notar



MOLDE

Jordbærvegen 31- D302

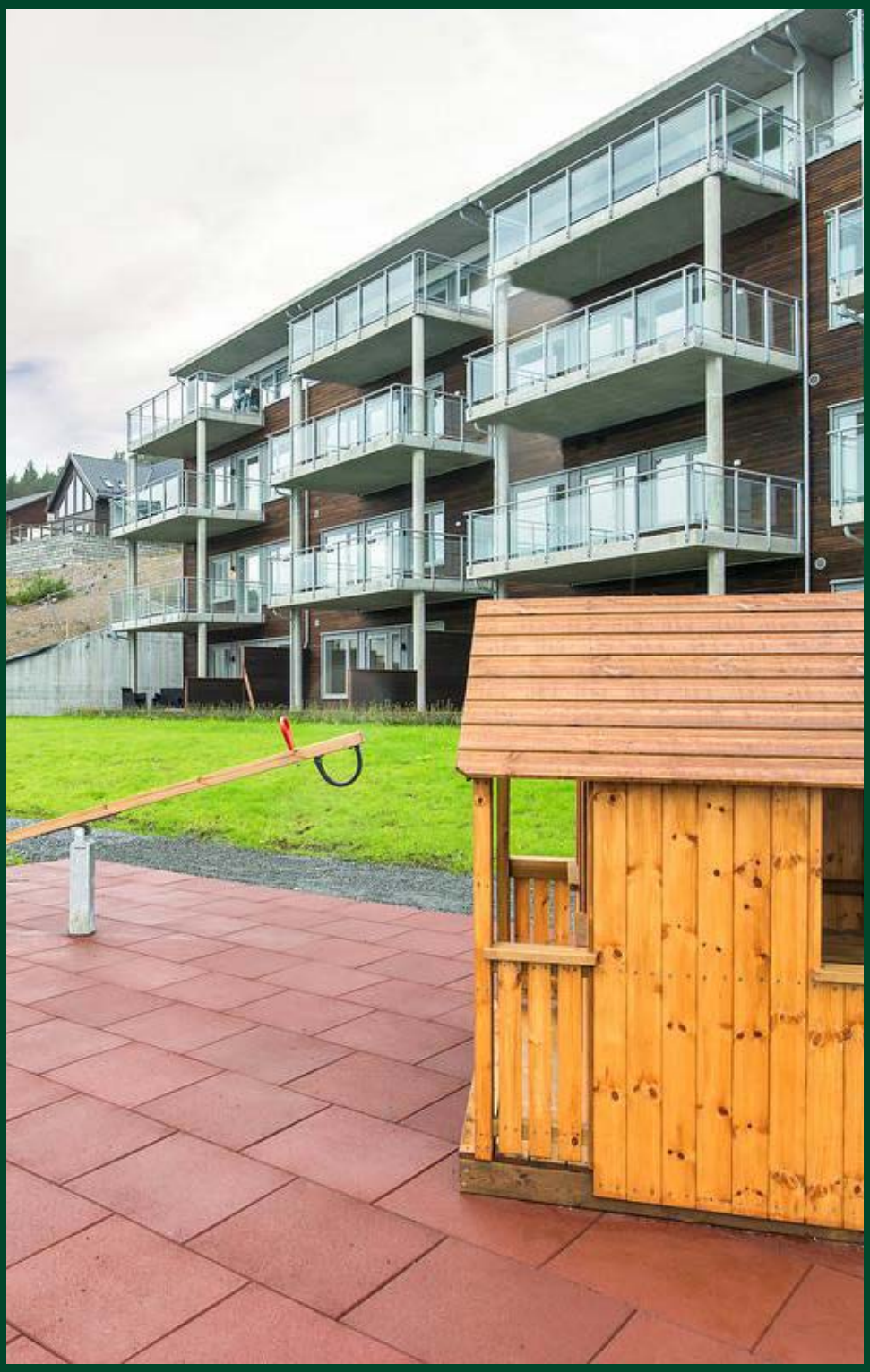
Leilighet | BRA-i/BRA Total 90/95 kvm | 2 soverom

Totalpris kr. 4 421 090,-

Hjemmet du leter etter har
en gate, et nabolag
og en historie.

Vi kjenner dem alle.





Årølia- 3 roms leilighet med stor terrasse og garasjeplass- Nydelig utsikt!







Innhold

Nøkkelinformasjon	8
Plantegning	14
Bilder	16
Ditt nye nabolag	22
Om eiendommen	25
Vedlegg	34
Budskjema	145

Åpen budrunde

Vi holder ingenting skjult. Du ser hvert bud, fra hver budgiver, i det øyeblikket det kommer inn.

På notar.no kan alle interessenter følge budrunden, helt åpent.

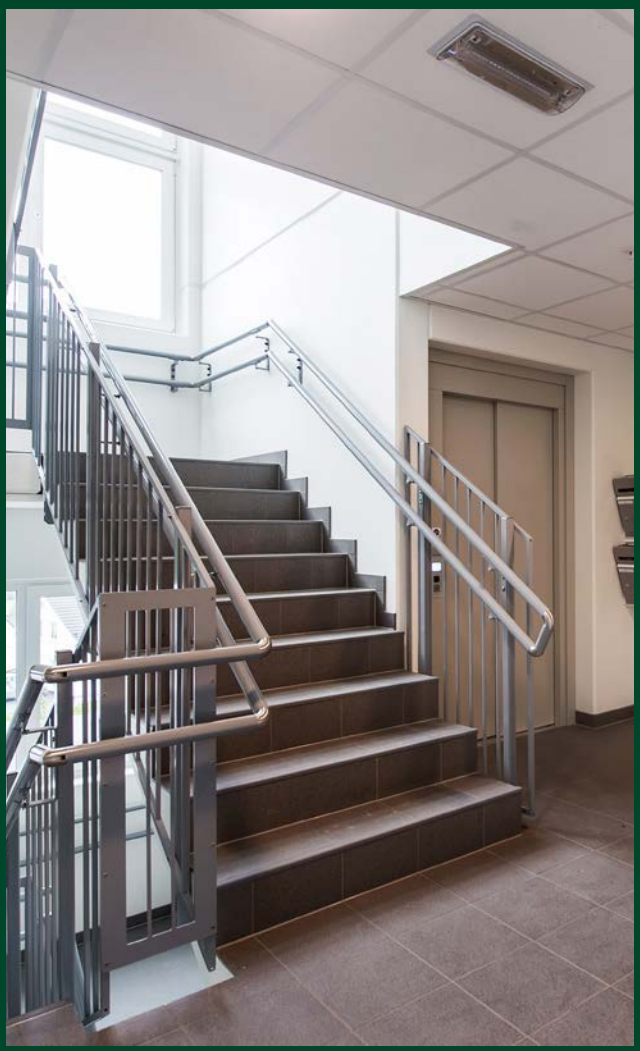


Nøkkelinformasjon

Adresse	Jordbærvegen 31- D302, 6421 MOLDE
Prisantydning	Kr 4 300 000,-
Omkostninger	Kr 121 090,-
Totalpris	Kr 4 421 090,-
Fellesutgifter	Kr 3 815,-
BRA-i/BRA Total	90/95 m²
Eierform	Eierseksjon
Boligtype	Leilighet
Byggeår	2016
Soverom	2
Etasje	3







Din megler



Frank Fylling

Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF

frank@notar.no
911 49 707

Frank Fylling er daglig leder, megler og partner hos Notar Molde. Han har over 23 års erfaring fra meglerbransjen, hvor de siste 15 årene er med base i Molde. Frank har solgt over 2000 eiendommer og har kompetanser innenfor bruktboliger, nybygg, landbruk, næringseiendom og salg av aksjeselskaper, og han er en av de mest omsettende meglerne i Notar Norge. Med Frank sitt store nettverk og meget gode lokalkunnskap vil du som selger få en engasjert og kunnskapsrik megler som gir god og trygg veiledning gjennom hele prosessen.







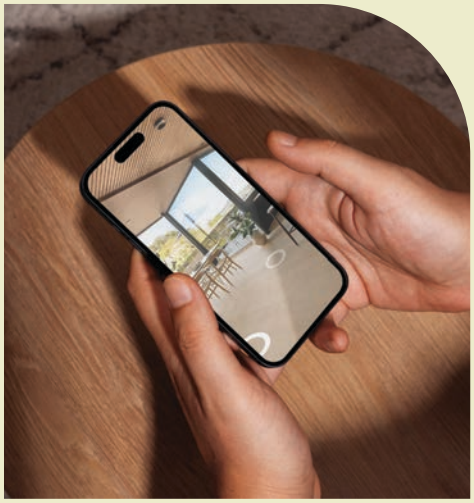
Ett hjem forlates, et nytt tas i bruk

Det er noe av det største som skjer i et menneskes liv. Ikke bare en adresseendring, men et skifte. Noe avsluttes, noe åpnes. Og i det øyeblikket fortjener du noen ved siden av deg som virkelig forstår hva det betyr.

Vi er hjemkjente meglere. Eid av eiendomsmeglere som tror at uavhengighet og lokalkunnskap gir deg det beste resultatet. Vi stiller oss ikke på siden og administrerer en prosess. Vi går den med deg – med kvalitet, ærlighet og alt vi har.

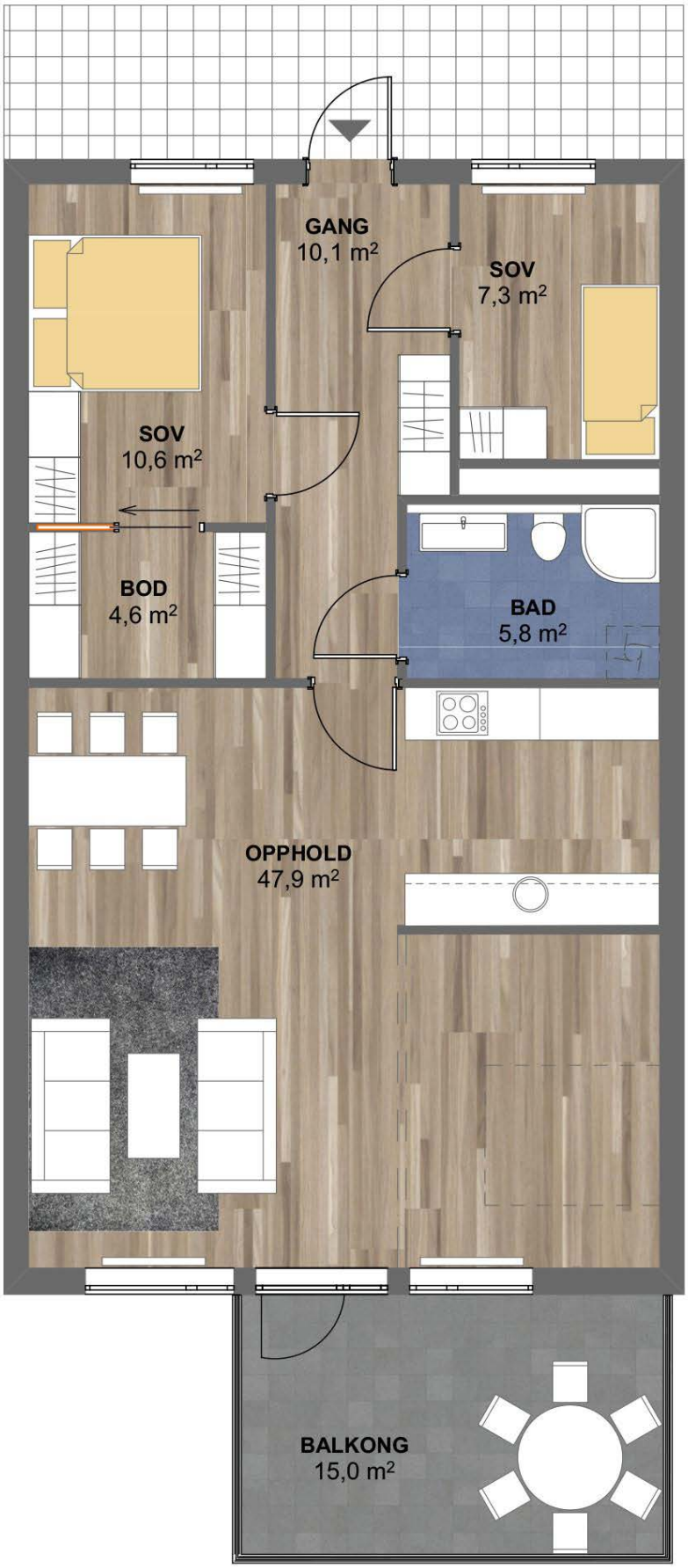
Visningen som aldri stenger

Vi sørger for at du kan gå på visning akkurat når det passer deg. Med “Visningen som aldri stenger” fra Notar kan du vise boligen til familie og venner, og digitalt være på visning igjen og igjen.

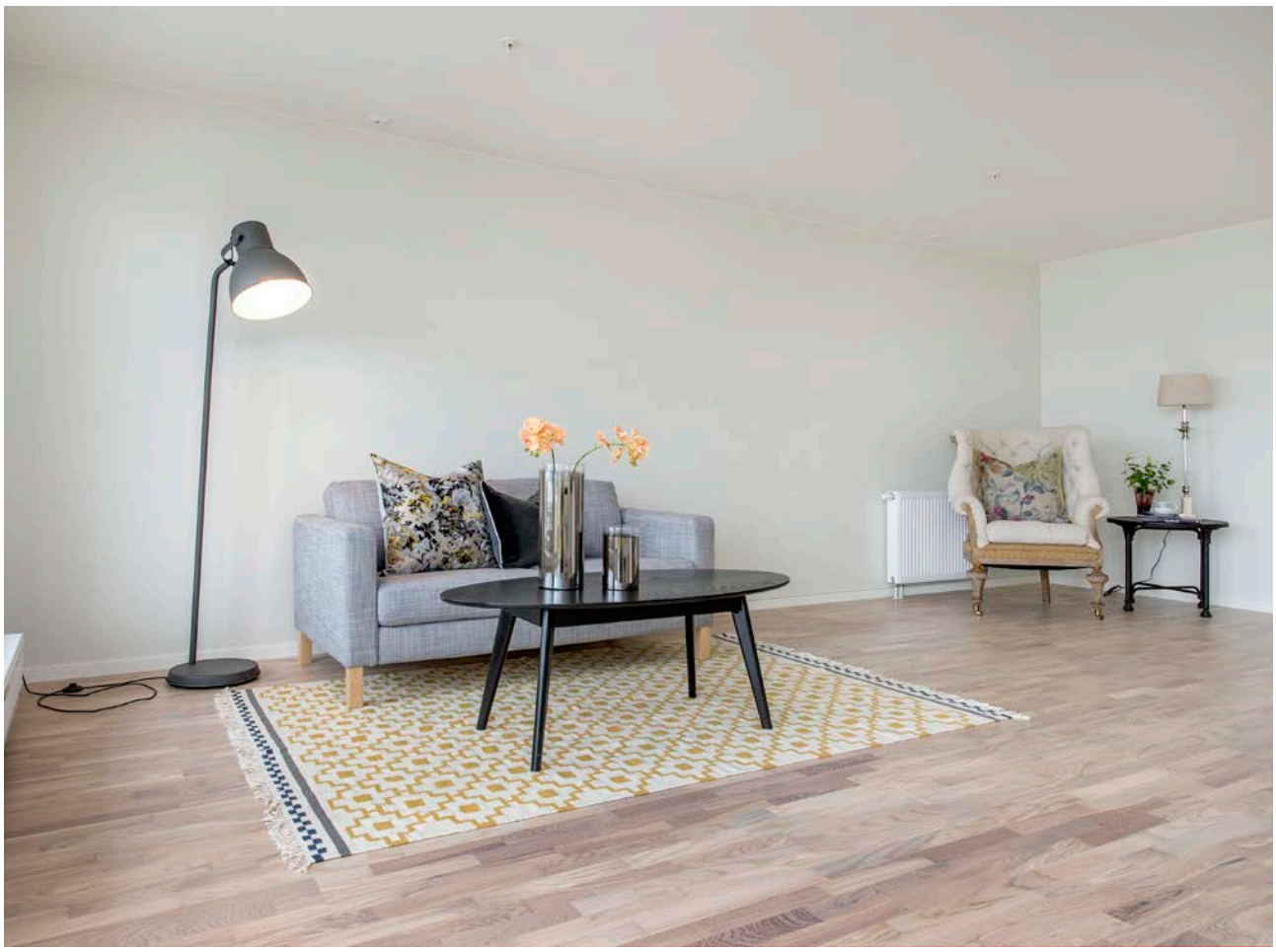


Jordbærvegen 31- D302

Plantegning



Dagens innredning/bruk

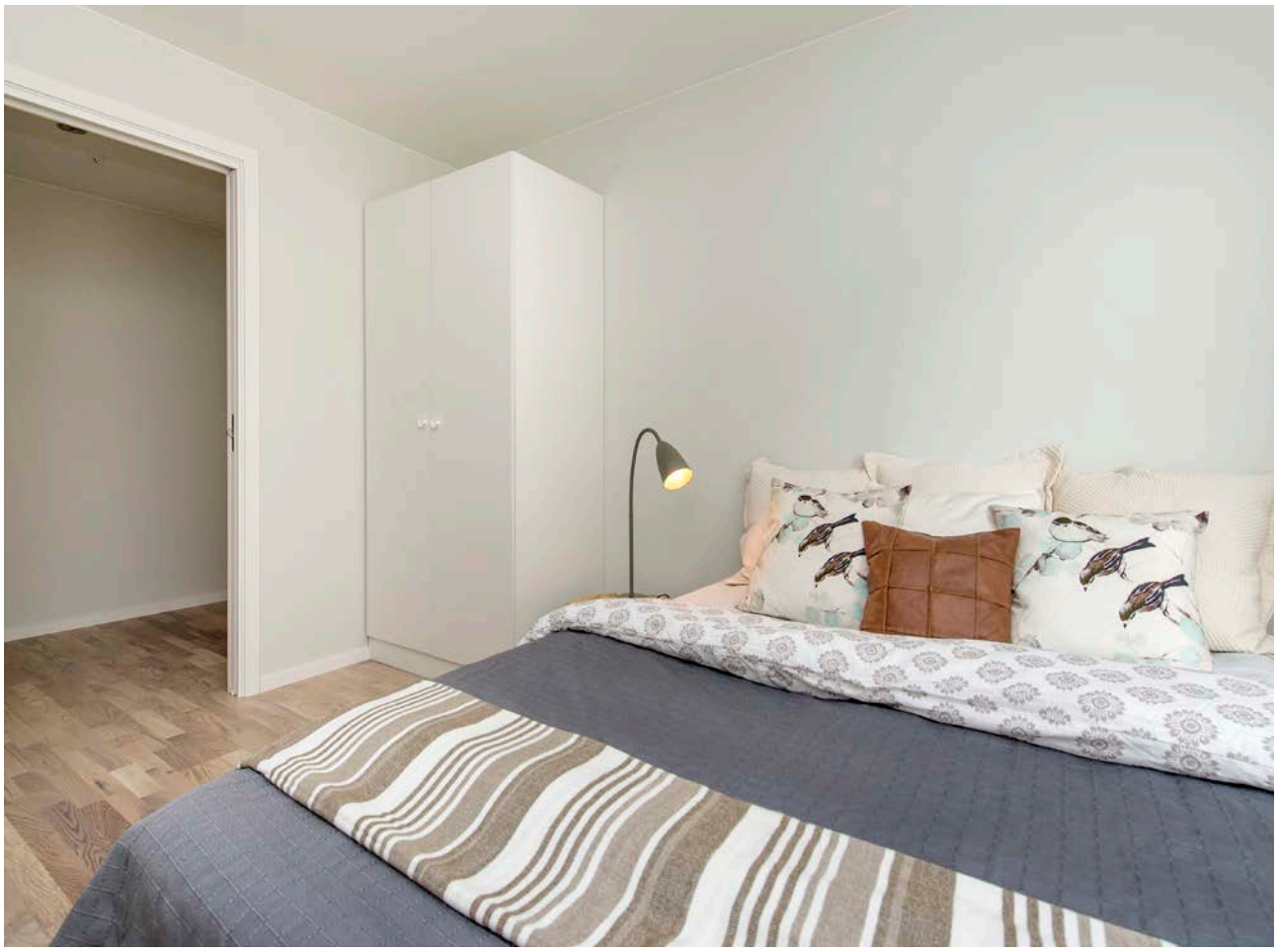




















Velkommen til Jordbærvegen 31-D302

Notar Molde v/Frank Fylling presenterer leilighet i 3. boetasje med 2 soverom med god standard i Jordbærvegen. Moderne leilighet med smart planløsning, heis, garasjeplass og sportsbod. Leiligheten har en nydelig utsikt og utgang til balkong fra stuen/kjøkkenet. Her er det god plass til utemøbler.

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

Bli kjent med ditt nye nabolag

Beliggenhet

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

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.





Jordbærvegen 31- D302

Om eiendommen

Eiendommen

Adresse
Jordbærvegen 31- D302, 6421 MOLDE

Oppdragsnummer
15-0224/26

Selger
Årølia Leiligheter AS

Matrikkel
Gårdsnummer 33, bruksnummer 401, seksjonsnummer 19, , ideell andel 1/1.
i Sameiet Jordbærvegen 31 med orgnr.: 818110472 i Molde kommune.

Eieform
Eierseksjon

Boligtype
Leilighet

Energiklasse
B

Tomt
Eiet tomt på 4.241 kvm.

Sameiebrøk
123/3651

Takst
Tilstandsrapport datert 28.10.2026. utført av Riksfjord Taksering AS v/ Hans Fredrik Riksfjord.

Byggeår
2016

Byggemåte
Selveierleilighet i leilighetsbygg oppført i 2016. Bygningen er oppført med bærende konstruksjoner hovedsakelig av betong og stål, etter normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Leiligheten har PVC-vinduer med 3-lags isolerglass. Hovedytterdøren er fabrikkmalt og lydklassifisert, og balkongdøren er av PVC med 3-lags isolerglass. Etasjeskiller er utført som betongdekke. Fra stuen er det utgang til sørvendt veranda oppført med betongdekke og glassrekkverk.

Elektrisk anlegg:
Leiligheten har et normalt elektrisk boliganlegg med 400 V TN-C-S nettsystem. Anlegget består av både skjulte og åpne elektriske installasjoner.

Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer med jordfeilbeskyttelse og overspenningsvern. Hovedsikringen er på 4 x 32 A, ifølge kursfortegnelsen. Det elektriske anlegget er utført av Holm Elektro AS. Samsvarserklæring for den elektriske installasjonen, datert 27.06.2016, ble fremlagt i dokumentasjonsperm på befaringen.

Den elektriske installasjonen er kun vurdert gjennom den forenklede kontrollen som omfattes av forskrift til avhendingslova. Det er ikke utført en fullstendig elektrofaglig kontroll.

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

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

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

Modernisering og påkostninger
Arbeid utført i regi av Sameie:
• taktekking heissjakt

Regulerings- og arealplaner
Regulert til: Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse

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

reguleringsplan Årølia Vest (plan-ID 0803) og er regulert til annen veigrunn. 26.04.2012

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

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

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

Oppvarming
Fjernvarme.

Vannbåren varme fra Istad fjernvarmenett, med radiatorer i entré og stue/kjøkken.

Bad/vaskerom har gulvvarme.

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

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

Vei/Vann/Kloakk
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.

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

Adgang til utleie
Eiendommen kan leies ut i sin helhet.
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 ferdigattest for oppføring av to lavblokker, Jordbærvegen 31-33, 6421 Molde, datert 26.09.2019.

Radonmåling
Bygget skal være utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger skal da gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført i henhold til gitte tillatelser og gjeldende forskrifter. Dokumentasjon er ikke fremvist takstmannen, selv om det foreligger ferdigattest kan det ikke garanteres at bygget er oppført med forskriftsmessig radonsperre. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Innhold
Entré, stue/kjøkken, bod, bad/vaskerom og 2 soverom

Bod i underetasje.

Standard
Kjøkken 3. etasje:
Kjøkkeninnredning fra Sigdal med glatte fronter og laminert benkeplate. Integrert stekeovn, koketopp, oppvaskmaskin og frys/kjøleskap. Komfyrvakt og lekkasjesikring/vannstopp er montert. Kjøkkenventilator med avtrekk via balansert anlegg. Vedr. hvitevarer se pkt. «løsøre og tilbehør» i salgsoppgaven.

Bad/vaskerom 3. etasje:
Rommet er levert som baderomskabin fra Boxen. Det har flislagt gulv med gulvvarme og nedsenket dusjgrube, flis på vegger og malt slett himling med innfelte spotlights. Baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett, dusjvegger og opplegg for vaskemaskin. Fordelerstokk for vann er plassert i speilskap, og vannbåren varme-sentral er plassert bak glassvegg bak sisterne. Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon og tilluftspalte under dør.

Innvendige overflater:
Gulv: 3-stavs parkett.

Vegger: Malte slette vegger.

Himling: Malt slett himling. Listefritt i tak.

Tekniske installasjoner:
- Vannledninger: Det er plastrør (rør i rør) med åpen fordeler bak speil på bad. Kurser er merket, og det er avrenning fra fordelerskap til rom med sluk. Hovedstoppekran er i samme rom.
- Avløpsrør: Det er synlige avløpsrør av plast.
- Ventilasjon: Leiligheten har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Ventilasjonsaggregatet er av typen Systemair og er plassert i innvendig bod. Anlegget har roterende varmegjenvinner og styrepanel med digitalt display. Ved befaring viste styrepanelet alarmmeldingen «Rotor alarm».
- Vannbåren varme: Vannbåren varme fra Istad fjernvarmenett. Radiatorer på vegg i entré og stue/kjøkken.
- Elektrisk anlegg: Leiligheten har 400 V TN-C-S nettsystem med både skjulte og åpne elektriske installasjoner. Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer med jordfeilbeskyttelse og overspenningsvern. Hovedsikringen er oppgitt til 4 x 32 A.
- Branntekniske forhold: Leiligheten er utstyrt med seriekoblede røykvarslere tilknyttet bygningens felles brannvarslingsanlegg. Det er også plassert brannslukningsapparat i leiligheten.

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: 90 m²
BRA - e: 5 m²
BRA totalt: 95 m²

TBA: 16 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje
BRA-e: 5 m² Bod
3. etasje
BRA-i: 90 m² Entré, stue/kjøkken, bod, bad/vaskerom og 2 soverom

TBA fordelt på etasje
3. etasje
16 m² Terrasse- og balkongareal

Fellesarealer og rettigheter til bruk
Leilighetsbygget ligger på felles eiet tomt på ca. 4 240 m2.

Til leiligheten hører en biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg, med adkomst via garasjeport og gangadkomst via trapperom/heis.

Det medfølger også en separat bod på ca. 5 m2 i underetasjen.

Det er etablert gjesteparkeringsplasser på nord- og sørsiden av leilighetskomplekset.

Økonomi
Prisantydning
Kr. 4 300 000,-

Kommunale avgifter
Kr 11 949,- pr år 2025

Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter inkluderer avløp, renovasjon og vann.

Eiendomsskatt
Kr 9 898,- pr 2025

Felleskostnader
Kr. 3 815,-/mnd

Felleskostnader inkluderer
- Totalbeløp felleskostnader: 3 815 kr i måneden
- Driftskostnader: 2 130 kr i måneden
- Kabel-TV / Bredbånd: 664 kr i måneden
- Forretningsførsel og revisjon: 350 kr i måneden
- Fjernvarme: 671 kr i måneden

I forbindelse med overtagelse av leilighet må forbruk fjernvarme avleses i leiligheten, da forbruket skal avregnes. Måler er plassert på bad i hver leilighet.

Informasjon om formueverdi

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Omkostninger

kr. 4 300 000,- (Prisantydning)
---
kr. 12 500,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)
kr. 107 500,- (Dokumentavgift)
kr. 545,- (Tinglysing skjøte)
kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))
---
kr. 121 090,- (Omkostninger totalt)
---
kr. 4 421 090,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Betalingsbetingelser

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer.

Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette.

Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Servitutter/Rettigheter

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

1506/33/401/19:
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: 19
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 123/3664

01.01.2020 - Dokumentnr: 279020 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1502 Gnr:33 Bnr:401 Snr:19

02.12.2020 - Dokumentnr: 3425423 - Reseksjonering
Snr: 19
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 123/3651
Endring av tilleggsdel
Endring av fellesareal
Endring av sameiebrøk

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring

Polisenummer

SP0001287954

Om sameiet

Sameiet Jordbærvegen 31 har organisasjonsnummer 818110472 og ligger i Molde kommune. Forretningsfører er Møre og Romsdal Boligbyggelag.

Sameiet består av totalt 28 enheter, fordelt på 27 boligseksjoner og 1 næringsseksjon på eiendommen gnr. 33, bnr. 401 i Molde kommune. Bygningstype er lavblokk, og byggeåret er 2016.

Næringsseksjonen består av 4 parkeringsplasser. Eier av næringsseksjonen kan selge eller leie ut disse til seksjonseiere.

Vedtatte saker:
- 29.04.2026: Følgende endring i vedtektene punkt 1-2 ble enstemmig godkjent: Sameiet består av 27 boligseksjoner og 1 næringsseksjon på eiendommen gnr. 33, bnr. 401 i Molde kommune. Næringsseksjonen består av 4 parkeringsplasser. Eier av næringsseksjonen kan selge eller leie ut disse til seksjonseiere.
- 29.04.2026: Følgende tillegg i vedtektene punkt 3-1 nr. 3 ble enstemmig godkjent: Lagring og benyttelse av fellesområder skal godkjennes av styret.
- 29.04.2026: Følgende endring i vedtektene punkt 5-1 ble enstemmig godkjent: Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken. Unntatt fra dette er kostnader forretningsførsel, revisjon og kabel-TV/Internett. Dette fordeles flatt. Unntatt er også kostnader forbundet med fjernvarme. Dette fordeles etter forbruk. Eiere av de 4 parkeringsplassene i seksjon nr. 28 (næringsseksjon) belastes for kostnader knyttet til drift/vedlikehold av disse 4 parkeringsplassene i parkeringskjeller.
- 29.04.2026: Følgende endring i ordensreglene punkt 5 ble enstemmig godkjent: Dersom sameiet har innført bestemte områder for parkering og kjøring av motorkjøretøy, benyttes disse. Alle seksjoner har tildelt sin faste parkeringsplass, 1 pr. seksjon, ref. vedtektene pkt. 1-3, som er seksjonerte tilleggsdeler til den enkeltes seksjon/leilighet. Gjesteparkering skal forbeholdes besøkende, men av- og påstigning, eller korttidsparkering, noen timer, kan tillates. Kjøring og parkering på gårdsplasser, gang- og sykkelveger er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring.
- 29.04.2026: Følgende endring i ordensreglene punkt 6 ble enstemmig godkjent: Det er tillatt med dyr i sameiet under forutsetning av at sameier aksepterer sameiets regler for dyrehold. Beboere som holder husdyr skal derfor sørge for at dyrene ikke er til sjenanse, eller etterlater ekskrementer på sameiets område.

Pågående saker:
- Siden forrige ordinære årsmøte har det vært avholdt 4 styremøter, hvor 20 protokollerte saker har vært behandlet.
- Styret har arbeidet med følgende saker: avtale vaskebyrå, problemer med fjernvarmeanlegget og arbeid med ny serviceavtale, taktekking heissjakt, brøyting, vedtekter, ordensregler, godkjenning av regnskap og budsjett samt flere mindre saker.
- Det har vært et krevende år med vedvarende problemer med fjernvarmeanlegget, og dette er noe det fortsatt arbeides med.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger

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

Budsjettert regnskap for 2026: overskudd 100 000.

Årsresultat for 2025: underskudd -198 231.

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

Sikringsfond

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

Forretningsfører

Møre og Romsdal Boligbyggelag

Styregodkjennelse

- Sameiet praktiserer ikke styregodkjennelse av nye eiere.

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

Dyrehold

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

Vedtekter/Husordensregler

Vedtekter og husordensregler følger vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Forpliktelser

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 slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

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

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

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

Diverse opplysninger

Diverse

Teksten i salgsoppgaven er delvis utarbeidet ved hjelp av KI og deretter kvalitetssikret av ansvarlig megler.

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har
samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i
forbindelse med megleroppdraget:
- Søderberg & Partners leverer boligselger- og boligkjøperforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.
- Kolibri Forsikring tilbyr forsikringsprodukter

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

Legalpant

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

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

Overtagelse

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

Bakgrunn for opplysninger i salgsoppgaven

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

Salgsoppgave sist oppdatert

20.11.2026

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

Meglers Vederlag

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

Viktig informasjon

Boligselgerforsikring

For denne eiendommen er det ikke tegnet Boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

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

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

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

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

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

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

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 er det ikke lengre tillat å legge inn hemmelig 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.

Er dette ditt nye hjem?

Det er en god følelse.
La oss hjelpe deg med de neste stegene på veien.

1. **Si ifra til oss**
   Ta kontakt med megleren – så holder vi deg oppdatert gjennom hele prosessen. Vi er her, og vi svarer.

2. **Få finansieringen på plass**
   Snakk med banken din om hva du kan låne, og be om et finansieringsbevis. Det gjør deg klar til å handle når øyeblikket er der.

3. **Bli kjent med boligen**
   Les deg opp på salgsoppgaven og den tekniske rapporten. Vi anbefaler at du setter deg godt inn i alt før du byr – jo mer du vet, jo tryggere blir beslutningen.

4. **By på boligen**
   Når du er klar, legger du inn bud via Gi bud-knappen på boligens side. Du kan også fylle ut budskjema og sende det til oss. Alle bud må være skriftlige – videre bud kan gis via SMS eller e-post. Vi guider deg gjennom det hvis du lurer på noe.

Jordbærvegen 31- D302

Vedlegg

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Notar Molde

Oppdragsnr.

15-0224/26

Selger 1 navn

Tore Haugnes

Gateadresse

Jordbærvegen 31- D302

Poststed

MOLDE

Postnr

6421

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Årølia Leilgheter AS org. nr 936 026 435

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 15-0224/26

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 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 næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners, og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 15-0224/26

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tore Brattøy Haugnes	fef8382dc4ac172bbbfab-5cafd9036b9b4313a24	19.11.2026 13:07:13 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 15-0224/26

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

Tilstandsrapport

Leilighet
Jordbærvegen 31- D302 , 6421 MOLDE
MOLDE kommune
gnr. 33, bnr. 401, snr. 19

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



Befaringsdato: 22.10.2026 **Rapportdato:** 28.10.2026 **Oppdragsnr.:** 21039-2558 **Eiendomsverdi ref nr:** AW1321

Autorisert foretak: Riksfjord Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Hans Fredrik Riksfjord

RIKSFJORD TAKSERING AS

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

RIKSFJORD TAKSERING

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



Rapportansvarlig

Hans Fredrik Riksfjord
Uavhengig Takstingeniør
post@riksfjordtaksering.no
934 48 883

Jordbærvegen 31- D302 , 6421 MOLDE
Gnr 33 - Bnr 401
1506 MOLDE

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kar kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Jordbærvegen 31- D302 , 6421 MOLDE
Gnr 33 - Bnr 401
1506 MOLDE

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Jordbærvegen 31- D302 , 6421 MOLDE
Gnr 33 - Bnr 401
1506 MOLDE

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN

Beskrivelse av eiendommen

Byggemåte
Selveierleilighet i leilighetsbygg oppført i 2016. Bygningen er oppført med bærende konstruksjoner hovedsakelig av betong og stål, etter normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Leiligheten har PVC-vinduer med 3-lags isolerglass, fabrikkmalt og lydklassifisert hovedytterdør samt balkongdør av PVC med 3-lags isolerglass. Verandaen er oppført med betongdekke og glassrekkverk. Innvendig har leiligheten parkett på gulv, malte glatte veggflater og malte glatte himlinger med listefrie overganger mellom vegger og himling. Bad/vaskerom er levert som prefabrikkert baderomskabin fra Boxen. Leiligheten har tekniske installasjoner fra byggeåret, herunder balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning, rør-i-rør-system for vannforsyning og vannbåren oppvarming tilknyttet Istad fjernvarmenett. Det elektriske anlegget har 400 V TN-C-S nettsystem med automatsikringer og jordfeilbeskyttelse. Leiligheten er utstyrt med seriekoblede røykvarslere tilknyttet bygningens felles brannvarslingsanlegg.

Leilighet - Byggeår: 2016

UTVENDIG Gå til side

Eiendommen ligger i Årølia Vest, ca. 7 km øst for Molde sentrum, i et etablert boligområde med hovedsakelig nyere boligbebyggelse. Leilighetsbygget ligger på felles eiet tomt på ca. 4 240 m². Eiendommen har adkomst fra offentlig vei og er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett. Til leiligheten hører én biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg, med adkomst via garasjeport og gangadkomst via trapperom/heis. Det medfølger også en separat bod på ca. 5 m² i underetasjen. Det er etablert gjesteparkeringsplasser på nord- og sørsiden av leilighetskomplekset.

Leiligheten ligger i 3. etasje i leilighetsbygg fra 2016. Bygningen er oppført med bærende konstruksjoner hovedsakelig av betong og stål. Leiligheten har PVC-vinduer med 3-lags isolerglass, fabrikkmalt lydklassifisert hovedytterdør og balkongdør av PVC med 3-lags isolerglass. Fra stuen er det utgang til sørvendt veranda på ca. 16 m², oppført med betongdekke og glassrekkverk.

INNVENDIG Gå til side

Leiligheten har gjennomgående 3-stavs parkett på gulv, malte glatte vegger og malte glatte himlinger med listefrie overganger. Innvendige dører er fabrikkmalte fyllingsdører. Etasjeskiller er utført som betongdekke. Leiligheten består av entré, stue/kjøkken, to soverom, bod og bad/vaskerom.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom fra byggeåret 2016, levert som prefabrikkert baderomskabin fra Boxen. Rommet har flislagt gulv med gulvvarme, flislagte vegger og malt slett himling med innfelte spotlights. Baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett, dusjvegger og opplegg for vaskemaskin. Gulvet har nedsenket dusjsone med fall mot sluk. Rommet har stålsluk og smøremembran på gulv og vegger. Fordelerstokk for vann er plassert i speilskap, mens sentral for vannbåren varme er plassert bak glassvegg ved toalettets sisterne. Ventilasjon via balansert anlegg med tilluftsspalte under dør.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot stuen og har Sigdal kjøkkeninnredning fra byggeåret 2016. Innredningen har glatte fronter, laminert benkeplate og integrerte hvitevarer bestående av stekeovn, koketopp, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap. Det er montert komfyrvakt og lekkasjesikring med automatisk vannstopp. Kjøkkenventilatoren har avtrekk via bygningens balanserte ventilasjonsanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Leiligheten har innvendige vannledninger av plast utført som rør-i-rør-system, med fordelere og hovedstoppekran plassert på bad/vaskerom. Synlige avløpsrør er av plast. Det er installert balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Ventilasjonsaggregatet er av typen Systemair, med roterende varmegjenvinner, plassert i innvendig bod. Oppvarming skjer via vannbårent anlegg tilknyttet Istad fjernvarmenett, med radiatorer i entré og stue/kjøkken. Bad/vaskerom har gulvvarme. Det elektriske anlegget har 400 V TN-C-S nettsystem med automatsikringer, jordfeilbeskyttelse og overspenningsvern. Anlegget er utført av Holm Elektro AS, og samsvarserklæring fra 2016 foreligger. Leiligheten har seriekoblede røykvarslere tilknyttet bygningens felles brannvarslingsanlegg samt brannslukningsapparat.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet

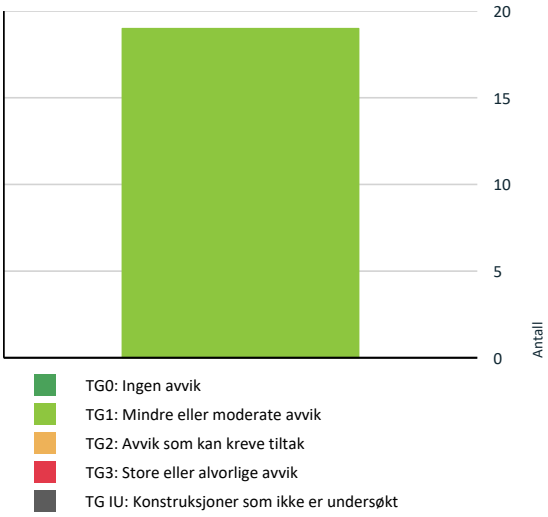
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Jordbærvegen 31- D302 , 6421 MOLDE
Gnr 33 - Bnr 401
1506 MOLDE

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaring foretatt uten eier tilstede, eierinformasjonen er dermed begrenset.

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

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

Jordbærvegen 31- D302 , 6421 MOLDE
Gnr 33 - Bnr 401
1506 MOLDE

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2016

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

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

Vedlikehold
Leiligheten fremstår med normal bruksslitasje sett opp mot alder og bruk.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

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

TG 1 Ytterdører

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

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Sydvendt veranda oppført i betongdekke på ca. 16 kvm med utgang fra stue. Glassrekkverk.

Andre utvendige forhold

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

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

INNVENDIG

Overflater - gulv

Beskrivelse
Innvendig er det gulv av 3-stavs parkett.

Jordbærvegen 31- D302 , 6421 MOLDE
Gnr 33 - Bnr 401
1506 MOLDE

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN

Tilstandsrapport

Gulvoverflatene er ikke vurdert, da dette kontrollpunktet ikke inngår som en obligatorisk del av tilstandsanalysen etter forskrift til avhendingslova. Det er ikke registrert eller opplyst om forhold som har gitt grunnlag for nærmere vurdering av installasjonen.

Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Malte slette vegger og malt slett himling. Listefritt i tak.

Vegg og himlinger er ikke vurdert, da dette kontrollpunktet ikke inngår som en obligatorisk del av tilstandsanalysen etter forskrift til avhendingslova. Det er ikke registrert eller opplyst om forhold som har gitt grunnlag for nærmere vurdering av installasjonen.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

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

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

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

Radon

Beskrivelse

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.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har leiligheten fabrikkmalte fyllingsdører.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ikke opplyst om forekomst av skadedyr eller fuktkrevende insekter. Ved befaring ble det ikke registrert synlige tegn eller indikasjoner på aktivitet, angrep eller skader forårsaket av skadedyr eller fuktkrevende insekter.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Rommet er levert som baderomskabin fra Boxen. Baderomskabinen er Sintefgodkjent, og oppfyller NEK 400:2010 samt forskrift om tekniske krav til

Jordbærvegen 31- D302 , 6421 MOLDE
Gnr 33 - Bnr 401
1506 MOLDE

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN

Tilstandsrapport

byggverk.

Rommet har flislagt gulv med gulvvarme, flis på vegger og malt slett himling 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 sisterne. Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon og tilluft spalte under dør.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ferdigattest for boligen. Våtrommene er oppført i forbindelse med nybygg og omfattes av ferdigattesten. Dokumentasjonskravet for vanntett sjikt er dermed oppfylt etter alternativ 1 i NS 3600:2025 + AC:2026 punkt A.2.1.9.1.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flis på vegger og malt slett himling med innfelte spotlights.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med gulvvarme, nedsenket dusjgrube med ca 1:100 fallforhold. Det er målt over 25 mm fall/høydeforskjell fra topp membran ved dør til topp slukrist. Jevnt fall på gulvet på ca 1:100 fallforhold. Fall i henhold til krav i prseakseptert ytelse i teknisk forskrift.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

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

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Jordbærvegen 31- D302 , 6421 MOLDE
Gnr 33 - Bnr 401
1506 MOLDE

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN

Tilstandsrapport

Beskrivelse

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



Ingen fukt eller andre avvik registert i veggen mellom soverom og bad.

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Parkett på gulv, malte glatte vegger og malt slett himling. Kjøkkeninnredning fra Sigdal og er fra byggeår. Kjøkkeninnredningen har glatte fronter med laminert benkeplate. Integrert stekeovn, koketopp, oppvaskmaskin, frys/kjøleskap. Komfyrvakt og lekkasjesikring/vannstopp er montert. Fuktsensor og komfyrvakt er ikke funkjsonstestet.

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

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

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Ventilasjonsaggregatet er av typen Systemair og er plassert i innvendig bod. Anlegget

Jordbærvegen 31- D302 , 6421 MOLDE
Gnr 33 - Bnr 401
1506 MOLDE

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN

Tilstandsrapport

har roterende varmegjenvinner og styrepanel med digitalt display for regulering av ventilasjonen.

På befaringstidspunktet viste styrepanelet alarmmelding «Rotor alarm». Det er i ettertid fremlagt servicerapport fra Ielektro AS, datert 02.11.2026. Ved feilsøking ble det avdekket at utgangen til rotormotoren på ventilasjonsaggregatet var defekt. Rotormotoren ble derfor koblet om til fast spenning, slik at rotoren går kontinuerlig. Omleggingen er ifølge servicerapporten utført i henhold til leverandørens anbefaling, og ventilasjonsaggregatet er satt i drift.

TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

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

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

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Leiligheten har et normalt elektrisk boliganlegg med 400 V TN-C-S nettsystem. Anlegget består av både skjulte og åpne elektriske installasjoner.

Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer med jordfeilbeskyttelse og overspenningsvern. Hovedsikringen er på 4 x 32 A, ifølge kursfortegnelsen.

Det elektriske anlegget er utført av Holm Elektro AS. Samsvarserklæring for den elektriske installasjonen, datert 27.06.2016, ble fremlagt i dokumentasjonsperm på befaringen.

Den elektriske installasjonen er kun vurdert gjennom den forenklede kontrollen som omfattes av forskrift til avhendingslova. Det er ikke utført en fullstendig elektrofaglig kontroll.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Leiligheten er utstyrt med seriekoblede røykvarslere tilknyttet bygningens felles brannvarslingsanlegg. Det er også plassert brannslukningsapparat i leiligheten. Brannvarslingsanlegget og slukkeutstyret er ikke funksjonstestet av takstingeniør på befaringstidspunktet.

Jordbærvegen 31- D302 , 6421 MOLDE
Gnr 33 - Bnr 401
1506 MOLDE

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

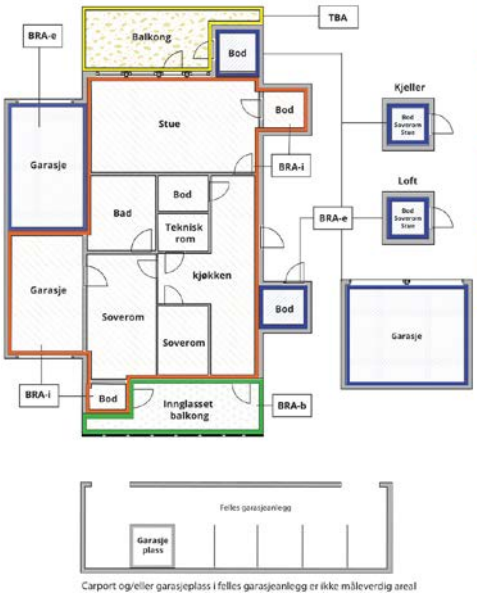
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Jordbærvegen 31- D302 , 6421 MOLDE
Gnr 33 - Bnr 401
1506 MOLDE

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. etasje	90			90	16
Underetasje		5		5	
SUM	**90**	**5**			**16**
SUM BRA	**95**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3. etasje	Entré, stue/kjøkken, bod, bad/vaskerom, 2 soverom		
Underetasje		Bod	

Kommentar

Leilighetens bruksareal (BRA-i) er oppmålt og beregnet til 90 m² etter målereglene i NS 3940:2023. As-built-tegningene angir et areal på 88,2 m². Avviket på 1,8 m² mellom tegningsgrunnlaget og oppmålt areal skyldes forskjeller mellom prosjektert/tegnet areal og faktisk oppmålte innvendige mål. Oppmålt BRA-i på 90 m² legges til grunn i rapporten.

Boenheten har tilhørende biloppstillingsplass for en bil i felles parkeringsanlegg. Kjøreadkomst til oppstillingsplassen er via garasjeport. I tillegg er det gangadkomst via trapperom/heis og dør til det fri. Det medfølger også en separat bod på ca 5 kvm i underetasjen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Jordbærvegen 31- D302 , 6421 MOLDE
Gnr 33 - Bnr 401
1506 MOLDE

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.10.2026	Hans Fredrik Riksfjord	Takstingeniør
	Leietaker	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1506 MOLDE	33	401		19	4240.6 m²	Seeiendom.kartverket.no	Ikke relevant

Adresse
Jordbærvegen 31- D302

Hjemmelshaver
Solid Boliger AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

Adkomstvei

Offentlig.

Tilknytning vann

Offentlig.

Tilknytning avløp

Offentlig.

Regulering

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

Om tomten

Felles eiet tomt på 4240 kvm.

Tinglyste/andre forhold

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

Jordbærvegen 31- D302 , 6421 MOLDE
Gnr 33 - Bnr 401
1506 MOLDE

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	26.10.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	26.10.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.10.2026	
2	28.10.2026	Endret benkeplate under oppsummering fra heltre til laminat.
3	20.11.2026	Det er fremlagt servicerapport fra Ielektro AS, datert 02.11.2026, som dokumenterer utbedring av tidligere registrert rotorfeil på ventilasjonsaggregatet. På bakgrunn av fremlagt dokumentasjon er tidligere registrert avvik fjernet, og tilstandsgraden endret fra TG2 til TG1. Revisjonen er utført uten ny befaring. Øvrige vurderinger i rapporten er uendret.
4	20.11.2026	Det er fremlagt servicerapport fra Ielektro AS, datert 02.11.2026, som dokumenterer utbedring av tidligere registrert rotorfeil på ventilasjonsaggregatet. På bakgrunn av fremlagt dokumentasjon er tidligere registrert avvik fjernet, og tilstandsgraden endret fra TG2 til TG1. Revisjonen er utført uten ny befaring. Øvrige vurderinger i rapporten er uendret.

For gyldighet på rapporten se forside

Jordbærvegen 31- D302 , 6421 MOLDE
Gnr 33 - Bnr 401
1506 MOLDE

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og brannteknisk forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

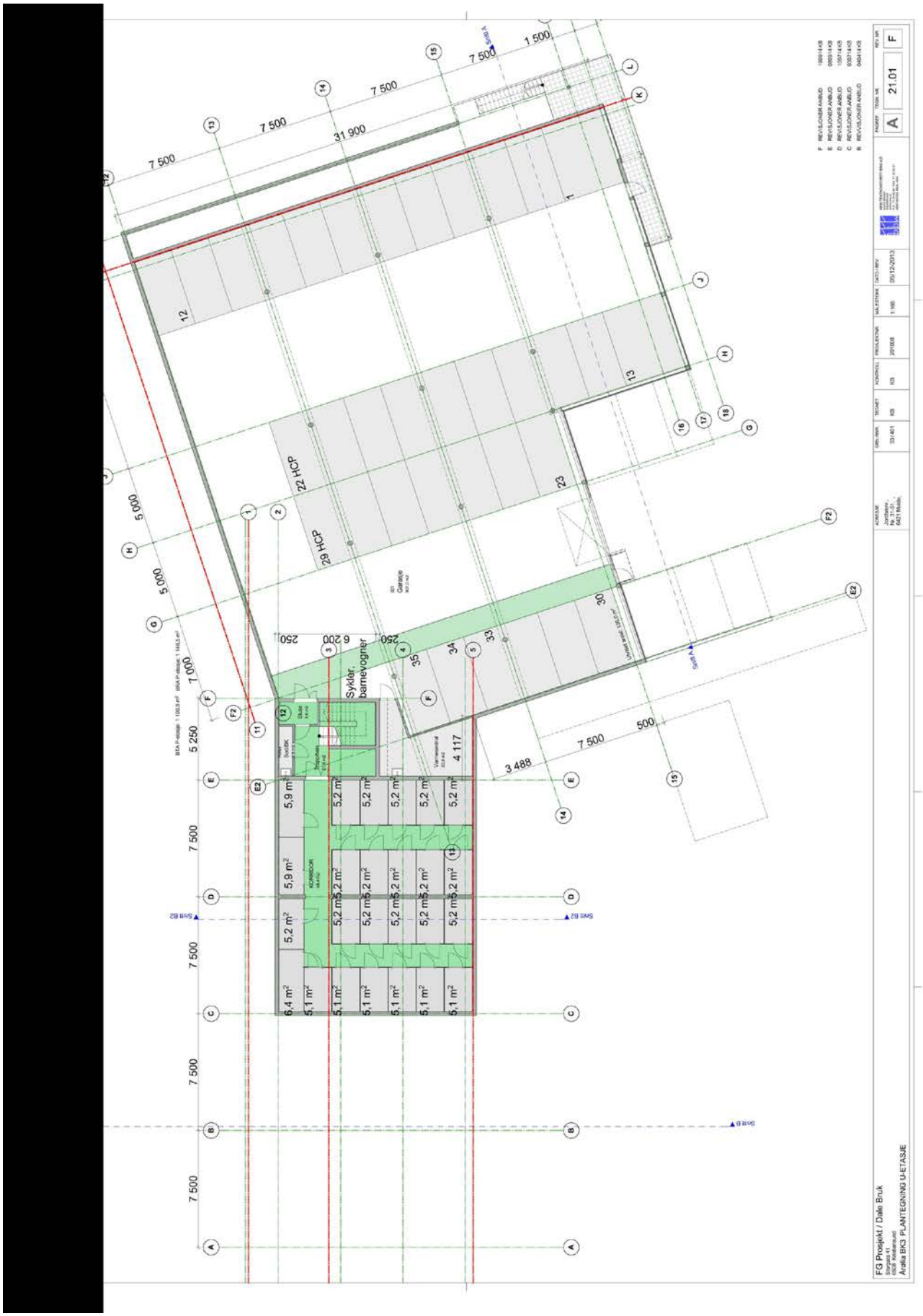
Areal

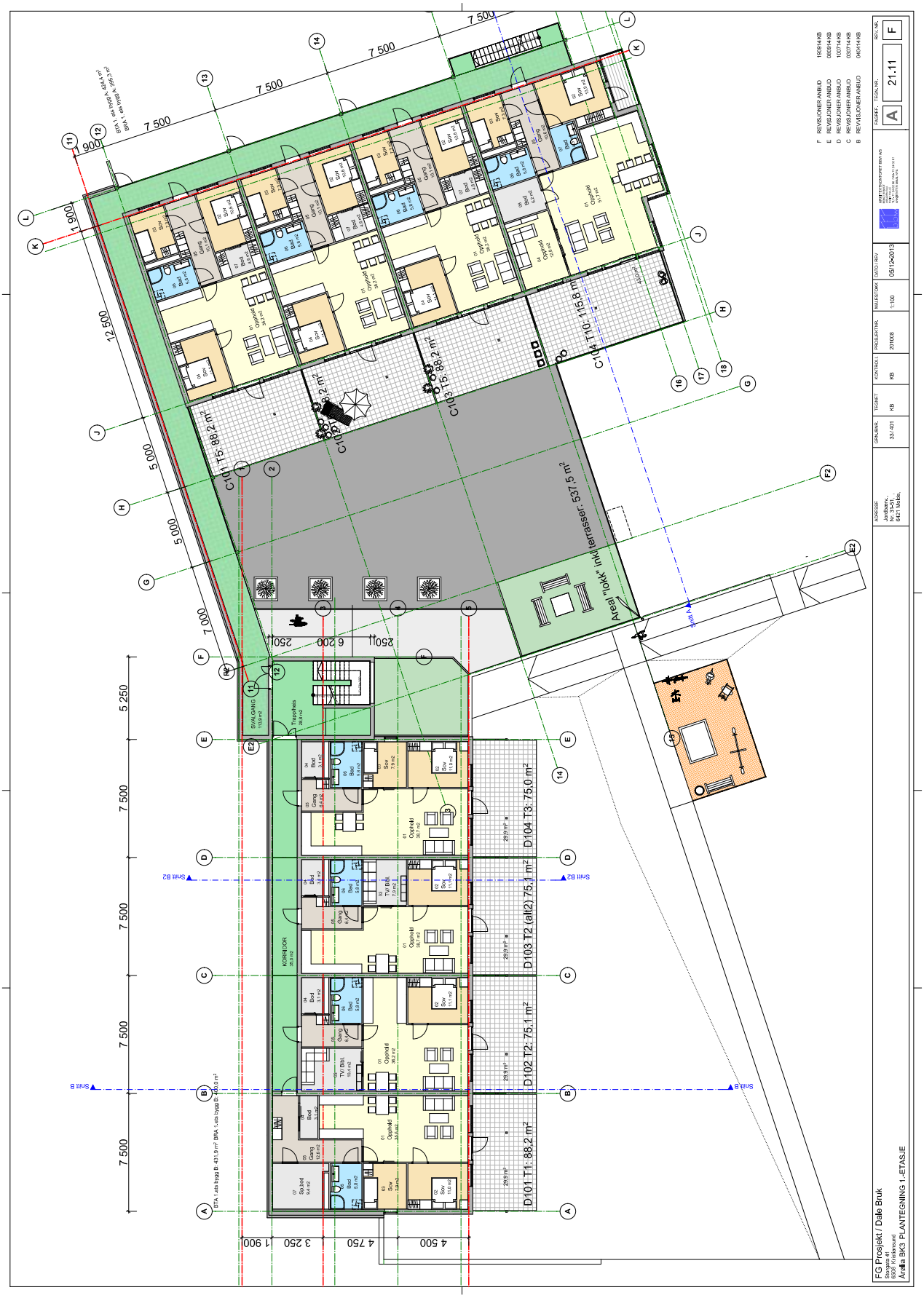
Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

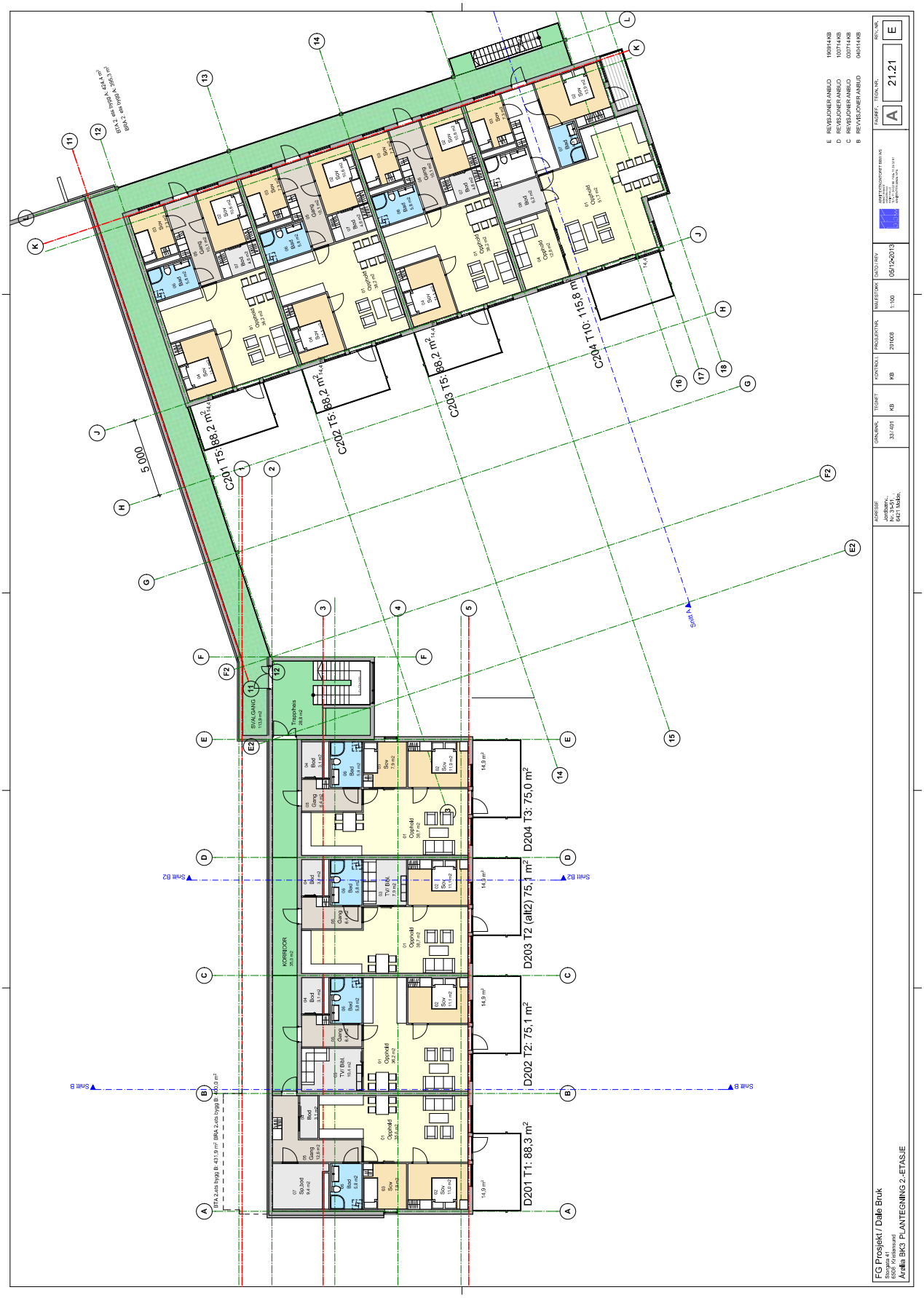
Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

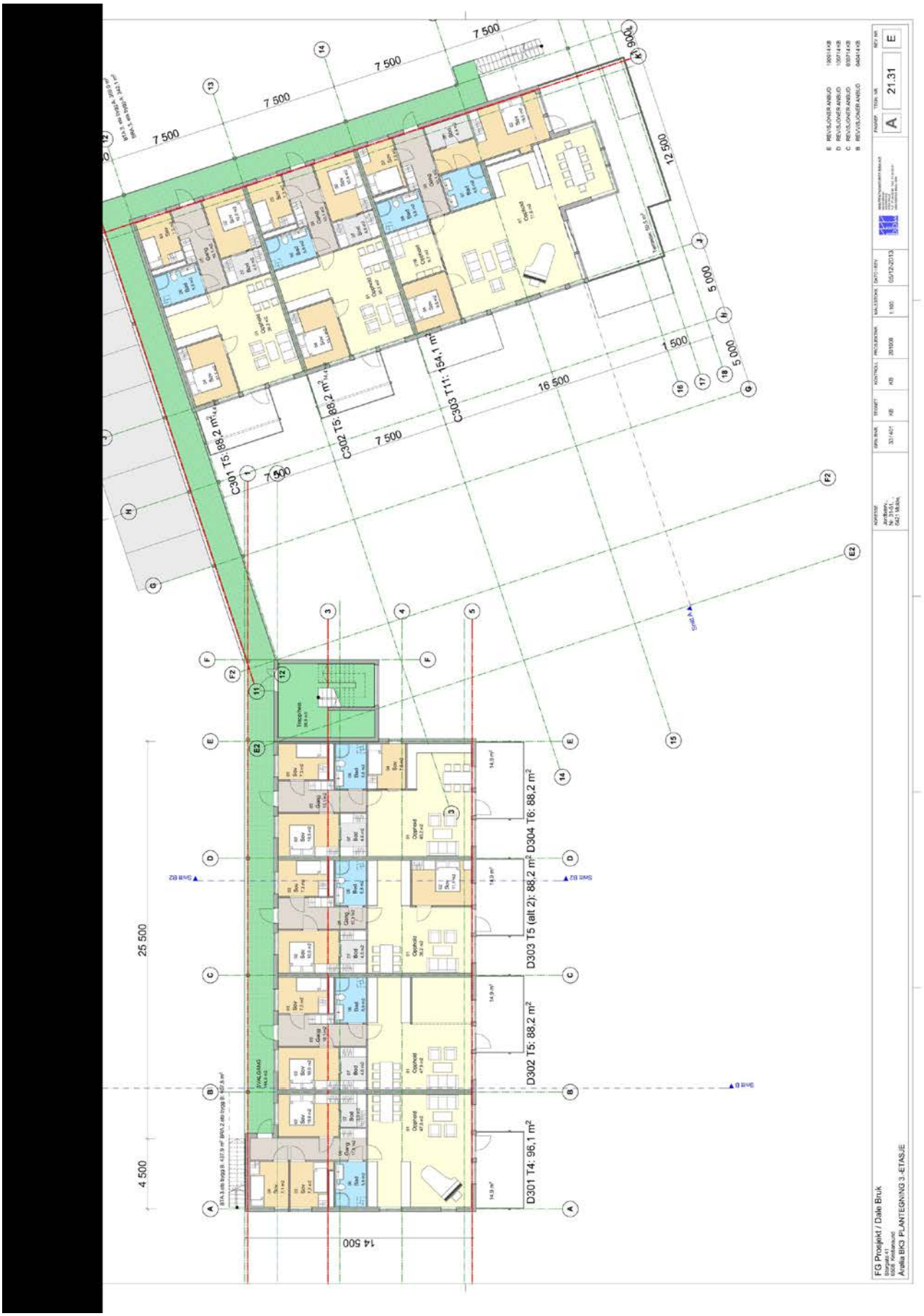
Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

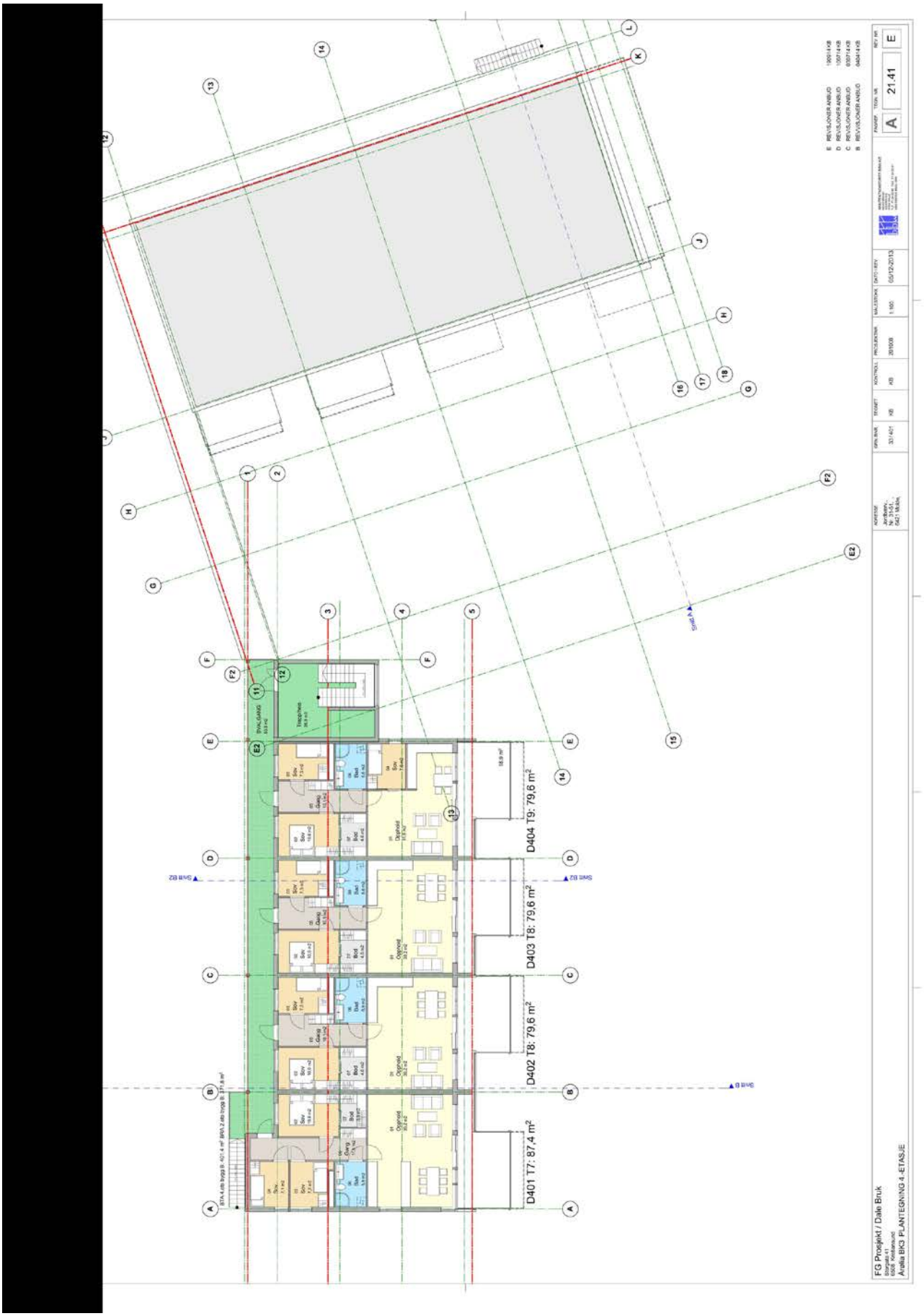
Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

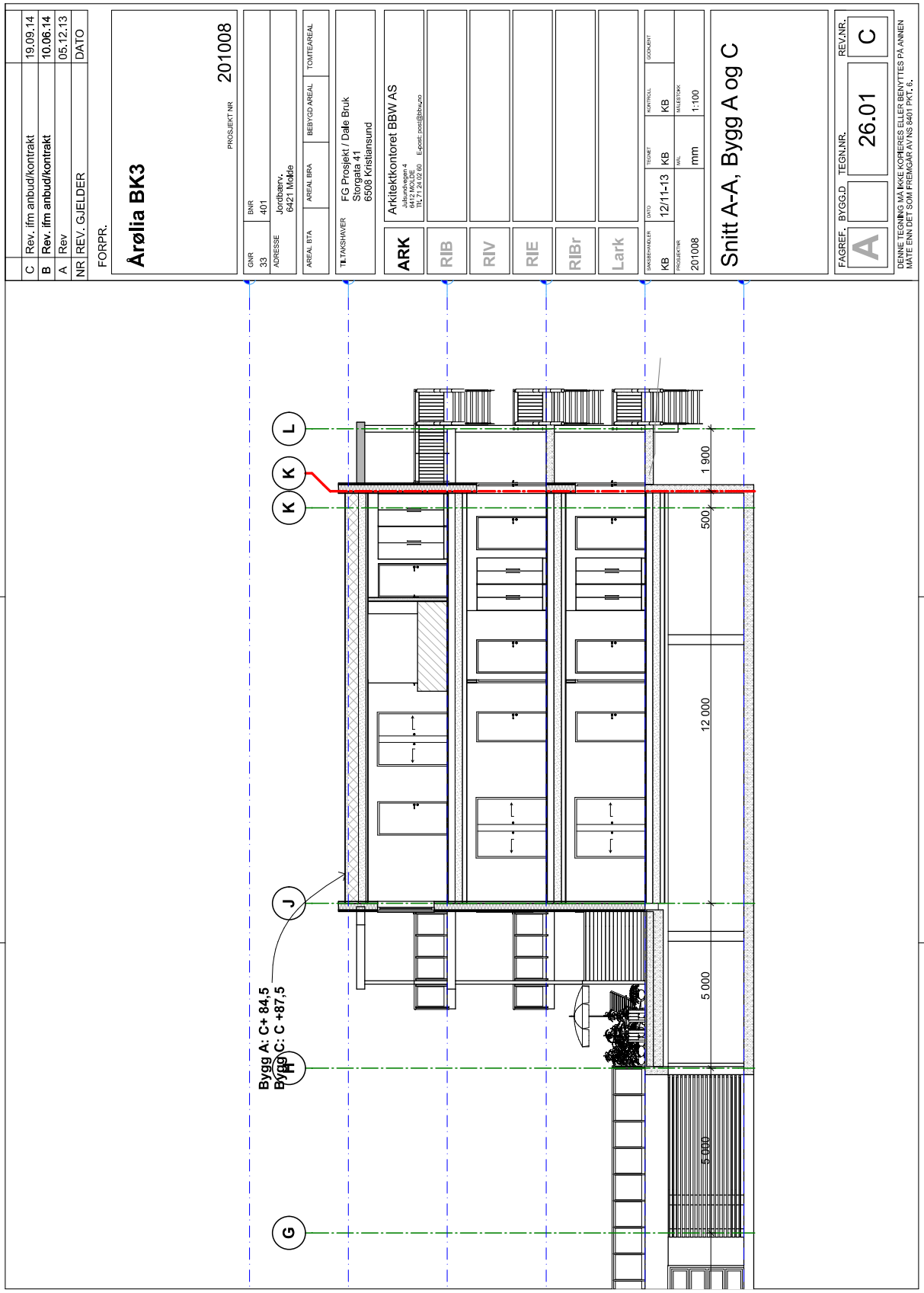

7 500
31 900
1 500
22 HCP
29 HCP
Sykler, barnevogner
4 117
3 488
500
6 200
250
5 000
7 500
5 250
1 000
5,9 m²
5,2 m²
5,1 m²
6,4 m²
FG Prosjekt / Dale Bruk
Arella BK3 PLANTEGNING U-ETASJE
A 21.01
F
05/12-2013

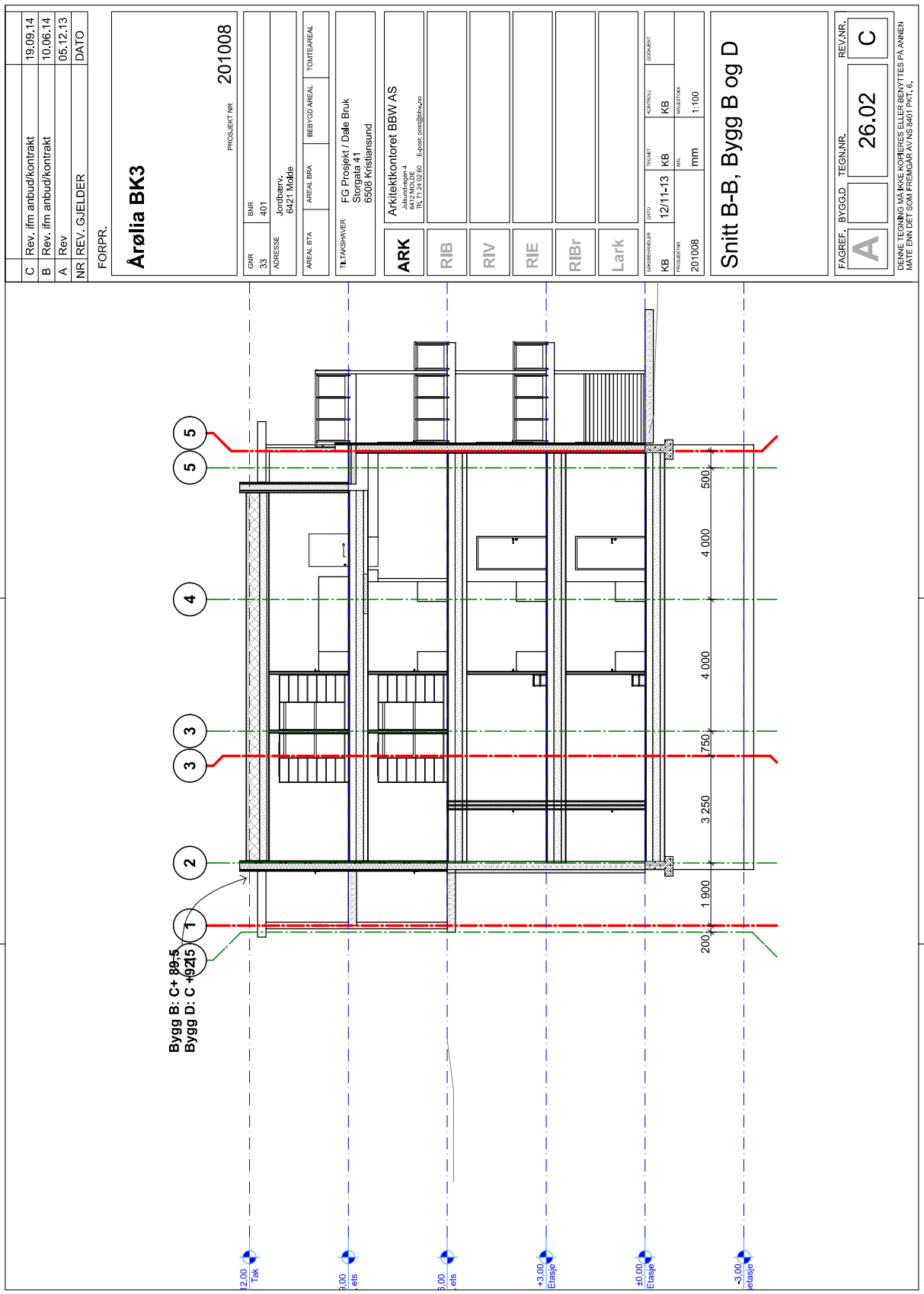

FG Prosjekt / Dale Bruk
Storgata 41
8305 Finnkroa
Arkitekt SKJ PLANTEGNING 1.ETASJE
A
21.11
F
REVISJONER ANBUD
REVISJONER ANBUD
REVISJONER ANBUD
REVISJONER ANBUD
REVISJONER ANBUD
REVISJONER ANBUD
05/12-2013
1:100
291608
KB
KB
33/1401
D101 T1: 88.2 m²
D102 T2: 75.1 m²
D103 T2 (alt2) 75.1 m²
D104 T3: 75.0 m²
C101 T5: 88.2 m²
C102 T5: 88.2 m²
C103 T5: 88.2 m²
C104 T10: 115.8 m²
Areal "lokk" inkl terrasser: 537.5 m²
KORRIDOR
SVALGANG
Trapphes
BTA 1.ats bygg B: 431.9 m² BRA 1.ats bygg B: 431.9 m²
7 500
5 000
5 250
7 000
12 500
1 900
3 250
4 750
4 500
6 200
250


D201 T1: 88,3 m²
D202 T2: 75,1 m²
D203 T2 (alt2) 75,1 m²
D204 T3: 75,0 m²
C201 T5: 88,2 m²
C202 T5: 88,2 m²
C203 T5: 88,2 m²
C204 T10: 115,8 m²
5 000
FG Prosjekt / Dale Bruk
Storgata 41
6368 Vinjeøra/Surnadal
Arkitektur
SKISS PLANTEGNING 2. ETASJE
A
21.21
E
REVISJONER ANBUD 190914 KB
REVISJONER ANBUD 100714 KB
REVISJONER ANBUD 030714 KB
REVISJONER ANBUD 040414 KB
05/12-2013
1:100
291608
KB
33/1401


7 500
7 500
7 500
7 500
12 500
5 000
5 000
1 500
16 500
7 500
7 500
C301 T5: 88,2 m²
C302 T5: 88,2 m²
C303 T11: 154,1 m²
25 500
4 500
14 500
D303 T5 (alt 2): 88,2 m²
D304 T6: 88,2 m²
D302 T5: 88,2 m²
D301 T4: 96,1 m²
FG Prosjekt / Dale Bruk
Arella BK3 PLANTEGNING 3.ETASJE
A 21.31
E


D404 T9: 79,6 m²
D403 T8: 79,6 m²
D402 T8: 79,6 m²
D401 T7: 87,4 m²
FG Prosjekt / Dale Bruk
Arella BK3 PLANTEGNING 4.ETASJE
A 21.41
E


C Rev. ifm anbud/kontrakt 19.09.14
B Rev. ifm anbud/kontrakt 10.06.14
A Rev 05.12.13
NR REV. GJELDER DATO
FORPR.
Årølia BK3
PROSJEKT NR 201008
GNR 33
BNR 401
ADRESSE Jordbærv. 6421 Molde
AREAL BTA
AREAL BRA
BEBYGD AREAL
TOMTEAREAL
TILTAKSHAVER FG Prosjekt / Dale Bruk Storgata 41 6508 Kristiansund
Arkitektkontoret BBW AS
Julsundvegen 4 6412 MOLDE
Tlf. 71 21 20 60 E-post: post@bbw.no
ARK
RIB
RIV
RIE
RIBr
Lark
SAKSBEHANDLER KB
DATO 12/11-13
TEGNET KB
KONTROLL KB
GODKJENT
PROSJEKTNR 201008
MÅL mm
MÅLESTOKK 1:100
Snitt A-A, Bygg A og C
FAGREF. A
BYGG.D
TEGN.NR. 26.01
REV.NR. C
DENNE TEGNING MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES PÅ ANNEN MÅTE ENN DET SOM FREMGÅR AV NS 8401 PKT. 6.
L
K
K
J
H
G
Bygg A: C+ 84,5
Bygg C: C +87,5
1 900
500
12 000
5 000
5 000


Årølia BK3
PROSJEKT NR 201008
GNR 33
BNR 401
ADRESSE Jordbærv. 6421 Molde
AREAL BTA
AREAL BRA
BEBYGD AREAL
TOMTEAREAL
TILTAKSHAVER FG Prosjekt / Dale Bruk Storgata 41 6508 Kristiansund
Arkitektkontoret BBW AS
Julsundvegen 4 6412 MOLDE
ARK
RIB
RIV
RIE
RIBr
Lark
SAKSBEHANDLER KB
DATO 12/11-13
TEGNET KB
KONTROLL KB
GODKJENT
PROSJEKTNR 201008
MÅL mm
MÅLESTOKK 1:100
Snitt B-B, Bygg B og D
FAGREF. A
BYGG.D
TEGN.NR. 26.02
REV.NR. C
DENNE TEGNING MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES PÅ ANNEN MÅTE ENN DET SOM FREMGÅR AV NS 8401 PKT. 6.
C Rev. ifm anbud/kontrakt 19.09.14
B Rev. ifm anbud/kontrakt 10.06.14
A Rev 05.12.13
NR REV. GJELDER DATO
FORPR.
Bygg B: C+ 89.5
Bygg D: C + 91.5
5
4
3
2
1
500
4 000
4 000
750
3 250
1 900
200
12,00 Tak
9,00 ets
6,00 ets
+3,00 Etasje
±0,00 Etasje
-3,00 ketasje


Bygg B og Bygg D
Bygg A og Bygg C
FG Prosjekt / Dale Bruk
Arella BK3 Fasader mot NORD
A
27.01
C


Bygg A og Bygg C
Bygg B og Bygg D
C REVISJONER ANBUD 190314 KB
FG Prosjekt / Dale Bruk
Strømsveien 41
6006 Ålesund
Aralia BK3 Fasader mot SØR
ADRESSE
Jordbær-,
Aralia BK3
Nr.21 Molde
GNR./BNR. 33 / 491
TEGNET KB
KONTROLL KB
PROSJEKTNR. 201008
MÅLESTOKK 1:100
DATO / REV 05112-2013
FASEREF. A
TEGN.NR. 27.02
REV.NR. C


Bygg B og Bygg D
Bygg A og Bygg C
FG Prosjekt / Dale Bruk
Ærøa BK3 Fasader mot ØST
A
27.03
C


Bygg A og Bygg C
Bygg B og Bygg D
C REVISJONER ANBUD 190914 KB
FG Prosjekt / Dale Bruk
Strugata 41
6006 Ålesund
Ånøla BK3 Fasader mot VEST
27.04
C
05112-2013
1:100
20/008
KB
33/491



C REVVISJONER ANBUD 190914 KB

FG Prosjekt / Dale Bruk Storgata 41 6508 Kristiansund Årølia BK3 Persp. SØRVEST	ADRESSE Jordbærv., Nr. 31-51, , 6421 Molde,	GRN./BNR. 33 / 401	TEGNET KB	KONTROLL KB	PROSJEKTNR. 201008	MÅLESTOKK	DATO / REV 10/07/14	ARKITEKTKONTORET BBW A/S BENGT BRANDT ASBJØRN BUA SVEIN WALLE TLF. 71 24 02 60 FAX. 71 24 02 61 ARKITEKTER MNAL NPA	FAGREF. TEGN. NR. REV. NR. A 27.05 C

MOLDE KOMMUNE
Byggesak og geodata

Saksbehandler: GUDRUNH

Ferdigattest

Etter plan- og bygningslovens § 21-10

Vår ref	Løpenr
2013/3113	50395/2019

Byggested
Jordbærvegen 31-33, 6421 MOLDE

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
33	401		

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

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

Spesifikasjon

Tiltaket/byggets art
Oppføring av to lavblokker

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

Underskrift

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

Kartverket

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

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

Dato
30.07.2020

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

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

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

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

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Melding til tinglysing

Rett kopi bekreftes
Bente Gundhus

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

Løpenummer for forretning: 602020134
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

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

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
983443109	DALE MALO PROSJEKT AS		Myrbostadvegen 72, 6440 ELNESVÅGEN

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
1502	33	401

Nye seksjoner

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

Doknr: 807048 Tinglyst: 06.09.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

notar.no

Melding til tinglysing

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

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

REGISTRERT I MATRIKKELEN

25 AUG. 2016

Molde kommune

Sign.:

KARTVERK STATENS

Begjæring om ☒ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

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

Navn på rekvirent	Plass for tinglysingsstempel
Advokatfirmaet BCW AS	
Adresse: Fellesundfjegen 4	
Postnr.: 6412 Poststed: Molde	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr: 983 085 442 Ref.nr	

Rekvirent
Molde kommune
Org.nr. 944 020 977

Opplysninger i feltene 1-4 registeres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksj.nr.
1502	MOLDE	33	401		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
983 443 109	Dale Malo Prosjekt AS	1/1

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)
1	B	125	B	13	B	124	B	25	B	119	B	37				49			
2	B	125	B	14	B	124	B	26	B	120	B	38				50			
3	B	125	B	15	B	124	B	27	B	129	B	39				51			
4	B	133	B	16	B	163	B	28	N	79	-	40				52			
5	B	144	B	17	B	123	B	29				41				53			
6	B	143	B	18	B	123	B	30				42				54			
7	B	144	B	19	B	123	B	31				43				55			
8	B	190	B	20	B	132	B	32				44				56			
9	B	110	B	21	B	124	B	33				45				57			
10	B	111	B	22	B	124	B	34				46				58			
11	B	110	B	23	B	236	B	35				47				59			
12	B	118	B	24	B	119	B	36				48				60			

Sum tellere: 3664 = nevner: 3664

Vi samtykker i tinglysing av nærværende dokument
Oppdor AS

4. Supplerende tekst 7)

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Bygningene inneholder i tillegg fellesareal, jfr vedlagt arealoversikt.

STATENS KARTVERK

Dato	Utstederens underskrift
8/6-2016	Kato Dal

Nr. 703034e Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 2-2014 PDF

Side 1 av 4

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) [X] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt
eller
[ ] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) [X] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [X] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensing av de enkelte bruksenheter

d) [X] bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål
eller
[ ] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) [X] ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) [X] areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) [X] hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) [X] hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom
eller
[ ] boligseksjonen er en fritidsbolig
eller
[ ] alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) [X] det er fastsatt vedtekter (§ 28)

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

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Molde, 8/6-2016	Kato Dale DALE MALO PROSJEKT AS Sigbjørn Dale SIGBJØRN DALE	STATENS KARTVERK

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),

eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted og dato | Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☒ Tillatelsen følger vedlagt

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

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

Dato | Stempel og underskrift

24.08.2016

MOLDE KOMMUNE
BYGGESAK OG GEODATA

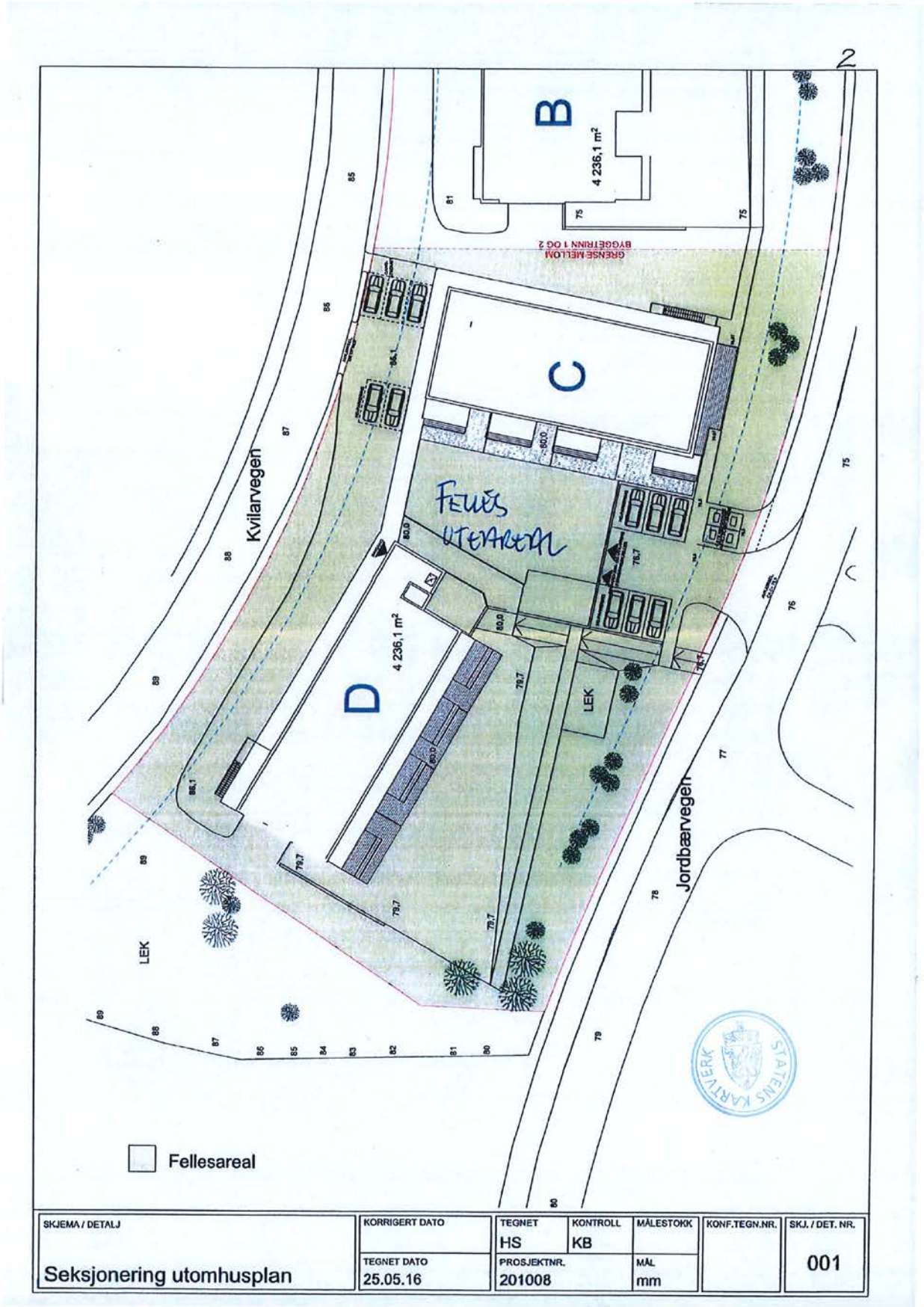
Noter:

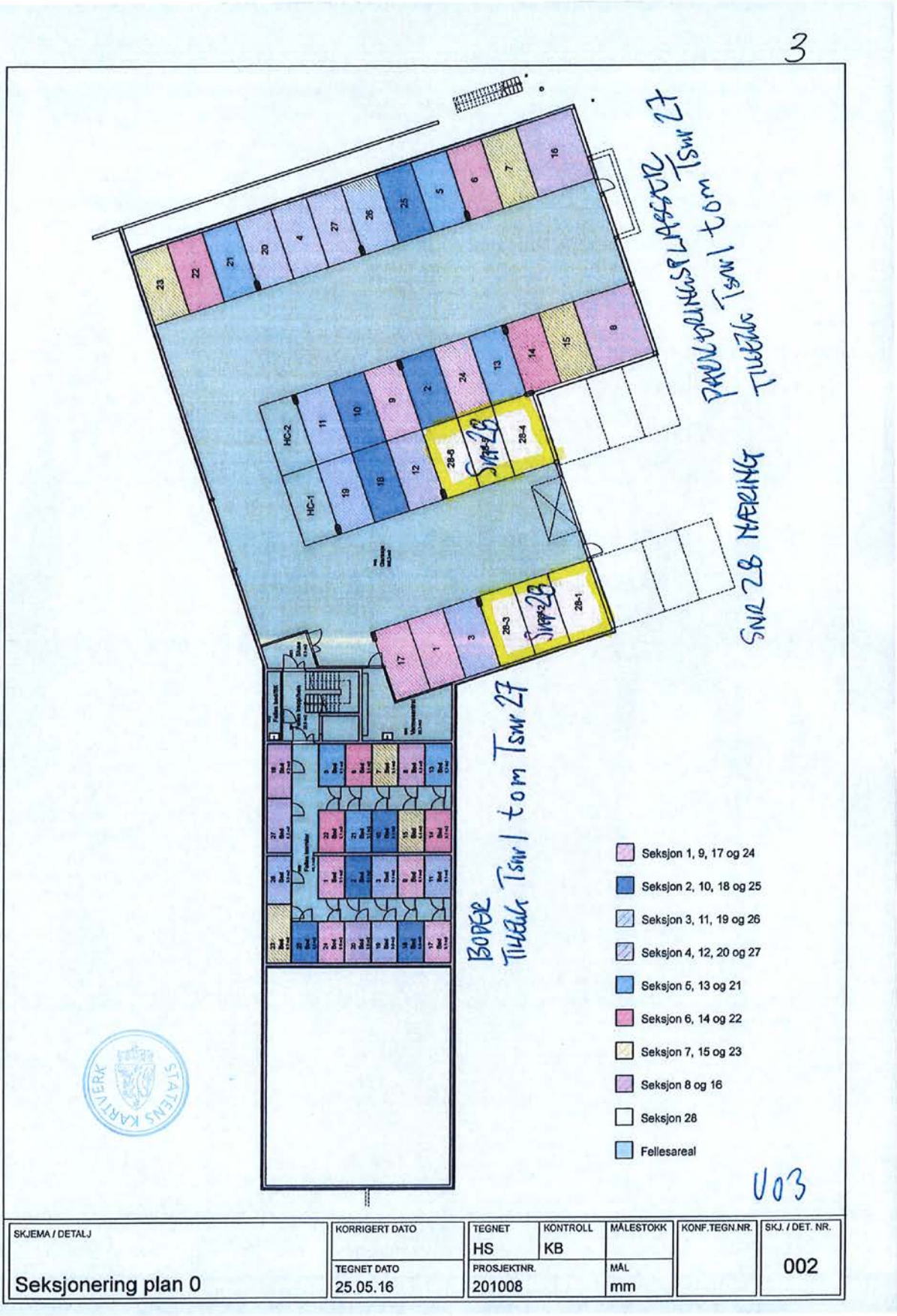
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer .
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når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

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

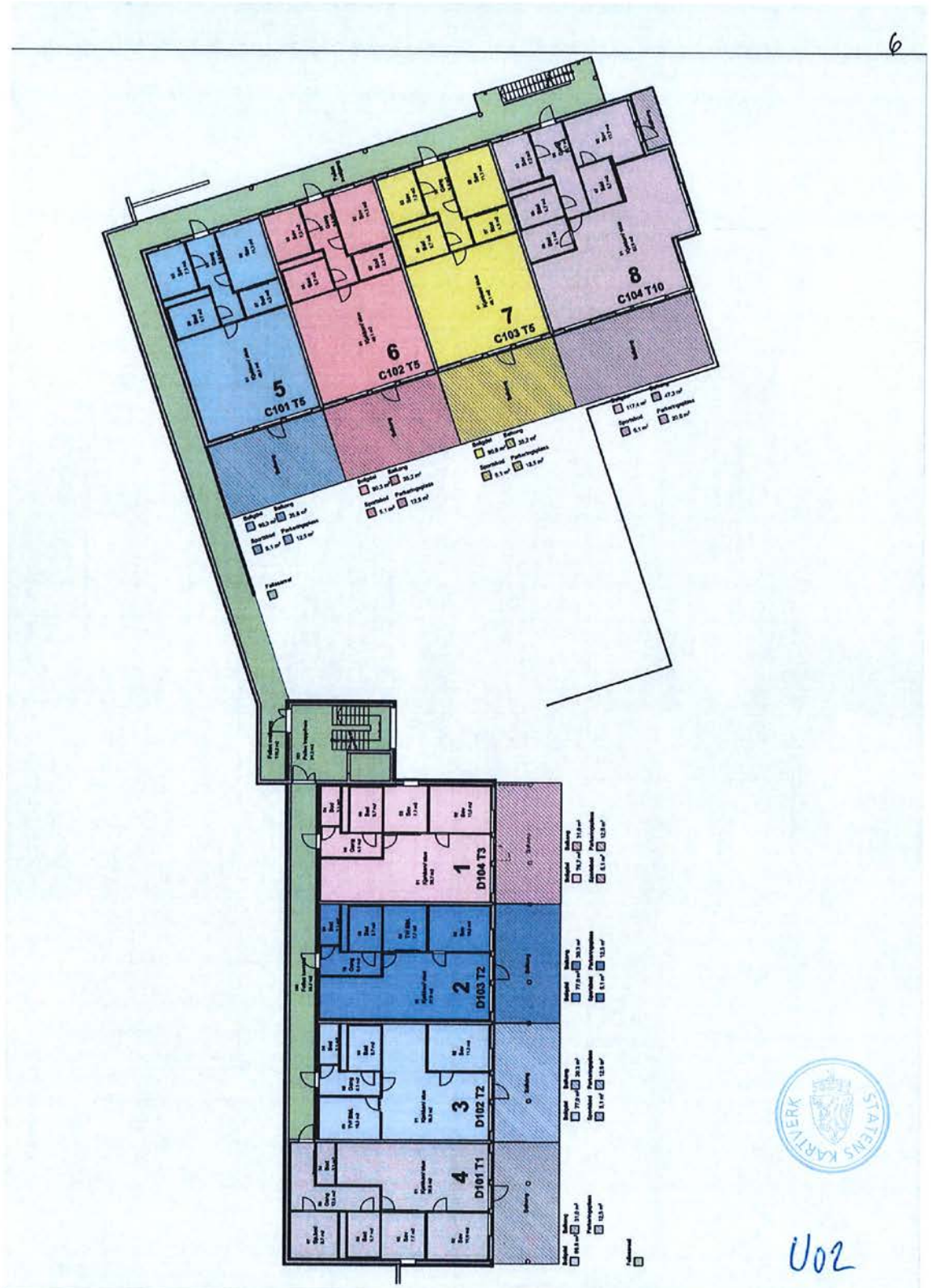
STATENS KARTVERK

Dato | Utstederens underskrift


2
B
4 236,1 m²
GRENSE MELLOM BYGGETRINN 1 OG 2
C
FELLES UTEAREAL
Kvilarvegen
D
4 236,1 m²
LEK
LEK
Jordbærvegen
Fellesareal
SKJEMA / DETALJ
Seksjonering utomhusplan
KORRIGERT DATO
TEGNET DATO
25.05.16
TEGNET
HS
KONTROLL
KB
MÅLESTOKK
PROSJEKTNR.
201008
MÅL
mm
KONF.TEGN.NR.
SKJ. / DET. NR.
001

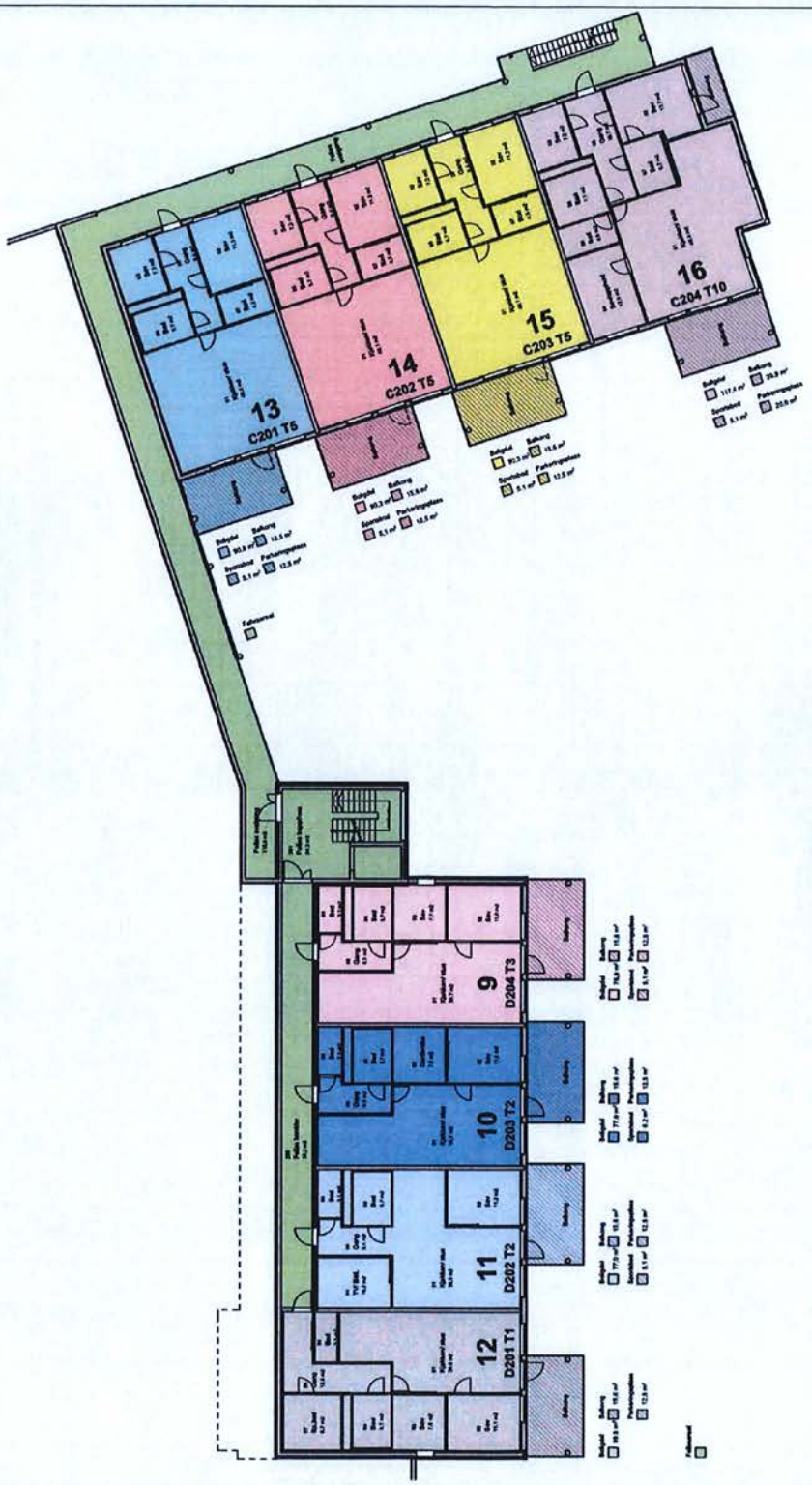


SKJEMA / DETALJ	KORRIGERT DATO	TEGNET	KONTROLL	MÅLESTOKK	KONF.TEGN.NR.	SKJ. / DET. NR.
Seksjonering plan 0	TEGNET DATO 25.05.16	HS	KB			002
		PROSJEKTNR. 201008		MÅL mm		



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

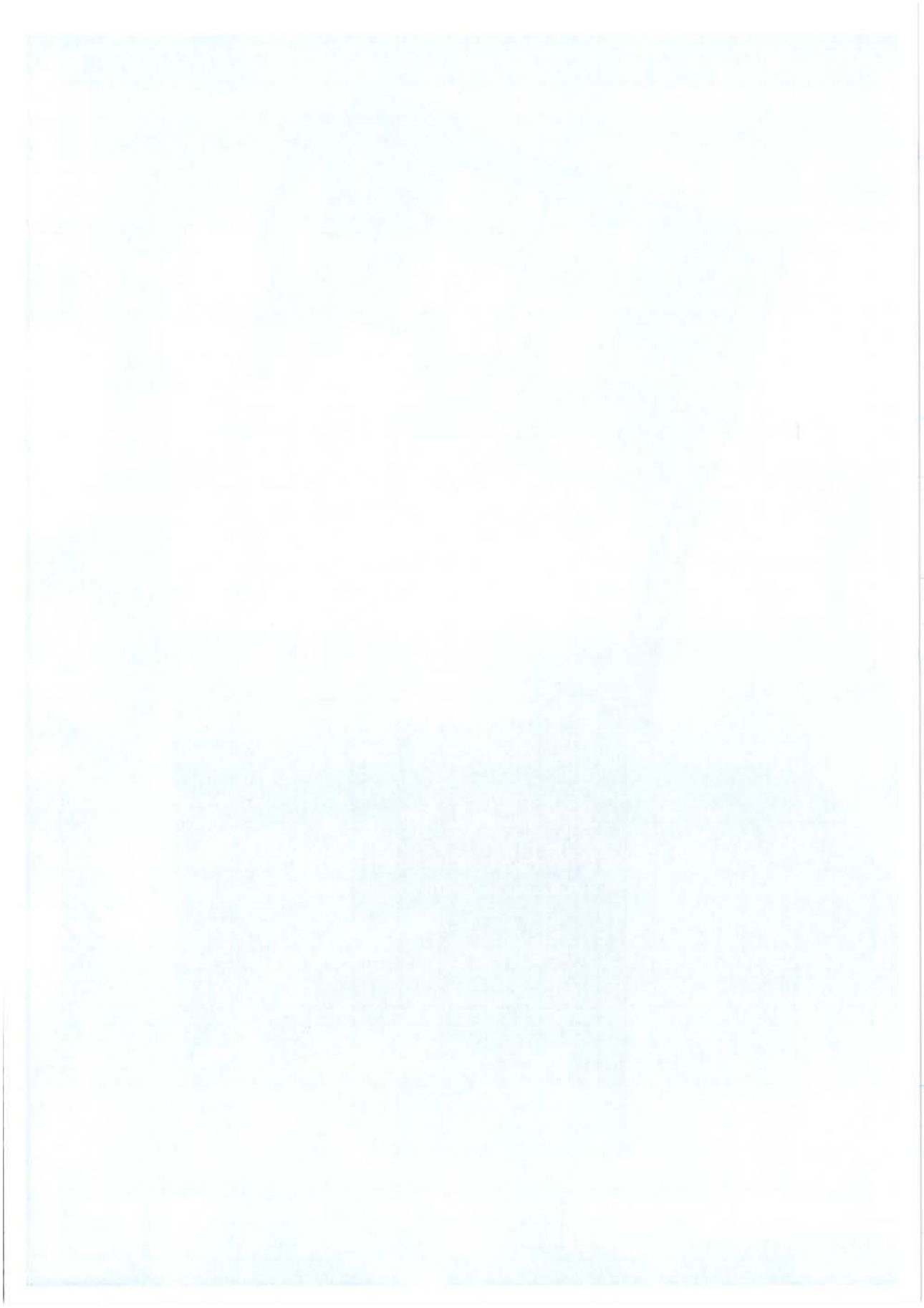
9



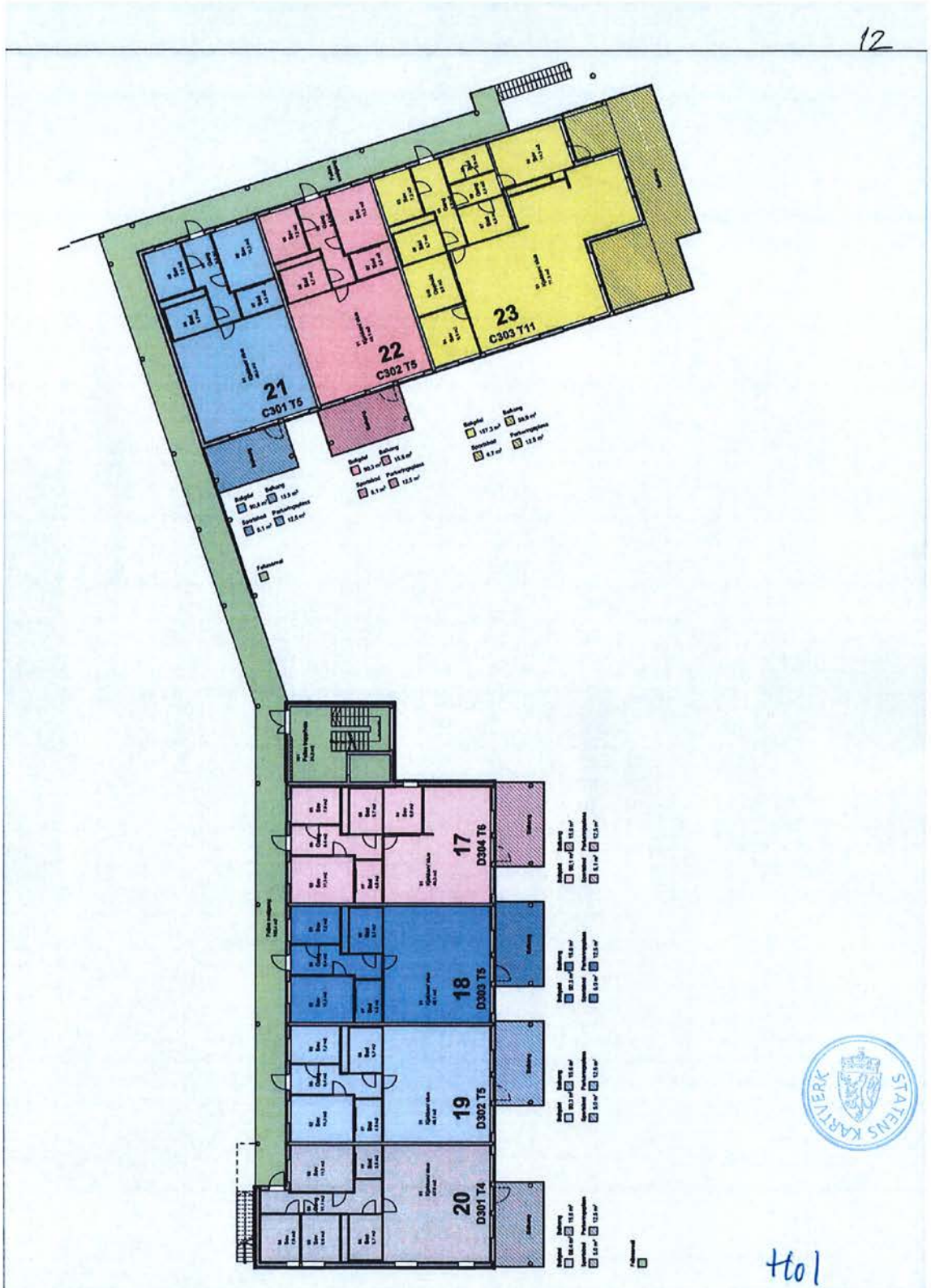
STATENS KARTVERK

Vol

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



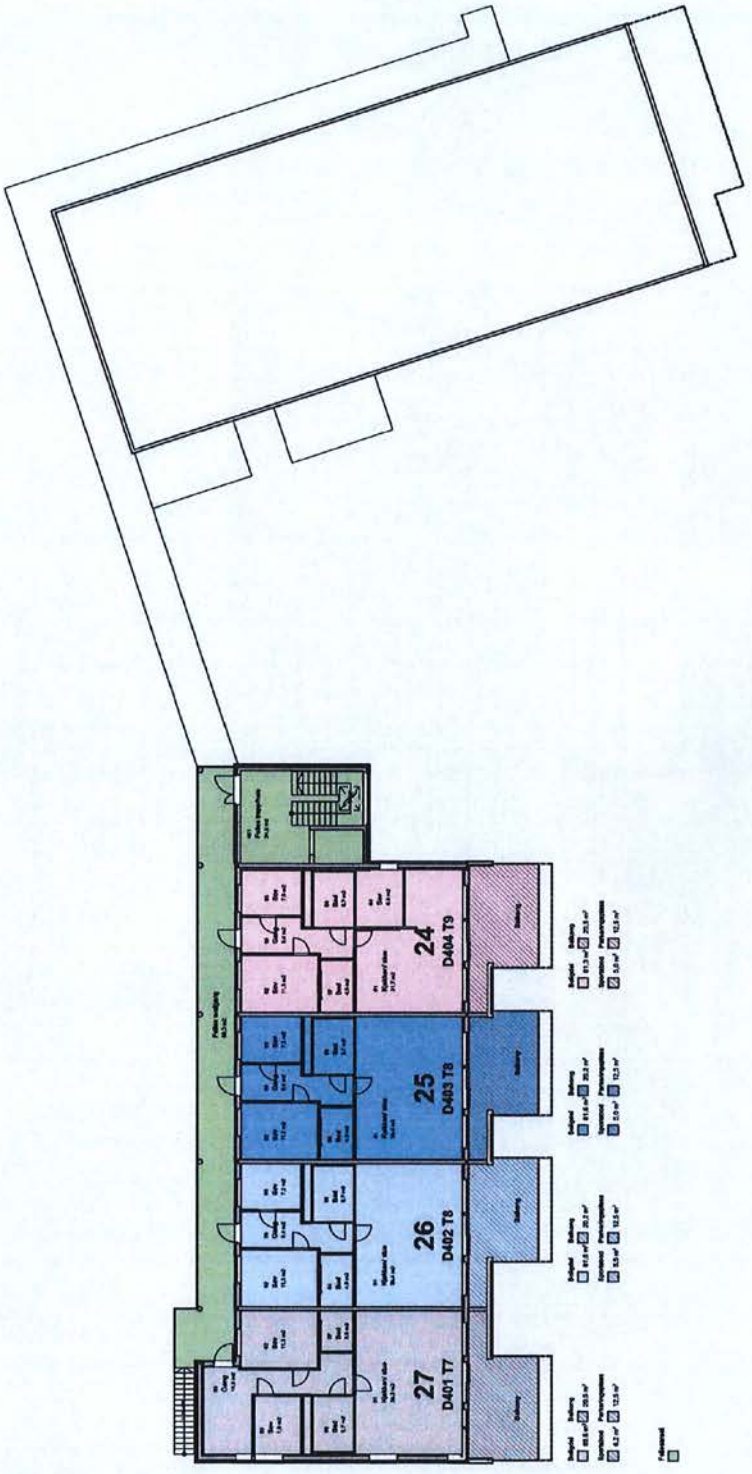
12



Hol

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

15



STATENS KARTVERK

H02

SKJEMA / DETALJ	KORRIGERT DATO	TEGNET	KONTROLL	MÅLESTOKK	KONF.TEGN.NR.	SKJ. / DET. NR.
Seksjonering plan 4	TEGNET DATO 25.05.16	HS	KB			014
		PROSJEKTNR. 201008		MÅL mm		

Kartverket

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

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

Dato
04.05.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

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

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

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

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

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

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

Rekvirent(er) av forretning

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

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
1506	33	401

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 3425423 Tinglyst: 02.12.2020
STATENS KARTVERK

KOPI
MOLDE KOMMUNE
BYGGESAK OG GEODATA 14/5-20

Søknad om reseksjonering

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

1. Opplysninger om innsenderen			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være eierne av de seksjonene som omfattes av reseksjoneringen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra disse. Det kan også være styret.			
Navn	Fødselsnr./Org.nr.	Samelets org.nr.	Telefonnummer
Advokatfirmaet Øverbø Gjørtz AS v/adv. Runar Wiik	999651585	818110472	
Adresse	Postnummer	Poststed	
Pb. 700	6501	Kristiansund	

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

3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e))			
Seksjons-nummer	Fødselsnr./ Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens eierandel (oppgis som brøk)
23	211244 40480	Gerd Helga Nygjerde	1/2
"	230341 40150	Lidvar Kåre Nygjerde	1/2
28	983443109	Dale Malo Prosjekt AS	

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

Dato	Innsenderens underskrift
19/3-20	Advokat RUNAR WIIK Kristiansund

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

5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på

Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i samelebrøken. Ingen andre endringer.
Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i samelebrøken øker. Ingen andre endringer.
Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Samelebrøken endres. Ingen andre endringer.

1. Tilleggsdel til Seksjon 23, 12,5 kvm, overføres til fellesareal.
2. Seksjon 23 overtar nytt parkeringsareal, 27 kvm, fra Seksjon 28. Arealet blir ny tilleggsdel til Seksjon 23.

Dette innebærer for teller/nevner:
Seksjon 23 får ny tilleggsdel på 27 kvm, noe som er en økning på 14 kvm og telleren øker fra 236 til 250.
Seksjon 28 reduserer sitt næringsareal med 27 kvm og telleren reduseres fra 79 til 52.
Fellesareal øker med 12,5 kvm (fra seksjon 23), noe som reduserer nevneren fra 3664 til 3651.

6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen

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

STATENS KARTVERK

7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen

e) ☒ reseksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspliktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal

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

Dato	Innsenderens underskrift
19/3-20	Advokat [illegible]

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

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

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

9. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket

b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal

c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene.

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler

e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon.

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at seksjonen(e)ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Samtykke fra bank/panthaver

h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier

i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

10. Innsendte plantegninger

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

11. Underskrifter

Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
23	Molde 22/2-2020	Gerd Helgå Nygjerde Lidvar Nygjerde	Gerd og Lidvar Nygjerde
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
28	Elnesvågen 7/2-20	Leif Dale Kjell Ivar Dale	Dale Malo Prosjekt v/
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Fellesareal	Molde 28/2-20	Styremedlem.	Styret i Sameiet
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver

Dato	Innsenderens underskrift
19/3-20	

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

12. Styrets erklæring/samtykke

Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veiledning til utfylling av søknad om reseksjonering»

☒ Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering

og/eller

☒ Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)

Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Molde 19/3-2020	Geir Ivar Hoem.	GEIR IVAR HOEM
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Molde, 19/3-2020	Anne Karin Rindarøy	ANNE KARIN RINDARØY
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner

Fylles inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefellene/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring

Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

14. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen

15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnummer
1506	MOLDE	33	401		23 og 28

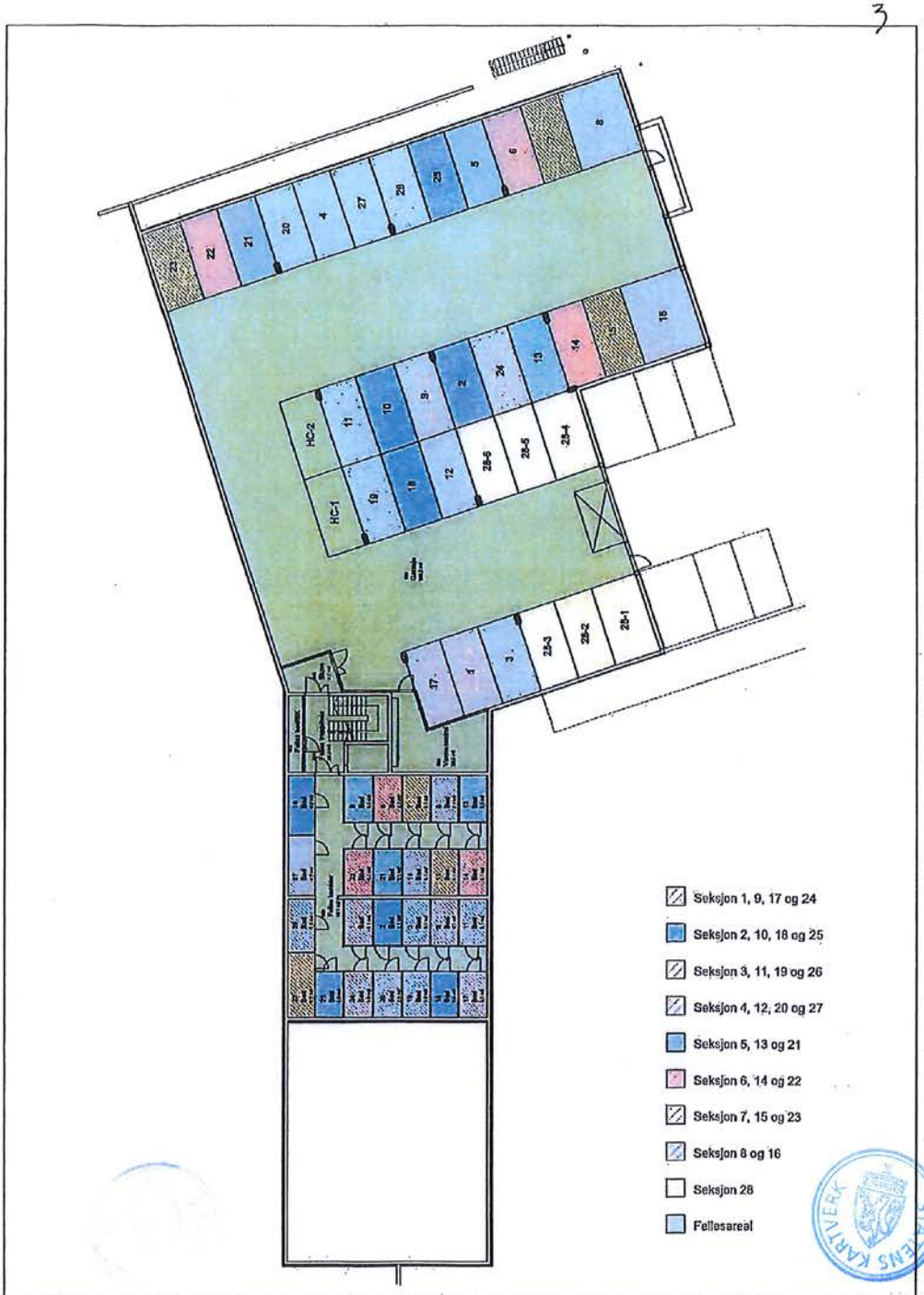
Dato	Underskrift	Stempel
14/4-2020	Bjørnar Vasdal	MOLDE KOMMUNE BYGNINGS- OG EIENDOMSAVD.

Dato	Innsenderens underskrift
	Advokat SUNNAH WIL... Kristiansund

STATENS KARTVERK

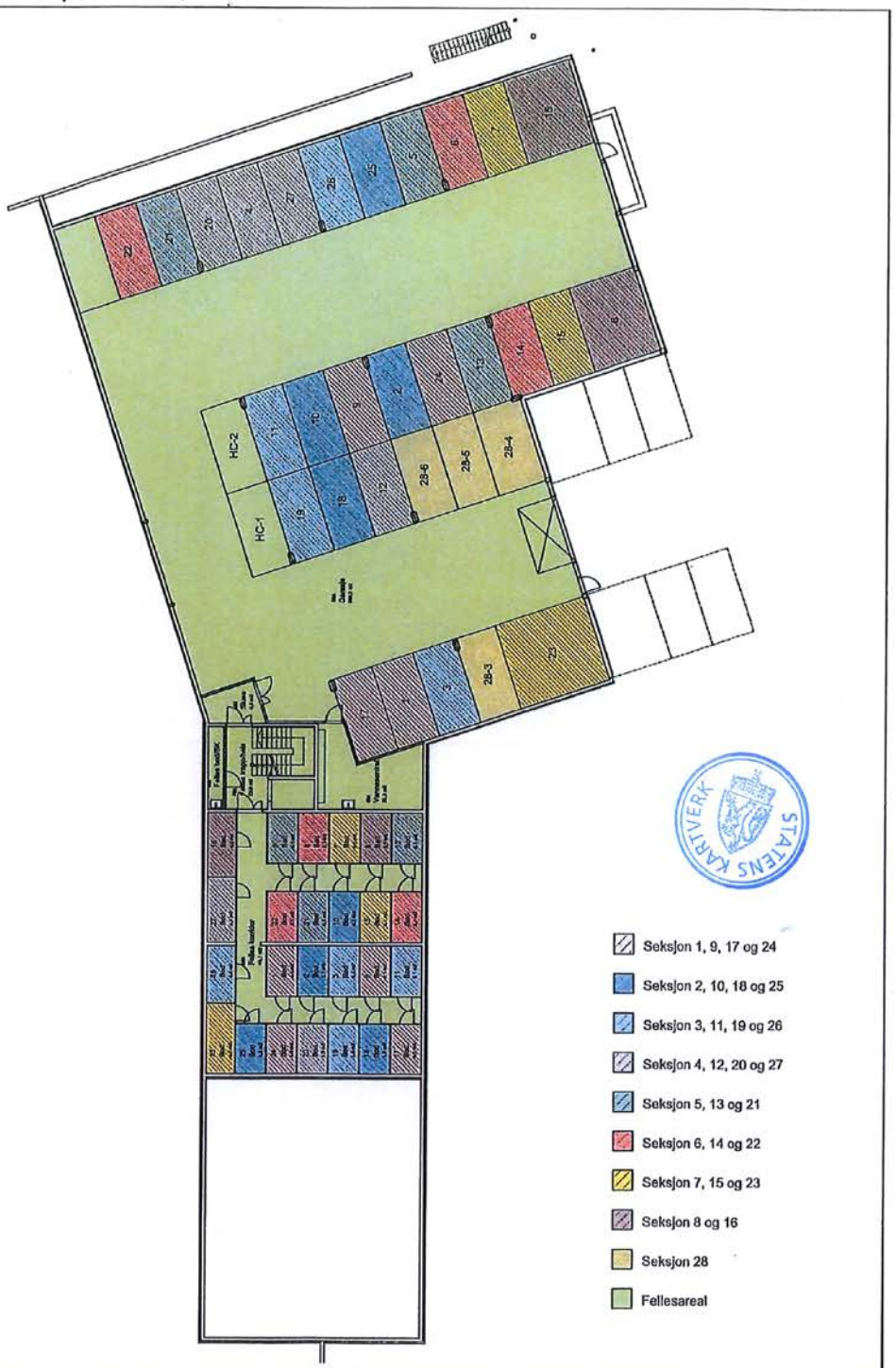
EKSISTERENDE

3



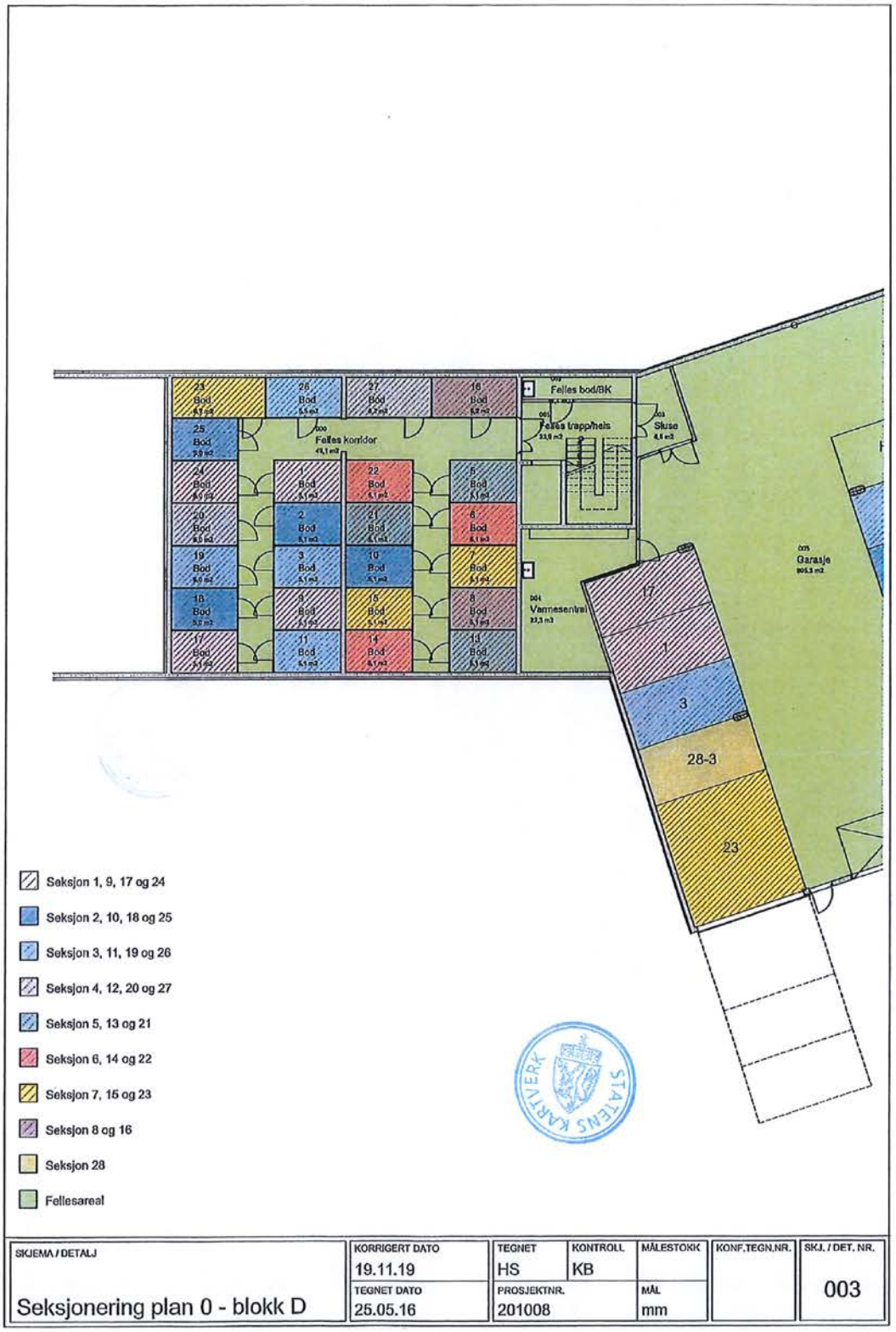
SKJEMA / DETALJ	KORRIGERT DATO	TEGNET	KONTROLL	MÅLESTOKK	KONF.TEGN.NR.	SKJ. / DET. NR.
Jordbærvegen 31 gnr. 33 bnr. 401		HS	KB			002
Seksjonering plan 0	TEGNET DATO 25.05.16	PROSJEKTNR. 201008		MÅL mm		

NY

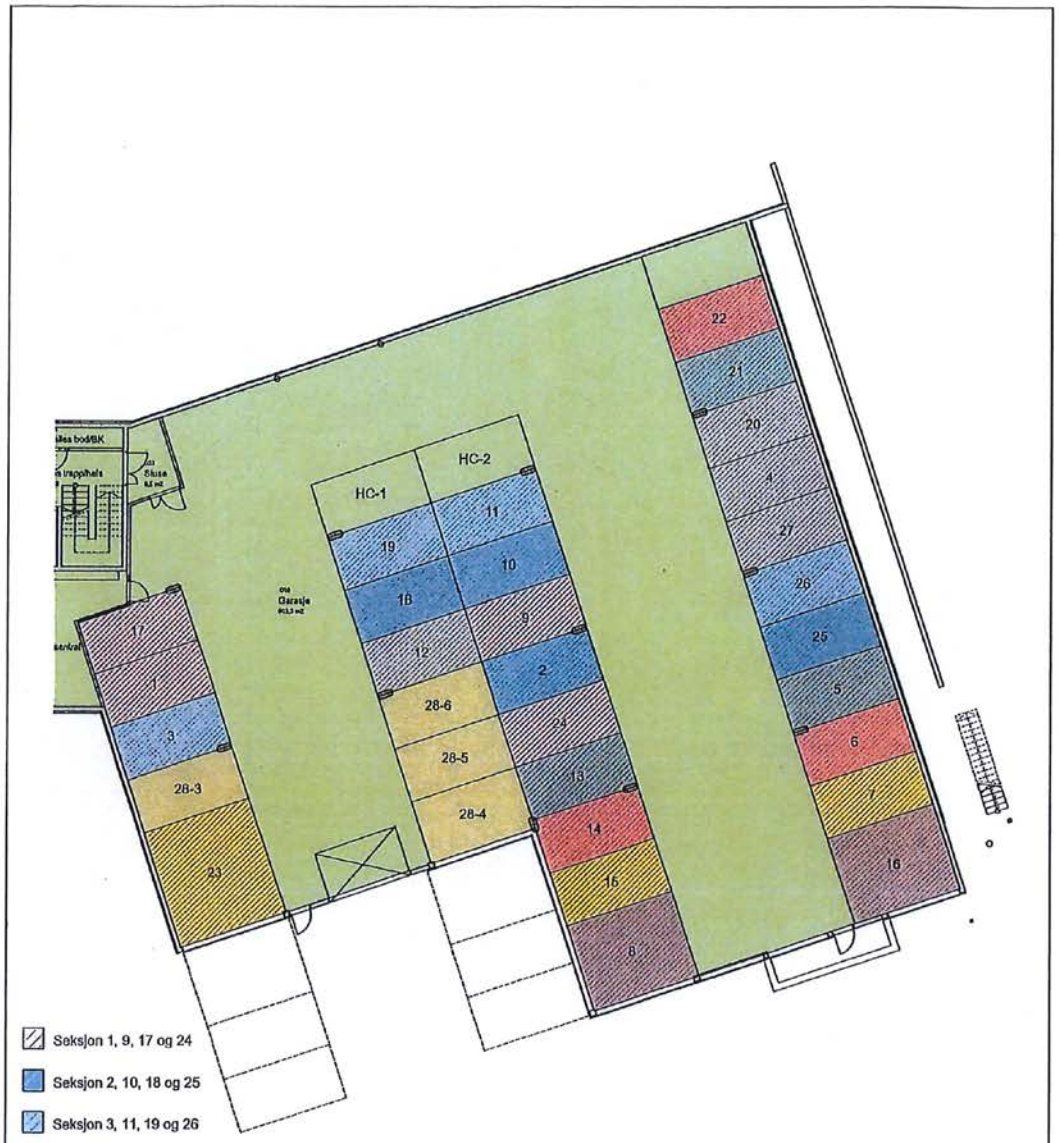


STATENS KARTVERK

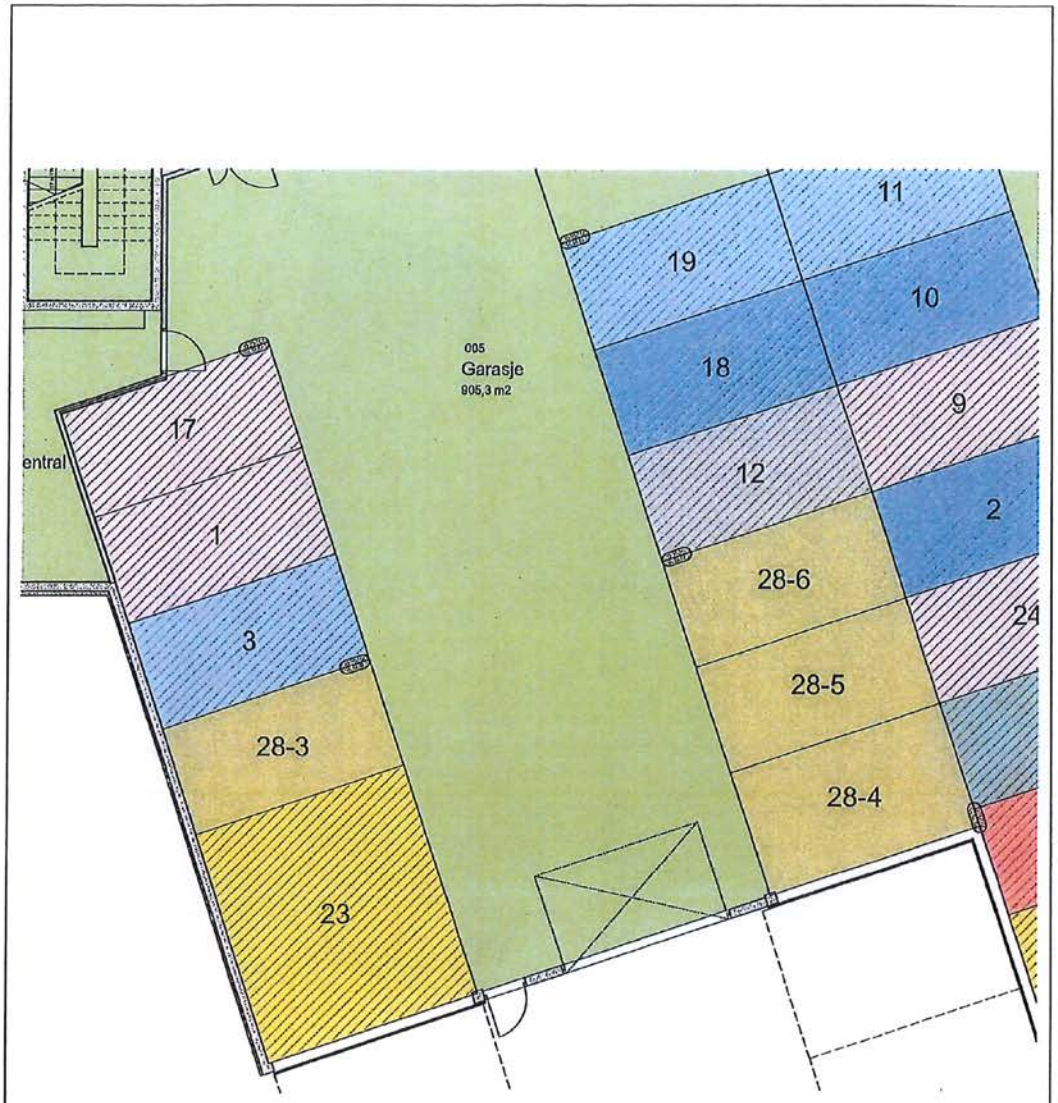
SKJEMA / DETALJ	KORRIGERT DATO	TEGNET	KONTROLL	MÅLESTOKK	KONF.TEGN.NR.	SKJ. / DET. NR.
Jordbærvegen 31 gnr. 83 bnr. 401 Seksjonering plan 0	19.11.19	HS	KB			002
	TEGNET DATO 25.05.16	PROSJEKTNR. 201008		MÅL mm		



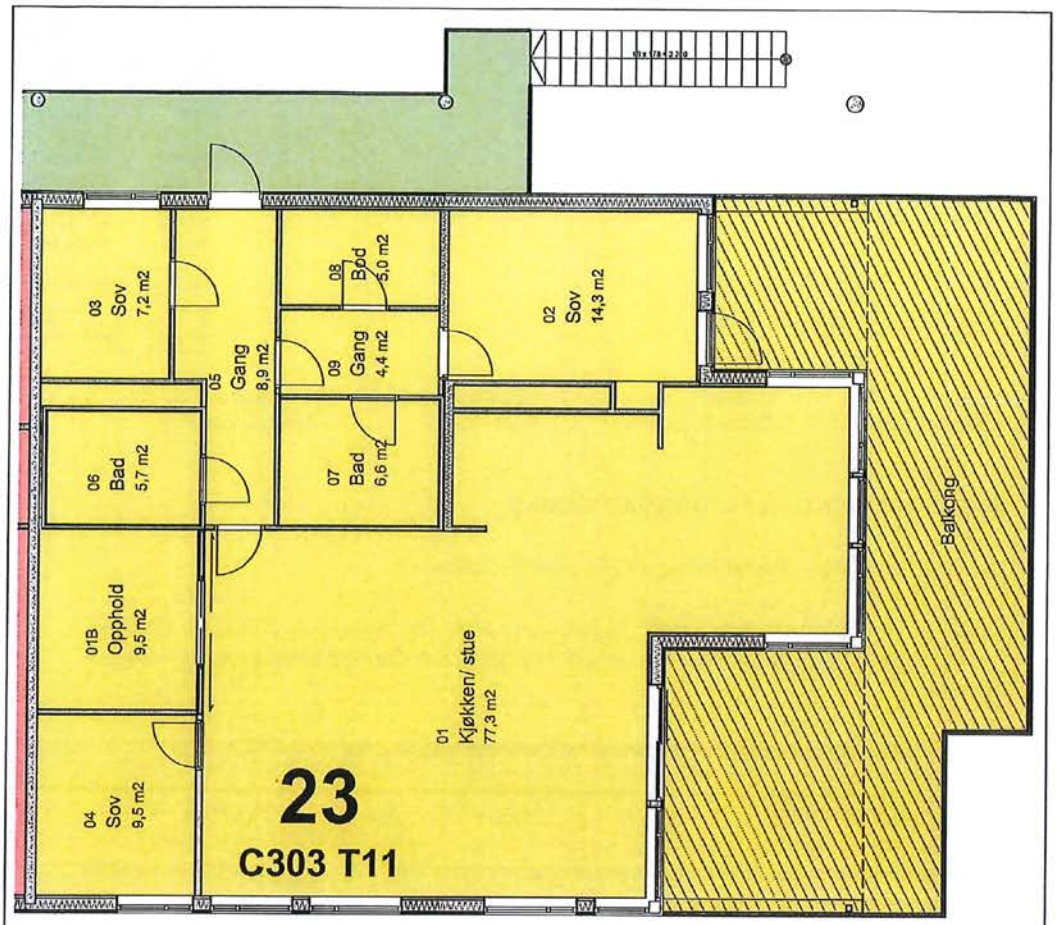
SKJEMA / DETALJ	KORRIGERT DATO	TEGNET	KONTROLL	MÅLESTOKK	KONF.TEGN.NR.	SKJ. / DET. NR.
Seksjonering plan 0 - blokk D	19.11.19	HS	KB			003
	TEGNET DATO 25.05.16	PROSJEKTNR. 201008		MÅL mm		



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



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

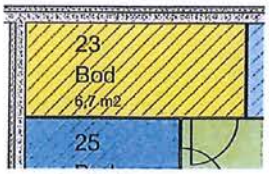


Boligdel 157,3 m²

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.
Seksjon 23 (plan 3, blokk C)	19.11.19	HS	KB			123
	TEGNET DATO 25.05.16	PROSJEKTNR. 201008		MÅL mm		

ÅRSMØTE

Sameiet Jordbærvegen 31

Onsdag 29.04.2026 kl 18:00

Scandic Seilet



Min side – hva ligger i Min side

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

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

Hvordan opprette Min side

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

www.mobo.no – Min side

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

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

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

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



Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Jordbærvegen 31

Tid: Onsdag 29.04.2026, kl 18:00

Sted: Scandic Seilet

SAKSLISTE

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak av navnefortegnelse

1.3 Godkjenning av innkalling og dagsorden

1.4 Valg av møtesekretær

2. Styrets årsmelding

3. Årsregnskap og revisors beretning

4. Innkomne saker

4.1 Endring av vedtekt 1-2 Hva sameiet omfatter

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

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

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

Forslag til vedtak:
NY - ekstra kulepunkt under 3-1 nr. 3

- ***Lagring og benyttelse av fellesområder skal godkjennes av styret.***

4.3 Endring av vedtekt 5-1 Felleskosnader

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

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

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

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

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

4.4 Endring i ordensreglene pkt 5 Kjøring og parkering

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

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

4.5 Endring husordensregler pkt. 6 Dyrehold

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

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

5. Godtgjørelse til styret

Det foreslås følgende godtgjørelse for periode 06.05.2025-29.04.2026:

Styreleder: kr 20.000
Styremedlemmer: kr 10.000

Totalt honorar: kr 40.000

6. Valg

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Styret foreslår Erik Hestad

6.2 Valg av 1 styremedlemmer for 2 år

Styret foreslår Anders Tombre Pettersen

6.3 Valg av 1 varamedlem for 1 år

6.4 Valg av valgkomité

Saksdokumenter følger vedlagt.

Sameiet Jordbærvegen 31

Årsmelding fra styret 2025

1. TILLITSVALGTE:

Siden forrige ordinære årsmøte har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

STYRET:
Styreleder, Kjell Ove Voldsund
Styremedlem, Geir Ivar Hoem
Styremedlem, John Brede Gulløien
Varamedlem, Marita Henden

2. GENERELLE OPPLYSNINGER OM BOLIGSELSKAPET

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

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

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

FORSIKRING
Boligselskapets eiendommer er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring.

Polise nr. SP0001287954. Egenandel ved skade er kr. 12 000,-.

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

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

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

Boligselskapet er registrert i Brønnøysund med organisasjonsnummer 818110472.

3. STYRETS ARBEID

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

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

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

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

4. ØKONOMI

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

Årsmeldingen er godkjent av styret 12.04.2026

Resultatregnskap 2025 Sameiet Jordbærvegen 31

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

Balanse pr. 31.12.25 Sameiet Jordbærvegen 31

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

Balanse pr. 31.12.25 Sameiet Jordbærvegen 31

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

Molde 31.12.25

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

Kjell Ove Voldsund Styreleder	John Brede Gulløien Styremedlem	Geir Ivar Hoem Styremedlem

Noter Sameiet Jordbærvegen 31

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler pr. 01.01	**339 677**	**381 240**
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	-198 231	-41 564
B. Årets endring disponible midler	**-198 231**	**-41 564**
C. Disponible midler 31.12	**141 446**	**339 677**

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

Note 2 - Personalkostnader

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

Sameiet har ingen ansatte.

Note 3 - Vedlikehold

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

Noter Sameiet Jordbærvegen 31

Note 4 - Andre driftskostnader

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

Note 5 - Egenkapital

Forskjellen mellom eiendeler og gjeld blir egenkapital.

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

Resultat og balanse med noter for Sameiet Jordbærvegen 31.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Jordbærvegen 31

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

Cedra Revisorer, rådgivere & advokater

Cedra Norge Rago AS
Grandfjæra 24 C
6415 Molde

Til årsmøtet i Sameiet Jordbærvegen 31

Uavhengig revisors beretning

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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 avviklet.

Cedra Norge Rago AS
Grandfjæra 24 C
6415 Molde

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Molde, 12. mars 2026
Cedra Norge Rago AS

Else Berit Hamar

Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Securely signed with Brevio

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

The identities of the signers are listed below:

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

Else Berit Grønbech Hamar

bankID

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

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

Electronic signatures are not visible but digitally integrated.

Fullmektig

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

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

Rådgiver

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

FULLMAKT

Navn: _____

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

_____

Dato: _____

Navn: _____

Adresse: _____

Signatur: _____

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

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble enstemmig valgt: Randi Aleksandria Brokstad

1.2 Opptak av navnefortegnelse

Vedtak:
13 fremmøtte, 1 fullmakt hvorav 10 stemmeberettigede.

1.3 Godkjenning av innkalling og dagsorden

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

1.4 Valg av møtesekretær

Vedtak:
Som møtesekretær ble enstemmig valgt:

- Randi Aleksandria Brokstad

Til å underskrive protokollen sammen med møteleder ble enstemmig valgt:

- Erika Monsås Rødseth

2. Styrets årsmelding

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

3. Årsregnskap og revisors beretning

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

Revisors beretning ble referert.

4. Innkomne saker

4.1 Endring av vedtekt 1-2 Hva sameiet omfatter

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

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

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

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

NY - ekstra kulepunkt under 3-1 nr. 3

- ***Lagring og benyttelse av fellesområder skal godkjennes av styret.***

4.3 Endring av vedtekt 5-1 Felleskosnader

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

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

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

4.4 Endring i ordensreglene pkt 5 Kjøring og parkering

Vedtak:
Følgende endring i Ordensreglene punkt 5 ble enstemmig godkjent:

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

4.5 Endring husordensregler pkt. 6 Dyrehold

Vedtak:
Følgende endring i Ordenreglene punkt 6 ble enstemmig godkjent:

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

5. Godtgjørelse til styret

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

- Styreleder: kr 20.000
- Styremedlemmer: kr 10.000

Totalt honorar: kr 40.000

6. Valg

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Vedtak:
Som styreleder for 2 år ble enstemmig valgt: Erik Hestad

6.2 Valg av 1 styremedlemmer for 2 år

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

6.3 Valg av 1 varamedlem for 1 år

Vedtak:
Som varamedlem for 1 år ble enstemmig valgt: Henny Bugge

6.4 Valg av valgkomité

Vedtak:
Som medlemmer til valgkomitéen ble enstemmig valgt: styret

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

Protokoll for Sameiet Jordbærvegen 31

Dokumentet er signert elektronisk av:

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

V E D T E K T E R

for

Sameiet Jordbærvegen 31

(org. nr. 818110472

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet.
Endret 19.04.18, sist endret 29.04.2026.

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 består av 4 parkeringsplasser. Eier av næringsseksjonen kan selge eller leie ut disse til seksjonseiere.

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

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

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

1-3 Parkering
Alle seksjoner har en fast biloppstillingsplass i parkeringskjeller. Parkeringsplassen kan ikke selges separat og følger til enhver tid med seksjonen.

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

2. Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett
Den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

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

3. Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet

3-1 Rett til bruk
(1) Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

(3) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.
Følgende tiltak krever forhåndssøknad til, og samtykke fra, styret:
- Alle installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.
- Oppsetting av skilt for virksomhet i næringsseksjon. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn.
- Lagring og benyttelse av fellesområder skal godkjennes av styret.

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 slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(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 og kabel TV/Internett. Dette fordeles flatt. Unntatt er også kostnader forbundet med fjernvarme. Dette fordeles etter forbruk.

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

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 besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

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

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

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

5-4 Heftelsesform
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

6. Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold

6-1 Mislighold
Sameiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

6-2 Pålegg om salg
§ 38.*Pålegg om salg av seksjonen*

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

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

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

6-3 Fravikelse
Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for

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

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning
(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer. Varamedlemmer kan velges.

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

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

7-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

7-3 Styrets vedtak
Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

7-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer sameiet utad og tegner dets navn.

8. Årsmøtet

8-1 Myndighet
Den øverste myndighet i sameiet utøves i årsmøtet.

8-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned, jf.eierseksjonsloven § 41

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

8-3 Varsel om og innkalling til årsmøte
(1) Forut for ordinært årsmøte skal styret varsle sameierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

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

8-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte
Årsmøtet skal, uten hensyn til om det er nevnt i innkallingen:
- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt, godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle andre saker som er nevnt i innkallingen

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

8-5 Møteledelse og protokoll
Årsmøtet skal ledes av styrelederen, med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra årsmøtet.

8-6 Stemmerett og fullmakt
I årsmøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.

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

8-7 Vedtak på årsmøtet
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke årsmøtet fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
(2) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) 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 framtredende 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, endret 29.04.2026

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

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 ikke er til sjenanse, eller etterlater ekskrementer på sameiets område.

7. Andre bestemmelser

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

8. Brudd på ordensreglene

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

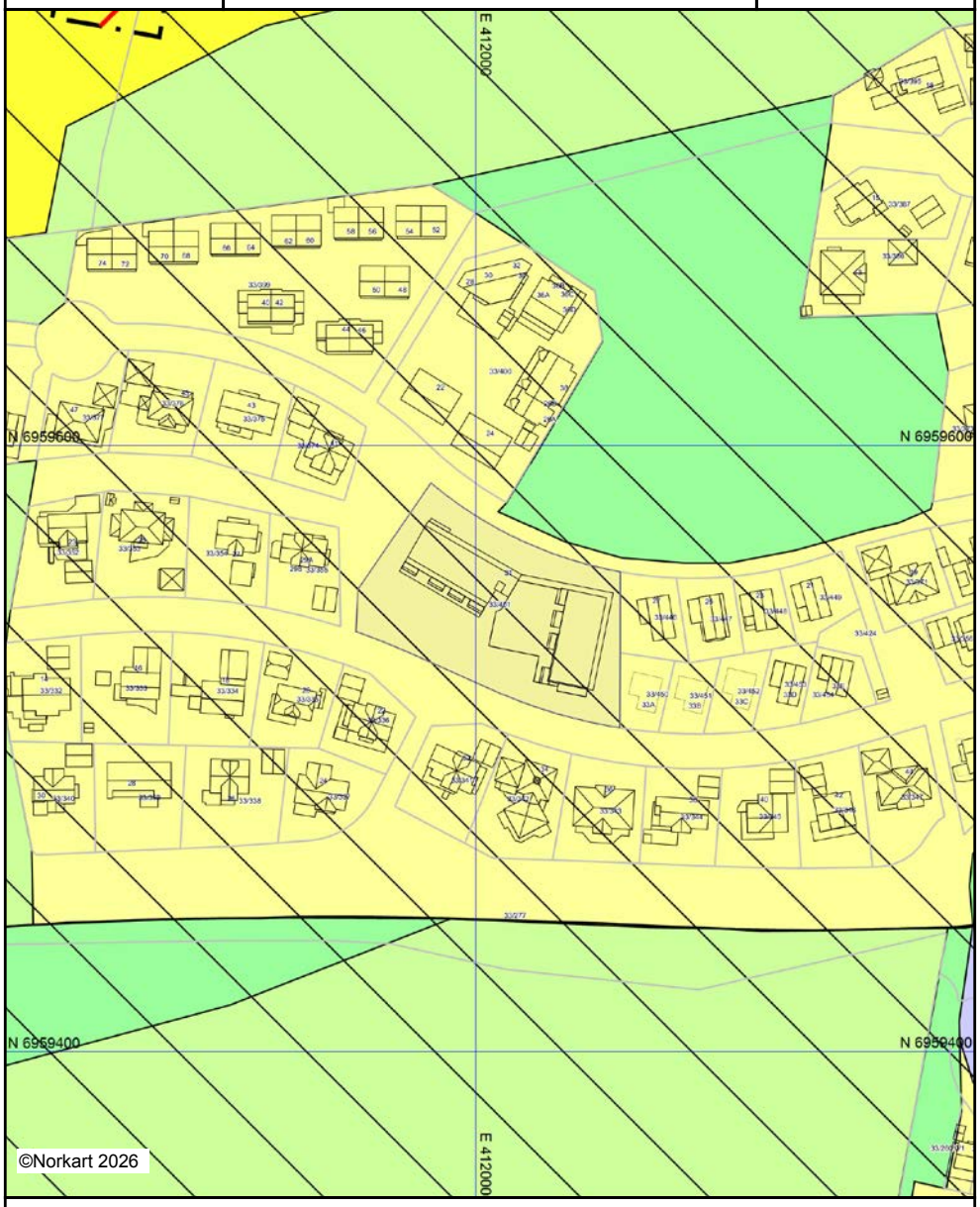
Molde kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 33/401/0/19
Adresse: Jordbærvegen 31
Utskriftsdato: 07.10.2026
Målestokk: 1:2000

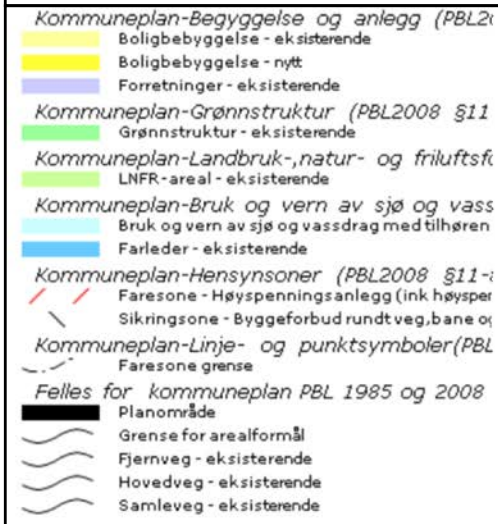
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



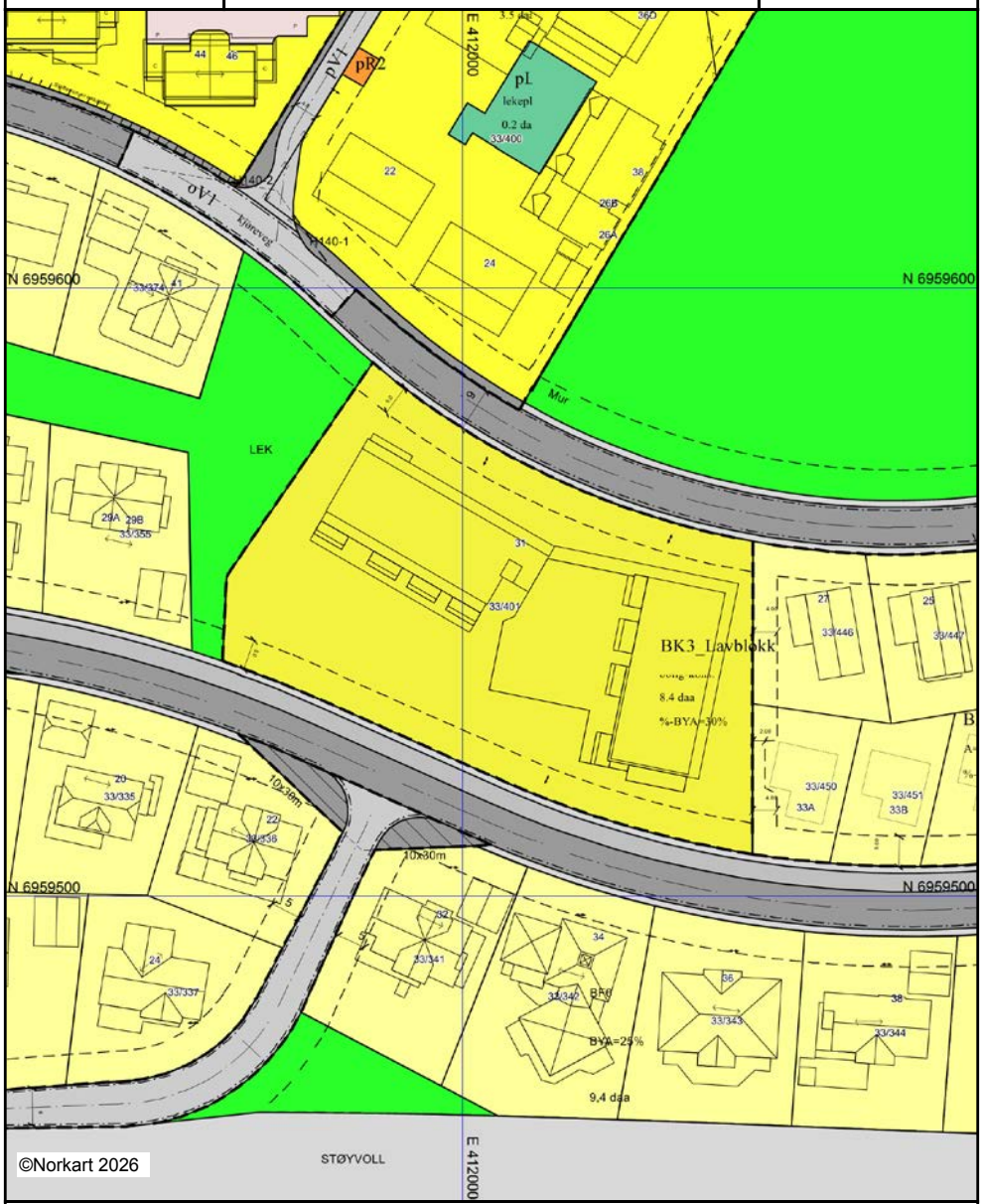
Molde kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 33/401/0/19
Adresse: Jordbærvegen 31
Utskriftsdato: 07.10.2026
Målestokk: 1:1000

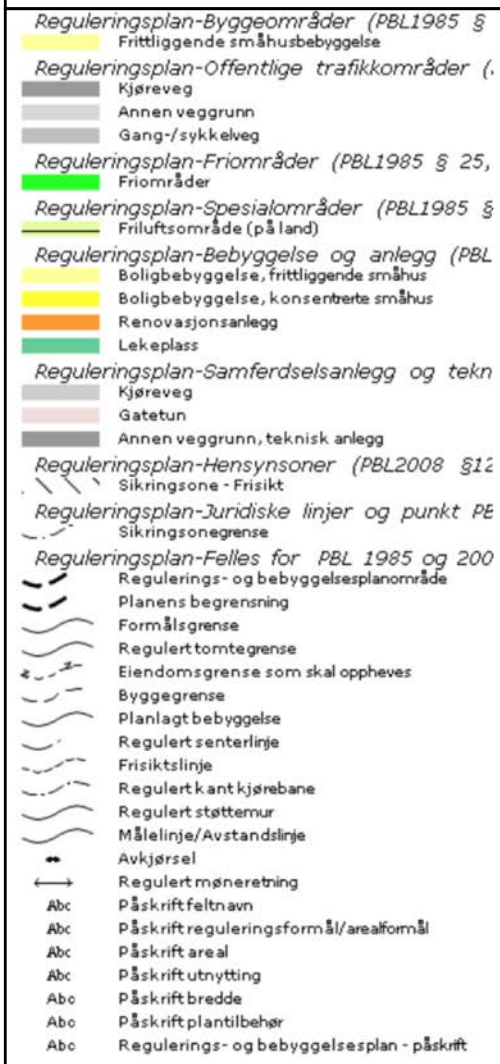
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Molde kommune

PLAN NR. 0803 – REGULERINGSPLAN FOR ÅRØLIA – VEST
REGULERINGSBESTEMMELSER

Plan dato: 20.09.2003
Kommunestyrets vedtak: 11.12.2003, sak 121/03

Revisjon av bestemmelsene: 25.05.2009

Området reguleres til følgende formål:
- Byggeområde
- Landbruksområde
- Offentlige trafikkområder
- Friområder
- Fareområder
- Spesialområder
- Fellesområder

Planområdet er på totalt 1261,44 daa.

§ 1 GENERELT

1.1 Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innefor dette området skal bygninger plasseres innenfor de angitte byggegrenser og som vist i planen.

1.2 Det kreves godkjent bebyggelsesplan for boligfeltene BF1, BF11, BF12, BF13, BF14, BK1, BK2, BK3, BK4 og BK5 før det kan søkes om byggetillatelse for tomter i disse delfeltene. Det samme gjelder for delfelt O1 Skole og O2 Barnehage.

1.3 Etappevis utbygging
Toplankrysset i Årødalen og Samlevegen fram til rundkjøring ved Rivalbanen skal bygges som 1. byggetrinn i planområdet. Deretter skal Samlevegen bygges fram til og med rundkjøringa øst for skoletomta (O1). Boligfeltene i Årølia skal bygges ut før boligfeltene i Røbekklia. Skogsvegen som avgrenser planområdet i nord forutsettes bygget etappevis samtidig som boligfeltene i Årølia og Røbekklia bygges ut.

§ 2 FELLES BESTEMMELSER

2.1 I forbindelse med byggesøknad skal det legges ved situasjonsplan i målestokk 1:500 som viser hvordan den ubebygde delen av tomta skal planeres og utnyttes. Det skal på egen grunn avsettes tilstrekkelig areal for adkomst og parkering.

2.2 Kommunen kan i forbindelse med byggesøknad kreve at det utarbeides situasjonsplan for flere tomter under ett – der dette anses nødvendig for å oppnå best mulig tilpasning til terreng og naboforhold.

2.3 Gjerder høyere enn 1 m må meldes til kommunen, som skal godkjenne gjerdenes plassering, høyde, konstruksjon og farge.

2.4 Eksisterende terreng og vegetasjon skal i størst mulig grad bevares i friluftsområdene og friområdene og i byggeområdene. Unntak gjelder for framføring og vedlikehold av VA-anlegg, høgspentlinjer og stier. Vegetasjon i friområdene skal stelles av kommunen etter skogfaglige prinsipper for slike arealer.

2.5 Samtlige bygninger innenfor det regulerte området skal bygges utrustet med mulighet for vannbårent varmesystem.

§ 3 BYGGEOMRÅDER

3.1 ENEBOLIGTOMTER. BF1 – BF14
Boliger skal plasseres innenfor bebyggbar sone avmerket med byggegrenser i planen.
Utnyttelsesgraden satt til BYA 25 % inklusive garasje, boder, uthus og lignende, men eksklusiv parkeringsarealer.

Der hvor tomta er stor nok og terrenget ligger til rette for det, kan det tillates sokkelleilighet/bileilighet i tilknytning til boligen.

Maksimal tillatt møne- og gesimshøyde er 8,0 m. Underetasje kan tillates der terrenget ligger til rette for det.
Bygningens takvinkel skal ikke være under 25 grader. Hovedmøneretning er vist på plankartet.

Ved byggesøknad for bolighus skal det på situasjonsplanen vises plassering av dobbel garasje selv om denne ikke skal oppføres samtidig med boligen. Situasjonsplanen skal også vise avkjørsel. Frittliggende garasje/boder/uthus skal enkeltvis ikke overstige BYA 48 m^2. Garasje skal bygges i 1 etasje, kan ha kjeller/underetasje der terrenget ligger til rette for det. Garasje kan plasseres 5 m fra eiendomsgrense mot veg eller 3 m når garasjen står parallelt med veg.

Det skal avsettes areal til minst 1 gjesteparkering pr. leilighet.

3.2 KONSENTRERT BEBYGGELSE. BK1 – BK5.
Bolighusene skal plasseres innenfor bebyggbar sone avmerket med byggegrenser i planen.
Utnyttelsesgraden er satt til BYA 30 %, evt. BRA 150 m2 pr. leilighet.

Maksimal tillatt møne- og gesimshøyde er 9,0 m.
Bygningens takvinkel skal ikke være under 25 grader.

Før utbygging godkjennes, skal det utarbeides en samlet plan/bebyggelsesplan som viser utnyttelsen av områdene – felt BK1, BK2, BK3, BK4 og BK5.
Bebyggelsesplanen skal vise husplassering, garasje- og parkeringsløsninger, bevaring av og evt. fjerning av vegetasjon og disponering av den ubebygde delen av tomta. Det skal avsettes plass for 1 garasjeplass og 0,5 gjesteparkeringsplass pr. leilighet i fellesanlegg.

I den konsentrerte bebyggelsen skal det etableres fellesområder for renovasjon.

3.3 UTBYGDE BOLIGFELT. B1 – B3.
Disse reguleringsbestemmelsene skal også gjelde for disse områdene. Tidligere bestemmelser i eldre reguleringsplaner blir med dette avløst for disse områdene.
For B2 og B3 opprettholdes byggegrensen langs E39 slik denne er innregulert i tidligere plan, 30 m fra senterlinjen for B2 og 25 m fra senterlinjen for B3.

§ 4 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

Kommunen/utbygger forestår opparbeiding av offentlige trafikkområder. Offentlige trafikkområder skal vedlikeholdes av kommunen. Ingen kabelføringer i tilknytning til offentlige trafikkområder skal være luftspenn. Kjøreveger og gang- og sykkelveger skal være asfaltert.

4.1 Offentlige veger skal bygges med skjæringer og fyllinger som vist i planen.
4.2 Gang- og sykkelveger og fortau skal etableres og ferdigstilles samtidig med det øvrige vegsystemet og i henhold til vedtatt framdriftsplan for utbyggingen.
4.3 Boligvegene skal utformes for 30 km/t. Det kan anlegges fartsdempende hinder i boligvegene dersom behovet tilsier dette. Samleveger er planlagt med hastighet 50 km/t.
4.4 Vegskjæringer og fyllinger skal tilpasses omkringliggende terreng og tilsåes før ferdigstillelse.
4.5 De adkomstløsninger som er bestemt i reguleringsplanen skal etableres før utbygging igangsettes.
4.6 Støyskjerming. Støyberegninger og dimensjonering av støyvoller er utredet av Knut Hepsø bygg- og støykonsult AS i rapport datert 01. mars 2003, som blir en del av planverket. Det skal bygges støyvoller langs samlevegen som tilfredsstiller ÅDT 4000. Plankartet viser plassering og høyder på støyvollene. Oppføring av støyvollene skjer samtidig med opparbeidelsen av boligfeltene.
4.7 Fo rbygging av bru tilknyttet to-plankrysset i Årødalen, henvises det til Teknisk forprosjekt "Ny bru

over rv 64 i Årølia", datert 04.11.2002.

§ 5 LANDBRUKSOMRÅDER

5.1 Landbruk.
I arealene tillates tradisjonell jord-, skog- og hagebruksdrift. Det tillates oppført bebyggelse og gjerding som er direkte knyttet til jord-, skog- og hagebruksvirksomheten.

§ 6 FRIOMRÅDER

6.1 I friområder skal terreng og vegetasjon i hovedsak bevares, og det kan ikke iverksettes tiltak eller etableres anlegg som i vesentlig grad endrer landskapets art eller karakter.

6.2 Kommunen/utbygger planlegger og opparbeider ballplassene og lekeplassene i reguleringsområdet samtidig med at feltene opparbeides. I samarbeid med beboerne ruster utbygger ut lekeplassene etter en utarbeidet plan. Vedlikehold og videre utvikling av smålekeplassene blir et ansvar for beboerne som sokner til plassen.

6.3 Kommunen/utbygger kan planlegge, bygge og vedlikeholde turstier i friområdene. Turstier skal tilpasses terrenget og kan opparbeides med bredde maks. 2 m og med toppdekke av grus/subbus.

§ 7 FAREOMRÅDER

7.1 Høyspenningsanlegg.
Innenfor byggegrensen for høyspenningsanlegg kan det ikke bygges hus, monteres faste innretninger eller etableres leke-/oppholdsarealer. Byggegrensen er 14 m for luftstrekk og 6 m for jordkabel.
Adkomstveg aksepteres innenfor sikkerhetssonen.

7.2 Trafokiosk.
Plassering av trafostasjoner skal godkjennes av det faste utvalget for plansaker.

§ 8 SPESIALOMRÅDER

8.1 Frisiktsoner (restriksjonsområde).
I områder for frisiktsoner skal det være fri sikt i høyde av 0,5 m over tilstøtende planum.

8.2 Friluftsområder.
Det tillates ikke oppført bebyggelse i friluftsområdene.
I friluftsområder gjelder skogloven og tilhørende forskrifter. Skogen i friluftsområdene har betydning både som rekreasjonsområde, klimavern og produksjonsskog. Det skal gjenspeiles i driften av friluftsområdene.

8.3 Bevaring av bygninger og anlegg.

- Områdene som omfatter bygningene i tunet på gnr. 36 bnr. 1, Røbekk prestegard, stue og fjøs/låve på husmannsbruket på gnr. 33 bnr. 21 i Årølivegen og krigsminnesmerke ved Gamle Årødalsvegen beliggende på gnr. 33 bnr. 3, er regulert til spesialområde på grunn av sine historiske verneverdier. Innenfor disse spesialområdene gjelder følgende bestemmelser:
- Eksisterende bygninger og anlegg innen området tillates ikke revet. Bygninger som må rives på grunn av brann eller skade, skal gjenoppbygges på samme sted og med et eksteriør tilsvarende det tidligere.
- Ved utbedring og reparasjon av eksisterende bygninger, skal kommunen se til at bygningens karakter med hensyn til form, materialer, detaljer, detaljer, farger o.a. blir opprettholdt eller ført tilbake til det som var tidligere.
- Oppføring av nybygg elle rtilbygg kan bar etillates når plassering, størrelse, form, materialbruk, detaljutforming og farger etter kommunens skjønn er tilpasset i harmoni med eksisterende bebyggelse.
- Ved modernisering, vindusutskifting eller annet vesentlig reparasjonsarbeid på fasadene, skal kommunen kreve at dette gjøres på en måte som fører fasadene tilbake til sitt opprinnelige utseende eller er i samsvar med byggestilen for øvrig. Dette gjelder også murer, fasadekledning, gavlavslutning, taktekking, listverk, vindustyper, utvendige dører og andre eksteriørdetaljer.
- Kommunen/utbygger skal for et hvert arbeid som det må gis tillatelse til, se til at planene forelegges antikvariske myndigheter til uttalelse for saken behandles.

8.4 Bevaring av landskap og vegetasjon.

Omkring det bevaringsverdige bygningsmiljøet på Røbekk prestegård skal jordbruksarealene, hagen og alléen inngå i et verneområde for å sikre kulturlandskapsverdiene i området.

Dyrkede arealer skal drives i samsvar med tradisjonelt jordbruk.
Hageanlegg og allé skal fornyes og gis fagmessig skjøtsel.
Kommunen skal for et hvert arbeid som det må gis tillatelse til se til at planene forelegges antikvarikse myndigheter til uttalelse før saken behandles.

8.5 Storhallen (Idrettshall) F1.
I forbindelse med byggesøknad kreves utomhusplan i 1:500 for hele eiendommen.

8.6 Rivalbanen F2.
I forbindelse med endringer i tilknytning til baneanlegg eller bygninger skal det utarbeides utomhusplan 1:500 for hele eiendommen.

§ 9 FELLESOMRÅDER

§ 9.1 Felles adkomsveger/Fellesarealer.
Felles adkomstveger skal eies og vedlikeholdes i felleskap av boligeierne innenfor respektive delfelt.

enova

Energiattest



Adresse **Jordbærvegen 31, 6421 MOLDE**	
Dato for energimerking **28.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-375732**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300502023**
Gårdsnummer **33**	Bruksnummer **401**
Seksjonsnummer **19**	Bruksenhetsnummer **H0103**



Om energikarakteren

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

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

Boliginformasjon

Byggeår **2016**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **90,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **90,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **70,10**

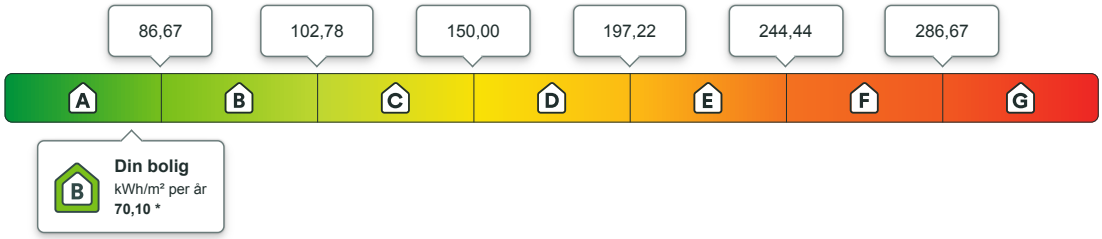
Jordbærvegen 31, 6421 MOLDE

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



B * Energikarakter A kan ikke gis uten gjennomført tetthetskontroll. Dette forutsetter at det er gjennomført lekkasjetest av boligen i henhold til NS-EN 13829. Mer informasjon i Forskriften om energimerking.

Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år	kWh/m² per år
8 615,39	**70,52**

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

Om energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Jordbærvegen 31, 6421 MOLDE

Detaljering

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

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



Jordbærvegen 31, 6421 MOLDE

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 16: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Nabolagsprofil

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

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Enslige**

Offentlig transport

Årølivegen/Jordbærvegen Linje 701	6 min 0.5 km
Molde Lufthavn, Årø	7 min

Skoler

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

«Landlig nærhet til byen.»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

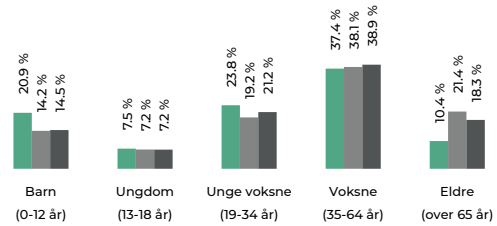
Kvalitet på skolene

Veldig bra 80/100

Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Espira Årølia barnehage (0-5 år) 110 barn	13 min 1.1 km
Krohnstad Montessori barnehage (0-5 år) 83 barn	16 min 1.4 km
Øvre Bergmo barnehage (1-5 år) 19 barn	10 min 5.1 km

Dagligvare

Coop Prix Årølia Søndagsåpent	7 min 0.6 km
Bunnpris Kviltorp Post i butikk, PostNord	7 min 4 km

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

Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Gående

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

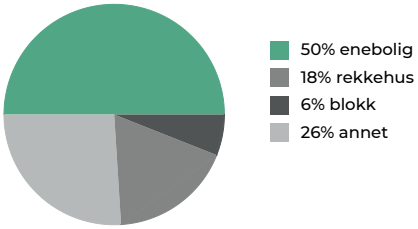
Gateparkering
Lett 88/100

Støynivået
Lite støynivå 88/100

Sport

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

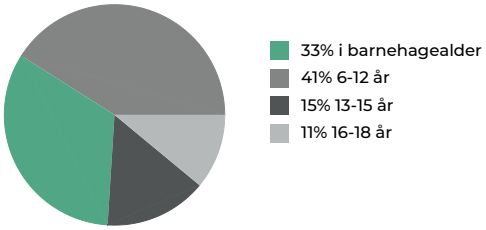
Boligmasse



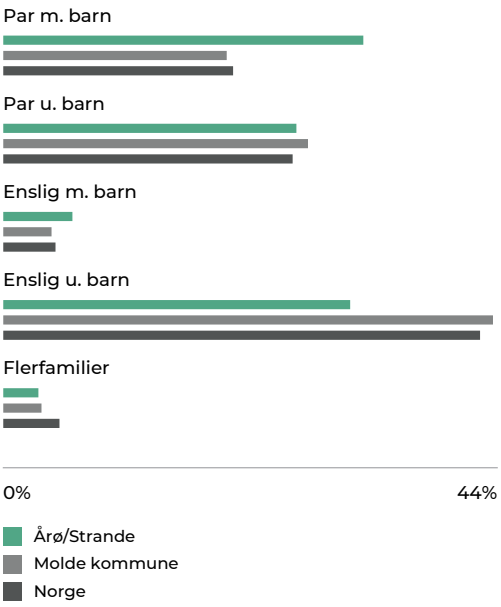
Varer/Tjenester

AMFI Roseby	12 min
Apotek 1 Roseby	12 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

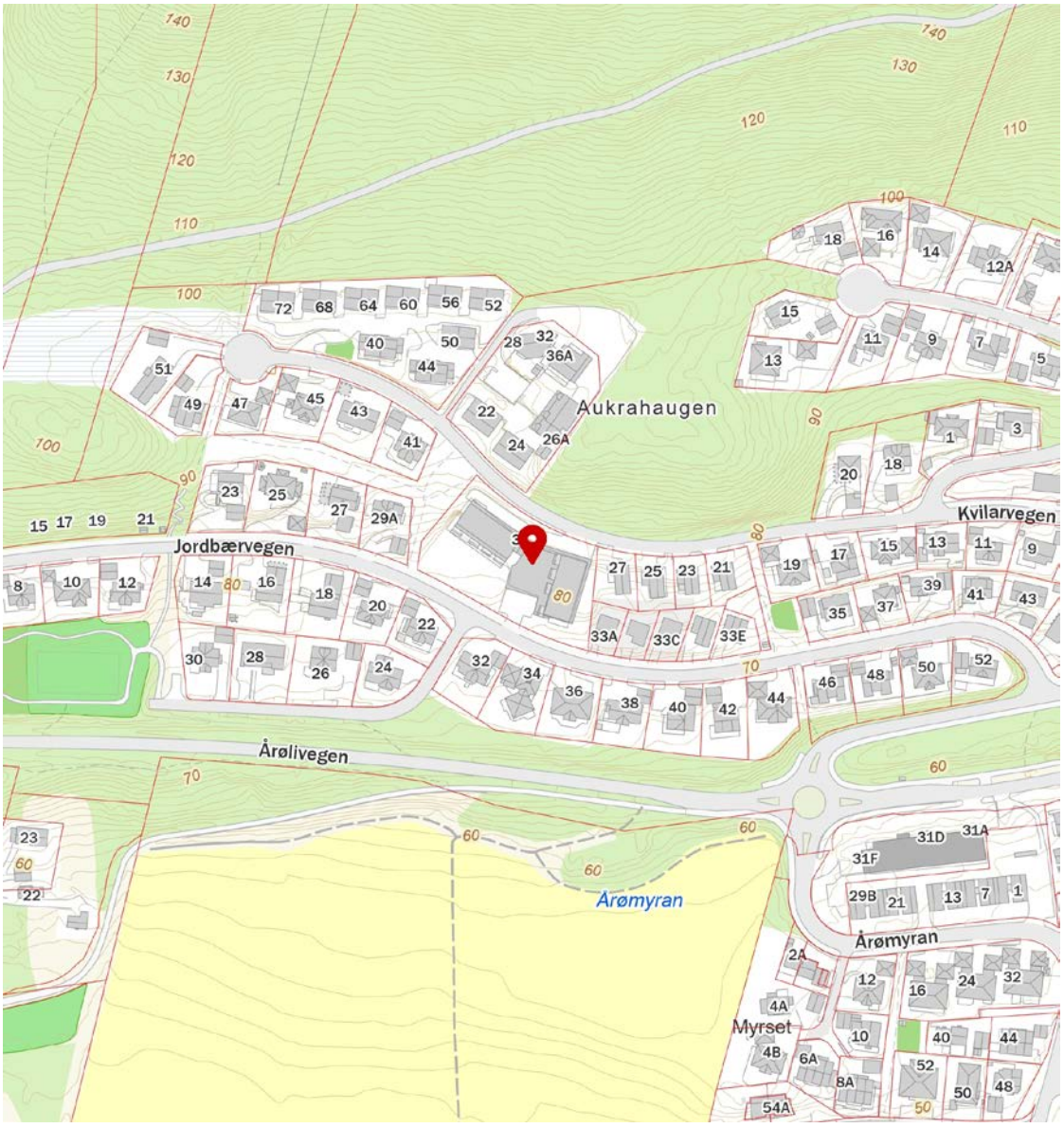


Sivilstand

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

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





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

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

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL 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.

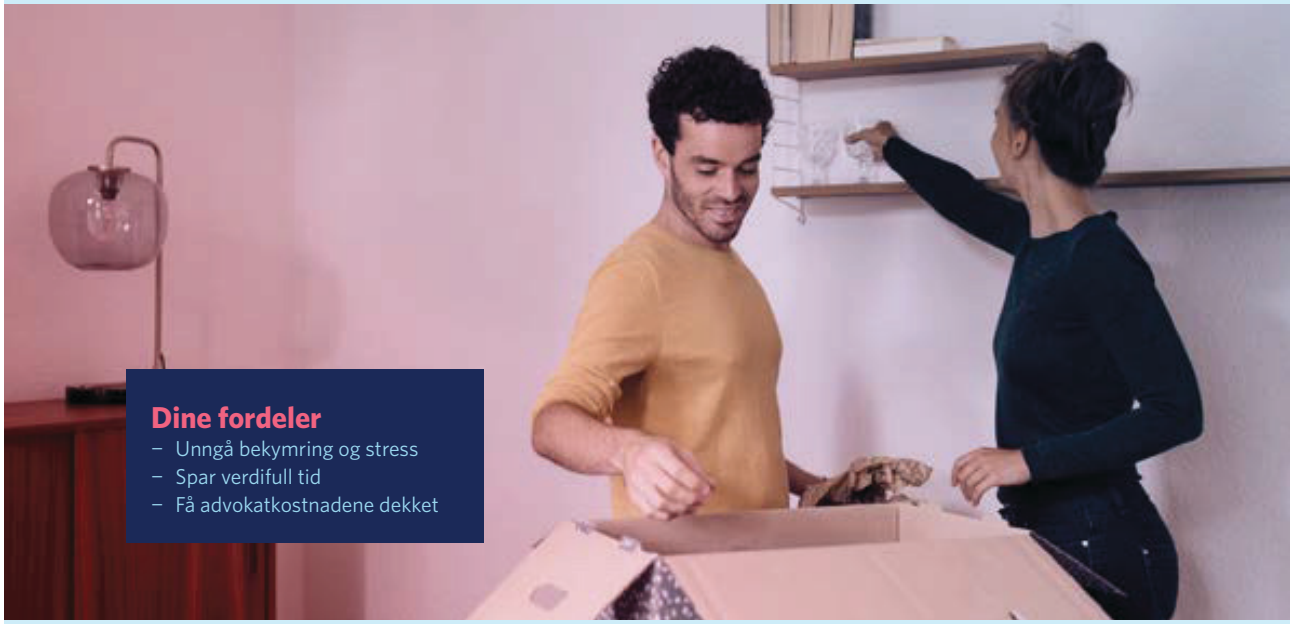
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

Söderberg & Partners | Eiendom

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 9 300
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 12 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma.
Forsikring fikser vi.

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

Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer	15-0224/26	**Kontaktperson**	Frank Fylling
Adresse	Jordbærvegen 31- D302 6421 MOLDE	**Tlf**	911 49 707
		Epost	frank@notar.no
Salgsoppgavedato	20.11.2026		

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

E-mail: _____

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

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ **kroner:** _____
Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____
_____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ **kl:** _____

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

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

FINANSIERING

Långiver: _____
Bank: _____
Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____
Tlf: _____
Salg av eiendom, adr.: _____

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

Sted/dato: _____
Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____
Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Fokus på det som betyr mest – deg og hjemmet ditt.

Notar er en privateid og bankuavhengig eiendomsmeglerkjede, som betyr at vårt fokus alltid er på deg og hjemmet ditt.

notar.no

notar