

Jordbærvegen 31 D403

MOLDE

notar



Prisantydning Kr. 4 900 000,- Boligtype Eierleilighet BRA-i/BRA Total 82/87 kvm
Megler Frank Fylling Tlf 911 49 707

NOTAR.NO

notar



Jordbærvegen 31 D403

Årølia- 3-roms leilighet med god standard,
nydelig utsikt sørvendt balkong. Garasjeplass

Adresse	Jordbærvegen 31 D403 6421 MOLDE
Prisantydning	Kr 4 900 000,-
Omkostninger	Kr 135 490,-
Totalpris	Kr 5 035 490,-
Fellesutgifter	Kr 3 204,-
BRA-i/BRA Total	82/87 m ²
Eierform	Eierseksjon
Boligtype	Eierleilighet
Byggeår	2016
Soverom	2
Etasje	4

Flott leilighet med store dagslysflater, lyse og delikate materialvalg. Leiligheten ligger øverst i 4.etasje med nydelig utsikt mot syd og utgang til balkong fra stuen. Leiligheten har heis fra parkeringsarealer i kjeller. Inneholder 2 soverom, stor stue/kjøkkenløsning, garderobe/bod og pent, flislagt bad med opplegg til vaskemaskin. Bod i garasjeanlegg. Gangavstand til dagligvarebutikk, barnehage og flotte turområder, både ved sjøen og på fjellet. Leiligheten bør sees! Velkommen til visning!

Notar Molde

Fannestrandvegen 49 B
6415 MOLDE



Frank Fylling

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



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	10
Nøkkelinformasjon	11
Vedlegg	23
Plantegning	24
Budgivning	110

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

Salgsgaranti:

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

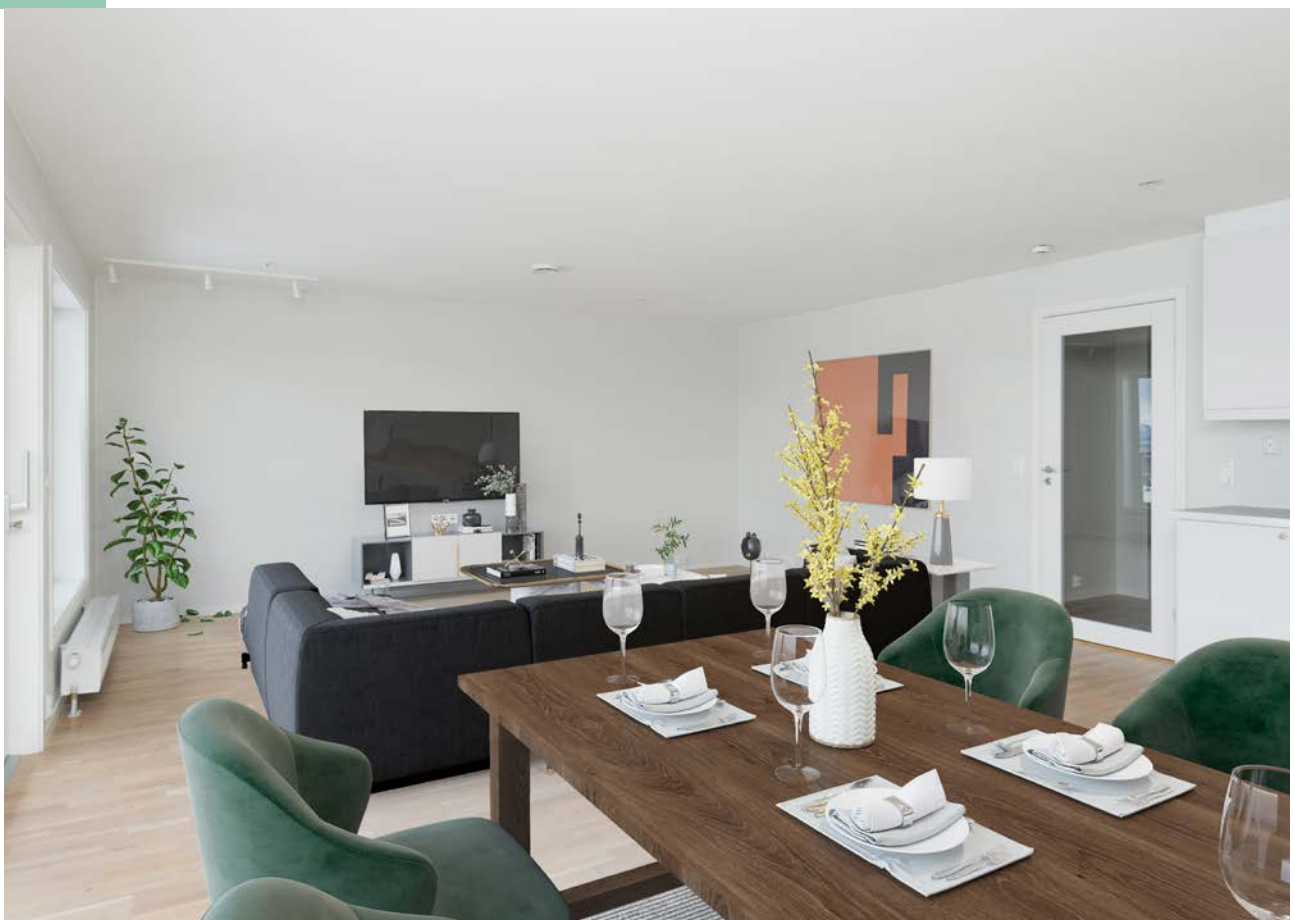
Live budgivning:

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

"Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning





Kjøkken (Alle bilder er hentet fra naboelighet i samme etasje som er identisk.)



Gang (Alle bilder er hentet fra naboelighet i samme etasje som er identisk.)



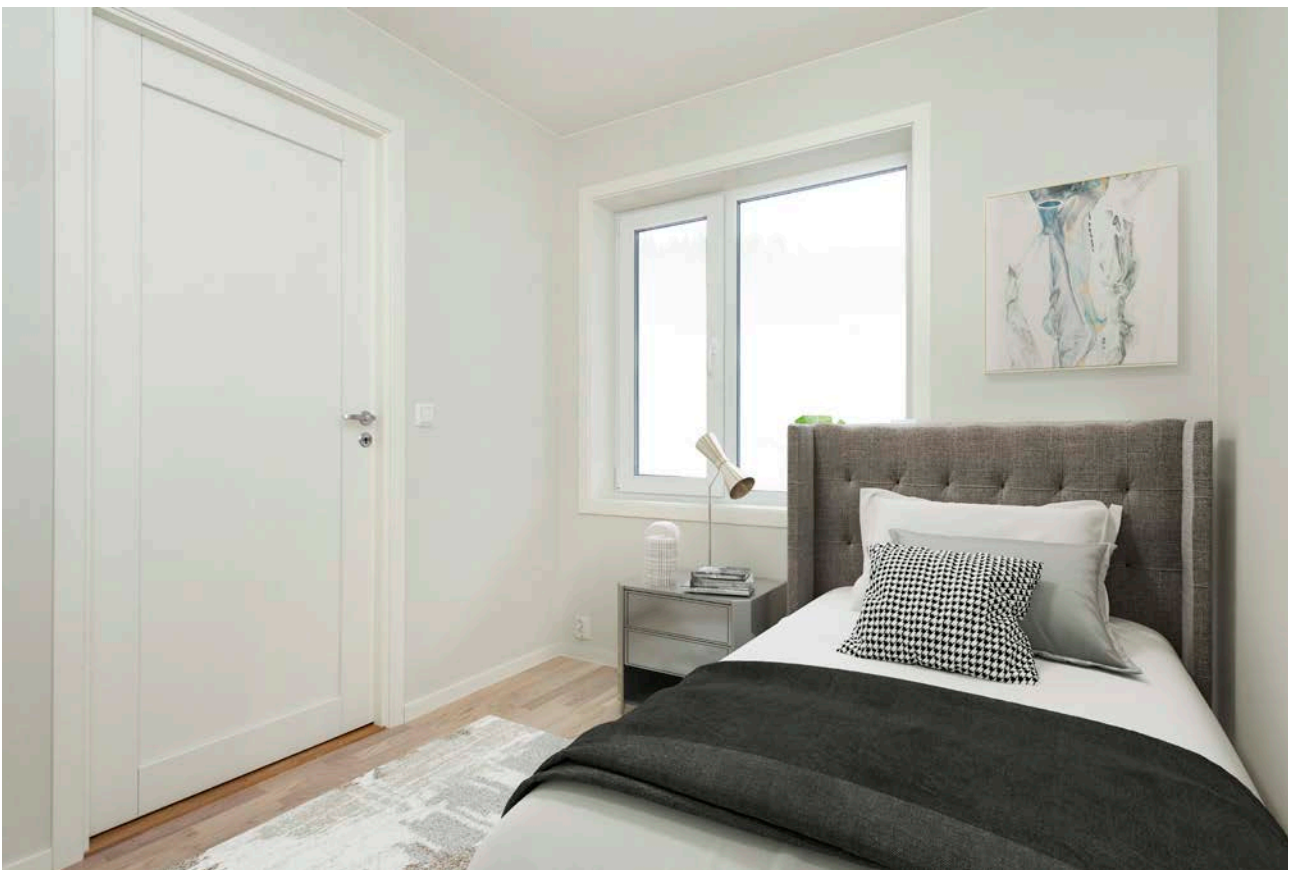
Moderne kjøkken fra Sigdal av typen Uno. (Alle bilder er hentet fra naboelighet i samme etasje som er identisk.)



Moderne kjøkken fra Sigdal av typen Uno. (Alle bilder er hentet fra naboelighet i samme etasje som er identisk.)



Soverom (Alle bilder er hentet fra naboileilighet i samme etasje som er identisk.)



Soverom (Alle bilder er hentet fra naboileilighet i samme etasje som er identisk.)



Moderne flislagt bad med dusjhjørne, vegghengt toalett og baderomsinnredning med speil og servant. Badet har også opplegg til vaskemaskin og tørketrommel. (Alle bilder er hentet fra naboileilighet i samme etasje som er identisk.)



Bad (Alle bilder er hentet fra naboileilighet i samme etasje som er identisk.)

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Jordbærvegen ligger i det nye og attraktive boligområdet Årølia Vest, ca. 7 kilometer øst for Molde sentrum. De 27 selveierleilighetene er bygget i et lett skrånende terreng med en fantastisk utsikt mot fjorden og Moldepanoramaet både mot øst, sør og vest. Fra Årølia er det lett å komme seg ut til flotte turløyper i marka, og den aktive Årø- og Røbekk Velforening vedlikeholder området badestrand "Eplehagen", som ligger ca. 1,5 km. unna. Det også kort vei til Skaret med flotte skiløyper, turveier og aktiviteter så vel sommer som vinter. Alpinanlegget Tusten skisenter ligger også like i nærheten, og det samme gjelder golfanlegget til Molde Golfklubb på Eikrem. Fotballbanene Rivalbanen og Akerhallen med kunstgress ligger kun få hundre meter unna. Det er etablert en ny stor barnehage og barneskole i Årølia, og området tilhører skolekretsen Bergmo Ungdomsskole. Døgnaåpen Coop Prix liten spasertur unna. Det er gode bussforbindelser til byen og gang- og sykkelveier hele veien til sentrum.

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

Coop Prix:	450 m
Årølia barneskole:	1,2 km
Espira barnehage:	1,2 km
Flyplass:	2 km
Skaret:	7 km
Tusten:	3 km
Golfbanen:	2 km
Eplehagen badeplass:	1,5 km
Roseby og Molde Storsenter:	5 km
Molde sentrum:	7 km

ADKOMST

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



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Jordbærvegen 31 D403, 6421 MOLDE

OPPDRAKSNUMMER

15-0152/25

SELGER

Årølia Leiligheter AS

MATRIKKE

Gårdsnummer 33, bruksnummer 401, seksjonsnummer 25, , ideell andel 1/1.
i Sameiet Jordbærvegen 31 med orgnr.: 818110472 i Molde kommune.

EIEFORM

Eierseksjon

BOLIGTYPE

Eierleilighet

ENERGIKLASSE

Energifarge grønn og bokstav C.

INFO ENERGIKLASSE

Energimerket beskriver hvor energieffektivt bygget er, og hvilke energikilder som er brukt i bygget. Energimerket består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

TOMT

Eiet tomt på 4.241 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Felles eiet tomt på 4240 kvm.

SAMEIEBRØK

119/3651

TAKST

Tilstandsrapport datert 21.05.2025. utført av Riksfjord Taksering AS v/ Hans Fredrik Riksfjord.

BYGGEÅR

2016

BYGGEMÅTE

Bygningen er en selveierleilighet i en boligblokk oppført i 2016.

Fundamentet består av et støpt betonggulv på kultet grunn, med isolasjon og diffusjonssperre i henhold til normal byggeskikk for byggeperioden.

Etasjeskillere er utført i betong.

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

Hovedytterdøren er en fabrikk malt, lydklassifisert dør, og balkongdøren er en PVC-dør med tre-lags glass.

Leiligheten har en sydvendt veranda som er oppført på et betongdekke, med utgang fra stuen og utstyrt med glassrekkverk.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Våtrom - 4. ETASJE > BAD/VASKEROM - Overflater Gulv

Avvik: · Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Våtrom - 4. ETASJE > BAD/VASKEROM - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: · Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

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

Boligen ble kjøpt i 2014.

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Ja

Beskrivelse: Var ved nybygg lekkasje fra dekke til p kjeller , ble utbedret av entreprenør Betonmast under reklamasjons perioden så langt vi kjenner til.

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

Ja

Beskrivelse: Eiendommen har ikke vært bebodd av undertegnede. Eiendommen har vært utleid.

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:

2024:

- Vedlikehold bygg
- Vedlikehold vvs
- Vedlikehold utvendig anlegg
- Vedlikehold heis
- Vedlikehold parkeringskjeller
- Rep. og vedlikehold utstyr

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Regulert til: Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse

Eiendommen følger detaljregulering Årølia Vest - Felt BK3 (plan-ID 200918), hvor 4 239 kvadratmeter er regulert til boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse. I tillegg berøres 2 kvadratmeter av eldre reguleringsplan Årølia Vest (plan-ID 0803), som regulerer arealet til annen veigrunn.. 26.04.2012

Eiendommen følger Kommuneplanens arealdel for Molde - del 1, 2015-2025, med ikrafttredelse 06.10.2016. Et delareal på 4 241 kvadratmeter er i kommuneplanen avsatt til boligbebyggelse.

Det pågår arbeid med Kommuneplanens arealdel for Molde 2028 - 2040 (plan-ID K202501), som har status planlegging igangsatt.

Eiendommen ligger innenfor hensynssone S_130, som er en sikringssone med byggeforbud rundt veg, bane og flyplass.

OPPVARMING

Vannbåren varme fra Istad fjernvarmenett. Radiatorer på vegg i entré og stue/kjøkken. Flislagt gulv med gulvvarme.

PARKERINGSFORHOLD

Leiligheten har én parkeringsplass i felles garasjeanlegg. I tillegg finnes det gjesteparkeringsplasser på nord- og sørsiden av leilighetskomplekset.

VEI/VANN/KLOAKK

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Offentlig.

Tilknytning avløp: Offentlig.

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. 1,2 km 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" på Jordbærvegen 31-33, 6421 MOLDE, datert 26.09.2019.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for "Bygg C og D" på Jordbærvegen 31-33, 6421 MOLDE, datert 29.08.2016.

RADONMÅLING

Bygget skal være utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger skal da gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført i henhold til gitte tillatelser og

gjeldende forskrifter. Dokumentasjon er ikke fremvist takstmannen, selv om det foreligger ferdigattest kan det ikke garanteres at bygget er oppført med forskriftsmessig radonsperre. Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

INNHold

Stue/kjøkken, bad/vaskerom, entré, gang, bod og 2 soverom.

Bod.

STANDARD

Kjøkken

Kjøkkeninnredning fra Sigdal fra byggeår med glatte fronter og laminert benkeplate. Kjøkkenet er utstyrt med komfyrvakt og lekkasjesikring/vannstopp. Det er kjøkkenventilator med avtrekk via balansert anlegg. Hvitevarer som stekeovn, koketopp, oppvaskmaskin og frys/kjøleskap er integrert i innredningen. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad

Rommet er levert som baderomskabin fra Boxen. Badet har flislagt gulv med gulvvarme, fliser på vegger og malt glatt tak med innfelte spotlights. Det er utstyrt med baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett, dusjvegger og opplegg for vaskemaskin. Fordelerstokken for vann er plassert i speilskapet, og sentralen for vannbåren varme er plassert bak en glassvegg bak sisternen. Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon og tilluft via spalte under døren.

Innvendige overflater

Gulv: Parkett.

Vegger: Malte glatte vegger.

Himling: Malte glatte tak. Det er listefritt i tak.

Overflatene har normal bruksslitasje alderen tatt i betraktning.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Boligen har plastrør (rør i rør) med åpen fordeler bak speil på badet. Kurser er merket, og det er avrenning fra fordelerskapet til rom med sluk. Stoppekran er plassert i samme rom.

- Avløpsrør: Det er synlige avløpsrør av plast.

- Ventilasjon: Boligen har balansert ventilasjon. Aggregatet er plassert i en innvendig bod.

- Vannbåren varme: Boligen har vannbåren varme fra Istad fjernvarmenett, med radiatorer på vegg i entré og stue/kjøkken.

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: 82 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 87 m²

TBA: 20 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 m² Bod

4. etasje

BRA-i: 82 m² Stue/kjøkken, bad/vaskerom, entré, gang, bod og 2 soverom

TBA fordelt på etasje

4. etasje

20 m² Terrasse- og balkongareal

FELLESAREALER OG RETTIGHETER TIL BRUK

Til leiligheten tilhører det én parkeringsplass i felles garasjeanlegg samt en bod på ca 5 kvm. Det er også gjesteparkeringsplasser på nord- og sørsiden av leilighetskomplekset.

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Oppmåling av arealer er ikke kontrollert opp mot byggemeldte tegninger. Eiendomsmeglerfirma legger ved byggemeldte tegninger i salgsoppgave om det foreligger.

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

Leiligheten er oppmålt til 81,67 kvm, avrundet opp til 82 kvm.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 4 900 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 11 239,- pr år 2025

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter inkluderer:

Vann - abonnementsledd: kr 1533,04

Vann - stipulert forbruk: kr 1541,74

Avløp - abonnementsledd: kr 1719,96

Avløp - stipulert forbruk: kr 1675,04

Renovasjon - nedgravd løsning: kr 4769,00

Eskatt - boliger: kr 10481,00

Totalt: kr 21719,78

EIENDOMSSKATT

Kr 10 481,- pr 2025

FELLESKOSTNADER

Kr. 3 204,-/mnd

FELLESKOSTNADER INKLUDERER

- Totalbeløp felleskostnader: 3 204 kr i måneden
- Driftskostnader: 1 568 kr i måneden
- Kabel-TV / Bredbånd: 589 kr i måneden
- Forretningsførsel/revisjon: 336 kr i måneden
- Parkeringskjeller: 100 kr i måneden
- Fjernvarme: 611 kr i måneden
- Felleskostnadene inkluderer driftskostnader, kabel-TV/bredbånd, forretningsførsel/revisjon, parkeringskjeller og fjernvarme.
- Den enkelte sameier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp fastsatt av styret eller sameierne på årsmøtet eller av styret.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 1 039 858,- som primærbolig for 2023

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 4 159 433,- som sekundærbolig for 2023

OMKOSTNINGER

kr. 4 900 000,- (Prisantydning)

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

kr. 122 500,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

kr. 135 490,- (Omkostninger totalt)

kr. 5 035 490,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

BETALINGSBETINGELSER

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

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

1506/33/401/25:

21.12.2009 - Dokumentnr: 984894 - Bestemmelse iflg. skjøte

Rettighetshaver: Molde Kommune

Org.nr: 921 221 967

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

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:1506 Gnr:33 Bnr:401

Gjelder denne registerenheten med flere

16.06.2015 - Dokumentnr: 536847 - Urådighet

Rettighetshaver: Romsdal Eiendomsmegling AS

Org.nr: 811 669 202

Matrikkelenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Overført fra: Knr:1506 Gnr:33 Bnr:401

Gjelder denne registerenheten med flere

16.09.2009 - Dokumentnr: 685178 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1506 Gnr:33 Bnr:277

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:1506 Gnr:33 Bnr:401

10.05.2016 - Dokumentnr: 411601 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1506 Gnr:33 Bnr:401

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:1506 Gnr:33 Bnr:424

06.09.2016 - Dokumentnr: 807048 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 25

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 119/3664

01.01.2020 - Dokumentnr: 279020 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1502 Gnr:33 Bnr:401

02.12.2020 - Dokumentnr: 3425423 - Reseksjonering

Snr: 25

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 119/3651

Vederlag: NOK 0

Omsetningstype: Uoppgitt

Endring av tilleggsdel

Endring av fellesareal

Endring av sameiebrøk

GRUNNBOKSDATO

01.12.2025

FORSIKRINGSSKAP

If Skadeforsikring

POLISENUMMER

SP0001287954

OM SAMEIET

Sameiet Jordbærvegen 31 i Molde kommune består av 27 boenheter. Budsjettet for 2025 har en egen post for en næringsseksjon. Selskapet har organisasjonsnummer 818110472. Forretningsfører er Møre og Romsdal Boligbyggelag.

Vedtatte saker:

- Årsmøtet vedtar en avsetning/sparing til fremtidig vedlikehold på kr 100 000 per år.

Pågående saker:

- Styret har arbeidet med følgende saker: Brøyting, brøytestikker, budsjett, fremtidig sparing, heiskontrollen, varmeanlegg, hekker, vasking av fellesareal, vaktmester, parkeringsanlegg, brannsikkerhet i fellesboder, rørlegger("klukkelyder"), strøm og utvendig lys.

ANDEL FORMUE

Kr. 13 027,-

REGNSKAP/BUDSJETT/KOSTNADSØKNINGER

Megler har kopi av budsjett for år 2025 og årsregnskap for år 2024. Dette kan interessenter få oversendt.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2025: 0,-

Årsresultat for 2024: -41 564,-

Vedtatte kostnadsøkninger:

Årsmøtet vedtar en avsetning/sparing til fremtidig vedlikehold på kr 100 000 per år.

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

SIKRINGSFOND

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

FORRETNINGSFØRER

Møre og Romsdal Boligbyggelag

FORKJØPSFRIST

2024-12-30T23:00:00Z

STYREGODKJENNELSE

- Sameiet praktiserer ikke styregodkjennelse av nye eiere.

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

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

Vedtekter og husordensregler følger vedlagt.

BEBOERNES FORPLIKTELSE OG DUGNADER

Forpliktelser

Sameiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte sameier skal holde bruksenheten, og andre rom/annet areal som hører bruksenheten til forsvarlig vedlike, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Sameierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater.

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

(3) Sameieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning.

Sameier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o. l.

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

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Alle bilder er hentet fra naboelighet i samme etasje som er identisk.

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 boligselskaper i et boligselskap 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.

Leiligheten er pr. dags dato utleid med en oppsigelsestid på 3 måneder. Overtakelsen kan derfor ikke være kortere enn dette.

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

01.12.2025

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Romsdal Eiendomsmegling AS

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

MEGLER

Frank Fylling, Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF

Epost: frank@notar.no

Mobil: 911 49 707

MEGLERS VEDERLAG

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

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det ikke tegnet Boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

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

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

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

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

HVITVASKINGSREGLENE

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

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

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

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.

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 vil det ikke lenger være lovlig å legge inn hemmelige bud.

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

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

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

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

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

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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

4 - BUDGIVNING

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



Vedlegg

JORDBÆERVEGEN 31 D403

Plantegning dagens innredning/bruk

Selgers egenerklæring

Tilstandsrapport

Bygningstegninger

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Seksjonering

Reseksjonering

Innkalling til årsmøte

Protokoll

Vedtekter

Husholdningsregler

Utsnitt av kommuneplan m/tegnforklaring

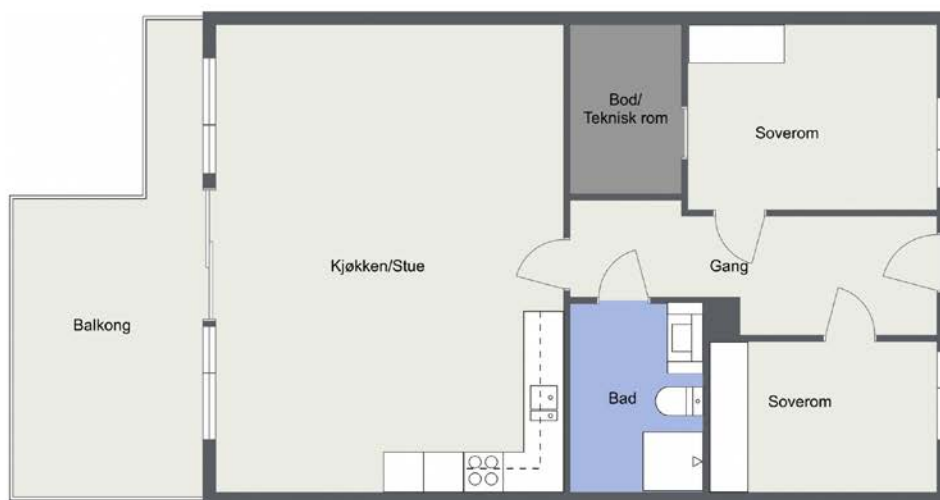
Utsnitt av reguleringsplan m/tegnforklaring

Reguleringsbestemmelser

Energiattest

Plantegning dagens innredning/bruk

notar



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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Molde	
Oppdragsnr.	
15-0152/25	

Selger 1 navn
Tore Haugnes

Gateadresse	
Jordbærvegen 31 D403	

Poststed	Postnr
MOLDE	6421

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 15-0152/25

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: TH

1

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

Initialer selger: TH

2

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Eiendommen har ikke vært bebodd av undertegnede. Eiendommen har vært utleid.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tore Haugnes	fef8382dc4ac172bbbfbab5 cafd9036b9b4313a24	05.11.2025 10:28:49 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 15-0152/25

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

Tilstandsrapport

 Selveierleilighet i blokk
 Jordbærvegen 31, 6421 MOLDE
 MOLDE kommune
 # gnr. 33, bnr. 401, snr. 25

Sum areal alle bygg: BRA: 87 m² BRA-i: 82 m²



Befaringsdato: 21.05.2025

Rapportdato: 28.05.2025

Oppdragsnr.: 21039-2089

Referansenummer: YR9880

Autorisert foretak: Riksfjord Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Hans Fredrik Riksfjord



RIKSFJORD
TAKSERING AS

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

Norsk takst

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



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

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

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

RIKSFJORD TAKSERING

Riksfjord Taksering AS er medlem av Norsk takst og er autorisert i henhold til forbundets regler, krav til skoling og etterutdanning. Vi betjener Molde og omegn med alt av behov for taksering innen bolig og eiendom. Selskapet er er godkjent som våtromsbedrift med Modul C - Takst.

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

Tjenester:

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



Rapportansvarlig

Hans Fredrik Riksfjord

Uavhengig Takstingeniør

post@riksfjordtaksering.no

934 48 883



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må 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

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

leiligheten virker å være i normalt god stand, og gir generelt et godt helhetsinntrykk. Til leiligheten tilhører det én parkeringsplass i felles garasjeanlegg samt en bod i garasjeanlegget på ca 5 kvm. Det vises forøvrig til rapporten for utfyllende beskrivelser og vurderinger av tilstandsgrader.

Selveierleilighet i blokk - Byggeår: 2016

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer:

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

Dører:

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

Veranda:

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

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflater:

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

Gulv på grunn og etasjeskiller:

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

Radon:

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

Dører:

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom:

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Parkett på gulv, malte plater på vegger og malt glatt innvendig tak. Kjøkkeninnredning fra Sigdal og er fra byggeår. Kjøkkeninnredningen har glatte fronter med laminert benkeplate. Integrert stekeovn,

koketopp, oppvaskmaskin, frys/kjøleskap. Komfyrvakt og lekkasjesikring/vannstopp montert. Kjøkkenventilator med avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vann og avløpsledninger:

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

Ventilasjon:

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

Vannbåren varme:

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

El-anlegg:

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

Branntekniske forhold:

Boligen er sprinklet, det er brannslukningsapparat og røykvarsler.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

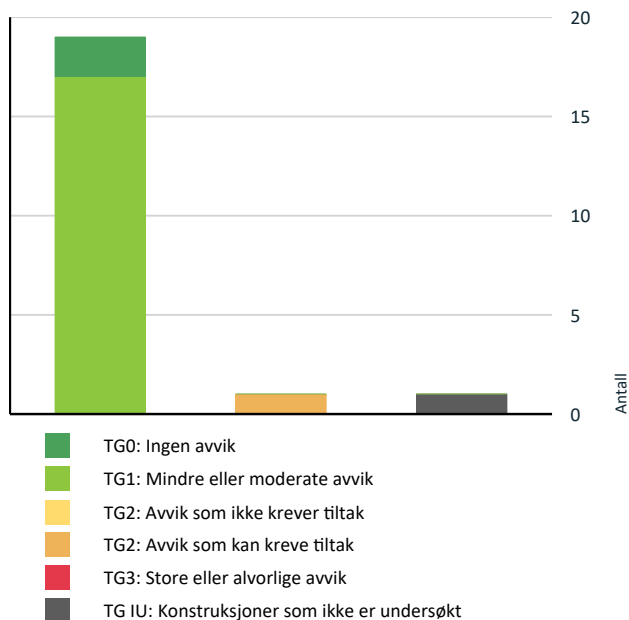
[Gå til side](#)

Selveierleilighet i blokk

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaring foretatt uten eier tilstede, eierinformasjonen er dermed begrenset.

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet i blokk

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 4. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Våtrom > 4. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET I BLOKK

Byggeår
2016

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

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

Vedlikehold
Boligen fremstilles normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

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

TG 1 Dører

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

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

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

INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, malte glatte vegger og malte glatte innvendig tak. Listefritt i tak. Normal bruksslitasje på overflater alder tatt i betraktning.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

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

Målingene er innenfor toleranse kravene til NS 3600.

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

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

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

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

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med gulvvarme, nedsenket dusjgrube med ca 1.200 fallforhold. Det er målt over 25 mm fall/høydeforskjell fra topp membran ved dør til topp slukrist. Jevnt fall på ca 1:100 fra døren den første meteren, deretter flater gulvet ut i 0, det er ikke membran oppkant ved dørterskelen, det er fuget dørterskel ned mot flisgulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport

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

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

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

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

Fungerer tilsynsetatene bra med dagens sanitære løsning.

Det er ikke vurdert til at vann vil renne ut i tilstøtende rom ved eventuell lekkasje.



4. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

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

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

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

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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 fuktmålevertøy og det er ikke påvist unormale forhold ved fuktsøk i relevante våtsoner i gulv og vegger.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

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

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 1 Vannledninger

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

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

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

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



1 TG 1 Avløpsrør

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

1 TG 1 Ventilasjon

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

1 TG 1 Vannbåren varme

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

Kommentar:

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

1 TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

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

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

Nei

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Fra byggeår.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Ikke fremvist takstmannen, skal ligge lagret i FDV- perm.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

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

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

Boligen er sprinklet, det er brannslukningsapparat og røykvarsler.

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

Branntekniske forhold

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

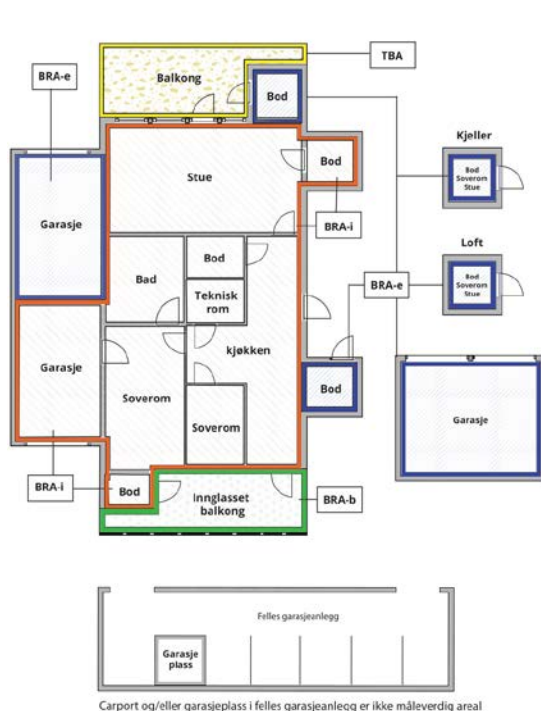
Hva er målverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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 målverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Selveierleilighet i blokk

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4. etasje	82			82	20
Underetasje		5		5	
SUM	82	5			20
SUM BRA	87				

Romfordeling

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

Kommentar

Oppmåling av arealer er ikke kontrollert opp mot byggemeldte tegninger. Eiendomsmeglerfirma legger ved byggemeldte tegninger i salgsoppgave om det foreligger.

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

Leiligheten er oppmålt til 81,67 kvm, avrundet opp til 82 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Selveierleilighet i blokk	76	6

Kommentar

Selveierleilighet i blokk

P-rom og S-rom eksisterer i utgangspunktet ikke lengre. Arealene S-rom og P-rom er dermed kun nevnt på grunn av at avhendingsloven ikke er revidert, det står i loven at den bygningssakkyndige skal oppgi det totale bruksarealet, og fordelingen mellom primærdel (P-ROM) og sekundærdel (S-ROM).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM (eldre måleregler før 01.01.24). Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken. Bod med tilkomst fra felles areal er i henhold til eldre måleregler (før 01.01.2024) ikke medtatt i oppsummering av samlet areal, men kommer i tillegg til dette med ca 5 kvm.

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.5.2025	Hans Fredrik Riksfjord	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1506 MOLDE	33	401		25	4240.6 m ²	Seeiendom.kartverket.no	Ikke relevant

Adresse

Jordbærvegen 31

Hjemmelshaver

Solid Boliger AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

Adkomstvei

Offentlig.

Tilknytning vann

Offentlig.

Tilknytning avløp

Offentlig.

Regulering

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

Om tomten

Felles eiet tomt på 4240 kvm.

Tinglyste/andre forhold

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

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
5 337 297	2009

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.05.2025	
2	07.11.2025	Endret etasjehøyde
3	15.11.2025	Endret arealene
4	18.11.2025	Endret areal, samt fjernet bilde av tidligere trelemmer på balkong.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

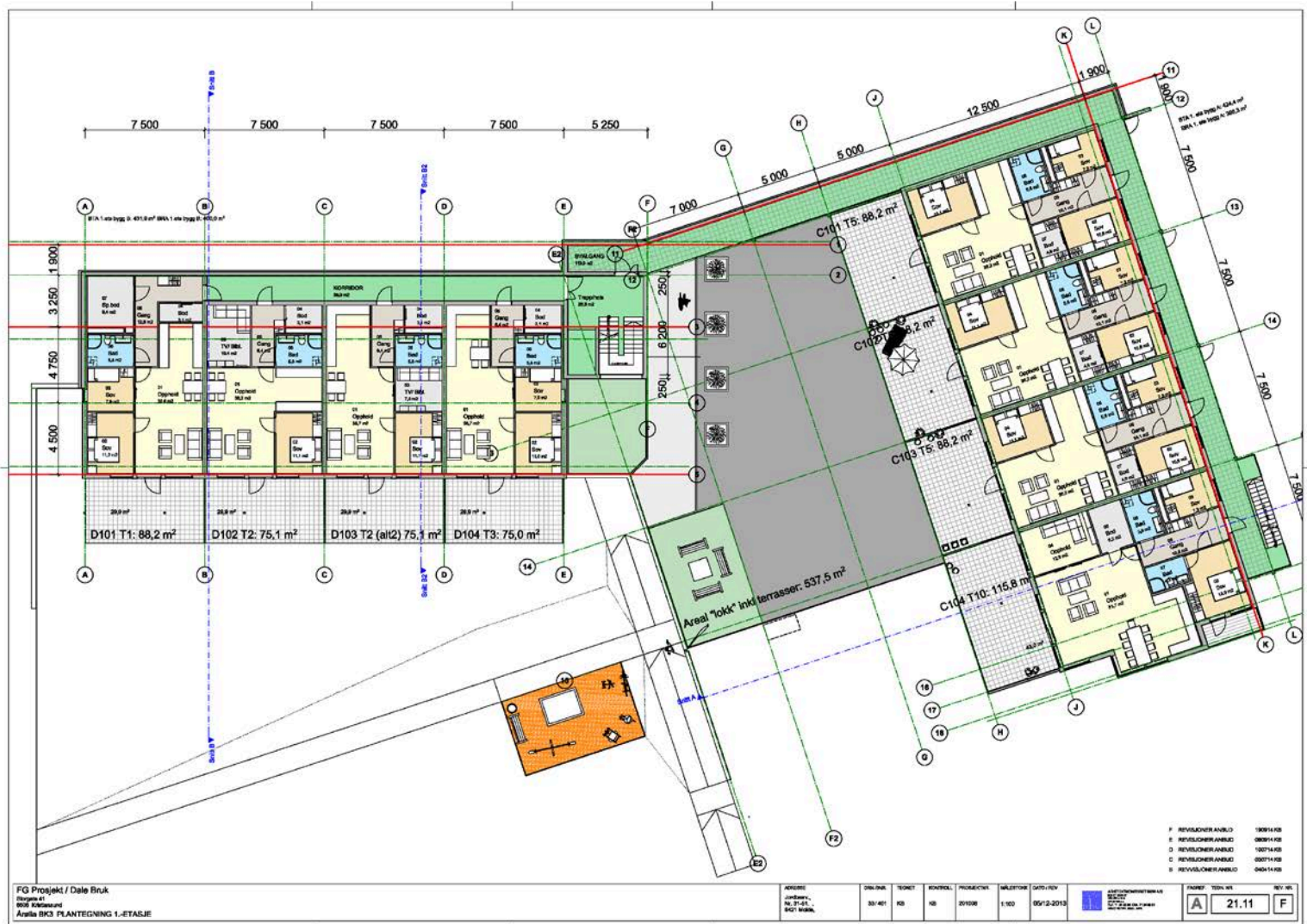
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/YR9880>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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





 MOLDE KOMMUNE Byggesak og geodata Saksbehandler: GUDRUNH	Midlertidig brukstillatelse Etter plan- og bygningsloven § 21-10			
	Vår ref. 2013/3113		Løpenr 39689/2016	
	Byggested Jordbærvegen 31-33, 6421 MOLDE			
	Gnr 33	Bnr 401 og 424	Festenr	Seksjonsnr

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

Vedtak/tillatelse	Vedtak dato	Vedtak nr
Rammetillatelse for oppføring av fire lavblokker etter søknad	06.05.14	DS 14/227
Endring av tillatelse etter søknad	26.11.14	DS 14/710
Igangsettingstillatelse for grovsprengning etter søknad	21.05.15	DS 15/268
Endring av tillatelse og igangsettingstillatelse til grunn og betongarbeider etter søknad	17.08.15	DS 15/406
Igangsettingstillatelse for resterende arbeider etter søknad	17.09.15	DS 15/461

Vilkår Midlertidig brukstillatelse utstedes på grunnlag av ferdigmelding datert 22.08.16. I mottatt dokumentasjon er det bekreftet at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og bestemmelser i eller i medhold av plan- og bygningsloven, og at det gjenstår mindre vesentlig arbeid. Den midlertidig brukstillatelsen utstedes for:	
☐ hele tiltaket ☒ følgende deler av tiltaket:	Bygg C og D
Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeider er utført:	Må fullføres innen (dato):
Bygg A og B	29.08.18
FDV dokumentasjon	29.08.18
Sikkerhetsstillelse for at manglene blir rettet: ☐ Ja ☒ Nei	

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

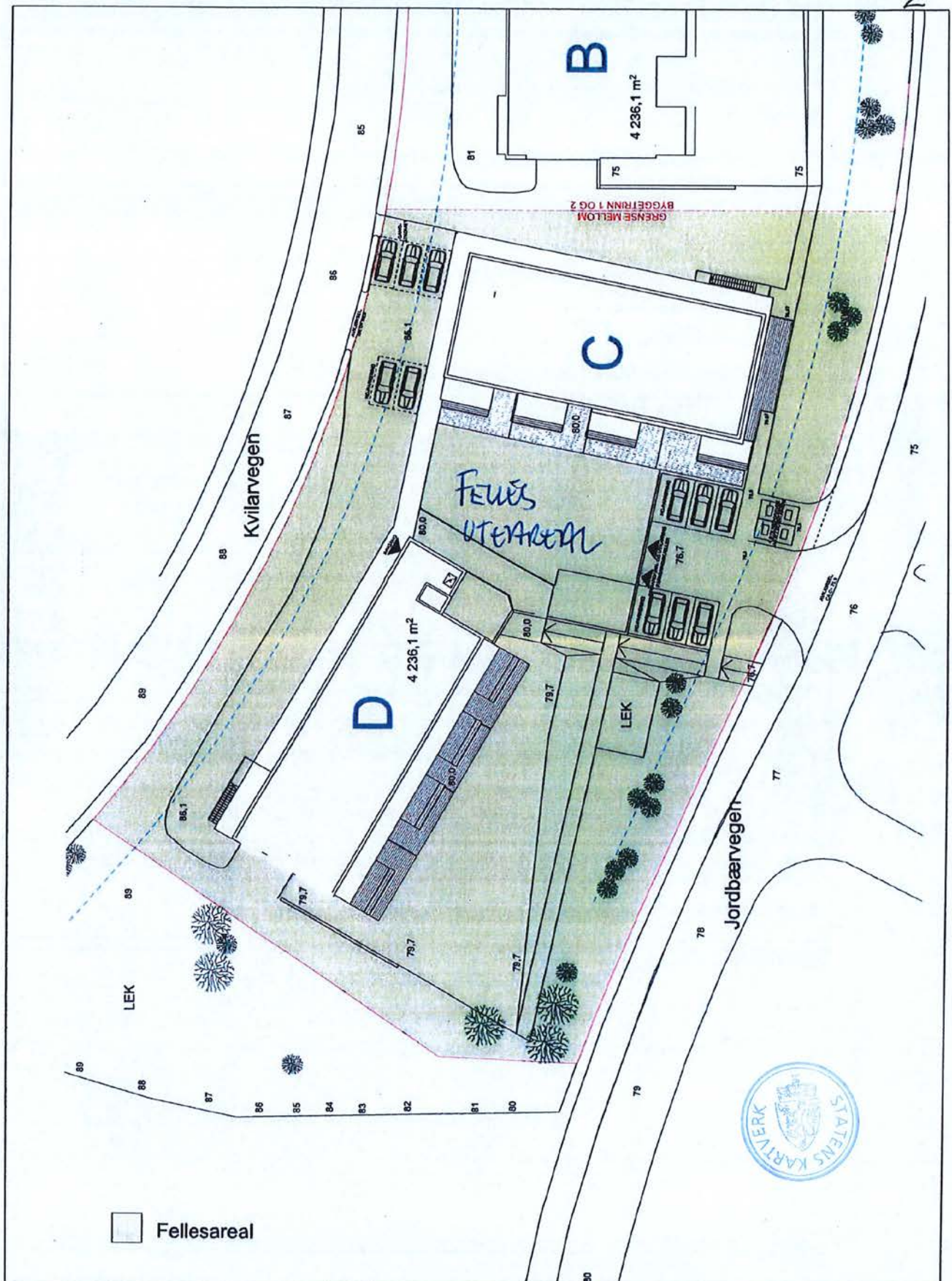
 MOLDE KOMMUNE Byggesak og geodata Saksbehandler: GUDRUNH	Ferdigattest Etter plan- og bygningslovens § 21-10			
	Vår ref 2013/3113		Løpenr 50395/2019	
	Byggested Jordbærvegen 31-33, 6421 MOLDE			
	Gnr 33	Bnr 401	Festenr	Seksjonsnr

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

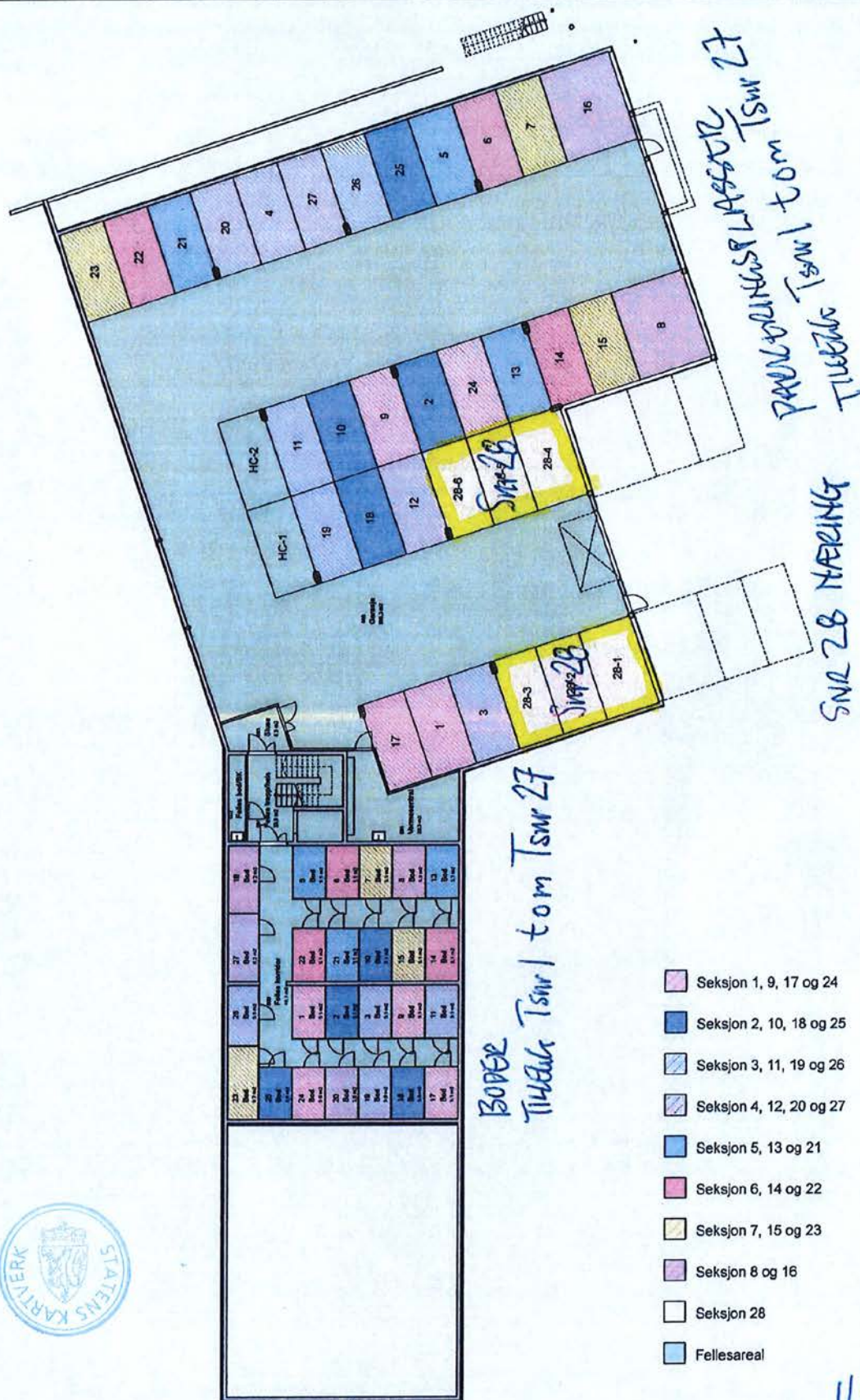
Vedtak/tillatelse	Vedtak dato	Vedtak nr
Rammetillatelse	06.05.14	DS 14/227
Endring av rammetillatelse	26.11.14	DS 14/710
Igangsettingstillatelse	21.05.15	DS 15/268
Endring av tillatelse og igangsettingstillatelse	17.08.15	DS 15/406
Igangsettingstillatelse	17.09.15	DS 15/461
Endring av tillatelse	13.10.17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

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

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



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



SKJEMA / DETALJ

Seksjonering plan 0

KORRIGERT DATO

TEGNET DATO
25.05.16

TEGNET

HS

PROSJEKTNR.
201008

KONTROLL

KB

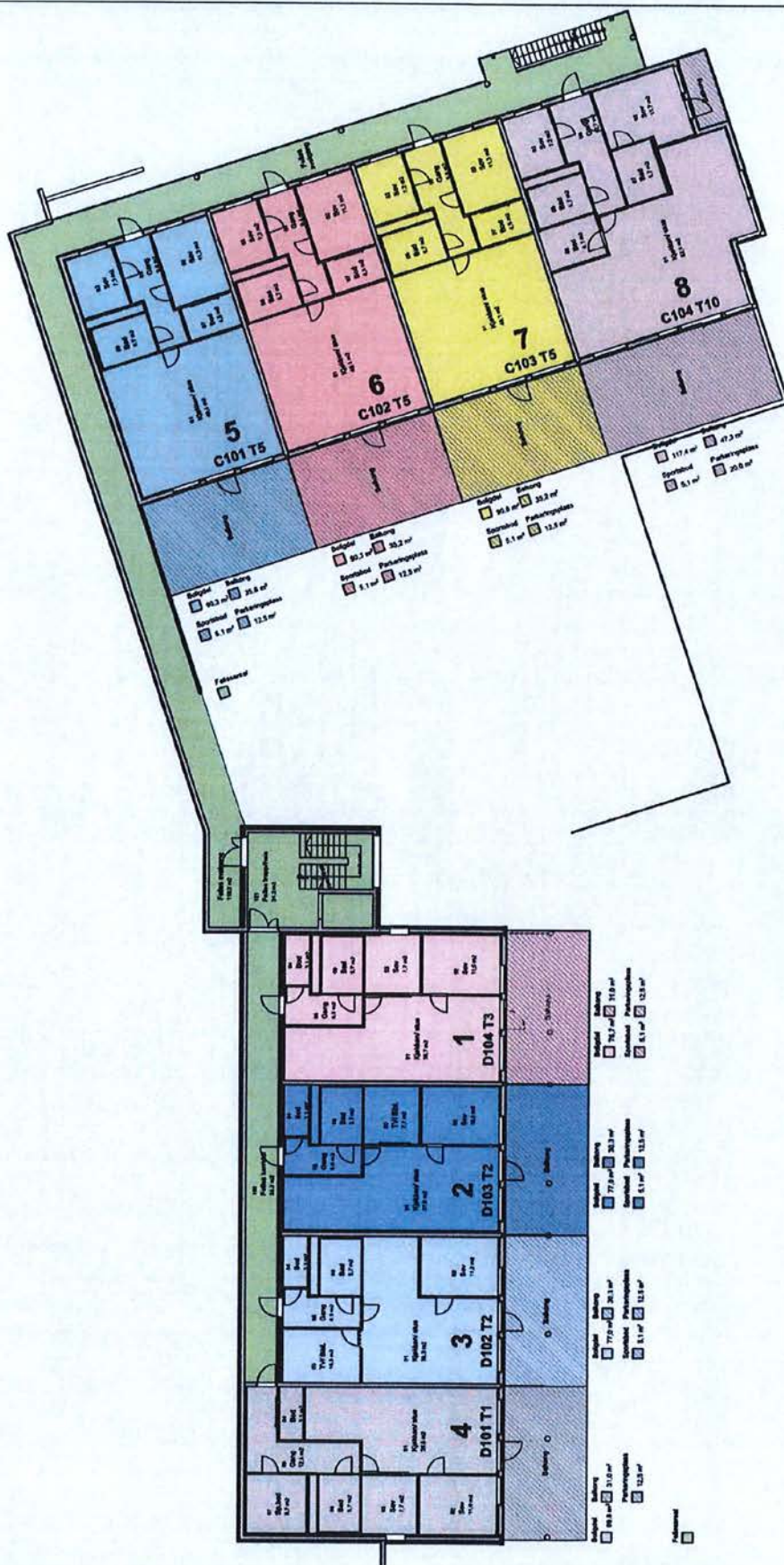
MÅLESTOKK

MÅL
mm

KONF. TEGN. NR.

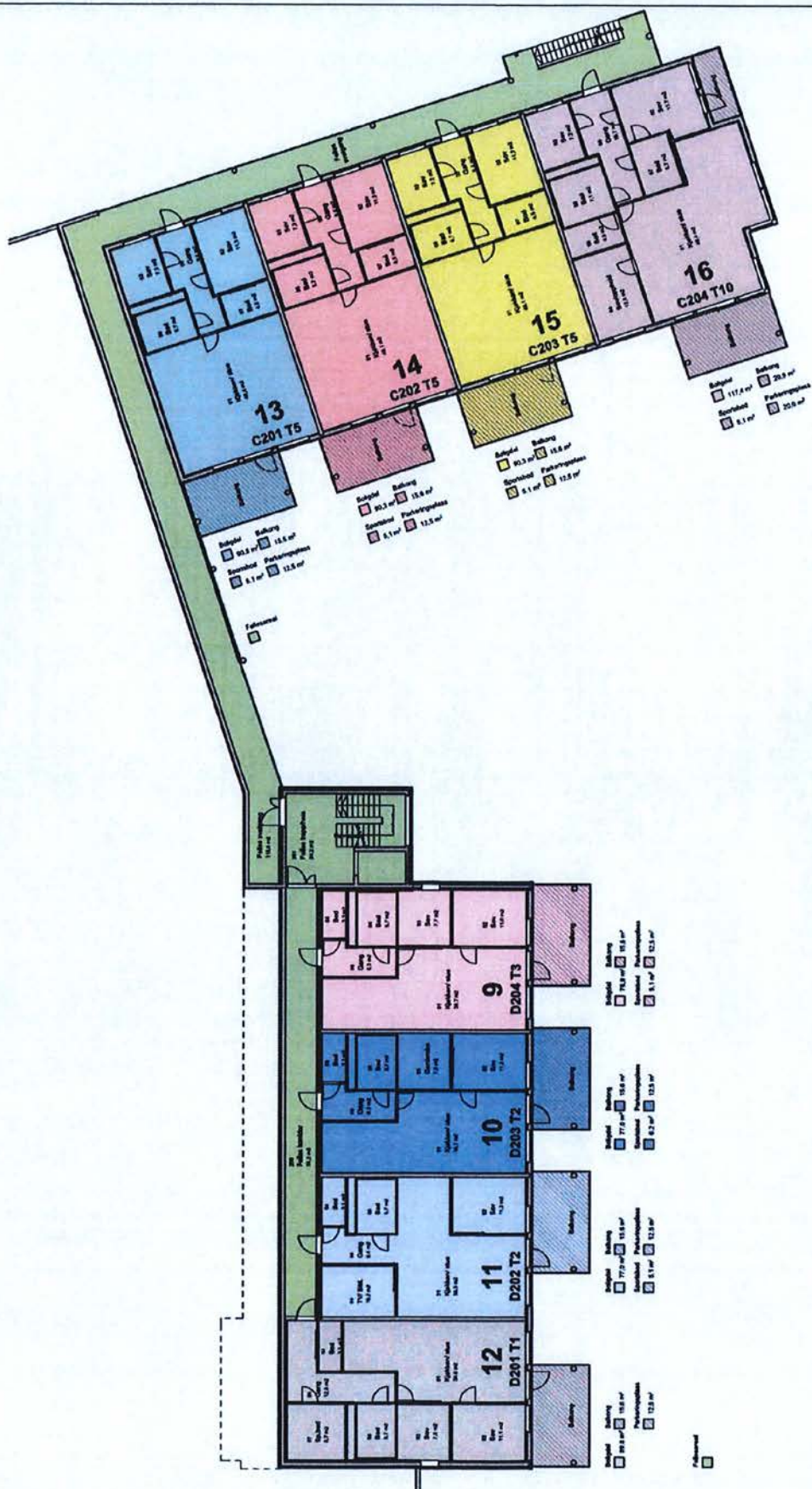
SKJ. / DET. NR.

002

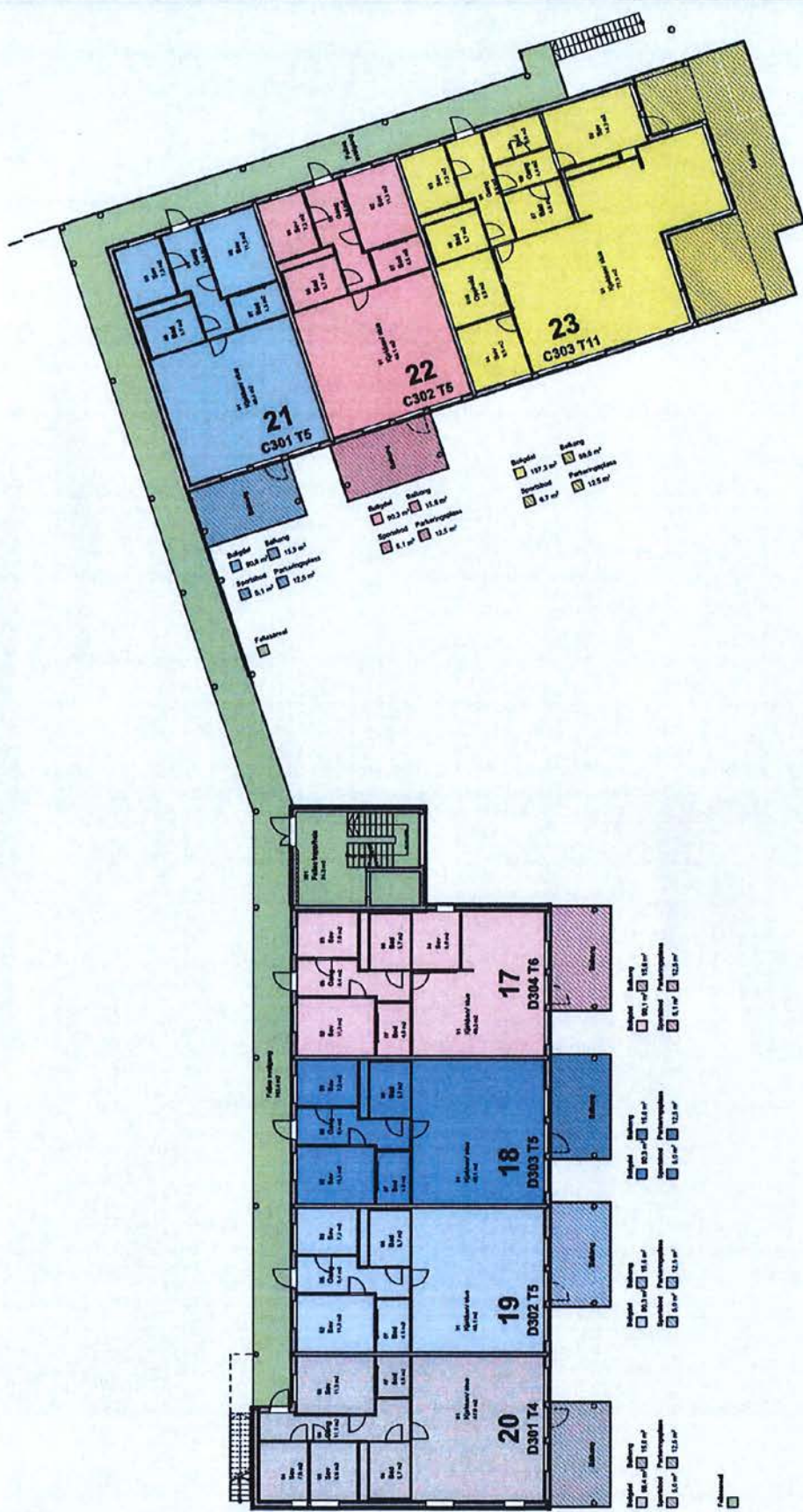


U02

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

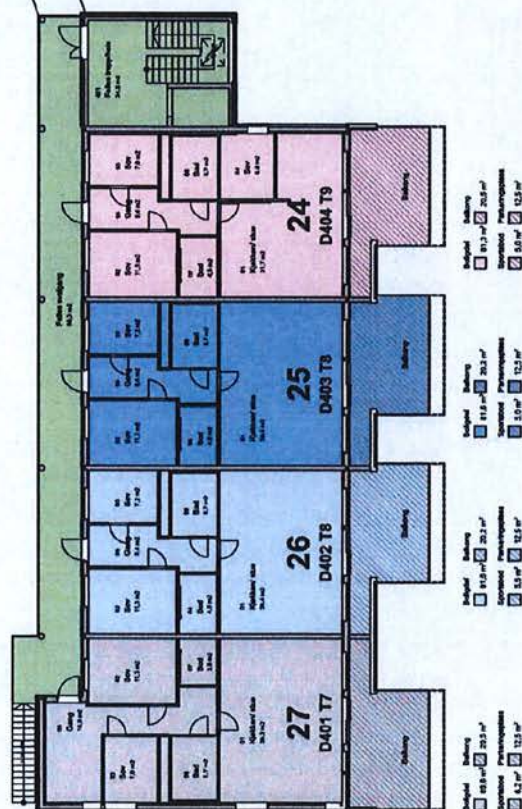
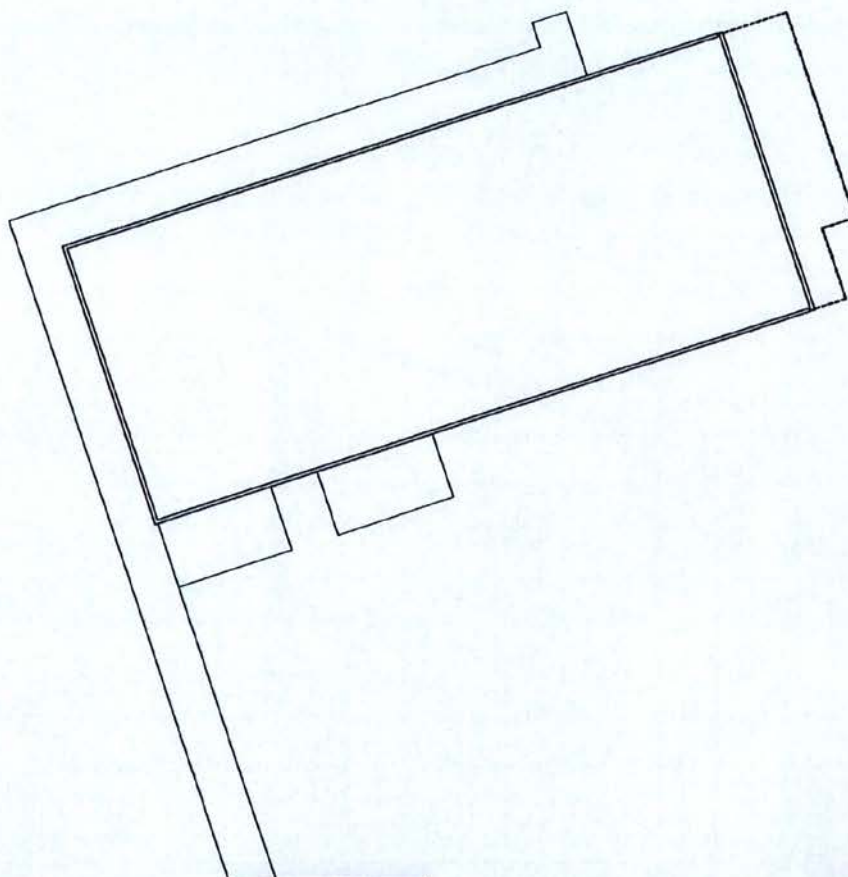
 V_0

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



4601

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



H02

SKJEMA / DETALJ

Seksjonering plan 4

KORRIGERT DATO

TEGNET DATO
25.05.16

TEGNET

HS

PROSJEKTNR.
201008

KONTROLL

KB

MÅLESTOKK

MÅL
mm

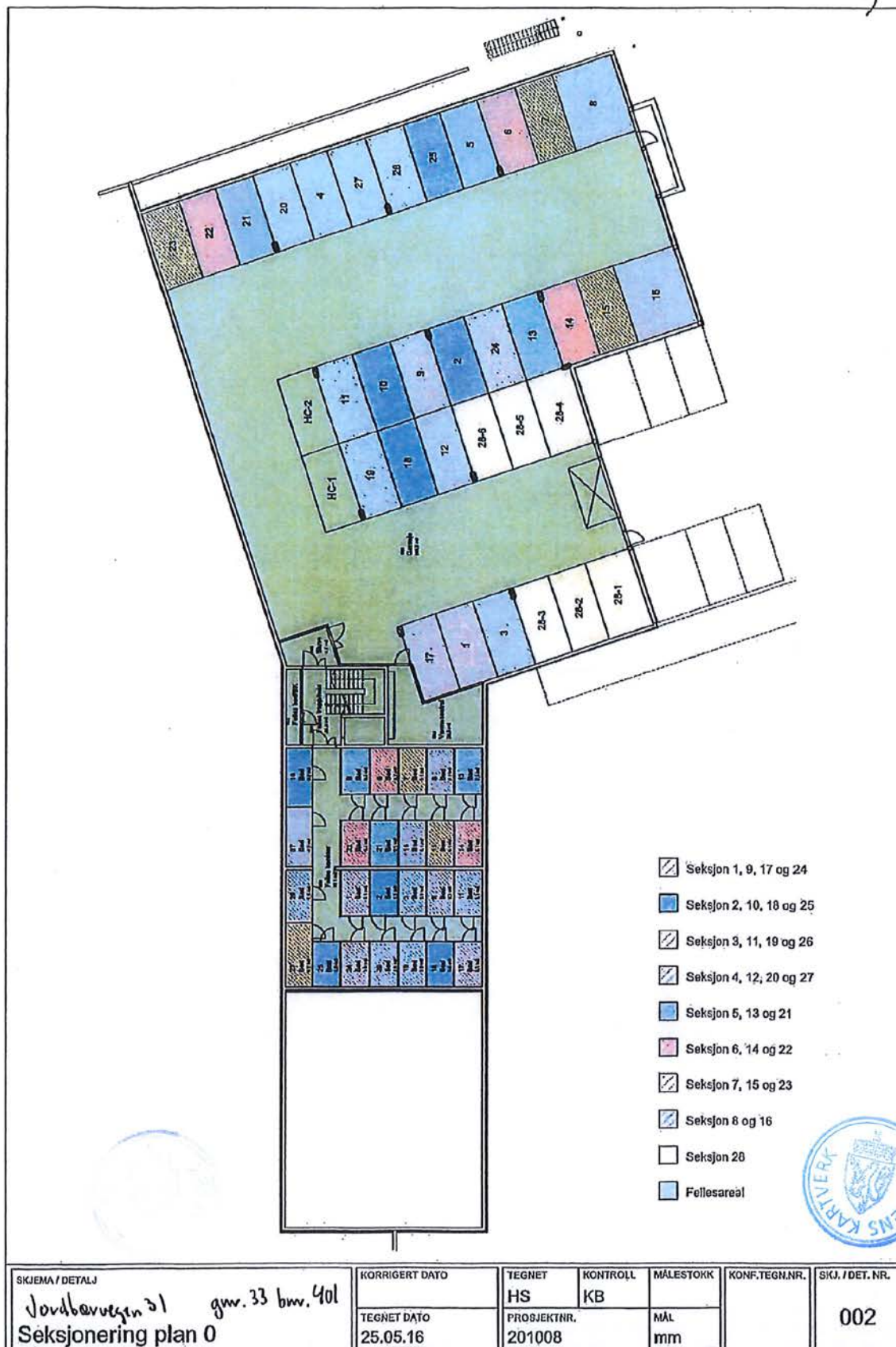
KONF.TEGN.NR.

SKJ. / DET. NR.

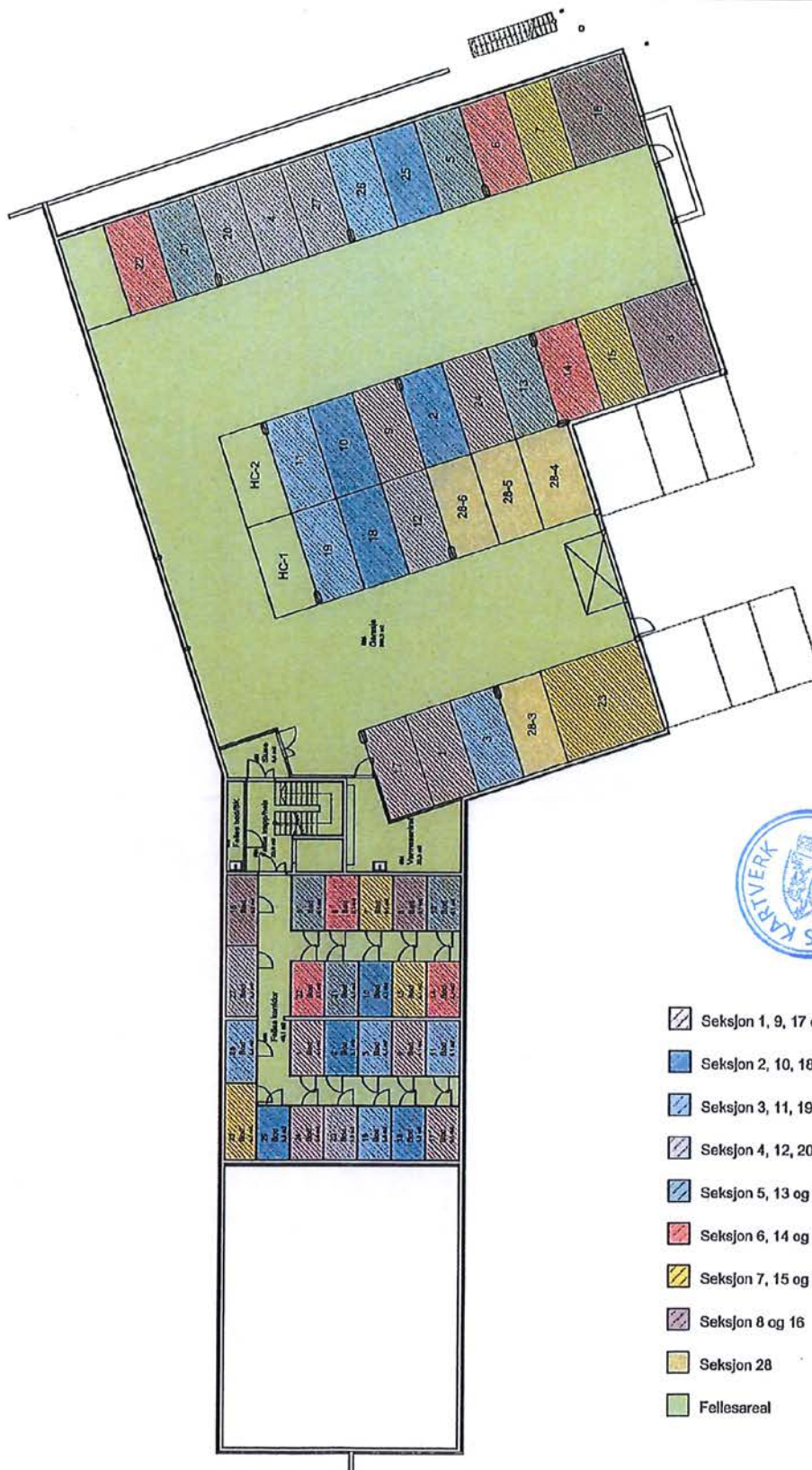
014

EKSISTERENDE

3

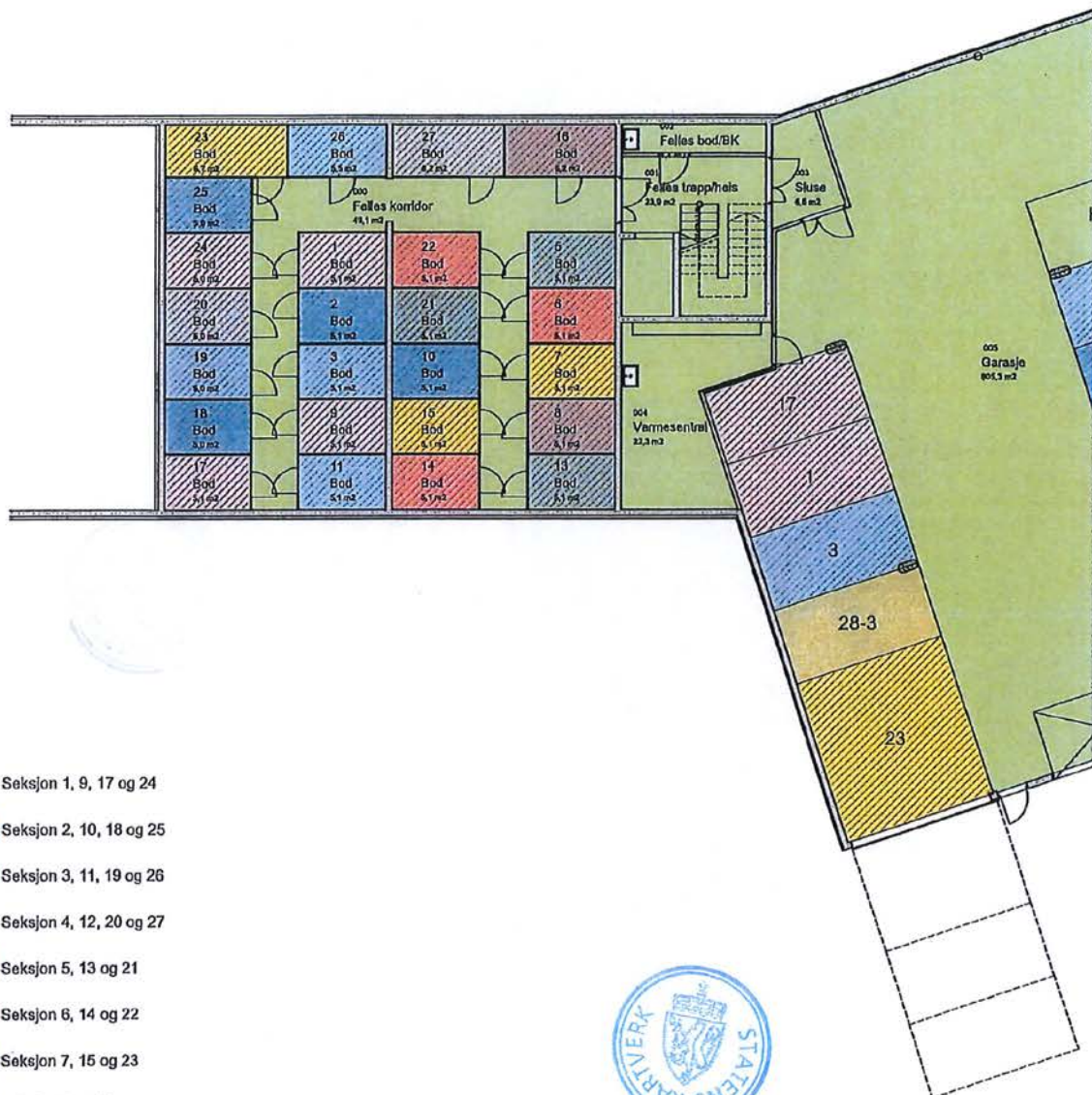


NY



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

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



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



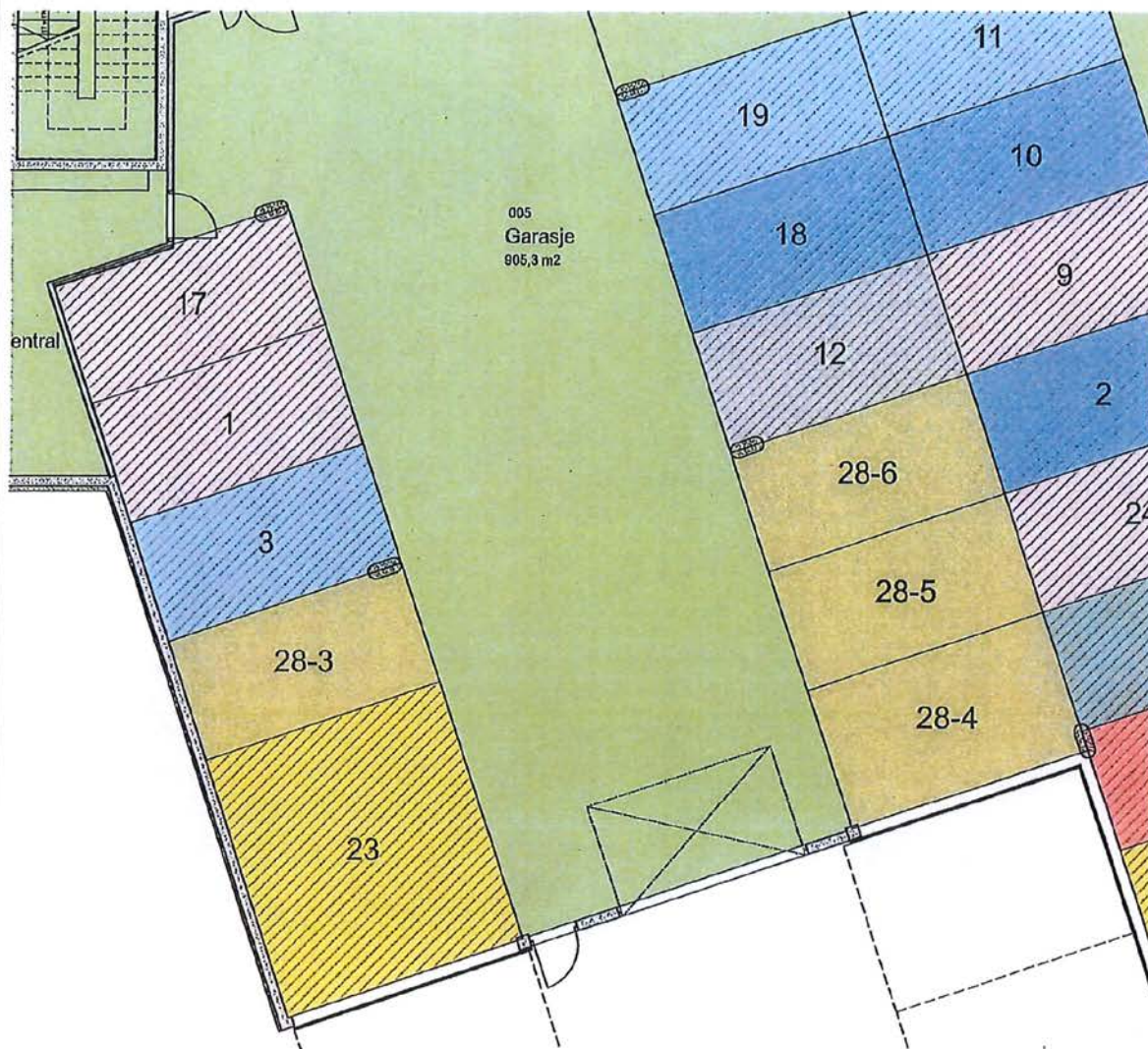
SKJEMA / DETALJ	KORRIGERT DATO 19.11.19	TEGNET HS	KONTROLL KB	MÅLESTOKK	KONF.TEGN.NR.	SKJ. / DET. NR.
Seksjoner plan 0 - blokk D	TEGNET DATO 25.05.16	PROSJEKTNR. 201008	MÅL mm			003



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



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

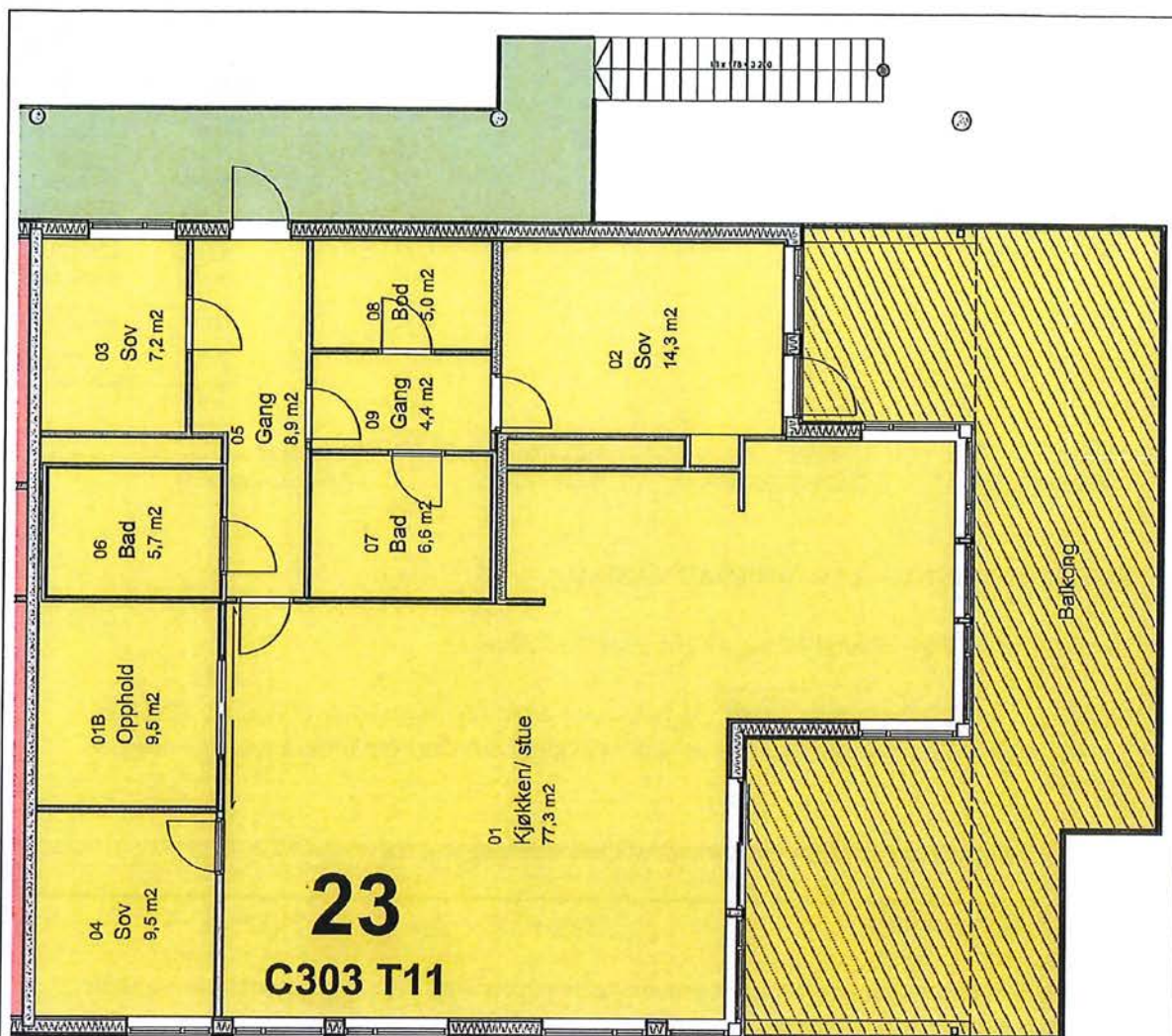


Seksjon 28

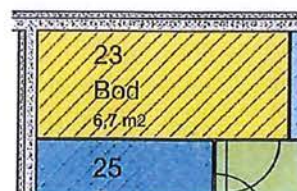
52 m²



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



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



Sportsbod i plan 0

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

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Jordbærvegen 31

Tid: Tirsdag 06.05.2025, kl 16:30

Sted: Scandic Seilet

SAKSLISTE

1. Konstituering

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

2. Styrets årsmelding

3. Årsregnskap og revisors beretning

4. Sparing til fremtidig vedlikehold

Styret foreslår sparing til fremtidig vedlikehold. Her bør vi bruke eierbrøken. Sparemålet foreslås til kr. 100.000,- pr år.

Styrets innstilling: Årsmøtet vedtar en avsetning/sparing til fremtidig vedlikehold på kr 100 000 per år.

5. Godtgjørelse til styret

Det foreslås følgende godtgjørelse for periode 25.04.2024-06.05.2025:

Styreleder: kr 20 000

Styremedlemmer: kr 10 000

Totalt honorar: kr 40 000.

6. Valg

6.1 Valg av 1 styremedlem for 2 år

John Brede Gulløyen foreslås som nytt styremedlem.

6.2 Valg av 1 varamedlem for 1 år

Erika Monsås Rødseth foreslås som varamedlem.

6.3 Valg av medlemmer til miljøkomité

Saksdokumenter følger vedlagt.

Sameiet Jordbærvegen 31

Årsmelding fra styret 2024

1. TILLITSVALGTE:

Siden forrige ordinære årsmøte har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

STYRET:

Styreleder, Kjell Ove Voldsund
Styremedlem, Erika Monsås Rødseth
Styremedlem, Geir Ivar Hoem
Varamedlem, Aksel Bølgen Sandvik

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 21 protokollerte saker har vært behandlet.

Styret har arbeidet med følgende saker: Brøyting, brøytestikker, budsjett, fremtidig sparing, heiskontrollen, varmeanlegg, hekker, vasking av fellesareal, vaktmester, parkeringsanlegg, brannsikkerhet i fellesboder, rørlegger ("klukkelyder"), strøm og utvendig lys.

Alle innkomne saker kom inn etter fristen, vi tar opp dem etter at årsmøtet er avholdt 6 mai.

4. ØKONOMI

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

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

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap 2024 Sameiet Jordbærvegen 31

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		825 269	770 003	844 900	893 300
Kabel TV avgift		181 116	160 380	181 100	190 800
Andre driftsinntekter		9 900	25 950	9 900	39 600
Sum inntekter		1 016 285	956 333	1 035 900	1 123 700
Kostnader					
Personalkostnader	2	5 640	5 640	5 600	5 600
Styrehonorar		40 000	40 000	40 000	40 000
Energi og strøm		254 551	233 505	247 000	270 000
Vedlikehold	3	242 089	239 992	200 000	269 700
Revisjonshonorar		7 795	7 075	7 100	7 800
Forretningsførerhonorar		97 065	93 641	97 000	101 200
Kabel-TV		177 731	166 220	181 100	190 800
Forsikringer		71 322	67 285	71 300	79 700
Snøbrøyting		33 452	21 738	35 000	35 000
Andre driftskostnader	4	141 400	104 510	131 800	138 900
Sum kostnader		1 071 044	979 606	1 015 900	1 138 700
Driftsresultat		-54 759	-23 273	20 000	-15 000
Finansinntekter og kostnader					
Renteinntekt		13 196	12 012	15 000	15 000
Resultat av finansinnt. og -kostnader		13 196	12 012	15 000	15 000
Årsresultat	1	-41 564	-11 261	35 000	0
Overføringer og disponeringer					
Overført annen egenkapital	5	-41 564	-11 261	35 000	0
Sum overføringer og disponeringer		-41 564	-11 261	35 000	0

Balanse pr. 31.12.24 Sameiet Jordbærvegen 31

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre fordringer		23 278	46 719
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		364 157	409 593
Sum omløpsmidler		387 435	456 311
SUM EIENDELER		387 435	456 311

Balanse pr. 31.12.24 Sameiet Jordbærvegen 31

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		339 677	381 240
Sum egenkapital	5	339 677	381 240
GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		3 780	0
Leverandørgjeld		43 978	75 071
Sum kortsiktig gjeld		47 758	75 071
Sum gjeld		47 758	75 071
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		387 435	456 311

Molde 31.12.24

Årsregnskap m/balanse og noter for 2024 er signert elektronisk.

Kjell Ove Voldsund
Styreleder

Erika Monsås Rødseth
Styremedlem

Geir Ivar Hoem
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler pr. 01.01	381 240	392 502
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	-41 564	-11 261
B. Årets endring disponible midler	-41 564	-11 261
C. Disponible midler 31.12	339 677	381 240

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 fratrasket kortsiktig gjeld.

Note 2 - Personalkostnader

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	5 640	5 640
Sum	5 640	5 640

Sameiet har ingen ansatte.

Note 3 - Vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	20 454	12 799
6602 Vedlikehold vvs	58 118	76 142
6604 Vedlikehold utvendig anlegg	5 439	6 614
6605 Vedlikehold heis	26 841	36 331
6607 Vedlikehold parkeringskjeller	32 152	2 628
6610 Leie vaktmester	98 887	105 480
6620 Rep. og vedlikehold utstyr	198	0
Sum	242 089	239 992

Note 4 - Andre driftskostnader

	2024	2023
6360 Renhold, sanitærartikler	84 961	80 440
6500 Verktøy og redskaper	5 659	4 054
6570 Arbeidsklær, verneutstyr	0	100
6825 Kopiering	76	0
6940 Porto	483	400
6990 Andre kostnader tele/post	44 883	14 714
7400 Kontingenter, fradragsberettiget	2 130	1 990
7720 Årsmøte	1 091	750
7770 Bank og kortgebyr, betalingsgebyr	2 117	2 064
Sum	141 400	104 510

Note 5 - Egenkapital

Forskjellen mellom eiendeler og gjeld blir egenkapital.

	2024
Spesifikasjon opptjent egenkapital	
Opptjent egenkapital pr. 01.01	381 240
+/- Årets resultat	-41 564
Opptjent egenkapital pr. 31.12	339 677
Sum egenkapital pr. 31.12	339 677

Resultat og balanse med noter for Sameiet Jordbærvegen 31.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Jordbærvegen 31

Styreleder	Kjell Ove Voldsund (sign.)	06.03.2025
Styremedlem	Geir Ivar Hoem (sign.)	05.03.2025
Styremedlem	Erika Monsås Rødseth (sign.)	06.03.2025

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 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, 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 (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Offices in:

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Tromsø
Alta	Finnsnes	Molde	Trondheim
Arendal	Hamar	Sandefjord	Tynset
Bergen	Haugesund	Stavanger	Ulsteinvik
Bodø	Knarvik	Stord	Ålesund
Drammen	Kristiansand	Straume	

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.

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

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

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Molde, 6. mars 2025
KPMG AS



Else Berit Hamar
Statsautorisert revisor

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Jordbærvegen 31 tirsdag 06.05.2025 kl. 16:30 - Scandic Seilet.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Til møteleder ble valgt: Merete Nerland Stavik.

1.2 Opptak av navnefortegnelse

Vedtak:

15 fremmøtte, 1 fullmakt hvorav 14 stemmeberettigede.

1.3 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:

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

1.4 Valg av møtesekretær

Vedtak:

Som møtesekretær ble valgt: Merete Nerland Stavik.

1.5 Valg av seksjonseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Vedtak:

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble valgt: Geir Ivar Hoem.

2. Styrets årsmelding

Vedtak:

Årsmelding fra styret for 2024 ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap og revisors beretning

Vedtak:

Årsregnskapet for 2024 ble enstemmig godkjent. Årets resultat føres mot annen egenkapital.

Revisors beretning ble referert.

4. Sparing til fremtidig vedlikehold

Styret foreslår sparing til fremtidig vedlikehold. Her bør vi bruke eierbrøken. Sparemålet foreslås til kr. 100.000,- pr år.

Saken ble diskutert og det ble også foreslått å sette sparebeløpet til kr 120 000 per år. Årsmøtet valgte å gå til avstemming på styrets forslag som ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Årsmøtet vedtar en avsetning/sparing til fremtidig vedlikehold på kr 100 000 per år.

5. Godtgjørelse til styret

Vedtak:

Foreslått godtgjørelse (uendret) for periode 25.04.2024-06.05.2025 ble enstemmig vedtatt:

Styreleder: kr 20 000

Styremedlemmer: kr 10 000

Totalt honorar: kr 40 000.

6. Valg

6.1 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Vedtak:

Som styremedlemmer for 2 år ble enstemmig valgt: John Brede Gulløien.

6.2 Valg av 1 varamedlem for 1 år

Erika Monsås Rødseth var foreslått som varamedlem. Det ble fremmet forslag om Marita Henden som varamedlem og Erika valgte da å trekke seg.

Vedtak:

Som varamedlemmer for 1 år ble enstemmig valgt: Marita Henden.

6.3 Valg av medlemmer til miljøkomité

Vedtak:

Som medlemmer til valgkomitéen ble enstemmig valgt:
Marita Henden, Solveig Stakvik og Erika Monsås Rødseth.

Møtet ble avsluttet kl 17.35.

Protokoll for Sameiet Jordbærvegen 31

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Merete Nerland Stavik (sign.)	07.05.2025
Sekretær	Merete Nerland Stavik (sign.)	07.05.2025
Protokollvitne	Geir Ivar Hoem (sign.)	07.05.2025

VEDTEKTER

for

Sameiet Jordbærvegen 31

(org. nr. 818110472)

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

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

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

1-2 Hva sameiet omfatter

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

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

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

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

1-3 Parkering

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

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

2. Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett

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

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

3. Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

3-2 Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler.

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

4. Vedlikehold

4-1 Sameiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

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

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

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

5-2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte sameier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp fastsatt av styret eller sameierne på årsmøtet eller av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

5-3 Panterett for sameiernes forpliktelse

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

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

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

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

5-4 Heftelsesform

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

6. Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

§ 38. Pålegg om salg av seksjonen

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

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

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

6-3 Fravikelse

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

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

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning

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

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

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

7-2 Styrets oppgaver

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

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

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

7-3 Styrets vedtak

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

7-4 Representasjon og fullmakt

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

8. Årsmøtet

8-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves i årsmøtet.

8-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

8-3 Varsel om og innkalling til årsmøte

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

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

kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

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

8-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

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

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

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

8-5 Møteledelse og protokoll

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

8-6 Stemmerett og fullmakt

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

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

8-7 Vedtak på årsmøtet

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

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

(3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

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

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

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

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

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

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

9. Ugildhet (inhabilitet § 48) og mindretallsvern

9-1 Ugildhet

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

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

9-2 Mindretallsvern

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

10. Forholdet til eierseksjonsloven

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

ORDENSREGLER FOR SAMEIET Jordbærvegen 31

Vedtatt i ekstraordinært sameiermøte den 22.11.2017

1. Formål og omfang

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

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

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

2. Aktiviteter og støynivå

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

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

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

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

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

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

4. Fellesarealer

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

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

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

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

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

5. Kjøring og parkering

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

6. Dyrehold

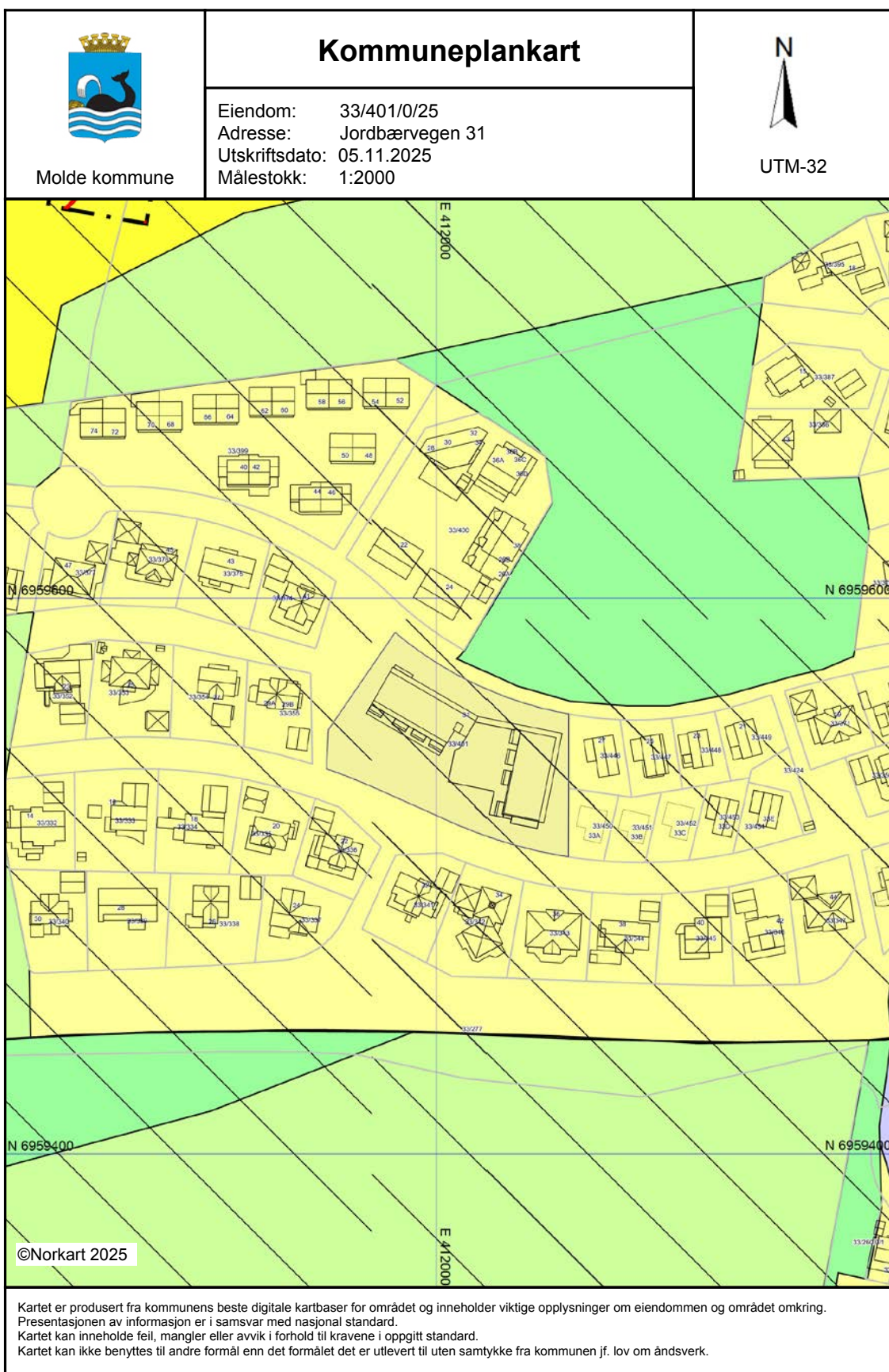
Det er tillatt med dyr i sameiet under forutsetning av at sameier aksepterer sameiets regler for dyrehold. «Beboere som holder husdyr skal derfor sørge for at dyrene er til sjenanse, eller etterlater ekskrementer på sameiets område.

7. Andre bestemmelser

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

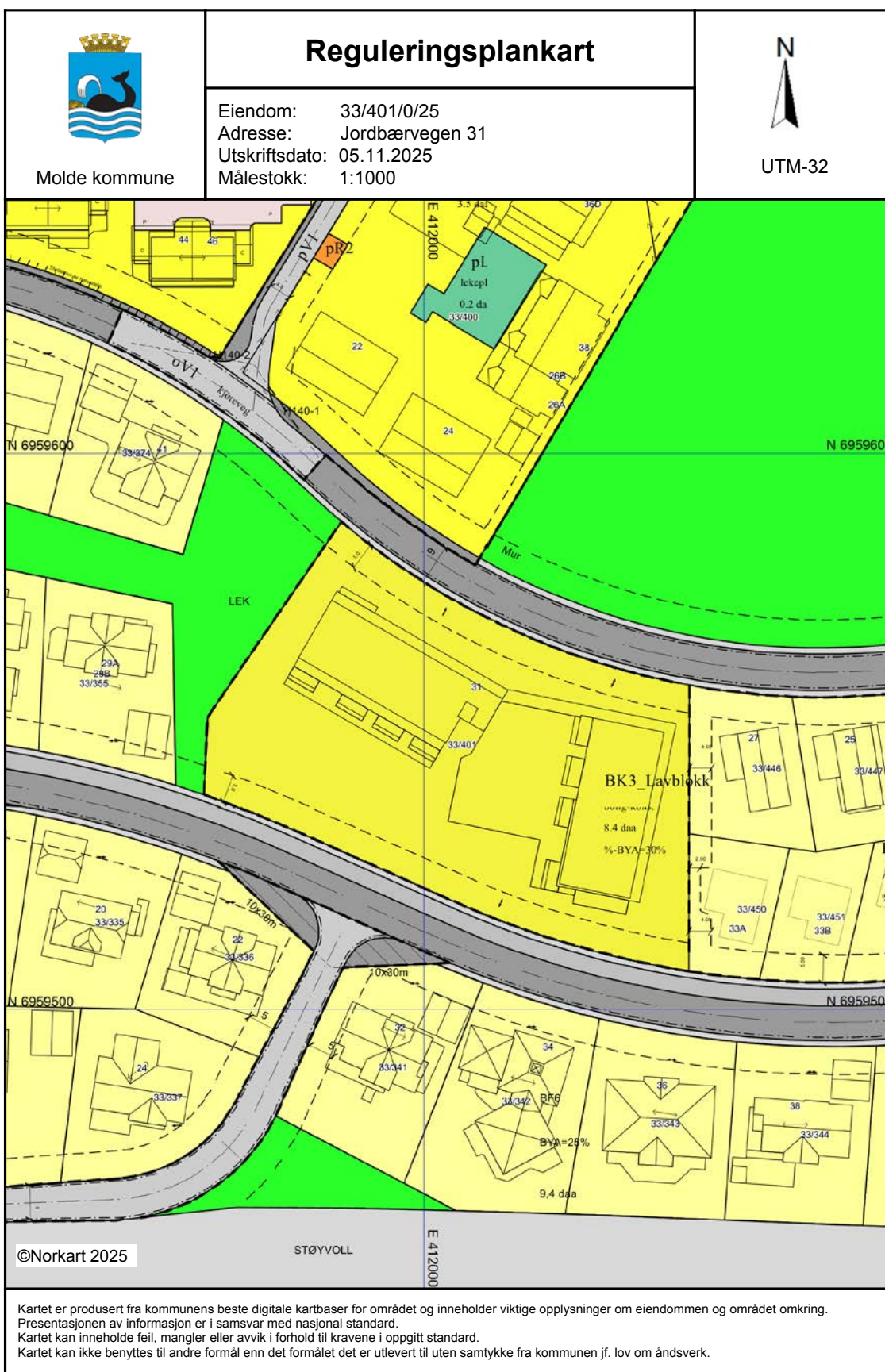
8. Brudd på ordensreglene

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



Tegnforklaring

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



Tegnforklaring

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



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, høgspenlinjer 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 tomte 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 m². 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 tomte. 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 ferdigstilling.

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

§ 5 LANDBRUKSOMRÅDER

- 5.1 Landbruk.
I arealene tillates tradisjonell jord-, skog- og hagebruksdrift. Det tillates oppført bebyggelse og gjerdning 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 luftstrek 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 Årødalvegen 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 eller tilbygg kan bare tillates 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 antikvariske 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.

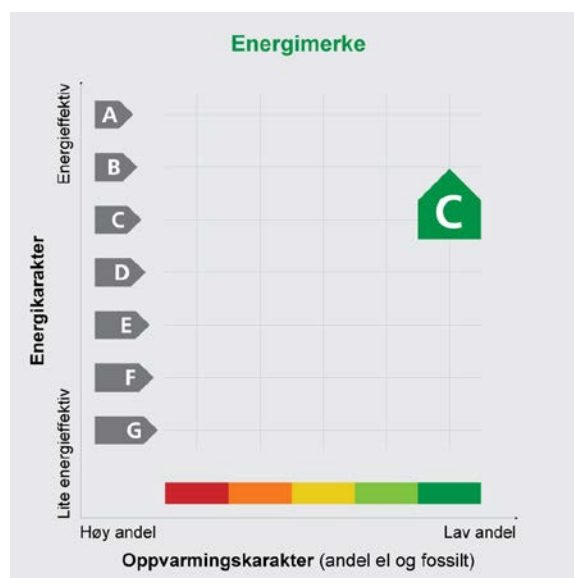
I forbindelse med endringer i tilknytning til baneanlegg eller bygninger skal det utarbeides utomhusplan 1:500 for hele eiendommen.

§ 9 FELLESOMRÅDER

§ 9.1 Felles adkomsveger/Fellesarealer.

Felles adkomstveger skal eies og vedlikeholdes i felleskap av boligeierne innenfor respektive delfelt.

Adresse	Jordbærveien 31
Postnr	6421
Sted	Molde
Leilighetsnr.	
Gnr.	33
Bnr.	401
Seksjonsnr.	25
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	H 0202
Merkenr.	A2016-712403
Dato	14.10.2016



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

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

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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Luft kort og effektivt

Tips 2: Redusér innetemperaturen

Tips 3: Bruk varmtvann fornuftig

Nærmere informasjon, se vedlegg 1

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

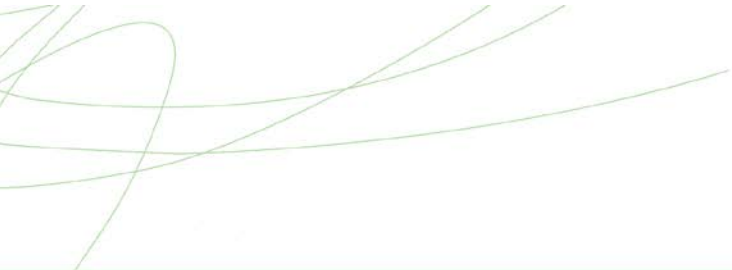
Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av boligen eller utskifting av utstyr.

Tiltaksliste: Nærmere informasjon, se vedlegg 1

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

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskaider.

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

www.energimerking.no/beregninger

Bygningskategori: BOLIGBLOKKER

Bygningstype: LEILIGHET

Byggeår: 2016

BRA: 82,0

Dato for lekkasjetallmåling: Ikke angitt

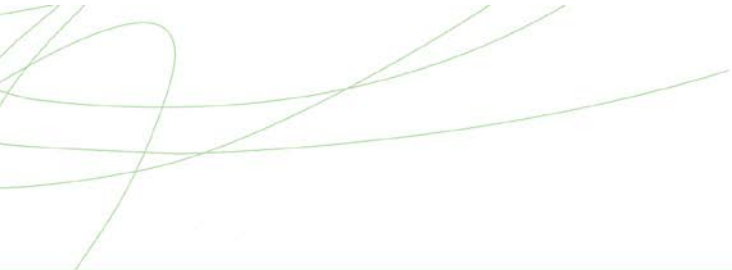
Type bygg: Ikke angitt

Energiregler (TEK-standard): Ikke angitt

Angis kun for nybygg

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

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



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Nabolagsprofil

Jordbærvegen 31 - Nabolaget Årø/Strande - vurdert av 44 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

Årølivegen/Jordbærvegen Linje 701	6 min 0.5 km
Molde Lufthavn, Årø	23 min

Skoler

Årølia skole (1-7 kl.) 270 elever, 15 klasser	11 min 0.9 km
Bergmo ungdomsskole (8-10 kl.) 349 elever, 24 klasser	9 min 4.6 km
Bekkevoll ungdomsskole (8-10 kl.) 446 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 91/100

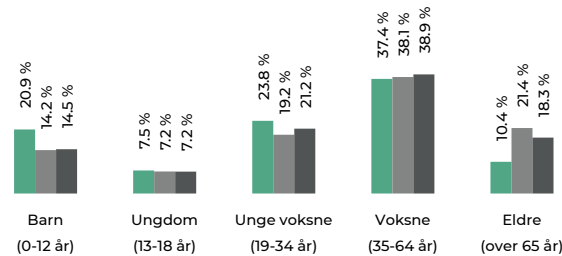
Kvalitet på skolene

Veldig bra 81/100

Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Espira Årølia barnehage (1-5 år) 110 barn	12 min 1.1 km
Krohnstad Montessori barnehage (0-5 år) 82 barn	16 min 1.4 km
Øvre Bergmo barnehage (1-5 år) 20 barn	10 min 5.1 km

Dagligvare

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



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler

1. Egen bil

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100

Støynivået

Lite støynivå 88/100

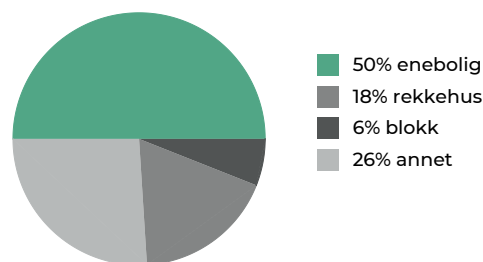
Gateparkering

Lett 88/100

Sport

Årølia Kunstgressbane	11 min	1 km
Fotball		
Molde FK Akerhallen, Fotballhall	11 min	1 km
Fotball		
Pro Gym Eikremsvingen	6 min	
Aktiv trening Moldehallen	11 min	

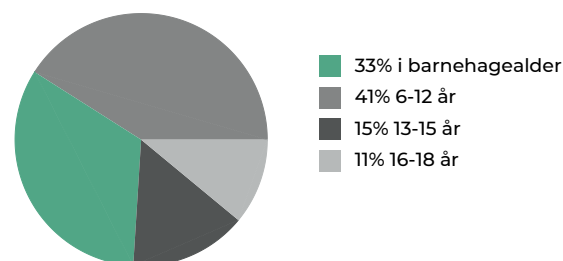
Boligmasse



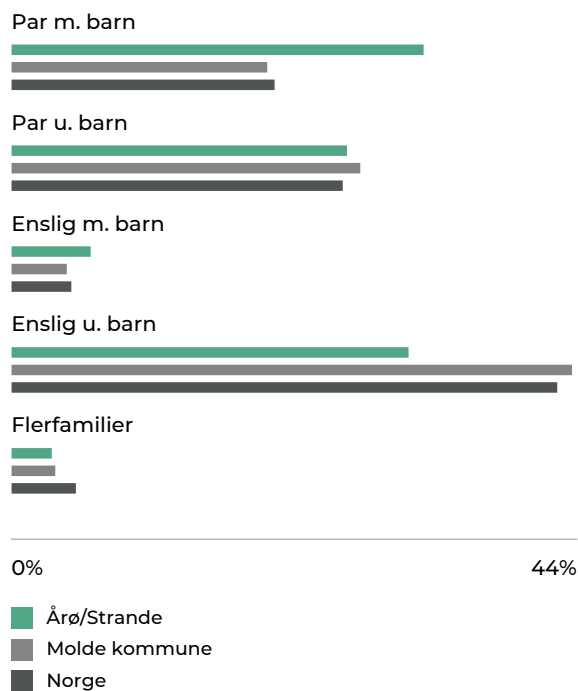
Varer/Tjenester

AMFI Roseby	12 min
Apotek 1 Roseby	12 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

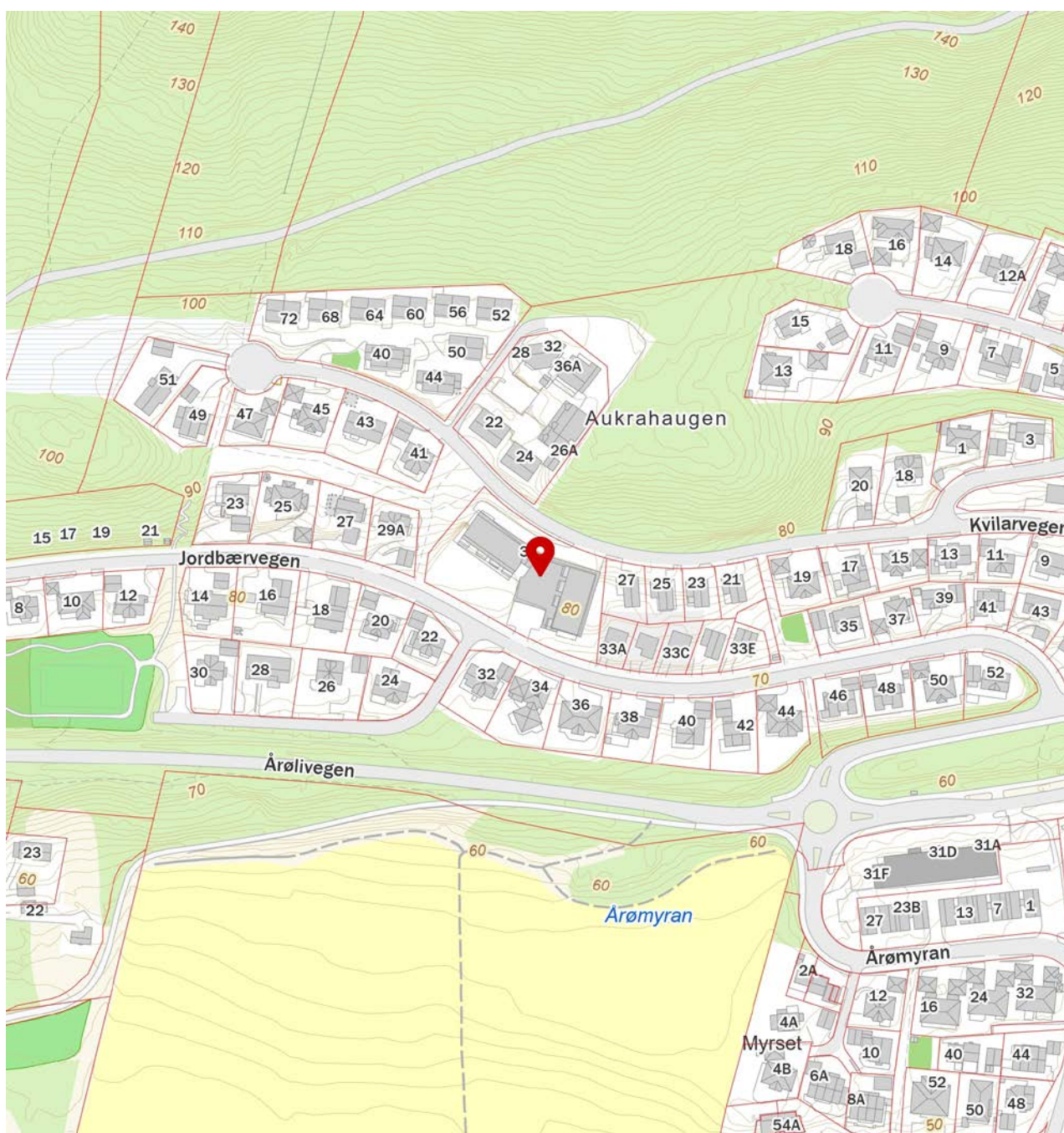
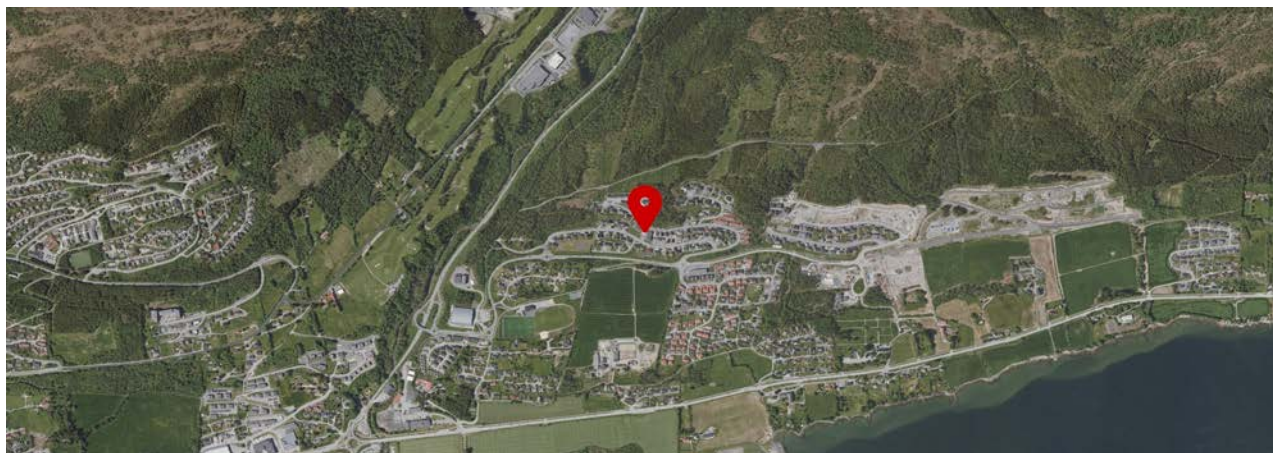


Familiesammensetning



Sivilstand

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



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

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

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

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

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

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

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

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

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

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

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

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





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

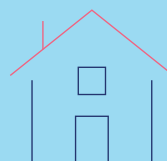
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 15-0152/25

Adresse: Jordbærvegen 31 D403, 6421 MOLDE, gnr. 33,
bnr. 401, snr. 25 i Molde kommune.

Kontaktperson: Frank Fylling

Tlf: 911 49 707

Epost: frank@notar.no

Salgsoppgavedato: 01.12.2025

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

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

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

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

FINANSIERING

Långiver: _____

Kontaktperson: _____

Bank: _____

Tlf: _____

Egenkapital kr: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

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

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

Sted/dato: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

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

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/