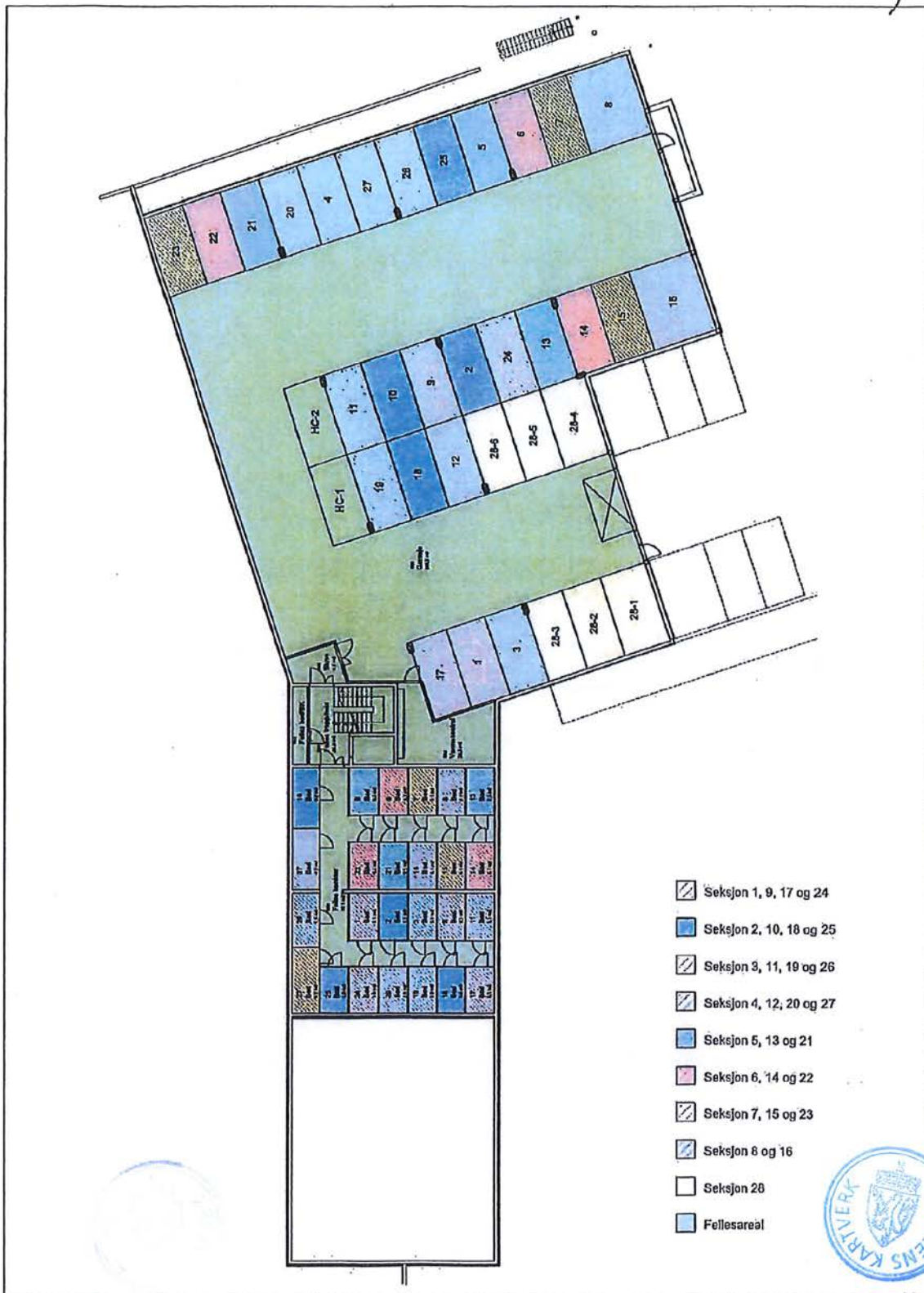
Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24



Doknr: 3425423 Tinglyst: 02.12.2020
 STATENS KARTVERK

EKSISTERENDE

3

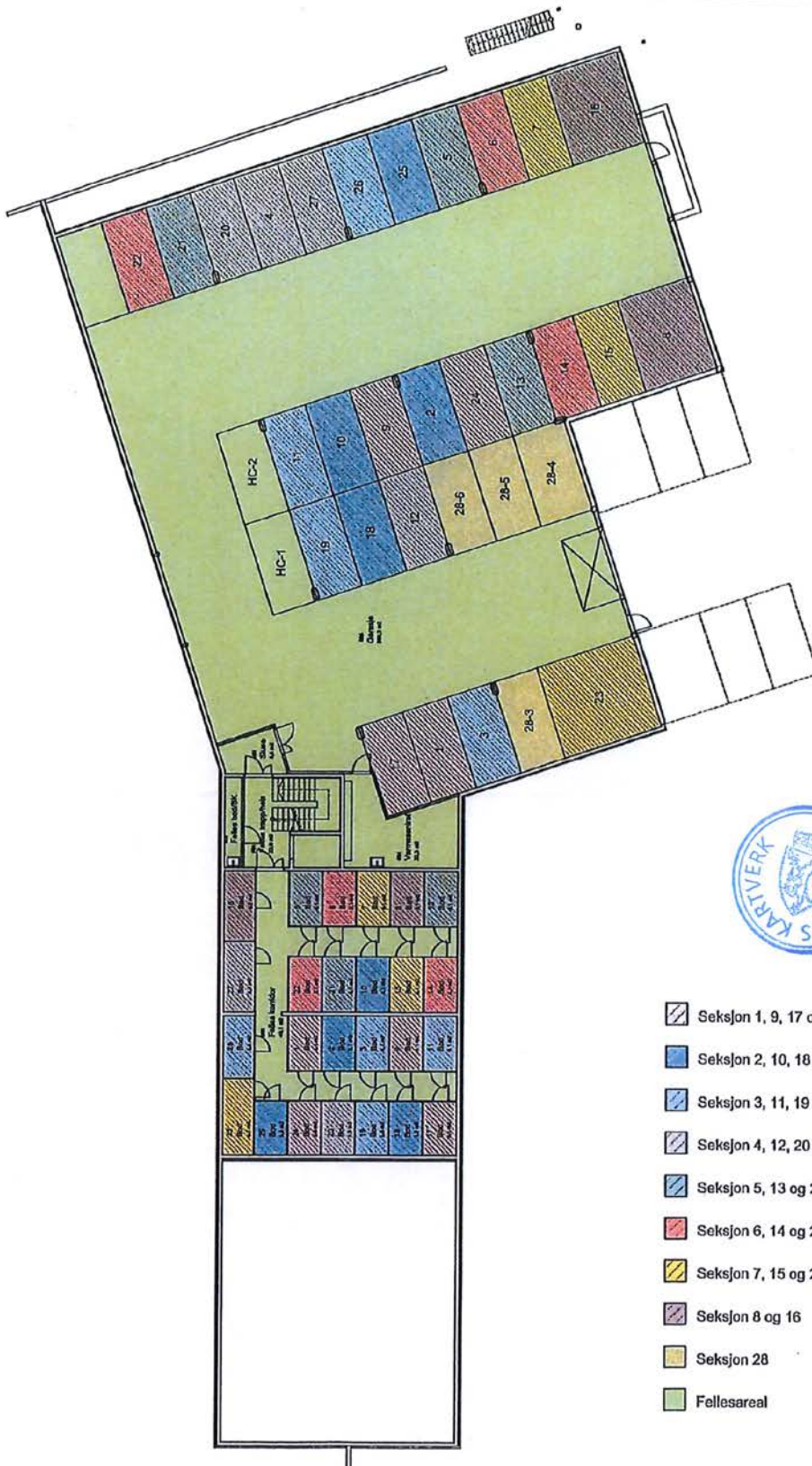


- Seksjon 1, 9, 17 og 24
- Seksjon 2, 10, 18 og 25
- Seksjon 3, 11, 19 og 26
- Seksjon 4, 12, 20 og 27
- Seksjon 5, 13 og 21
- Seksjon 6, 14 og 22
- Seksjon 7, 15 og 23
- Seksjon 8 og 16
- Seksjon 28
- Fellesareal



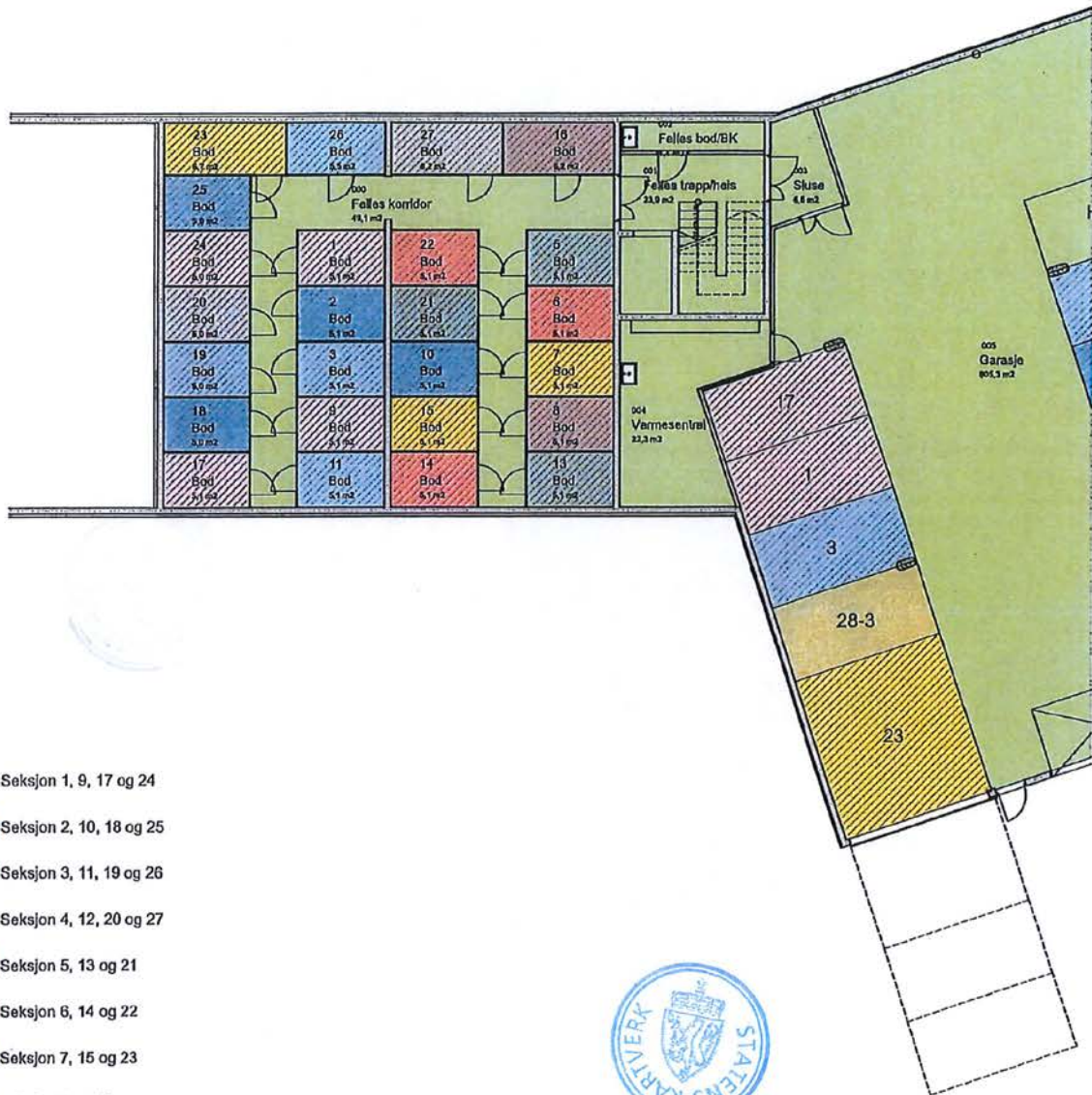
SKJEMA / DETALJ Jordbøvvegen 31 gnr. 33 bnr. 401 Seksjonering plan 0	KORRIGERT DATO	TEGNET HS	KONTROLL KB	MÅLESTOKK	KONF.TEGM.NR.	SKJ./DET.NR. 002
	TEGNET DATO 25.05.16	PROSJEKTNR. 201008	MÅL mm			

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

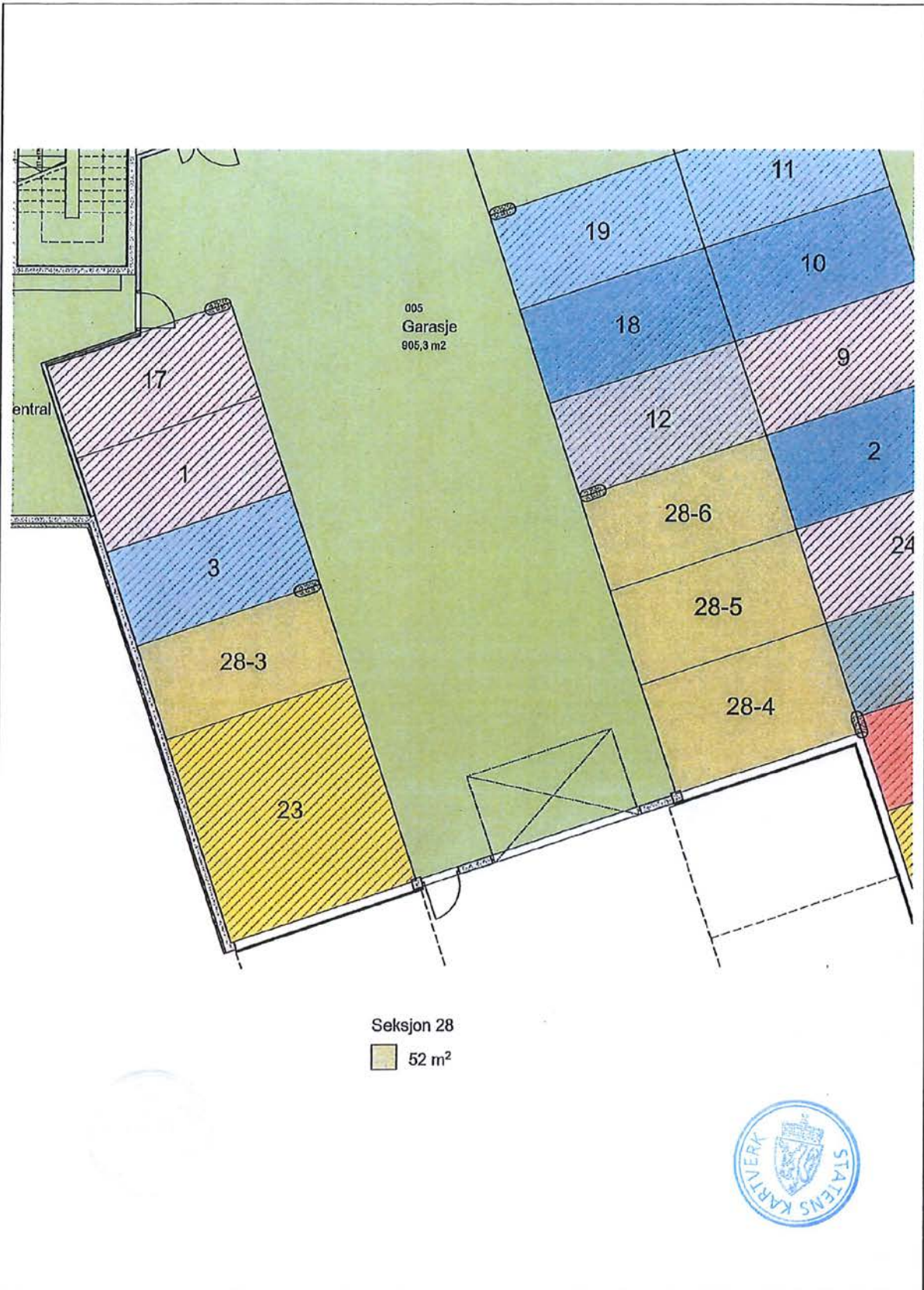
SKJEMA / DETALJ Jordbøvvegen 31 gnr. 33 bnr. 401 Seksjonering plan 0	KORRIGERT DATO 19.11.19	TEGNET HS	KONTROLL KB	MÅLESTOKK	KONF. TEGN. NR.	SKJ. / DET. NR. 002
	TEGNET DATO 25.05.16	PROSJEKTNR. 201008	MÅL mm			



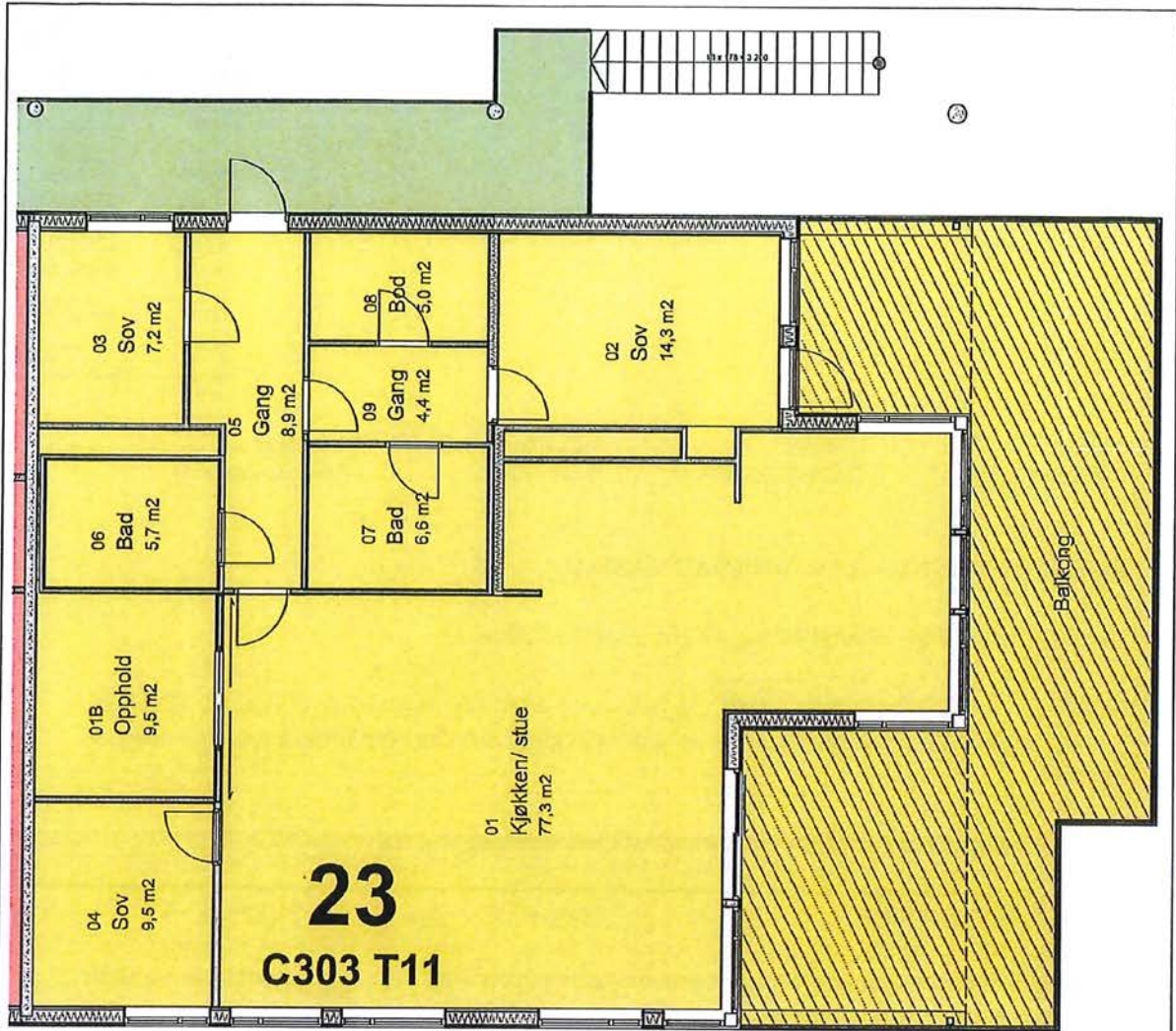
-  Seksjon 1, 9, 17 og 24
-  Seksjon 2, 10, 18 og 25
-  Seksjon 3, 11, 19 og 26
-  Seksjon 4, 12, 20 og 27
-  Seksjon 5, 13 og 21
-  Seksjon 6, 14 og 22
-  Seksjon 7, 15 og 23
-  Seksjon 8 og 16
-  Seksjon 28
-  Fellesareal



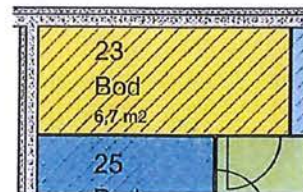
SKJEMA / DETALJ	KORRIGERT DATO	TEGNET	KONTROLL	MÅLESTOKK	KONF.TEGN.NR.	SKJ. / DET. NR.
	19.11.19	HS	KB			
Seksjonering plan 0 - blokk D	TEGNET DATO	PROSJEKTNR.	MÅL			003
	25.05.16	201008	mm			



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



- Boligdel 157,3 m²
- Balkong 59,0 m²
- Sportsbod 6,7 m²
- Parkeringsplass 27,0 m²



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			

 <p>MOLDE KOMMUNE Byggesak og geodata</p> <p>Saksbehandler: GUDRUNH</p>	<h2>Ferdigattest</h2> <p>Etter plan- og bygningslovens § 21-10</p>		
	Vår ref 2013/3113	Løpenr 50395/2019	
	Byggested Jordbærvegen 31-33, 6421 MOLDE		
	Gnr 33	Bnr 401	Festenr

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	<p>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.</p> <p>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.</p>

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



MOLDE KOMMUNE

Byggesak og geodata

Saksbehandler: GUDRUNH

Midlertidig brukstillatelse

Etter plan- og bygningsloven § 21-10

Vår ref. 2013/3113	Løpenr 39689/2016		
Byggested Jordbærvegen 31-33, 6421 MOLDE			
Gnr 33	Bnr 401 og 424	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 for oppføring av fire lavblokker etter søknad	06.05.14	DS 14/227
Endring av tillatelse etter søknad	26.11.14	DS 14/710
Igangsettingstillatelse for grovsprengning etter søknad	21.05.15	DS 15/268
Endring av tillatelse og igangsettingstillatelse til grunn og betongarbeider etter søknad	17.08.15	DS 15/406
Igangsettingstillatelse for resterende arbeider etter søknad	17.09.15	DS 15/461

Vilkår

Midlertidig brukstillatelse utstedes på grunnlag av ferdigmelding datert 22.08.16. I mottatt dokumentasjon er det bekreftet at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og bestemmelser i eller i medhold av plan- og bygningsloven, og at det gjenstår mindre vesentlig arbeid.

Den midlertidig brukstillatelsen utstedes for:

hele tiltaket

følgende deler av tiltaket:

Bygg C og D

Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeider er utført:	Må fullføres innen (dato):
Bygg A og B	29.08.18
FDV dokumentasjon	29.08.18
Sikkerhetsstillelse for at manglene blir rettet: <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	

Underskrift

Sted Molde	Dato 29.08.2016	For Byggesak og geodata Aleksander Aasen Knudsen Enhetsleder (Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur)
---------------	--------------------	--

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Jordbærvegen 31

Tid: Torsdag 27.04.2023, kl 17:00

Sted: Scandic Seilet

SAKSLISTE

1. Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder**
- 1.2 Opptak av navnefortegnelse**
- 1.3 Godkjenning av innkalling og dagsorden**
- 1.4 Valg av møtesekretær**
- 1.5 Valg av 1 andelshaver til å underskrive protokollen sammen med møteleder**

2. Styrets årsmelding

3. Årsregnskap og revisors beretning

4. Innkomne saker

4.1 Sak 1 innmeldt sak fra Lidvar Nygjerde

Se vedlegg.

Forslag til vedtak: Oversendes årsmøtet.

4.2 Innmeldt sak fra Solveig Stakvik

Se vedlegg.

Forslag til vedtak: Oversendes årsmøtet.

5. Godtgjørelse til styret og revisor

Det foreslås følgende godtgjørelse for periode 06.05.2022-27.04.2023:

Totalt honorar: kr 30.000,-

Styret fordeler dette innad i styret.

Godtgjørelse til revisor etter regning.

Styrets innstilling: Styret fordeler dette innad i styret.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder for 2 år

6.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

6.3 Valg av 1 varamedlem for 1 år

Saksdokumenter følger vedlagt.

Fullmektig/rådgiver

Fullmektig

Lov om burettslag § 7-3

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

Eierseksjonsloven § 46

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

Rådgiver

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

FULLMAKT

Navn: _____

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

Dato: _____

Navn: _____

Adresse: _____

Signatur: _____

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

Sameiet Jordbærvegen 31

Årsmelding fra styret 2022

1. TILLITSVALGTE:

Siden forrige ordinære årsmøte har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

STYRET:

Styreleder, Kjell Ove Voldsund
Styremedlem, Maria Sletten Bølgen
Styremedlem, Geir Ivar Hoem
Varamedlem, Jostein Opstad

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. 10 000,-.

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 21 protokollerte saker har vært behandlet.

Styret har arbeidet med følgende saker: Garantijobber, vedlikehold, dugnader, innspill til styret rundt uteareal, vårdugnad, årsbudsjett og årsregnskap for sameiet.

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 23.03.2023

Resultatregnskap 2022 Sameiet JordbN rvegen 31

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		734 501	737 586	729 100	738 500
Kabel TV avgift		148 716	137 256	148 700	160 400
Andre driftsinntekter		9 924	9 924	10 000	9 900
Sum inntekter		893 141	884 766	887 800	908 800
Kostnader					
Personalkostnader		4 230	4 230	4 200	4 200
Styrehonorar		30 000	30 000	30 000	30 000
Energi og strøm		203 734	253 622	212 000	212 000
Vedlikehold	2	159 979	193 639	190 000	190 000
Revisjonshonorar		6 660	6 174	6 200	6 700
Forretningsfjrerhonorar		90 344	87 294	90 400	93 500
Kabel-TV		153 577	143 856	148 700	160 400
Forsikringer		62 999	59 998	63 000	67 300
Sngbrjyting		32 592	30 726	25 000	30 000
Andre driftskostnader	3	106 674	106 127	116 000	121 700
Sum kostnader		850 788	915 666	885 500	915 800
Driftsresultat		42 353	-30 900	2 300	-7 000
Finansinntekter og kostnader					
Renteinntekt		5 803	952	1 600	7 000
Rentekostnad		0	16	0	0
Resultat av finansinnt. og -kostnader		5 803	935	1 600	7 000
Ørsresultat	1	48 156	-29 965	3 900	0
Overføringer og disponeringer					
Overført annen egenkapital	4	48 156	-29 965	3 900	0
Sum overføringer og disponeringer		48 156	-29 965	3 900	0

Balanse pr. 31.12.22 Sameiet JordbN rvegen 31

	Note	2022	2021
EIENDELER			
Omlnpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	10 844
Andre fordringer		42 485	42 823
Bankinnskudd og kontanter			
Innestp ende p ³ driftskonto		401 151	389 090
Sum omlnpsmidler		443 636	442 757
SUM EIENDELER		443 636	442 757

Balanse pr. 31.12.22 Sameiet J ordbN rvegen 31

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJ ELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		392 502	344 346
Sum egenkapital	4	392 502	344 346
GJ ELD			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		49 636	98 411
Annen kortsiktig gjeld		1 499	0
Sum kortsiktig gjeld		51 135	98 411
Sum gjeld		51 135	98 411
SUM EGENKAPITAL OG GJ ELD		443 636	442 757

Molde 31.12.2022

i rsregnskap m/balanse og noter for 2022 er signert elektronisk.

Kjell Ove Voldsund
Styreleder

Maria S letten Bnlgjen
Styremedlem

Geir Ivar Hoem
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Regnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, samt god regnskapsskikk for små foretak.

Regnskapet 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 2022	Regnskap 2021
A. Disponible midler pr. 01.01	344 346	374 311
B. Endring disponible midler		
i retts resultat	48 156	-29 965
B. i retts endring disponible midler	48 156	-29 965
C. Disponible midler 31.12	392 502	344 346

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

Note 2 - Vedlikehold

	2022	2021
6601 Vedlikehold Bygg	32 394	33 078
6602 Vedlikehold vvs	0	41 000
6603 Vedlikehold elektro	0	5 874
6604 Vedlikehold utvendig anlegg	8 043	4 629
6605 Vedlikehold heis	24 866	4 363
6607 Vedlikehold parkeringskjeller	0	17 955
6610 Leie vaktmester	94 339	86 740
6620 Rep. og vedlikehold utstyr	336	0
Sum	159 979	193 639

Note 3 - Andre driftskostnader

	2022	2021
6360 Renhold, sanitærartikler	70 865	70 818
6500 Verktøy og redskaper	1 918	3 334
6825 Kopiering	68	86
6890 Andre kontorkostnader	33	0
6940 Porto	1 418	1 468
6990 Andre kostnader tele/post	27 321	26 281
7400 Kontingenter, fradragsberettiget	1 890	1 490
7720 i ssmnte	1 125	625
7770 Bank og kortgebyr, betalingsgebyr	2 037	2 025
Sum	106 674	106 127

Note 4 - Egenkapital

Forskjellen mellom eiendeler og gjeld blir egenkapital.

	2022
Spesifikasjon opptjent egenkapital	
Opptjent egenkapital pr. 01.01	344 346
+/- i rets resultat	48 156
Opptjent egenkapital pr. 31.12	392 502
Sum egenkapital pr. 31.12	392 502

Resultat og balanse med noter for Sameiet Jordbærvegen 31.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Jordbærvegen 31

Styreleder	Kjell Ove Voldsund (sign.)	24.03.2023
Styremedlem	Maria Sletten Bølgen (sign.)	23.03.2023
Styremedlem	Geir Ivar Hoem (sign.)	24.03.2023

Til årsmøtet i Sameiet Jordbærvegen 31

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Jordbærvegen 31s årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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 (ledelsen) og forretningsfører er ansvarlig 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 som

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Molde, 24. mars 2023
KPMG AS



Else Berit Hamar
Statsautorisert revisor

Innspill og saker til årsmøtet/generalforsamling i Sameiet Jordbærvegen 31, den 27.04.23

Organisasjonsforma Sameie oppfatter vi som at vi eier noe sammen. Det er 27 som er eiere av Sameiet Jordbærvegen. Vi kan gå inn å se hvor mange prosentpoeng hver av oss eier. Dette medfører et kollektivt ansvar for store verdier. Et av problemene her er at mange av eierne leier ut leilighetene sine, men er ellers fraværende.

Sameiet Jordbærvegen ved styret må oppmuntre hver eier til å ta ansvar for fellesarealet og ikke minst det sosiale miljøet. Dette vil både på lang og kort sikt ha en økonomisk gevinst. Det må etableres gode varslingskanaler mellom eierne/beboerne og styret. Varslerne og forslagsstillerne må få tilbakemeldinger på sine henvendelser.

Sak 1: Ansvarlig eierskap:

- a) Hvem meldes det fra til når vi oppdager noe som trenger reparasjon eller tiltak?
- b) Hvem henvender vi oss til om vi har miljømessige ideer?
- c) Hva kan gjøres for å få alle eierne aktive? Dette gjelder i særlig grad de som leier ut leilighetene sine.
- d) Dugnaden vår og høst må på plass. Hva med dem som ikke møter? Arrangementene kan godt ha en sosial profil.

Sak 2: Utvendige overrislinganlegg:

Rørene i svalgangene ruster. Hva skjer?

Sak 3: Vaktmester:

Hvilke instruksjoner arbeider han etter? Hva kan vi forvente av ham? Fører han liste over det han gjør? Ser at noen takrenner (nedløp) på oppsiden er løse. Ett er kjørt flat. Det er hull etter feste i betongen i svalganger. Hva med displayet i heisen i tredje etasje, det har vært slukket i mange år? Hvem gjør hva?

Sak 4: Notars salgspakater.

Etter som vi forstår har ikke Notar salgsmopol av leiligheter her. Er det ikke på tide at disse blir fjernet?

Sak 5: Plenklipping:

Styret bør vurdere om det er mulig å få til robotklipping gjerne i kombinasjon med noen som kan ta på seg å klippe der robotklipperen ikke kommer til.

Sak 6: Snømåking:

- a) Rydding av snø rundt avfallsanlegget. Går det an å få til ei ordning? Turnus?
- b) Måking av trapper som er fluktvei. Går det an å få til ei ordning? Turnus?

Sak 7: Skader på bygget?

I lengre tid har det vært sprenging av fjell tett inn til vårt bygg. Vi som har vært hjemme på dagtid, har opplevd sterke smell. Hvor sikre er vi for at ikke dette har skadet bygget? Har utbygger tatt bilder av Jordbærvegen 31 C før anleggsperioden begynte?

Leilighet C 303

Gerd Helga og Lidvar Nygjerde

Saker til årsmøte i Sameiet Jorbærvegen 31.

Sak 1: Utleiers ansvar ved bytte av leietakere.

Det må lages en liste over hvilket ansvar utleier har for fellesarealet når leietakerne folater Jorbærvegen.

- a) Bodgangene må ryddes.
- b) Postkassene må tømmes og gjøres klar for neste leietaker. Postkassene må merkes godt når nye flytter inn.
- c). Utleier må forsikre seg at det ikke står igjen ting etter dem som reiser herfra.

Sak 2: Kassene på #TORGET #

Bunnen i noen av kassene har knekt, jord og lekakuler faller ned på betongen. Ikke all beplanting egner seg her for dem er løvfallende om høsten. Kassene må settes i stand og egnede planter bør settes ned.

Sak 3: Informasjon til beboerne.

Det er viktig å nå ut med viktig informasjon til alle som bor her. Styret må bestemme hvilken måte dette må skje på.

Sak4) Henvendelse til styret.

Dersom beboerne ønsker å nå styret med noe de lurer på, eller ,har sett som står på skade, eller har ideer om ett eller annet som gjelder fellesarealet på hvilken måte skal en nå styret?

Mvh
Solveig og Håvard Stakvik
Leilighet C 203

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Jordbærvegen 31 torsdag 27.04.2023 kl. 17:00
Scandic Seilet.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Til møteleder ble valgt: Merete Nerland Stavik.

1.2 Opptak av navnefortegnelse

Vedtak:

12 fremmøtte hvorav 8 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 valgt: Merete Nerland Stavik.

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

Vedtak:

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble valgt: Erik Monsås Rødseth.

2. Styrets årsmelding

Vedtak:

Årsmelding fra styret for 2022 ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap og revisors beretning

Vedtak:

Årsregnskapet for 2022 ble enstemmig godkjent. Årets resultat føres mot annen egenkapital. Revisors beretning ble referert.

4. Innkomne saker

4.1 Sak 1 innmeldt sak fra Lidvar Nygjerde

Innspill var vedlagt innkallingen.

Vedtak:

Innspillene ble diskutert på årsmøtet og tas med videre til dugnaden som skal gjennomføres i mai.

4.2 Innmeldt sak fra Solveig Stakvik

Innspill var vedlagt innkallingen.

Vedtak:

Forslagene til årsmøtet ble diskutert og det ble besluttet å innkalle utbygger til et møte for dialog rundt aktuelle problemstillinger.

5. Godtgjørelse til styret og revisor

Det foreslås følgende godtgjørelse for periode 06.05.2022-27.04.2023:

Totalt honorar: kr 30.000,-

Styret fordeler dette innad i styret.

Godtgjørelse til revisor etter regning.

Årsmøtet fremmet forslag om å øke honoraret til kr 40 000.
Nytt forslag ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Følgende godtgjørelse for periode 06.05.2022-27.04.2023 utbetales:

Totalt honorar: kr 40.000,-

Styret fordeler dette innad i styret.

Godtgjørelse til revisor etter regning

6. Valg

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder ønsker bare å stille til gjenvalg for 1 år.

Vedtak:

Som styreleder for 1 år ble enstemmig valgt: Kjell Ove Voldsund.

6.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Vedtak:

Som styremedlem for 2 år ble enstemmig valgt: Erika Monsås Rødseth.

6.3 Valg av 1 varamedlem for 1 år

Vedtak:

Som varamedlemmer for 1 år ble enstemmig valgt: Henny Bugge.

Møtet ble avsluttet kl 18.25.

Protokoll for Sameiet Jordbærvegen 31

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Merete Nerland Stavik (sign.)	04.05.2023
Sekretær	Merete Nerland Stavik (sign.)	04.05.2023
Protokollvitne	Erika Monsås Rødseth (sign.)	02.05.2023

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, varmpumpe, 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 unødig ulempe 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 anlegg 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) Stemmelikhet 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 gårds plasser, 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 sjananse, 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.



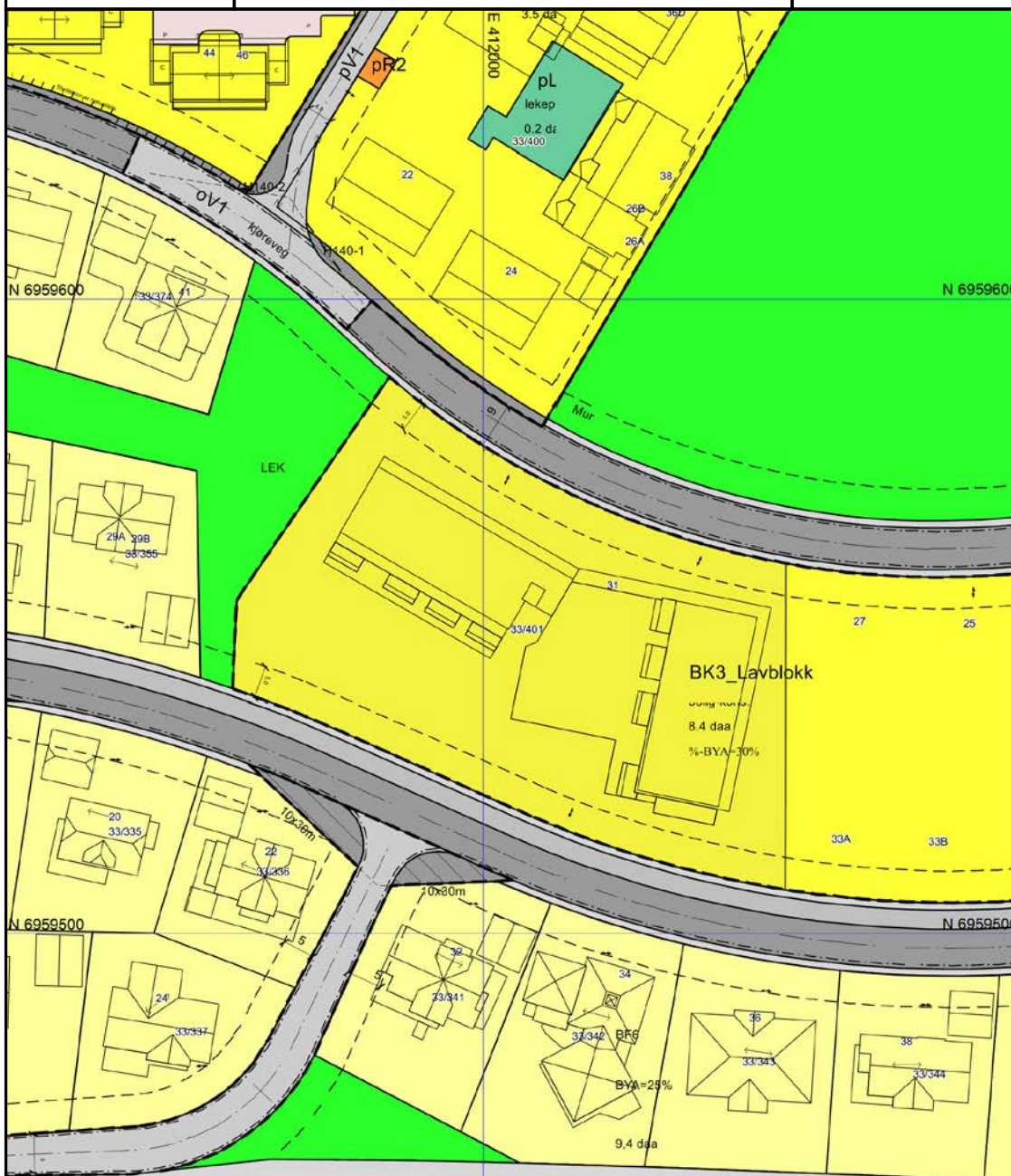
Molde kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 33/401/0/20
Adresse: Jordbærvegen 31
Utskriftsdato: 26.04.2021
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2021

STØYVOLL

E 412000

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 1)			
	Frittliggende småhusbebyggelse		Fortau
	Konsentrert småhusbebyggelse		Gatetun
	Område for offentlige bygninger (stat, fylkesk)		Gang/sykkelveg
	Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)		Gangveg/gangareal/gågate
	Offentlig kirke		Annen veggrunn - tekniske anlegg
Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL1985 § 25)			Annen veggrunn - grøntareal
	Område for jord- og skogbruk		Holdeplass/plattform
Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 2)			Tekniske bygg/konstruksjoner
	Kjøreveg		Kollektivholdeplass
	Kjøreveg		Parkering
	Annen veggrunn		Parkeringsplasser med bestemmelser
	Annen veggrunn		Energinett
	Gang-/sykkelveg	Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 § 12)	
	Gangveg		Grønnstruktur
	Bussholdeplass		Naturområde
	Bussholdeplass		Turveg
Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25)			Friområde
	Friområder	Reguleringsplan-Landbruks-, natur og friluftsområder (PBL1985 § 25)	
	Friområder		LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR
	Friområde i sjø og vassdrag		Landbruksformål
Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2)			Jordbruk
	Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transformator)	Reguleringsplan-Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL1985 § 2)	
Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 2)			Naturområde
	Friluftsområde (på land)		Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende friluftsområde
	Friluftsområde (på land)		Friluftsområde
	Frisiktsone ved veg	Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 § 12)	
	Bevaring av bygninger og anlegg		Faresone - Flomfare
	Bevaring av bygninger		Faresone - Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentlinje)
	Bevaring av landskap og vegetasjon		Sikringsone - Byggeforbud rundt veg, bane og anlegg
Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 2)			Sikringsone - Frisikt
	Felles avkjørsel		Sikringsone - Andre sikringssoner
Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 2)			Støysone - Rød sone iht. T-1442
	Forretning/Kontor/Industri		Støysone - Gul sone iht. T-1442
Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 2)			Støysone - Andre støysoner
	Grense for restriksjonsområde		Angittensynsone - Hensyn landskap
	Grense for bevaringsområde	Reguleringsplan-Bestemmelseområder (PBL1985 § 2)	
Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL1985 § 2)			Bestemmelseområde
	Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse	Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PBL1985 § 2	
	Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse		Sikringsonegrense
	Boligbebyggelse - blokkbebyggelse		Støysonegrense
	Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse		Angittensynsgrense
	Fritidsbebyggelse - frittliggende		Bestemmelsegrense
	Tjenesteyting	Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008	
	Annen tjenesteyting		Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Steinbrudd/masseuttak		Planens begrensning
	Næringsbebyggelse		Planens begrensning
	Industri		Faresonegrense
	Energianlegg		Formålsgrense
	Avløpsanlegg		Formålsgrense
	Renovasjonsanlegg		Regulert tomtegrense
	Uthus/naust/badehus		Regulert tomtegrense
	Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg		Eiendoms grense som skal oppheves
	Uteoppholdsareal		Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
	Lekeplass		Byggegrense
	Grav- og urnelund		Byggegrense
	Forretning/kontor/industri		Byggelinje
	Næring/kontor/industri		Planlagt bebyggelse
	Kontor/industri		Bebyggelse som inngår i planen
Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekniske anlegg (PBL1985 § 2)			Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Veg		Regulert senterlinje
	Kjøreveg		Regulert senterlinje
			Frisiktslinje



Molde kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 33/401/0/20
Adresse: Jordbærvegen 31
Utskriftsdato: 26.04.2021
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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

Tegnforklaring

<i>Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008)</i>			Hovedveg - framtidig
	Boligbebyggelse - nåværende		Hovedveg tunnel - nåværende
	Boligbebyggelse - framtidig		Samleveg - framtidig
	Fritidsbebyggelse - nåværende		Samleveg - nåværende
	Fritidsbebyggelse - framtidig		Gang-/sykkelveg - framtidig
	Forretning - nåværende		Turveg/turdrag - nåværende
	Tjenesteyting - nåværende		Abc
	Råstoffutvinning - nåværende		Kommune(del)plan - påskrift
	Næringsbebyggelse - nåværende		
	Næringsbebyggelse - framtidig		
	Idrettsanlegg - nåværende		
	Andre typer bebyggelse - nåværende		
	Grav og urnelund - nåværende		
	Grav og urnelund - framtidig		
<i>Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk</i>			
	Lufthavn - nåværende		
	Parkering - nåværende		
<i>Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)</i>			
	Grønnstruktur - nåværende		
	Friområde - nåværende		
<i>Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsliv</i>			
	LNFR-areal - nåværende		
<i>Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vassdrag</i>			
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørent		
	Ferdsel - framtidig		
	Farleder - nåværende		
	Småbåthavn - nåværende		
	Fiske - framtidig		
	Naturområde vann - nåværende		
	Friluftsområde - nåværende		
	Friluftsområde - framtidig		
<i>Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-i)</i>			
	Faresone - Ras- og skredfare		
	Faresone - Flomfare		
	Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper)		
	Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann		
	Sikringsone - Byggeforbud rundt veg, bane og		
	Støysone - Gul sone iht. T-1442		
	Støysone - Andre støysoner		
	Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv		
	Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø		
	Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø		
	Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastru		
	Båndlegging etter lov om kulturminner - nåvæ		
	Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt		
<i>Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL</i>			
	Faresone grense		
	Sikringsonegrense		
	Støysonegrense		
	Angitthensyngrense		
	Infrastrukturgrense		
	Båndlegginggrense		
	Detaljeringsgrense		
<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>			
	Planområde		
	Planens begrensning		
	Grense for arealformål		
	Fjernveg - nåværende		
	Fjernveg - framtidig		
	Fjernveg tunnel - framtidig		
	Hovedveg - nåværende		



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

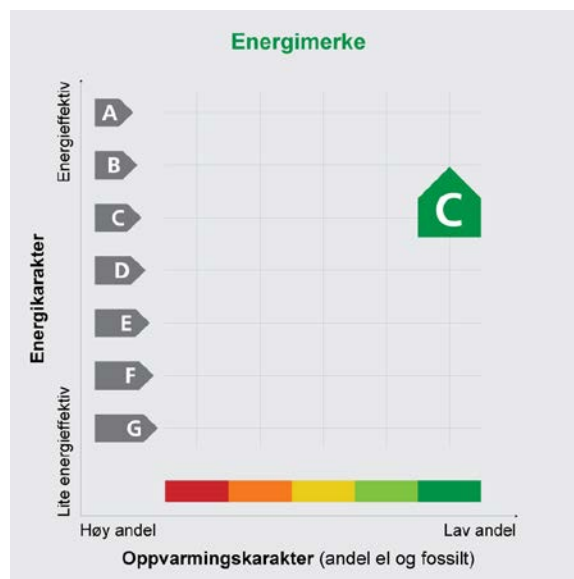
Før det kan gis brukstillatelse skal ute- og lekeareal innenfor planområdet være opparbeidet i samsvar med illustrasjonsplanene 10.02 og 3D.05. Mindre avvik er mulig i avtale med kommunen.

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	Jordbærveien 31
Postnr	6421
Sted	Molde
Leilighetsnr.	
Gnr.	33
Bnr.	401
Seksjonsnr.	5
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	U0208
Merkenr.	A2016-712405
Dato	14.10.2016



Eier	Årølia Vest Utbygging As
Innmeldt av	Betonmast Røsand v/ Morten Olsen Kvitnes

Energiatesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet og eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Luft kort og effektivt

Tips 2: Redusér innnetemperaturen

Tips 3: Bruk varmtvann fornuftig

Nærmere informasjon, se vedlegg 1

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Tiltaksliste: Nærmere informasjon, se vedlegg 1

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inn klima og forebygging av fuktskader og andre byggs kader.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Bygningskategori: BOLIGBLOKKER

Bygningstype: LEILIGHET

Byggeår: 2016

BRA: 91,0

Dato for lekkasjetallmåling: Ikke angitt

Type bygg: Ikke angitt

Energiregler (TEK-standard): Ikke angitt

Angis kun for nybygg

Programvare: Denne attesten er utstedt basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 5.503

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 2

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Tiltaksliste:

Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg1)

Adresse: Jordbærveien 31	Gnr: 33
Postnr/Sted: 6421 Molde	Bnr: 401
Leilighetsnummer:	Seksjonsnr: 5
Bolignr: U0208	Festenr:
Dato: 14.10.2016 01:46:23	Bygnnr:
Energimerkenummer: A2016-712405	
Ansvarlig for energiattesten: Årølia Vest Utbygging As	
Energimerking er utført av: Betonmast Røsand v/ Morten Olsen Kvitnes	

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tips 3: 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.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten**Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 2)**

Adresse: Jordbærveien 31

Postnr/Sted: 6421 Molde

Leilighetsnummer:

Bolignr: U0208

Dato: 14.10.2016 01:46:23

Energimerkenummer: A2016-712405

Ansvarlig for energiattesten: Årølia Vest Utbygging As

Energimerking er utført av: Betonmast Røsand v/ Morten Olsen Kvitnes

Gnr: 33

Bnr: 401

Seksjonsnr: 5

Festenr:

Bygnnr:

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2016
Areal yttervegger	67 m ²
Areal tak	0 m ²
Areal gulv	0 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	14 m ²
Oppvarmet BRA	91 m ²
Totalt BRA	91 m ²
Oppvarmet luftvolum	217 m ³
U-verdi for yttervegger	0,17 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,06 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	15,3 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	79,3 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	80 %
Estimert årgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	80 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m ³ /(m ² ·h)
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	84 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,31
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,10
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,46
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Fjernvarme;
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming;
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,09
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,81
Årgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
--	------

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet.	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,910
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbasert varmesystemet.	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Molde (MeteoNorm)
Dato for beregning	14.10.2016
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	5,503
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Betonmast Røsand
-------	------------------

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Navn person

Morten Olsen Kvitnes

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Beregnet levert energi ved normalisert klima	11176 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	123,49 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	7898 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	114,85 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	10394 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm ³ /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	3750 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	7426 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	11176 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass

20 %

Jordbærvegen 31

Nabolaget Årø/Strande - vurdert av 36 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Offentlig transport

🚶 Årølivegen/Jordbærvegen Linje 701	7 min 🚶 0.5 km
✈ Molde Lufthavn, Årø	5 min 🚶

Skoler

Årølia skole (høst 2023) (1-7 kl.)	14 min 🚶
Årølia skole (1-7 kl.) 255 elever, 14 klasser	16 min 🚶 1.3 km
Bergmo ungdomsskole (8-10 kl.) 346 elever, 24 klasser	7 min 🚶 4.1 km
Romsdal videregående skole 1037 elever	11 min 🚶 6.3 km
Molde videregående skole 770 elever	12 min 🚶 7.1 km

«Landlig nærhet til byen.»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

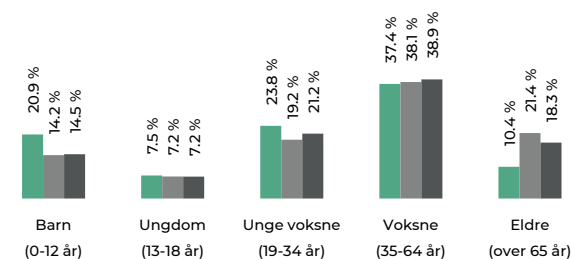
Kvalitet på skolene

Veldig bra 80/100

Naboskapet

Godt vennskap 72/100

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	17 min 🚶 1.3 km
Krohnstad Montessori barnehage (1-5 år) 79 barn	20 min 🚶 1.5 km
Øvre Bergmo barnehage (1-5 år) 19 barn	9 min 🚶 5.4 km

Dagligvare

Coop Prix Årølia Søndagsåpent	8 min 🚶 0.7 km
Bunnpris Årø Post i butikk, PostNord	4 min 🚶 2.3 km

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Notar Molde kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler

1. Egen bil

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100

Støynivået

Lite støynivå 88/100

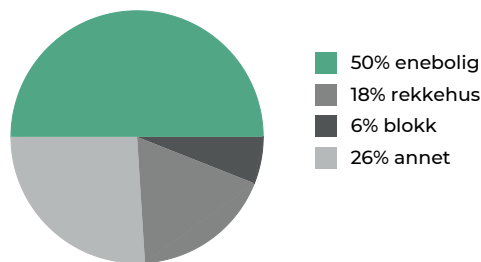
Gateparkering

Lett 88/100

Sport

🏆 Årølia Kunstgressbane	12 min 🚶
Fotball	0.9 km
🏆 Molde FK Akerhallen, Fotballhall	13 min 🚶
Fotball	1 km
🏊 Aktiv trening Moldehallen	9 min 🚶
🏊 Pro Gym Molde	14 min 🚶

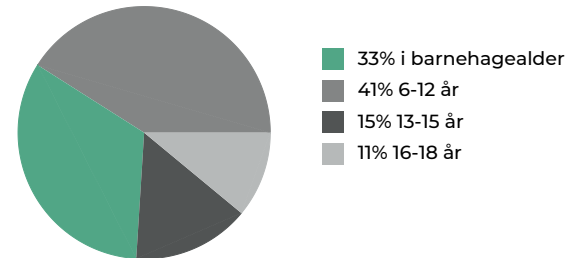
Boligmasse



Varer/Tjenester

📍 AMFI Roseby	9 min 🚶
📍 Apotek 1 Roseby	9 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

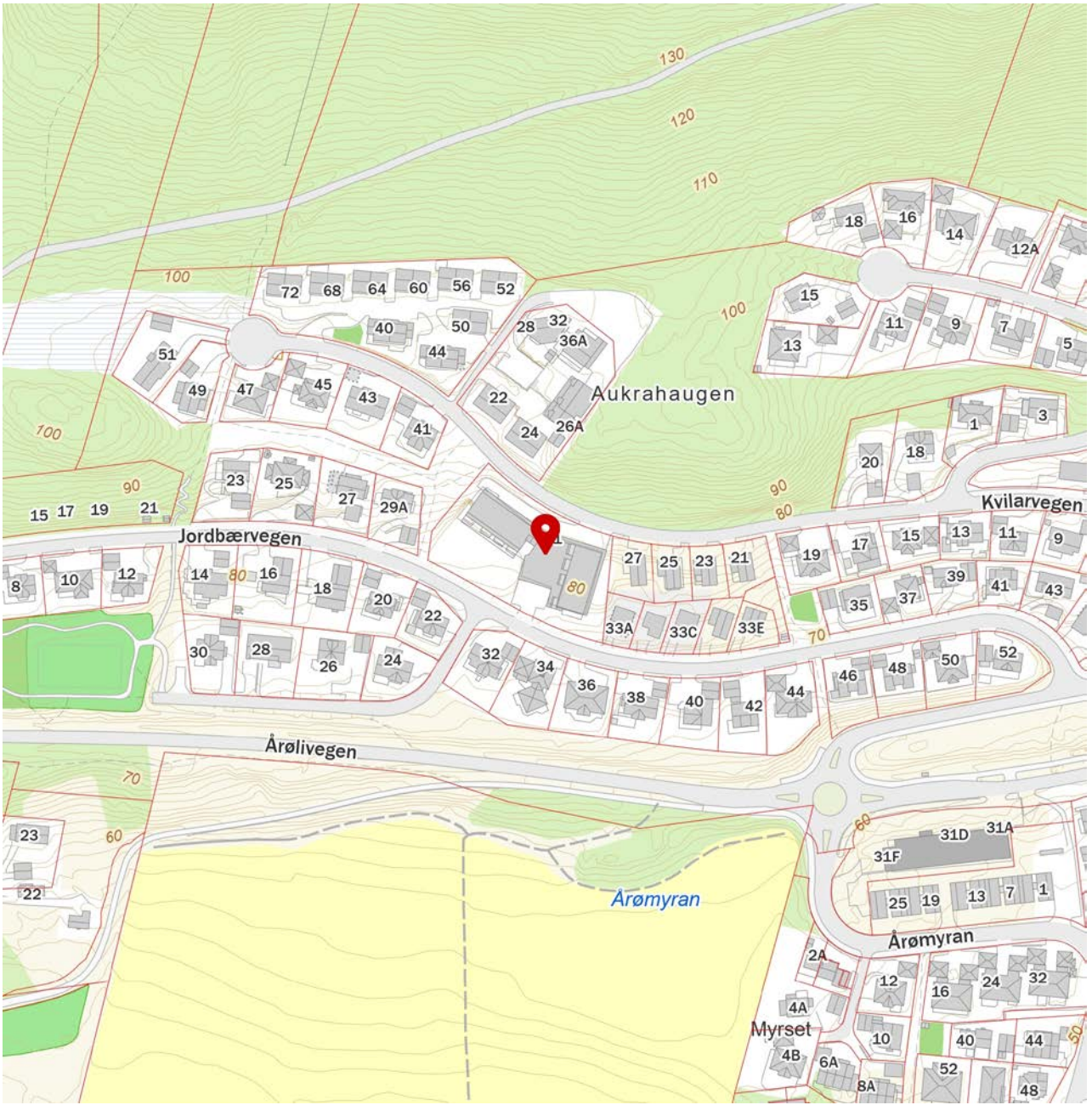
44%

- Årø/Strande
- Molde kommune
- Norge

Sivilstand

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

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Notar Molde kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Notar Molde kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventinger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!





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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL 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.

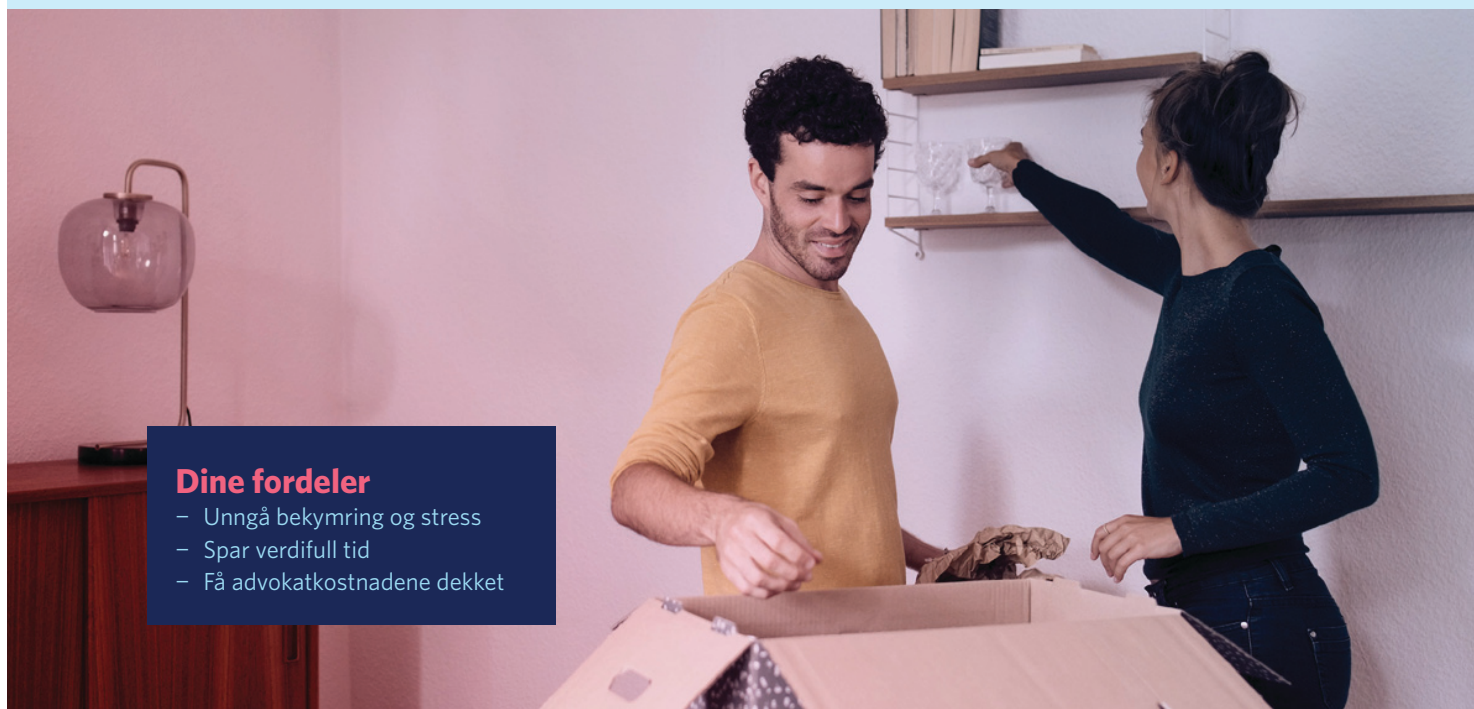
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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.

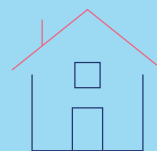
Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

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 AVTALERETTLIGE 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: 15-0140/23

Adresse: Jordbærvegen 31 C101, 6421 MOLDE, gnr. 33, bnr. 401, snr. 5 i Molde kommune.

Kontaktperson: Frank Fylling

Tlf: 911 49 707

Epost: frank@notar.no

Salgsoppgavedato: 17.03.2026

Navn på budgiver: _____	Navn på budgiver: _____
Fødselsnummer: _____	Fødselsnummer: _____
Adresse: _____	Adresse: _____
Postnummer./Sted: _____	Postnummer./Sted: _____
Telefon, privat: _____	Telefon, privat: _____
Telefon, arbeid: _____	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)

FINANSIERING

Långiver: _____ Kontaktperson: _____
Bank: _____ Tlf: _____
Egenkapital kr: _____ Salg av eiendom, adr.: _____

Jeg/vi er fysisk(e) person(er) som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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: _____ Sted/dato: _____
Budgivers underskrift: _____ 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/