PRIVATMEGLEREN

TIRILTUNGEVEGEN 56

Vedlegg

Tilstandsrapport

Egenerklæringsskjema

Matrikkelrapport

Grunnkart/eiendomskart

Plankart og bestemmelser

Dokumenter vedrørende tiltak på eiendommen

Øvrige dokumenter kommunen

Dokumenter borettslag

Servitutter

Energiattest

Meglers verdivurdering

Løsøre og tilbehør

Budskjema

Tilstandsrapport

Andelsbolig i borettslag
Tiriltungevegen 56 , 6423 MOLDE
MOLDE kommune
gnr. 31, bnr. 685
Andelsnummer 25

Sum areal alle bygg: BRA: 118 m² BRA-i: 113 m²



Befaringsdato: 10.06.2025 **Rapportdato:** 12.06.2025 **Oppdragsnr.:** 19243-25129 **Referansenummer:** VC3758

Autorisert foretak: Takst og Eiendomsrådgivning AS **Sertifisert Takstingeniør:** Nils Henrik Malme **Vår ref:**

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.

Takst og eiendomsrådgiving AS

Rapportansvarlig



Nils Henrik Malme

nilshenrik@malme.no

908 62 161

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 bygningssakyndige 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 eksemplarfremstilling 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.

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 MOLDE

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

Kontrollerte bygningsdeler er beskrevet og vurdert under sine respektive poster bakover i rapporten. Hele rapporten må leses grundig.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene vedr de punkter som er omtalt i denne tilstandsrapporten. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.
Boligkjøper må selv undersøke eiendommen grundig under visning, og har man ikke selv gode tekniske kunnskaper for tekniske forhold i boligbygninger så anbefales det å ta med fagkyndig person før bud legges inn.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Andelsbolig i borettslag

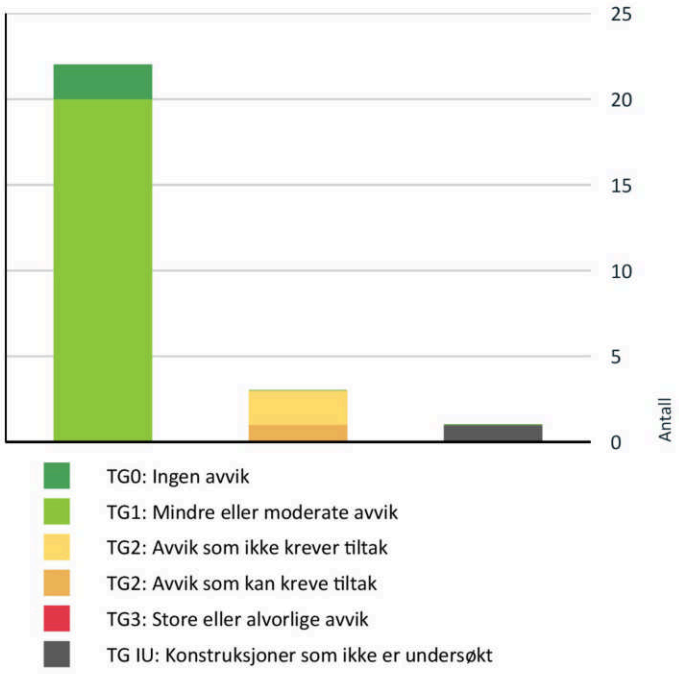
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er fremlagt tegninger under befaringen. Disse stemmer med med dagens bruk. Men de tegningene som megler har innhentet fra kommunen avviker en god del fra disse tegningene.
Det som i dag er vaskerom/wc er ikke merket med rombenevnelse/angivelse på orginale tegninger. Det antas derfor at det er godkjent som bod. Bruksendring fra tilleggsdel (bod) til hoveddel (vaskerom) er et søknadspliktig forhold. Det er ikke søkt om bruksendring for tiltaket.
Leiligheten er godkjent med 2 soverom. Det er i dag 3 soverom. Det kan se ut som det som var godkjent som soverom og toalettrom, i dag er 2 omtrentlig like soverom.
Dagens løsning er dør inn til bad/wc og dør inn til soverom fra gang. Dette samsvarer ikke med tegninger som viser at deler av gang areal er medtatt i bad/wc, og videre at det fra bad/wc er dør inn til soverom.

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 MOLDE

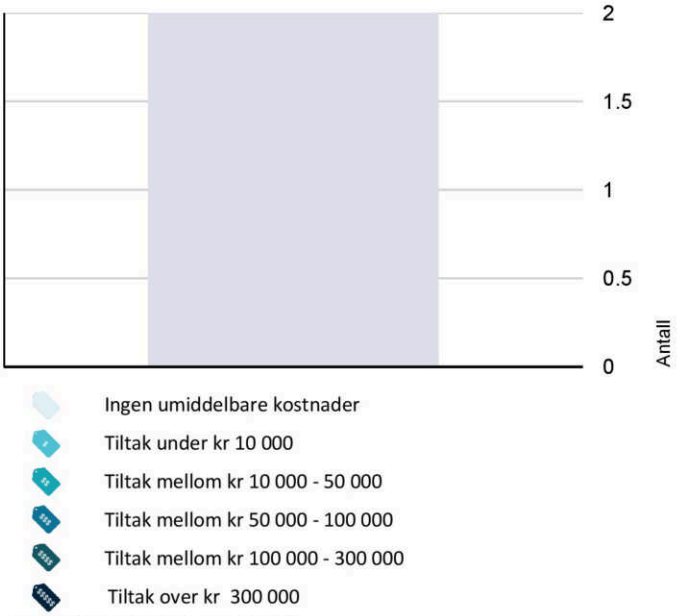
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Denne tilstandsrapporten er basert på "nivå 1", noe som innebærer at det kun utføres visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep. Eneste unntak fra dette er i de tilfeller det er fysisk mulig å gjøre hulltaking der forskrift krever dette.
I tillegg til visuell kontroll av overflater og synlig tekniske installasjoner er det benyttet laservater for måling av fall i våtromsgulv, samt planhet i utvalgte områder ellers. Videre er det brukt protimeter MMS fuktindikator/fuktmåler for kontroll av fukt på utsatte steder som i/rundt våtrom, ved vanninstallasjoner i kjøkken, samt der det ellers er hensiktsmessig å foreta fukt kontroll.

NB! Møbler og tepper er ikke flyttet, da det er vurdert slik at møbler er tunge og ikke flyttbare av person alene - som i stor grad er tilfelle under befaring, og de skjuler ikke vesentlig installasjoner, og det er ikke mistanke om at flytting av møbler og tepper vil kunne avdekke vesentlig forhold. Kosmetiske skader på overflater kan naturligvis finnes, og det er ulike vurderinger om hva som er skade/avvik og hva som er av normale forhold sett i forhold til alder og bruk, og for den som ønsker å avdekke alle slike forhold oppfordres det til å tilrettelegge for å flytte møbler og tepper etc under visning og undersøkelse av boligen der slike forhold kan være skjulte. Innvendige overflater er derav kontrollert og vurdert visuelt så langt det lar seg gjøre under disse forutsetningene. Eier og bruker av boligen må redegjøre for kjente skader og avvik som er skjulte i sin egenerklæring

Rapportens avgrensninger:
Rapporten omhandler innvendig bolig. Ingen deler av felles bygningskropp/utvendige overflater, ytterdører, vinduer eller felles tekniske anlegg er med under vurderinger i denne rapporten

Oppsummering av avvik

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

Andelsbolig i borettslag

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 9. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 9. Etasje > Vaskerom m/wc > Overflater vegger og himling Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Vinduer Gå til side

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 MOLDE

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Tilstandsrapport

ANDELSBOLIG I BORETTSLAG

Byggeår
2016

Kommentar
Innflyttet i april 2016

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal bra standard.

Vedlikehold

Bygningsmassen er er organisert i borettslag. Hele bygningskropp og tekniske anlegg i og ved bygningsmassen med tilhørende anlegg er borettslagets tekniske og økonomiske ansvar.

Denne rapporten omhandler utelukkende innvendig bolig

Boligblokk oppført i betongkonstruksjoner. Yttervegger/fasader i hovedsak kledd med glatte vedlikeholdsfrie plater.
Etasjeskillere av betong.

Deler av yttervegger og skillevegger mellom boenhetene er av betong. Yttervegger i fasader syd og vest av isolert bindingsverk. Utvendig er bygningen kledd med glatte vedlikeholdsfrie plater. Innvendig glattpusset og malt og malt gipsplater.

PVC vinduer med tre-lags isolerglass. Glatt listverk av tre i malt utførelse.

Hovedinngangsdør er glatt fabrikkmalt tre/trefiberdør med brannklassifisering.
Verandadør er hvit heve/skyvedør av PVC med tre-lags isolerglass. Døren har hele glassfelt.

Trappehus og heis med adkomst til alle plan.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Det er to fastvinduer i stue mot terrasse sør.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Slik vinduer er plassert og utformet i gangsone mot terrasse er det krav om personsikkerhetsrute.
Det kan ikke avdekkes noe identifikasjon i ramme eller på vindu som viser dette.

Vinduer i yttervegger er borettslagets ansvar.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Undersøk nærmere om glass er av godkjent type.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med betongheller på dekket med rekkverk av glass og stål foran fasade syd.

Andre utvendige forhold

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: Parkett. Flis i våtrom. Parkett skiftet grunnet skade fra gulvvarme

Vegger: Malte glatte plater. Flis i bad og vaskerom

Himling: Malte glatte plater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller av betong. Nærmere detaljopplysninger om etasjeskiller er ikke forelagt taktstamannen

Målt helning i stue/kjøkken og hovedsoverom. Det er avvik inntil 10 mm tvers over stue fra øst mot vest, men dette på strekk over 2 m. Ellers avvik på 5-6 mm men dette er ikke over de toleranser vi kontrollerer etter i henhold til NS 3600 i denne rapporten.

TG 0 Radon

TG 1 Innvendige dører

Malte glatte dører

VÅTROM

Tilstandsrapport

9. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt bad. Bad består av en baderomscabin som er prefabrikert på fabrikk og montert som helt rom i boligen.

Opplysninger om baderomskabin er hentet fra mottatt dokumentasjon for utbedring av fuktskade i vegg i dusjsone i 2023. Der fremgår det at det er Norac baderomscabin. Denne dokumentasjonen er vedlagt rapporten.
Noe annet av dokumentasjon ikke mottatt

9. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flis på vegg og glatte foliekledde plater i himling

Vegger i dusjsone utbedret etter fuktskade i 2023. Forsikringsskade og arbeid utført av Norac badekabin (leverandør av kabin)

9. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flis på gulv. Vannbåren gulvvarme

Fallforhold i gulv målt til enten kravet eller over kravet både vedr total høydeforskjell mellom topp gulv ved terskel og topp slukrist, og lokalt fall, samt utenfor dusjsone.

9. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plast sluk.

Bad er en Norac baderomskabin som er prefabrikkert på fabrikk. Noe annen dokumentasjon er ikke forelagt takstmannen

9. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning med glatte hvite fronter. Hvit heldekkende servantplate i formstøpt materiale.
Veggdusj med sidehengslede/innfellbare dusjvegger i klart herdet glass.
Vegghengt wc med innebygd sisterne og hvit porselen skål. Dren fra innbygd sisterne.

9. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

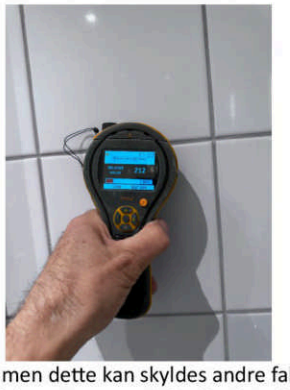
Avtrekk til ventilasjonsanlegg med tilluftspalte under dør

9. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

I følge instruks står følgende:
"Hulltaking kan unnlates dersom eller fordi boligen inngår i bygningskonstruksjoner av mur, betong eller totale prefabrikkerte konstruksjoner slik som baderomskabin."
Vegger har stålplater som ytre konstruksjon. Hulltaking er ikke mulig å gjennomføre

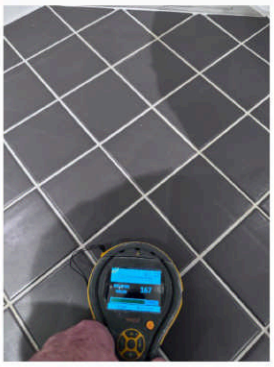
Det er gjort fuktsøk på overflater på vegg og gulv i dusjsone.



Noe motstand i vegg, men dette kan skyldes andre faktorer enn fukt - da det blant annet er stålplater i vegger i følge beskrivelse av teknisk oppbygging

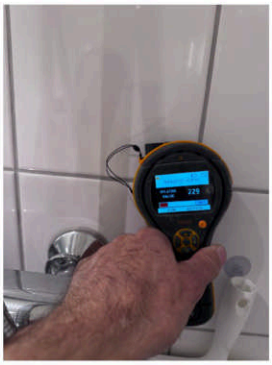


Mindre motstand



Lite motstand

Tilstandsrapport



Noe motstand

9. ETASJE > VASKEROM M/WC

Generell

Vaskerom levert ferdig av utbygger, men dette er bygd på stedet.

9. ETASJE > VASKEROM M/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Malt lavstruktur strie på vegg malte glatte plater i himling

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Malt flater i våtrom er ikke godkjent som membran, med mindre det kan dokumenteres at det er benyttet ett godkjent våtroms system som membran. Slik dokumentasjon er ikke fremlagt her.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Om mulig fremskaff dokumentasjon. Ellers vær varsom med direkte vannpåkjenning på vegg. Som vaskerom vil dette fungere greit.

9. ETASJE > VASKEROM M/WC

TG 1 Overflater Gulv

Flis på gulv. Vannbåren gulvvarme.

Det e vaskerom med sluk omlag midt på gulv. Det er lagt ca 1:100 fall fra alle retninger og mot sluk, og det er ca 25 mm høydeforskjell mellom topp tett gulv ved terskel og topp sluk. Og derav vurdert slik at fallforhold i badet tilfredsstiller krav til fall.

9. ETASJE > VASKEROM M/WC

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plast sluk. Ikke dokumentert membran, men man ser slukmansjett under klemring

9. ETASJE > VASKEROM M/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med benker og overskap med standard skrog og hvite glatte fronter. Laminat benkeplate med stål skyllekar. Vegghengt wc med innbygd sisterne. Dren fra innbygd sisterne. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel

9. ETASJE > VASKEROM M/WC

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk til ventilasjonsanlegg med tilluftspalte under dør

9. ETASJE > VASKEROM M/WC

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det var vanskelig å komme til mot sone der det er vanninstallasjoner og der det mest sannsynlig kan være fare for fukt. Dette med begrunnelse i at er en sjakt mellom stue og vaskerom i den veggen som har rør i rør opplegget og gulvvarmeopplegget, samt hovedvannledning inn. Og på vegg med vaskemaskin er det mur og nabobolig bak

Men i skap for gulvvarme er det en trelekt i bunn av skap som da blir i bunn av vegg. Og i den ble det satt piggelektroder. ikke fukt i målepunkt. Ellers gjort overflate søk med indikator på overflater av gulv og vegg på utsatte steder. Ikke indikasjon på fukt i sjekkpunkt.

Tilstandsgrad(TG) i dette punktet gjelder eksakt målepunktet og ingen øvrige deler av vegger/gulv i våtrommet forøvrig. Dette fordi man får svært begrenset kunnskap om tilstand i vegger og gulv i bad med kun ett inspeksjons hull på 73 mm på ett bestemt sted.



Ikke fukt i trelekt i bunn av vegg via skap for gulvvarme

Tilstandsrapport



Normale verdier i gulv ved sluk

KJØKKEN

9. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

HTH innredning. Stor innredning med kjøkkenøy. Benker og overskap med standard skrog og hvite glatte fronter i høyglans utførelse. Laminat benkeplate med planlimt kompositt oppvaskkum.
Ettgreps blandebatteri. Aluminium plate på vegg mellom benk og overskap.

Integrerte hvitevarer med oppvaskmaskin, komfyr med pyrolyse, induksjon platetopp, samt kjøl og fryseskap.

Komfyrvakt og watergurd montert

9. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator er koblet mot ventilasjonsanlegg med avkast ut i følge eier.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Trykkvannsopplegg i Rør i Rør system. Sentral med stoppekran plassert i himling i bad. Videre ett eget skap med kurser for vaskerom. Og i det er også stoppekraner i dette skapet.

Vurdering av avvik:
• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.
Konsekvens/tiltak
• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør med vannlås av plast -av det som er synlig. Sluk av stål i bad. Plast sluk i vaskerom

Dokumentasjon på vvs anlegg ikke forelagt takstmannen

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning

TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren gulvvarme i gang, stue/kjøkken og begge våtrom. Sentral/fordelerskap for anlegget plassert i vegg i vaskerom. Anlegget leverer også varmt forbruksvann

Når det gjelder gulvvarme systemet så kan det anmerkes at det ikke er noen for for sikring mot vannlekkasje i og fra fordelignsskapet. Det er ikke bunn i skap og det er ingen måte for å samle opp feks lekkasjevann. En lekkasje derfra kan påføre bygget vannskade. Dette ett tema for borettslaget da dette er felles tekniske anlegg i bygget.

Ellers ingen registrerte eller på annen måte kjente feil eller mangler med anlegget, men det kan opplyses at anlegget ligger utenfor takstmannens kompetanse område og det er derav ikke gjort noen teknisk vurdering av anlegget

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.

Normalt skjult anlegg. Jordfeilautomater i skap

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2016

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

Tilstandsrapport

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Samsvarserklæring på hovedinnstallasjon ligger i plastmappe i skap

   Det er skiftet til led i bad. Samsvar på dette ligger på boligmappen.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Forutsatt at det fremlegges samsvarserklæring på skifte av spotter i bad, så tilsier alder og at det foreligger samsvar på hovedinnsatallasjon at det ikke er grunnlag for takstmannen å gi lavere TG enn TG 1. Takstmannen her ikke el. kompetanse og kan av den grunn ikke gi noe laver enn TG 1.

TG 0 Branntekniske forhold

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 forenklede 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.

Røykvarslere til felles brannvarslingsanlegg i bygget. Ellers har boligen sprinkelanlegg. I tillegg følger ett 6 kg pulverapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr 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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

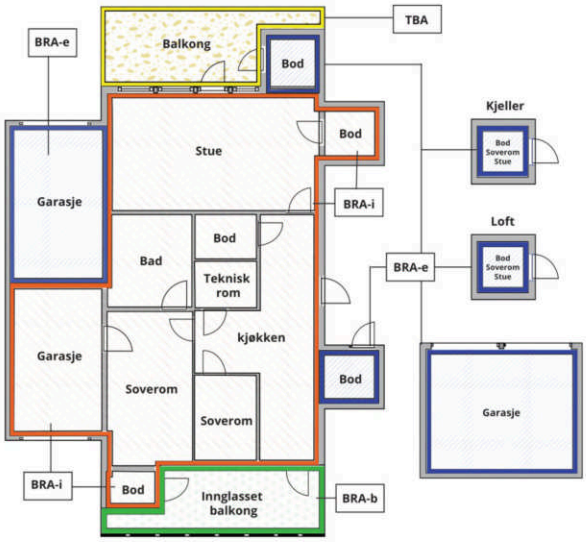
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Andelsbolig i borettslag

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
9. Etasje	113			113	29
Andre etasjer - bod i kjellerplan		5		5	
SUM	**113**	**5**			**29**
SUM BRA	**118**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
9. Etasje	Entré, Stue/kjøkken, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad, Vaskerom m/wc		
Andre etasjer - bod i kjellerplan		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det er fremlagt tegninger under befaringen. Disse stemmer med med dagens bruk. Men de tegningene som megler har innhentet fra kommunen avviker en god del fra disse tegningene.
Det som i dag er vaskerom/wc er ikke merket med rombenevnelse/angivelse på orginale tegninger. Det antas derfor at det er godkjent som bod. Bruksendring fra tilleggsdel (bod) til hoveddel (vaskerom) er et søknadspliktig forhold. Det er ikke søkt om bruksendring for tiltaket.
Leiligheten er godkjent med 2 soverom. Det er i dag 3 soverom. Det kan se ut som det som var godkjent som soverom og toalettrom, i dag er 2 omtrentlig like soverom.
Dagens løsning er dør inn til bad/wc og dør inn til soverom fra gang. Dette samsvarer ikke med tegninger som viser at deler av gang areal er medtatt i bad/wc, og videre at det fra bad/wc er dør inn til soverom.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Vegger i bad oppusset grunnet fuktskade i dusjsone høsten 2023. Dette gjort som reklamasjon mot utbygger.

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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Andelsbolig i borettslag	113	0

Kommentar

Andelsbolig i borettslag	Boligen målt til 112, 6 m2 og avrundet til 113 m2.

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 MOLDE

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.6.2025	Nils Henrik Malme	Takstingeniør
	Inger Anne Aarseth Witzøe	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1506 MOLDE	31	685		0	6244.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Tiriltungevegen 56

Hjemmelshaver
Tiriltunga Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/TIRILTUNGA BORETTSLAG	916043546			Witzøe Inger Anne Aarseth

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
25

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Boligen ligger i Tiriltunga borettslag på Eikrem

Adkomstvei
Offentlig

Tilknytning vann
Offentlig

Tilknytning avløp
Offentlig

Regulering
Til boligformål

Om tomten
Felles tomt.

Tinglyste/andre forhold
Det følger med en garasjeplass i felles garasjeanlegg.

Siste hjemmelsovergang

År
2016

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	12.06.2025		Gjennomgått		Nei
Eier	10.06.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	10.06.2025		Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon vedr skadereparasjon av vegger i dusjsone i bad	10.06.2025	Vedlagt	Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.06.2025	
2	17.06.2025	

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på 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, branncelle 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 dampsperren 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.

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 MOLDE

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal 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 omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er 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 befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse 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 person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/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/VC3758

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

NORAC BADEKABINER

Prosedyre for utbedring av badekabiner

Beskrivelse
Dette dokumentet viser utbedringsmetoden på badekabiner med misfargede fliser.
Visualiserer oppbygningen, produksjonsprosessen på fabrikk og utbedringen.

Innhold

Snitt av badekabinens oppbygging 2

Produksjon av Norac badekabiner 3

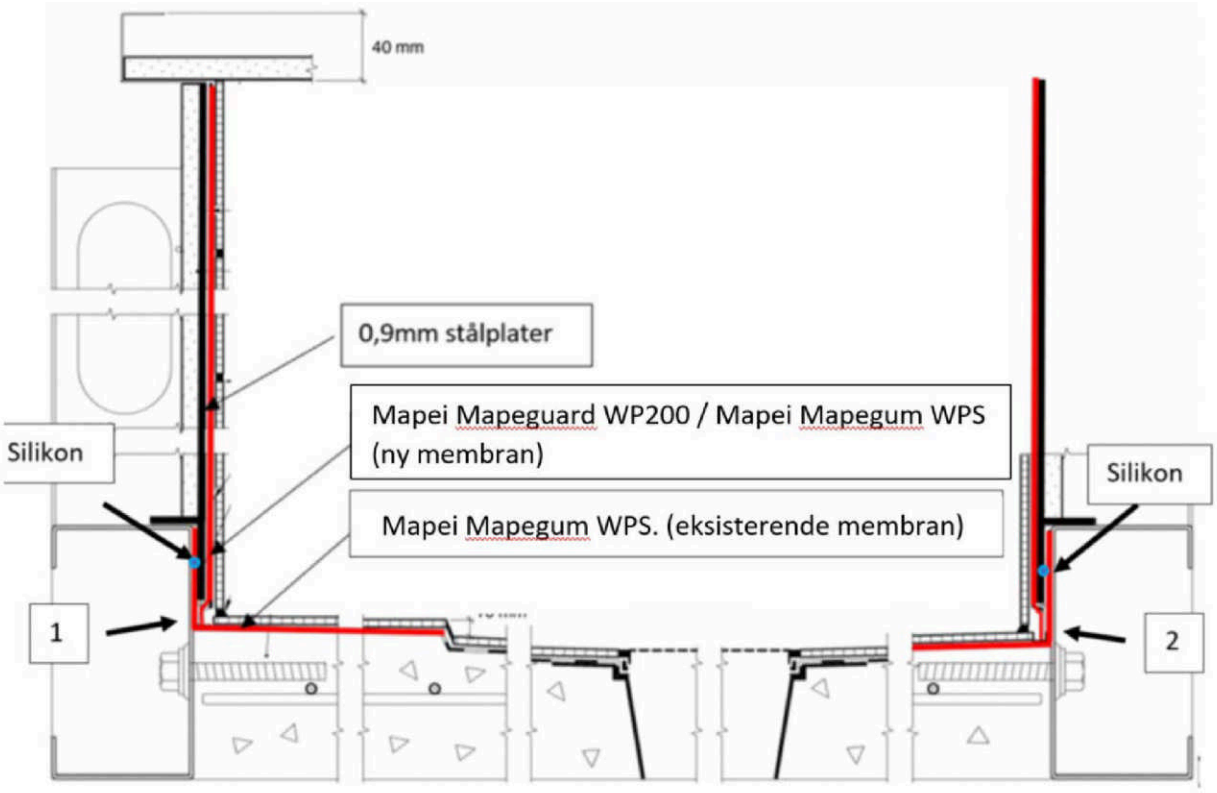
- Bunnkonstruksjon 3
  - Bunnkonstruksjonen før påført membran 3
  - Membran rundt sluk 3
  - Første lag med membran 4
  - Fiberduk legges inn i andre lag med membran 4
  - Tredje lag membran påført 5
  - Flis legging av bunn 5
- Veggkonstruksjon 6
  - Veggpaneler montert på bunnramme 6
  - Veggpanel før og etter membran 7

Utbedringsmetode 8

- Behandling av stålplater 9
- Mapei Mapeguard WP200 10
- Utbedring, fra start til slutt 11

Oppsummering 12

Snitt av badekabinens oppbygging



Snittet beskriver forholdet mellom stålveggpanel konstruksjon og bunnkonstruksjonen og hvordan membranen er påført.

Bunnen består av en betong konstruksjon men en stålramme. Det blir smurt med Mapei MAPEGUM WPS med innlegg av fiberfilt/tettebånd helt opp til overkant stålramme for å sikre overgangen mellom betongbunn og stålramme.
Pga fallet på gulvet får overgangen mellom betong gulv og nedre del av veggpanelene (punkt 1 og 2) en jevnt økende høyde fra dør mot sluk.
For å sikre overlappen blir det påført silikon på angitte flater. Deretter legges/påføres det tettebånd og membran på overgangen mellom bunnramme og veggpaneler.

Produksjon av Norac badekabiner

Bunnkonstruksjon

Bunnkonstruksjonen før påført membran



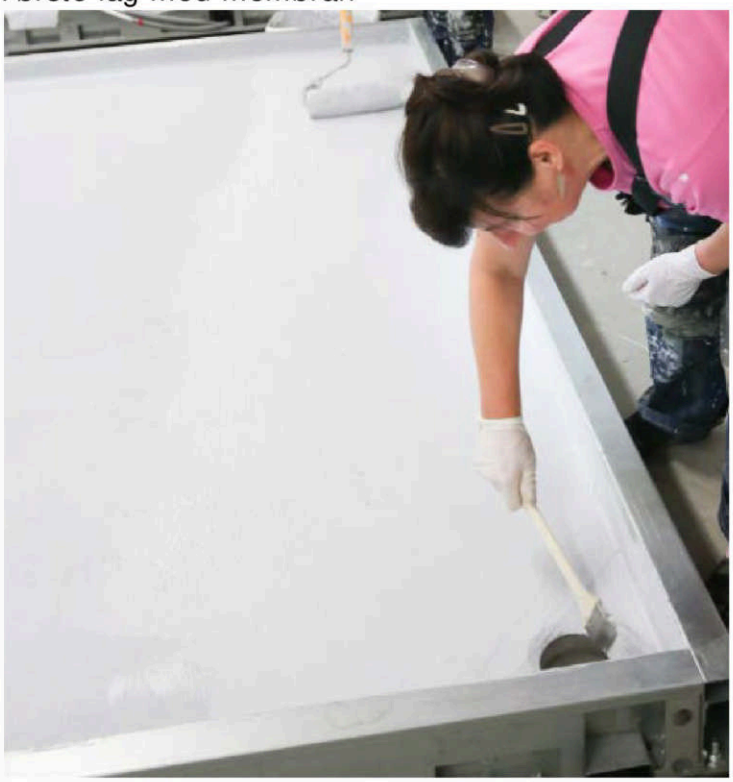
Bunnen klargjort for påføring av membran. Bunnen består av en 95mm høy betongbunn, med en ramme av stål.

Membran rundt sluk



Det påføres et tettebånd rundt sluket for å sikre tett overgang mellom sluk og betongbunn og mot bakenforliggende stålramme før første lag med membran påføres

Første lag med membran



Hele bunnen inklusiv oppkanten på stålrammen rundt kabinen smøres

Fiberduk legges inn i andre lag med membran



Det legges fiberduk for å forsterke membranen på hele bunnen og til topp bunnramme.



Tredje lag membran påført



Hele bunnen inklusiv oppkanten ferdig smurt. Fiberduken går helt opp til topp av bunnrammen. Så overgang gulv/vegg er ivaretatt i selve bunnkonstruksjonen

Flis legging av bunn



Gulvflisene blir lagt før veggene monteres

Veggkonstruksjon

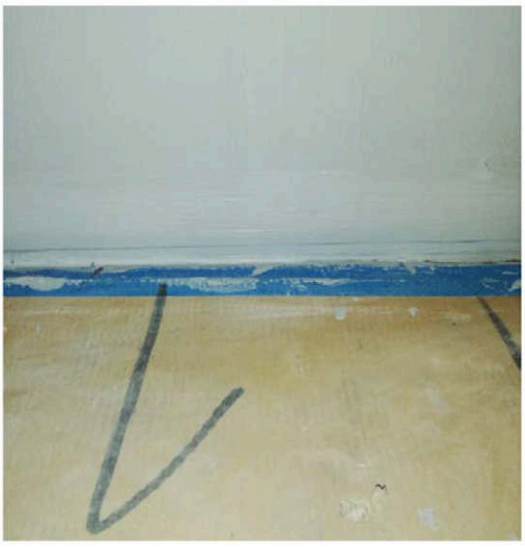
Veggpaneler montert på bunnramme





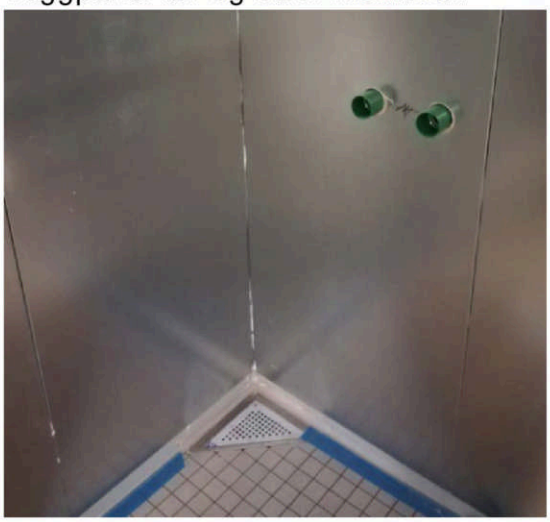
Veggpanelene blir montert på bunnramme konstruksjonen. Det blir påført silikon mellom bunn og veggpaneler på to sider som vist på bildet over.





Bildene over viser overgang bunnramme og veggpanel før og etter påføring av membran

Veggpanel før og etter membran



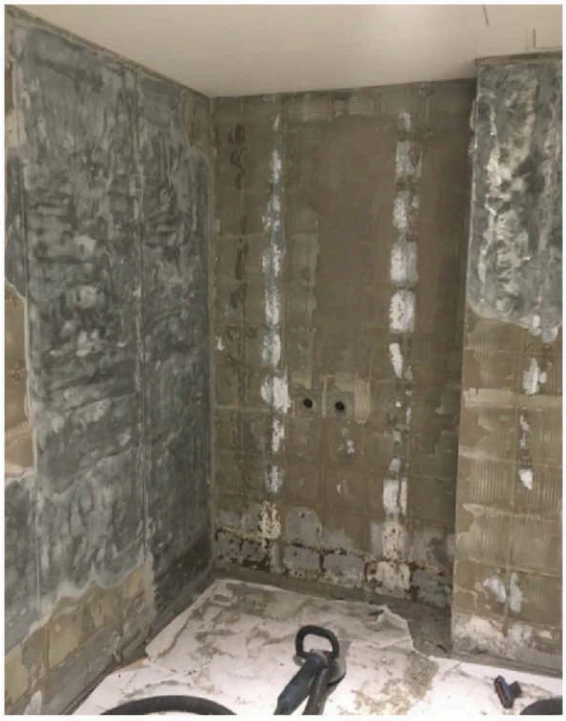




Det blir på ført membran til det er tilstrekkelig kg/m2 iht produktdatablad med innlegg av tettebånd i plateskjøter, hjørner og overgang bunnramme/veggpaneler.

Utbedringsmetode



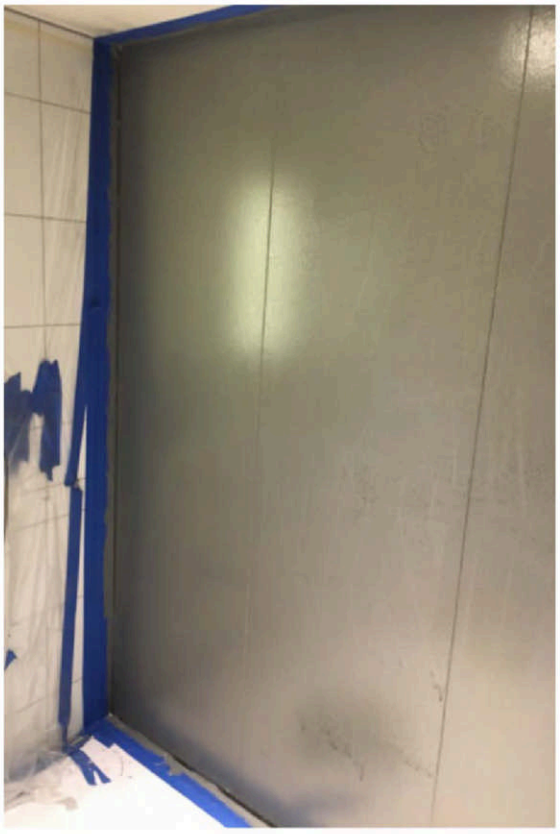






Veggpanelene blir strippet for flis og slipt rene for membran og lim rester.
Eksisterende membran på gulvrammen renses for lim og fug og bevares ellers som opprinnelig

Behandling av stålplater





Jotun Jotamastic Smart pack HB alu A+B



To-komponent epoksy maling. Gir langvarig beskyttelse i miljøer med høy korrosivitet. Kan brukes som primer, mellom lag, ferdig overflate eller som enkelt lag system i atmosfæriske og nedsenkede miljøer. Egnet til en rekke overflater; karbonstål, galvanisert stål, rustfritt stål, aluminium og betong.
Påføres kun på stålet.

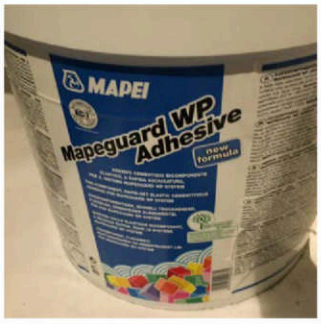
Mapei Mapeguard WP200







Mapei MAPEGUARD WP 200 legges med tilhørende systemlim og med 5 cm overlapp i skjøter og mot eksisternede membran nederst på veggen





Utbedring av bad fremgangsmåte, start til slutt;

- Mottak av reklamasjon fra utbygger. Hver sak får et eget referansenummer i vår oversikt.
- Befaring av bad gjennomføres med bildedokumentasjon for videre plan.
- Beboer får en informasjons-mail der prosess beskrives, og det gis en forespurt dato for oppstart som godkjennes av beboer.
- Beboere flyttes til alternativt bosted i utbedringsperioden.
- Leilighet klargjøres for utbedring. Eksiterende hakk og skader i utbedrings-område registreres og dokumenteres med bilder.
- Leilighet og bad dekkes til med støv beskytter ved dør, dekkfolie over møbler, maskerings folie på veggene, trinn-lyddempende papp og gulvbeskyttelsespapir legges på gulv.
- Det tas bildedokumentasjon underveis i prosessen, alle stadier.
- Utstyr/møbler demonteres
- *Avtrekker, DC AirCube 500,* settes opp i bad, med avtrekk til nærmeste vindu/balkong. Støv samles i filter og dårlig luft trekkes ut.
- Fliser tas forsiktig ned fra vegg med hammer og huggmeisel, uten å skade veggen i bakkant. Avfall samles i murdunk.
- Vegen blir slipt for lim og membran. Her brukes *Boch GBR 15CAG betongsliper*.
- *Festool Cleantec 36 støvsuger*, *polerings maskin med grovrengjører* brukes til å rengjøre overflaten.
- Inn mot alle overganger som vegg/vegg og vegg/gulv slipes bare flis lim. 2-3 cm original membran blir igjen på overgang vegg/vegg og 3-8cm på overgang gulv/vegg. Dette gjennomføres forsiktig med en *Fein multimaster med BOSCH AVZ 70 RT4 STARLOCK mørtelfjerner.*

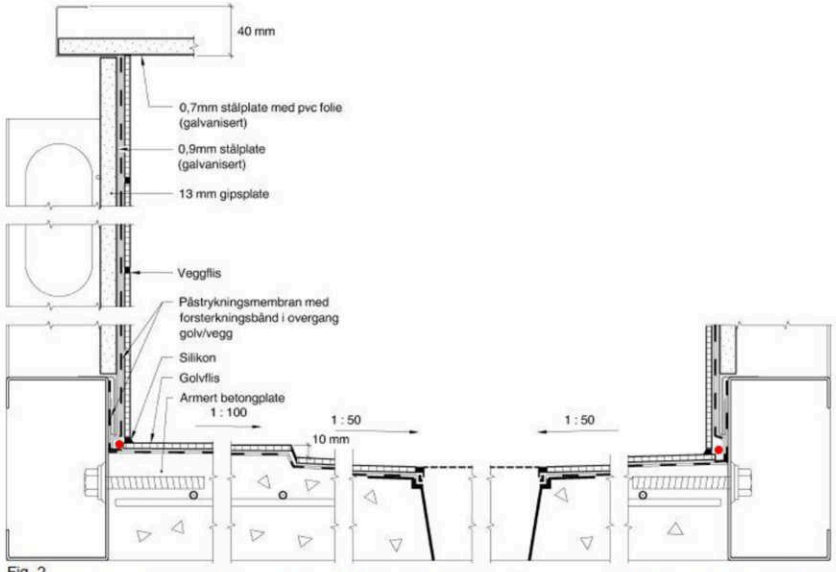


Fig. 2
Prinsipp for oppbygning av golv, vegg og takkonstruksjon. Vertikalsnitt. Baderomsmodulen leveres også utan nedsenket dusjnisje på 10 mm som vist på figuren

- Punkter, markert rødt på tegning, som er fra TG 2447, gjør det mulig å utbedre kun vegg og allikevel få en trygg overgang gulv/vegg. Det slipes forsiktig på vegg inn mot rødt punkt, da uten å skade original membran som er påført under produksjon av bunn.
- Veggen blir vasket.
- Det monteres maskeringstape på tak og vegger.
- Jotamastic påføres vegg for å behandle/beskytte stålplater.
- Mapei Mapeguard membran påføres vegg.
- Veggene flislegges, fuges og det blir lagt silicon.
- Utstyr blir montert på pass.
- Badet blir vasket før overlevering til beboer.

Oppsummering

Følgende produkter er benyttet:

Produktnavn	Fabrikat	Bruksområde	Merknader
Jotamastic smart pack HB ALU A+B	Jotun	Ny overflatebehandling av tidligere galvanisert plate	To-komponent epoksy maling som gir langvarig beskyttelse i miljøer med høy korrosivitet
Mapegum WPS*	Mapei	Flytende membran	Inngår i kabinens tekniske godkjenning (TG2447) og innehar en selvstendig teknisk godkjenning (TG2402).
Mapeguard WP200*	Mapei	Foliemembran	Innehar teknisk godkjenning (TG20575)

Utbedringsprosedyren beskriver materialer som har Sintef teknisk godkjenning (*) og utføres i henhold til produsentens anvisninger. Dette er anerkjente metoder for å etablere fullverdig tettesjikt i bad/våtrom
Beskrivelsene av produksjonsmetode og utbedringsmetode viser at disse er like og i henhold til teknisk godkjenning og produktene som er benyttet.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Molde

Oppdragsnr.
45251117

Selger 1 navn
Inger Anne Aarseth Witzøe

Gateadresse
Tiriltungevegen 56

Poststed	Postnr
MOLDE	6423

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: 2016

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 9

Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

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

Beskrivelse: Fukt bak fliser i dusjhjørnet

Document reference: 45251117

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Skiftet fliser på alle vegger.
Arbeid utført av	Norac Badecabiner A/S

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Utført av Norac Badecabiner. Fem års garanti fra november 2022.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Generelt vedlikehold
Arbeid utført av	Flataker VVS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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, tømrerarbeid 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	Nei

Document reference: 45251117

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 45251117

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 45251117

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Inger Anne Witzøe	8fe74c4f88fb466a057cd7 7b42e04e22aaaa2cff	09.12.2025 12:55:07 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 45251117

- 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

Molde kommune

Grunnkart

Eiendom: 31/685
Adresse: Tiriltungevegen 56
Dato: 04.06.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Molde kommune
Adresse: Rådhusplassen 1, 6413 Molde
Telefon: 71 11 10 00

Utskriftsdato: 04.06.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Molde kommune

Kommunenr.	1506	**Gårdsnr.**	31	**Bruksnr.**	685	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Tiriltungevegen 56, 6423 MOLDE								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	K201401
Navn	Kommuneplanens arealdel for Molde - del 1, 2015-2025
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06.10.2016
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/2717/K201401_Planbestemmelser_vedtatt.pdf
Delarealer	**Delareal** 6 244 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 6 244 m^2 **KPHensynsonenavn** S_130 **KPSikring** Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	K202501
Navn	Kommuneplanens arealdel for Molde
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1502201135
Navn	Eikrem Øvre BB1 - BB2
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	20.06.2013
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/2292/Planbestemmelser%20vedtatt.pdf
Delarealer	**Delareal** 6 244 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-blokkbebyggelse **Feltnavn** BB2

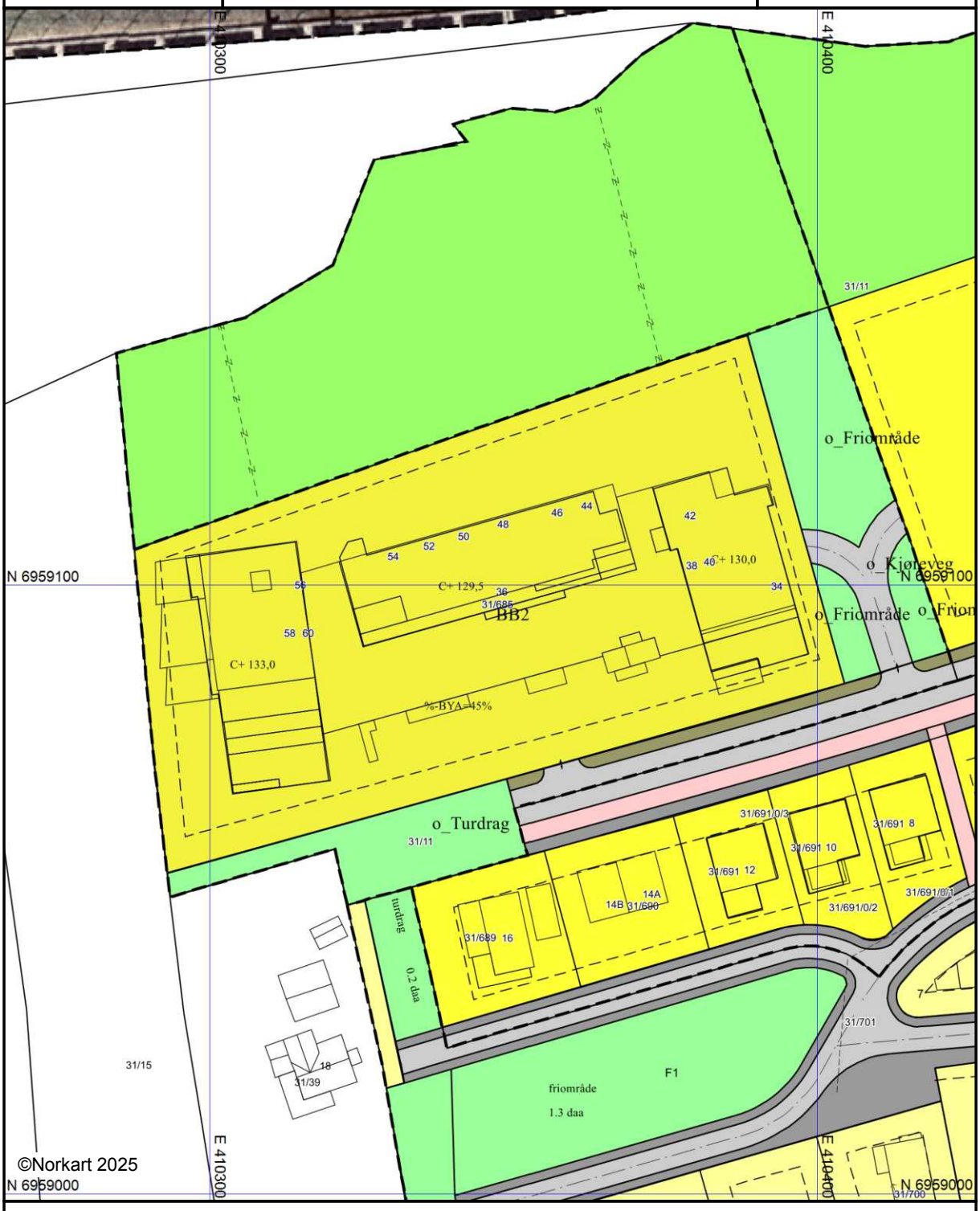
Molde kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 31/685
Adresse: Tiriltungevegen 56
Utskriftsdato: 04.06.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebygg
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

- Kjøreveg
- Fortau
- Gangveg/gangareal/gågate
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1

- Turdrag
- Friområde

Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluf

- Friluftsformål

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Avkjørsel
- Regulert møneretning
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

KOSBERGS ARKITEKTKONTOR AS

PLANBESTEMMELSER

FOR REGULERINGSPLANEN "ØVRE EIKREM II – BB1 OG BB2" – PLANID: 1502201135.

FELLES REGLER:

Plan og bygningsloven av 2008-06-27 gjelder for denne plan.

§1 Planens begrensning

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor det området som er vist i planen med reguleringsgrense (planens begrensning).

§2 Reguleringsformål

Området er delt inn i følgende formål (jfr. Pbl . §12-5):

- Bebyggelse og anlegg: Boligbebyggelse, blokkbebyggelse.
- Grøntstruktur: Turveg, turdrag og friområde
- Samferdselsanlegg: Veg, fortau og annen veggrunn.

§3 Fellesbestemmelser

§3.1 Krav til situasjonsplan

Ved søknad etter plan- og bygningsloven skal det legges ved situasjonsplan i minst målestokk 1:500. Situasjonsplanen skal, i tillegg til bygningene, også vise hvordan den ubebygde delen av tomta skal planeres og utnyttes. Planen skal vise eventuelle forstøtningsmurer, gjerder, adkomst til offentlig veg, areal for parkering, uteoppholdsareal, lekeplasser og terrengbehandling med høydeangivelser.

§3.2 Byggegrenser

Det er vist byggegrenser for eiendommen på plankartet. Mot naboeiendommer er grensen satt minimum 4 meter fra nabogrense med unntak mot nord hvor grense er satt til 2 meter. Mot veg er grensen satt til minimum 5 meter fra regulert veigrunn og 10 meter fra senterlinje.

§3.3 Universell utforming / tilgjengelighet

Prinsipp for universell utforming og tilgjengelighet, jfr. Gjeldende byggeforskrifter, skal legges til grunn innenfor reguleringsformålene ved utforming av bygninger, adkomst, parkeringsplasser, gangarealer, utearealer og lignende. Det skal redegjøres i byggesøknaden hvordan disse prinsippene blir ivaretatt.

§3.4 Andre forhold og unntak

Kommunen kan gjøre unntak fra disse bestemmelsene i medhold av Pbl. § 19. Privatrettslige avtaler kan ikke gjennomføres i strid med denne planen.

BEBYGGELSE OG ANLEGG

§4 Arealer for boligbebyggelse

§4.1 Type bebyggelse

Områdene BB1 og BB2 skal bebygges med terrassert blokkbebyggelse. Det tillates at byggene utformes med flate tak.

§4.2 Utnyttelsesgrad

Arealene for boligbebyggelse, blokkbebyggelse kan bebygges med inntil 45 % BYA. I beregningen av % BYA skal følgende tas med:

- Bebygd areal bolig
- Bebygd areal for boder og uthus
- Utendørs parkeringsplasser

Bygningsmasse helt eller delvis under terreng skal ikke inngå i beregningen av %BYA dersom taket er utnyttet til uteoppholdsareal. Totalt skal bygningsmassen likevel ikke overstige 65 %BYA.

§4.3 Planlagt bebyggelse

På reguleringskartet er det angitt linjer som viser planlagt bygningsstruktur. Denne må ses på som veiledende og kan fravikes med +/- 3 meter.

§4.4 Byggehøyder

Maksimal gesimshøyde er angitt på plankartet. Det kan tillates mindre tekniske konstruksjoner på tak over angitte gesimshøyde. Omfanget må i så fall fremgå i byggesøknad.

Restriksjonsplan for byggehøyder for Molde lufthavn, Årø, skal overholdes.

§4.5 Parkering og adkomst

Antall biloppstillingsplasser som tiltakshaver må anlegge på egen grunn beregnes etter følgende normer:

- 1,5 plasser pr boenhet (avrundes oppover).

Adkomstveg, parkeringsplasser, snuplasser og stigningsforhold skal vises på situasjonsplanen.

§4.6 Ubebygd areal og uteoppholdsareal

Ubebygd areal mellom bygningene skal tilrettelegges som uteoppholdsareal.

Opparbeidd uteoppholdsareal skal ha egnet plassering for lek og rekreasjon.

Ved utforming av uteområdet skal prinsipp for universell utforming legges til grunn så langt som mulig.

Ubebygde deler av tomta skal utformes, beplantes og vedlikeholdes på en tiltalende måte. Den skal ikke beplantes med trær eller busker som etter kommunen sitt skjønn kan være sjenerende for offentlig ferdsel og trafikksikker utkjøring til offentlig veg.

Krav til uteoppholdsareal settes til MUA 50 m² pr. boenhet.

På områdene BB1 og BB2 skal det anlegges nærlekeplasser/sandlekeplasser med 100 m2 pr.plass med 1 plass pr.25 leilighet, i alt 6 nærlekeplasser/sandlekeplasser.

§4.7 Energi

I samsvar med kommunens energipolitiske handlingsplan skal ny bebyggelse tilrettelegges for tilknytning til fjernvarmeanlegg. Der det ikke er lagt til rette for fjernvarme, skal nærvarme vurderes.
Nye bygg og anlegg skal tilrettelegges med lavt energibruk.

§4.8 Støy

Innenfor område som blir utsatt for støy over grenseverdiene, skal det oppføres støydempingstiltak i form av støttemur, støyskjerm, støyvoller, fasadetiltak eller andre avskjerminger.

GRØNTSTRUKTUR

§5 Turveg – turdrag - friområde

§5.1 Tilgjengelighet

Både turveg, turdrag og friområdet skal være offentlig tilgjengelig.

§5.2 Opparbeidelse

Ved opparbeidelse av disse områdene skal det lages en opparbeidelsesplan som skal godkjennes av Plan- og utviklingsavdelingen i kommunen.

Det skal sikres funksjonell ferdsel for allmenheten gjennom friområdet mellom BB1 og BB2.

§5.3 Fremtidig utnyttelse

Ved en fremtidig forlengelse av samleveg til områdene vest for planområdet vil turdraget i enden av vegen kunne omdisponeres til veg

SAMFERDSELSANLEGG

§6 Veg og fortau

§6.1 Avkjørsel

Felles avkjørsel skal ha en bredde på minimum 5,5 meter. Vei skal bygges i henhold til kommunal standard og på de siste 5 meter før kryss skal vei være tilnærmet flat dersom det er mulig.

§6.2 Snuplass

Snuplass for kjøretøy opp til og med lastebil (L – lengde 12 meter) skal anordnes på området for «Bebyggelse og anlegg» og vises på situasjonsplanen.

På område BB2 skal det også anordnes en snuplass som skal fungere for hele samlevegen.

§6.3 Fortau

Det skal på situasjonsplanen redegjøres for hvordan gangtrafikken mellom fortau langs offentlig veg og infrastruktur på området skal løses på en trafikksikker måte.

§6.4 Rekkefølgebestemmelser

Forbikjøringslomme langs Olav Oksviksveg i krysset med ny tilkomstveg til feltet, skal opparbeides samtidig med ny tilkomstveg.

Friområdet FG 5 i områdeplan 1502201117 med kvartalslekeplass skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med byggeområde BB1 og BB2.

Molde 01.03.2013

Rev. 03.06.13 øk

Vedtatt av Molde kommunestyre 20.06.2013 i sak 56/13

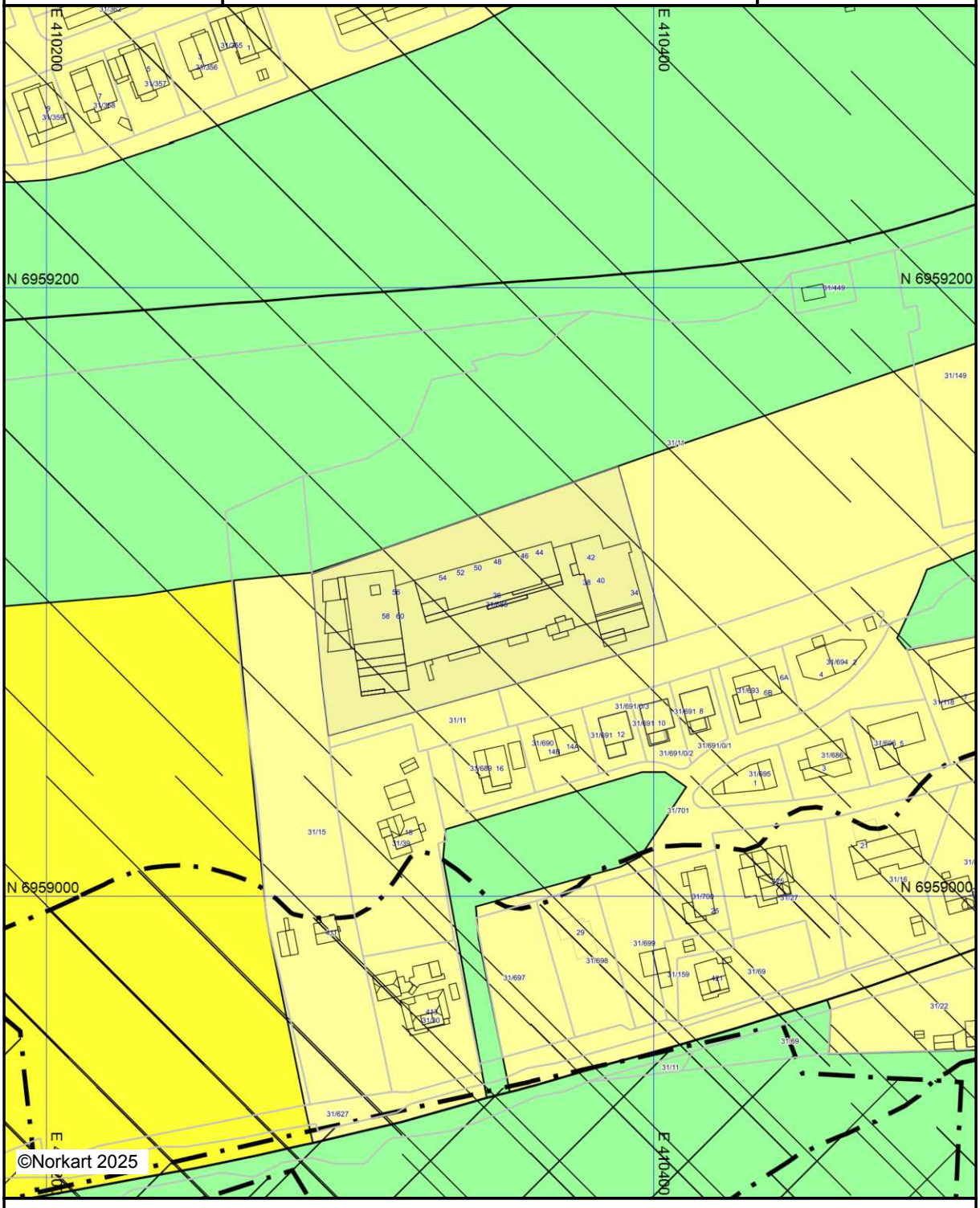
Molde kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 31/685
Adresse: Tiriltungevegen 56
Utskriftsdato: 04.06.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Kommuneplanens arealdel for	Plannummer
MOLDE, DEL 1, 2015-2025	**K201401**

TEGNFORKLARING

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11-7 NR.1)

- Boligbebyggelse - nåværende
- Boligbebyggelse - fremtidig
- Fritidsbebyggelse - nåværende
- Sentrumsformål - nåværende
- Sentrumsformål - fremtidig
- Forretning - nåværende
- Forretninger- fremtidig
- Tjenesteyting - nåværende
- Tjenesteyting- fremtidig
- Råstoffutvinning - nåværende
- Næringsbebyggelse - nåværende
- Næringsbebyggelse - fremtidig
- Idrettsanlegg - nåværende
- Andre typer bebyggelse - nåværende
- Andre typer bebyggelse - fremtidig
- Grav og urnelund - nåværende
- Grav og urnelund - fremtidig
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nåværende
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - fremtidig

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL2008 §11-7 NR.2)

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur- nåværende
- Lufthavn- nåværende
- Havn - nåværende
- Parkering - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11-7 NR.3)

- Grønnstruktur - nåværende
- Grønnstruktur - fremtidig
- Friområde - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsformål samt reindrift (PBL2008 §11-7 NR.5)

- Landbruks-,natur- og friluftsformål samt reindrift - nåværende
- LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Bruk og vernav sjø og vassdrag(PBL2008 §11-7 NR.6)

- Småbåthavn - nåværende
- Drikkevannr - nåværende
- Naturområde vann - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)

- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Flomfare
- Faresone - Skytebane
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
- Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
- Sikringsone - Område for grunnvannsforsyning
- Sikringsone - Byggeforbud rundt veg,bane og flyplass
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Støysone - Ander støysoner
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende
- Båndlegging for regulering etter PBL - fremtidig

Båndlegging for regulering etter PBL - fremtidig

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)

- Faresone grense
- Sikringsonegrense
- Støysonegrense
- Angitthensyngrense
- Båndleggingggrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Fjernveg - nåværende
- Fjernveg - framtidig
- Fjernveg tunnel - framtidig
- Hovedveg - nåværende
- Hovedveg tunnel - nåværende
- Samleveg - framtidig
- Samleveg - nåværende
- Adkomstveg - framtidig

Kartopplysninger

Konsulent	Molde kommune	Lovgrunnlag	PBL 2008
Kilde for basiskart	FKB	Målestokk	1:20000
Dato for basiskart	2016	0 200 400 600 800 m	N
Koordinatsystem	UTM sone32/Euref89		
Høydegrunnlag	NGO 1954		

Behandling etter plan- og bygningsloven	Saksnummer	Dato (fra-til)	Saksbehandler
Forhåndskonferanse			
Varsel om oppstart av planarbeid		12.2.2014	HVS
Plan- og utviklingsutvalget (1. gang)	53/15	25.8.2015	HVS
Offentlig ettersyn (1. gang)		5.9.-19.10.2015	HVS
Plan- og utviklingsutvalget (2. gang)	42/16	30.8.2016	BG
Offentlig ettersyn (2. gang)			
Plan- og utviklingsutvalget (3. gang)			
Offentlig ettersyn (3. gang)			
Plan- og utviklingsutvalget (4. gang)			
Formannskapet	126/16	13.9.2016	BG
Kommunestyre	**97/16**	**6.10.2016**	**BG**
1. revisjon av plankart		14.11.2016	BG
2. revisjon av plankart			
3. revisjon av plankart			

MOLDE KOMMUNE
Rådhusplassen 1, 6413 Molde

Underskrift ordfører

Stempel



Kommuneplanens arealdel for Molde, del 1, 2015 – 2025

Arealplan fra Strande til Aukra grense

Planbestemmelser og retningslinjer

Vedtatt i Molde kommunestyre, sak 97/16, 6.10.2016

Sist revidert 14.11.2016

MOLDE KOMMUNE

Innhold

Generelle bestemmelser 3
§ 1 Forholdet til kommuneplaner 3
§ 2 Forholdet til reguleringsplaner 3
§ 3 Krav om reguleringsplan 3
§ 4 Innhold i utbyggingsavtaler 4
Bestemmelser til arealformål 4
§ 5 Boligbebyggelse 4
§ 6 Offentlig tjenesteyting 4
§ 7 Handel og næring 5
§ 8 Samferdsel og teknisk infrastruktur 5
§ 9 Kombinert bebyggelse og anleggsformål 6
§ 10 Parkering 6
§ 11 Blå og grønne strukturer 10
§ 12 LNFR - Moldemarka 10
§ 13 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone 12
§ 14 Fritidsbebyggelse og naust 13
Faresoner og hensynssoner 13
§ 15 Faresoner 13
§ 16 Hensynssoner 14
Uterom, fortetting og estetikk 17
§ 17 Generelt om lek og uterom 17
§ 18 Lekeplasser 17
§ 19 Uteoppholdsareal til boliger 18
§ 20 Fortetting 20
§ 21 Kulturmiljø 21
§ 22 Arkitektur og estetikk 21

§ 4 Innhold i utbyggingsavtaler

§ 4.1 Utbyggingsavtaler forutsettes inngått før igangsettingstillatelse gis, der utbygging i henhold til vedtatt plan (kommuneplanens arealdel, kommunedelplan eller reguleringsplan) med tilhørende bestemmelser forutsetter bygging av offentlige anlegg og/eller tilpasning av slike anlegg. Med offentlig anlegg menes alle anlegg/tiltak som er regulert til offentlig formål i arealplanen, for eksempel offentlige trafikkanlegg, offentlige friområder, offentlige anlegg for vann og avløp o.l.

§ 4.2 Utbyggingsavtale knyttet til boligsosiale tiltak forutsettes inngått der kommunen skal ha forkjøpsrett eller tilvisningsrett til en andel av boligene. Utbyggingsavtale knyttet til boligsosiale tiltak skal utformes i henhold til kommunestyrets forutsetningsvedtak.

Bestemmelser til arealformål

§ 5 Boligbebyggelse

§ 5.1 Område B1 – Baret som bolig og friområde kan ikke bygges ut før det foreligger godkjent adkomst. Dette vil betinge avkjørselssanering, ny kryssløsning og trygge forbindelser for myke trafikanter. Statens vegvesens håndbok N100 skal legges til grunn for utforming av løsningene.

§ 5.2 Område B4 – Bjørsetsaga som bolig og friområde kan ikke bygges ut før det foreligger en godkjent adkomst. Dette vil betinge avkjørselssanering, ny kryssløsning og trygge forbindelser for myke trafikanter. Statens vegvesens håndbok N100 skal legges til grunn for utforming av løsningene.

§ 5.3 Område B10 – Øvre Fuglset som bolig og friområdet kan utbygges under forutsettelse at det ved regulering inngår en buffersone langs Fuglsetbekken som ivaretar behovene for friluftslivet og barn og unges interesser. På østre delen av området skal avstanden til turstiene vurderes og inngå i reguleringsplanen som LNF område.

§ 6 Offentlig tjenesteyting

§ 6.1 Areal avsatt til offentlig tjenesteyting skal benyttes til offentlige anlegg, herunder barnehager, barne- og ungdomsskoler eller helse- og velferdssenter o.l.

§ 6.2 Størrelsen på areal til uteområder i barnehager og på skoler skal være i henhold til statlige retningslinjer. Uteområdene skal ha god sammenheng og være egnet til lek og opphold.

§ 6.3 Barnehagetomter skal primært lokaliseres i barnas nærmiljø, sekundært i tilknytning til hovedfartsårer inn mot sentrum og de større arbeidsplasskonsentrasjonene.

§ 16.2 Restriksjonssone Flyplass

a. Innenfor hensynssone H190_1 (jf. Avinors tegning) gjelder de høyderestriksjoner som er angitt med koter (sorte streksymboler) på restriksjonsplanen for Molde lufthavn Årø, Avinors tegning ENML-P-08 datert 20.08.2013. For områder beliggende mellom de viste koter, skal høyderestriksjonen beregnes gjennom interpolasjon. Innenfor restriksjonsområdet kan det ikke etableres hinder (bygninger, vegetasjon, anlegg eller andre innretninger) som overstiger høyderestriksjonene som er angitt på plankartet. vegetasjonen skal holdes under hinderflatene, og nødvendig fjerning av vegetasjon vil bli gjennomført av Avinor. Avinors gjeldende saksbehandlingsrutiner skal brukes for håndtering av utsjekk mot hinderflatene rundt rullebanen på lufthavnen.

b. Alle nye reguleringsplaner innenfor hensynssone H190_1 (jf. Avinors tegning) skal innarbeide høyderestriksjonene i form av egen hensynssone på reguleringsplanene, jf. plan- og bygningslovens §§ 12-6 og 12-7. Alternativt må det i nye reguleringsplaner angis bestemmelser med maksimal tillatt mønehøyde på bygninger og anlegg som ikke overstiger høyderestriksjonene i restriksjonsplanen ENML-P-08 for lufthavnen.

c. Alle søknader om etablering av nye bygninger og anlegg innenfor hensynssone H190_2 (jf. Avinors tegning), dvs. områder med byggerestriksjoner rundt navigasjonsanlegg ved Molde lufthavn Årø vist med koter (røde streksymbol) på Avinors tegning ENML-P-09 datert 20.08.2013, skal håndteres etter Avinors gjeldende saksbehandlingsrutiner. For områder beliggende mellom de viste koter, skal byggerestriksjonene beregnes gjennom interpolasjon.

d. Avinor skal høres i forbindelse med søknad om tiltak som endrer lyssettingen rundt lufthavnen og som kan ha innvirkning på sikkerheten for lufttrafikken.

§ 16.3 Nedslagsfelt drikkevann

Innenfor nedslagsfelt for drikkevann er det forbudt med tiltak som kan forurense drikkevannet.

§ 16.4 Støysoner

Miljøverndepartementets retningslinje for støy i planleggingen T-1442/2012 gitt i tabell 3 skal legges til grunn for planlegging og tiltak etter plan- og bygningsloven pbl § 20-1.

Retningslinjer:

1. *Støysonene i kommuneplanens arealdel skal legges til grunn ved vurdering av støypåvirkning og behov for utredninger.*
2. *Støyende næringsaktivitet bør ikke etableres i samme bygning som boliger. I plan- og byggesaker for støyende næringsvirksomhet skal det fastsettes mak-*

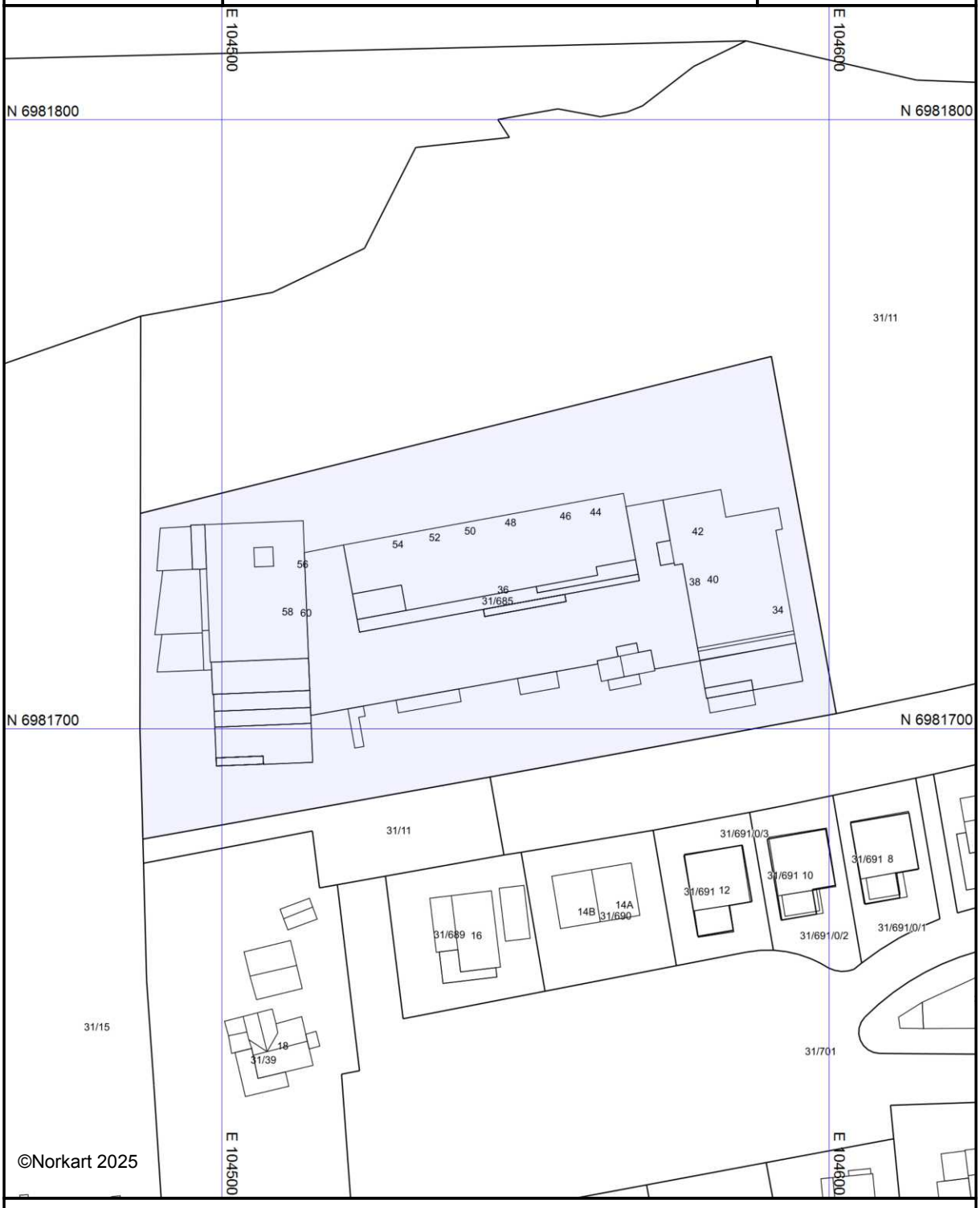
Molde kommune

Reguleringsplanforslag

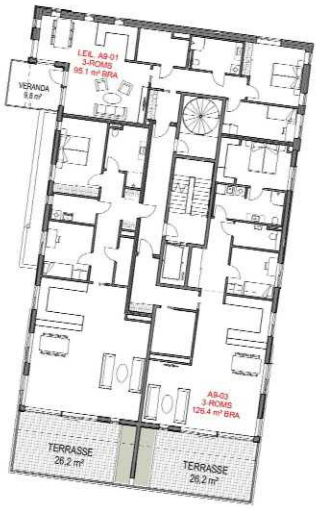
Eiendom: 31/685
Adresse: Tiriltungevegen 56
Dato: 04.06.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



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







1134

EIKREM PANORAMA - BB2

ENDRING TIL GITT TILLATELSE

PLAN 9. ETASJE

målestokk 1 : 250 | dato 27.05.2014 Rev. 29.09.2014

KOSBERGS ARKITEKTKONTOR AS

KJELL KOSBERG, SIVILARKITEKT MNAL

MOLDE KOMMUNE
Byggesak og geodata

Saksbehandler: GUDRUNH

Midlertidig brukstillatelse

Etter plan- og bygningsloven § 21-10

Vår ref.	Løpenr
2013/1833	17557/2016

Byggested: Tiriltungevegen 36-56, 6422 MOLDE

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
31	685		

Ansvarlig søker (navn og adresse)	Tiltakshaver (navn og adresse)
Kosbergs Arkitektkontor AS Postboks 78 6402 MOLDE	Eikrem Utbygging AS Postboks 2036 6402 MOLDE

Vedtak/tillatelse	Vedtak dato	Vedtak nr
Rammetillatelse og igangsettingstillatelse etter søknad	20.12.13	DS 13/630
Endring av tillatelse etter søknad	01.07.14	DS 14/407
Endring av tillatelse etter søknad	09.07.14	DS 14/435
Endring av tillatelse etter søknad	20.08.14	DS 14/518
Endring av tillatelse etter søknad	21.10.14	DS 14/624
Endring av tillatelse etter søknad	04.12.14	DS 14/739

Vilkår

Midlertidig brukstillatelse utstedes på grunnlag av ferdigmelding datert 31.03.16. 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 A

Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeider er utført:	Må fullføres innen (dato):
Resterende arbeider ved resten av tiltaket	18.08.16

Sikkerhetsstillelse for at manglene blir rettet: ☐ Ja ☒ Nei

Underskrift

Sted	Dato	For Byggesak og geodata
Molde	07.04.2016	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	Løpenr
2013/1833	1987/2018

Byggested
Tiriltungevegen 34-60, 6422 MOLDE

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
31	685		

Ansvarlig søker (navn og adresse)	Tiltakshaver (navn og adresse)
Kosbergs Arkitektkontor AS Postboks 78 6402 MOLDE	Eikrem Utbygging AS Postboks 2036 6402 MOLDE

Vedtak/tillatelse	Vedtak dato	Vedtak nr
Rammetillatelse og igangsettingstillatelse etter søknad	20.12.13	DS 13/630
Endring av tillatelse etter søknad	01.07.14	DS 14/407
Endring av tillatelse etter søknad	09.07.14	DS 14/435
Endring av tillatelse etter søknad	20.08.14	DS 14/518
Endring av tillatelse etter søknad	21.10.14	DS 14/624
Endring av tillatelse etter søknad	04.12.14	DS 14/739

Spesifikasjon

Tiltaket/byggets art
Oppføring av tre terrasseblokker

Merknader	Ferdigattesten utstedes på grunnlag av ferdigmelding datert 24.01.17 og dokumentasjon mottatt 08.03.17 og 19.12.17. I mottatt dokumentasjon er det bekreftet at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jf. pbl § 20-1.

Underskrift

Sted	Dato	For Byggesak og geodata
Molde	11.01.2018	Aleksander Aasen Knudsen Enhetsleder (Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur)

MOLDE KOMMUNE
Byggesak og geodata

Saksbehandler: GUDRUNH

Driftstillatelse for heis

Etter plan- og bygningslovens § 21-10

Vår ref	Løpenr
2013/1833	17582/2016

Byggested
Tiriltungevegen 36-56, 6422 MOLDE

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
31	685		

Ansvarlig søker (navn og adresse)	Tiltakshaver (navn og adresse)
Kosbergs Arkitektkontor AS Postboks 78 6402 MOLDE	Eikrem Utbygging AS Postboks 2036 6402 MOLDE

Vedtak/tillatelse	Vedtak dato	Vedtak nr
Rammetillatelse og igangsettingstillatelse etter søknad	20.12.13	DS 13/630
Endring av tillatelse etter søknad	01.07.14	DS 14/407
Endring av tillatelse etter søknad	09.07.14	DS 14/435
Endring av tillatelse etter søknad	20.08.14	DS 14/518
Endring av tillatelse etter søknad	21.10.14	DS 14/624
Endring av tillatelse etter søknad	04.12.14	DS 14/739

Spesifikasjon

Tiltakets art
Nybygg – oppføring av tre terrasseblokker – gjelder heis i bygg A

Merknader

Driftstillatelsen gis på grunnlag av ferdigmelding datert 31.03.16.

I mottatt dokumentasjon er det bekreftet at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og bestemmelser i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Drift og vedlikehold av tekniske installasjoner må skje i samsvar med pbl § 29-9 og byggteknisk forskrift § 16-1. Det er eieren av anlegget som er ansvarlig for at anlegg som er i bruk er sikkerhetsmessig forsvarlig, og at det utføres vedlikehold, ettersyn, nødvendige reparasjoner og sikkerhetskontroll.

Underskrift

Sted	Dato	For Byggesak og geodata
Molde	07.04.2016	Aleksander Aasen Knudsen Enhetsleder (Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur)

Kopi til

Norsk Heiskontroll Område 2	Lade alle 65 B, 7041 Trondheim

Molde kommune
Postadresse: Rådhusplassen 1, 6413 Molde
Telefon: 71 11 10 00
E-post: postmottak@molde.kommune.no

Dato: 05.06.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

NK15021353 Naboeiendom/nærområde

Gnr:	**31**	Bnr:	**685**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Tiriltungevegen 56, 6423 MOLDE**						

Vi har ikke opplysninger om godkjente, ikke ferdigmeldte, byggetiltak i nærområdet.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Skatteetaten

Dato
05.06.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

PRIVATMEGLEREN MOLDE AS
Kirkebakken 5
6413 MOLDE

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 1506 MOLDE

Organisasjonsnr 916 043 546 Andelsnr 25

Eiendommens adresse:

Tiriltungevegen 56, 6423 MOLDE

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 443 409
Som sekundærbolig:	kr 5 773 637

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

GENERALFORSAMLING

Tiriltunga Borettslag

Tirsdag 08.04.2025 kl 20:00

Scandic Seilet



Min side – hva ligger i Min side

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

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

Hvordan opprette Min side

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

www.mobo.no – Min side

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

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

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

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



Innkalling til ordinær generalforsamling i Tiriltunga Borettslag

Tid: Tirsdag 08.04.2025, kl 20:00

Sted: Scandic Seilet

SAKSLISTE

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak av navnefortegnelse

1.3 Godkjenning av innkalling og dagsorden

1.4 Valg av møtesekretær

1.5 Valg av andelseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

1.6 Valg av tellekorps

2. Styrets årsmelding

3. Årsregnskap og revisors beretning

4. Godtgjørelse til styret

5. Valg

Valgkomiteens innstilling ligger vedlagt.

5.1 Valg av styreleder for 1 år

Styreleder velges for 1 år for at styrelederperiodene skal fortsette i samme takt som tidligere.

5.2 Valg av 3 styremedlemmer

To styremedlemmer velges for 2 år. Siden Knut Kjærland innstilles som styreleder og i utgangspunktet var valgt som styremedlem for 2 år på fjorårets generalforsamlingen, velges et styremedlem for 1 år.

5.3 Valg av 4 varamedlemmer for 1 år

5.4 Valg av 2 delegater med vara til MOBOs generalforsamling 10.06.2025

5.5 Valg av valgkomité

Saksdokumenter følger vedlagt.

Tiriltunga Borettslag

Årsmelding fra styret 2024

1. TILLITSVALGTE:

Siden forrige ordinære generalforsamling har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

STYRET:

- Styremedlem, Knut Kjærland
- Styremedlem, Svein Birger Kjerstad
- Styremedlem, Bente Marie Malme
- Styremedlem, Elisabeth Nakken
- Varamedlem, Karin Smørdal Olsen
- Varamedlem, Terese Gaupseth
- Varamedlem, Egil Rekdal
- Varamedlem, Per Egil Rekdal

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 Frende Forsikring.

Polise nr. 1255677. 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

Tiriltunga Borettslag består av 84 boenheter og ligger i Molde kommune

Boligselskapet er registrert i Brønnøysund med organisasjonsnummer 916043546.

3. STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har det vært avholdt 9 styremøter, hvor 45 protokollerte saker har vært behandlet.

Styret har arbeidet med følgende saker:

Innkjøp av vakumutskiller i sentralvarmeanlegg, og rensing av systemvann i radiatorer og gulv er gjennomført.

Skifte av lyskilder i begge garasjer er fullført.

Bevisstgjøring mht den enkelte beboers energiforbruk. Dette har gitt en positivt effekt på borettslagets totale energiforbruk, og betraktelig besparelse av kostander til oppvarming.

Innhentet tilbud på borettslagets forsikring, og valgt Varig (Frende) som ny forsikringsleverandør.

Opprettet samarbeid med Sameiet Øvre Eikrem om fartsreduserende tiltak i Tiriltungevegen.

Tvistesak ifm terrasse er avsluttet. Tilbakeføringen av terrasse er ferdigstilt iht krav. Advokat og styret legger til grunn at tilbakeføringen ansees som fullført.

Vedtatt å bygge en boule-bane til benyttelse for borettslagets beboere.

Vedtatt oppgradering av nødnett i heisene fra 2G til 4G.

Gjennomført opplæring av 2-3 heisansvarlige i hver blokk.

Beredskap er diskutert, og styret oppfordrer beboerne til å finne løsninger for beredskap i egne leiligheter og boder i så stor grad det er mulig.

Budsjett for 2025 utarbeidet og vedtatt.

4. ØKONOMI

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

Årsmeldingen er godkjent av styret 03.03.2025

Resultatregnskap 2024 Tiriltunga Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		13 954 254	12 685 281	15 056 900	13 787 500
Kabel TV avgift		639 072	619 920	639 100	644 100
Andre driftsinntekter		95 782	108 210	90 000	95 000
Sum inntekter		**14 689 108**	**13 413 411**	**15 786 000**	**14 526 600**
Kostnader					
Personalkostnader	2	22 825	19 909	24 000	22 900
Styrehonorar		161 880	141 200	170 000	170 000
Energi og strøm		1 192 456	1 194 271	1 200 000	1 350 000
Vedlikehold	3	824 586	532 005	820 000	681 500
Avskrivninger	6	52 595	43 736	43 700	35 500
Revisjonshonorar		12 551	11 399	11 400	12 600
Forretningsførerhonorar		237 640	235 901	244 400	247 000
Andre konsulenttjenester		26 487	2 650	50 000	50 000
Kabel-TV		613 620	611 079	639 100	644 100
Kontigent boligbyggelag		25 200	25 200	25 200	25 200
Forsikringer		226 459	196 847	247 100	257 700
Kommunale avgifter	4	1 944 863	1 705 468	1 839 000	2 102 000
Snøbrøyting		142 039	115 112	100 000	120 000
Andre driftskostnader	5	372 782	404 662	415 500	427 100
Sum kostnader		**5 855 983**	**5 239 438**	**5 829 400**	**6 145 600**
Driftsresultat		**8 833 125**	**8 173 973**	**9 956 600**	**8 381 000**
Finansinntekter og kostnader					
Renteinntekt		94 496	81 177	25 000	40 000
Rentekostnad	11	8 924 041	8 019 739	10 025 300	8 456 500
Resultat av finansinnt. og -kostnader		**-8 829 545**	**-7 938 562**	**-10 000 300**	**-8 416 500**
Årsresultat	**1**	**3 581**	**235 411**	**-43 700**	**-35 500**
Overføringer og disponeringer					
Overført annen egenkapital	8	3 581	235 411	-43 700	-35 500
Sum overføringer og disponeringer		**3 581**	**235 411**	**-43 700**	**-35 500**

Balanse pr. 31.12.24 Tiriltunga Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Varige driftsmidler			
Bygninger	6	348 103 866	348 038 336
Sum anleggsmidler		**348 103 866**	**348 038 336**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		24 376	21 096
Andre fordringer		163 416	202 768
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		1 416 965	1 191 880
Sum omløpsmidler		**1 604 757**	**1 415 744**
SUM EIENDELER		**349 708 623**	**349 454 080**

Balanse pr. 31.12.24 Tiriltunga Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		420 000	420 000
Opptjent egenkapital		1 157 124	1 153 543
Sum egenkapital	**8**	**1 577 124**	**1 573 543**
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	9, 11	153 455 000	160 405 000
Borettsinnskudd	10	162 012 500	162 012 500
Garasje innskudd		11 750 000	11 750 000
Annen langsiktig gjeld	9, 11	20 307 500	13 357 500
Sum langsiktig gjeld		**347 525 000**	**347 525 000**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		272 551	39 093
Leverandørgjeld		333 949	313 277
Annen kortsiktig gjeld		0	3 167
Sum kortsiktig gjeld		**606 500**	**355 537**
Sum gjeld		**348 131 500**	**347 880 537**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**349 708 623**	**349 454 080**

Molde 31.12.24

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

Svein Birger Kjerstad
Styremedlem

Knut Kjærland
Styremedlem

Elisabeth Nakken
Styremedlem

Bente Marie Malme
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap
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.

Tomt og boligeiendommer avskrives ikke. Andre varige driftsmidler føres i balansen til anskaffelseskost, fratrukket akkumulerte av- og nedskrivninger. Ordinære avskrivninger er beregnet lineært over driftsmidlenes levetid.

Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler pr. 01.01	**1 060 207**	**781 060**
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	3 581	235 411
Avskrivinger	52 595	43 736
Kjøp / salg anleggsmidler	-118 125	0
Opptak /avdrag langsiktig gjeld	-6 950 000	-2 800 000
Endringer i andre langsiktige poster	6 950 000	2 800 000
B. Årets endring disponible midler	**-61 949**	**279 147**
C. Disponible midler 31.12	**998 258**	**1 060 207**

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

Note 2 - Personalkostnader

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	22 825	19 909
Sum	**22 825**	**19 909**

Borettslaget har ingen ansatte.

Note 3 - Vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	80 676	156 792
6602 Vedlikehold vvs	118 338	62 332
6603 Vedlikehold elektro	384 714	38 311
6604 Vedlikehold utvendig anlegg	3 184	10 340
6605 Vedlikehold heis	60 251	104 081
6607 Vedlikehold garasjer	8 560	7 445
6609 Vedlikehold ventilasjon	55 299	52 145
6610 Leie vaktmester	112 725	99 214
6620 Rep. og vedlikehold utstyr	840	1 347
Sum	**824 586**	**532 005**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.
Det er ikke nødvendig med vedlikeholdsavsetning.

Note 4 - Kommunale avgifter

	2024	2023
7760 Kommunale avgifter	1 052 048	984 408
7761 Eiendomsskatt	892 815	721 060
Sum	**1 944 863**	**1 705 468**

Note 5 - Andre driftkostnader

	2024	2023
6305 Driftskostnader til El-bil	59 432	63 234
6360 Renhold, sanitærartikler	224 930	220 159
6390 Kostnader Tirilstua	5 701	7 510
6440 Leie av container , transportmidler	0	7 238
6500 Verktøy og redskaper	5 007	2 344
6550 Driftsmaterialer	0	350
6552 HMS-system	4 590	4 395
6570 Arbeidsklær, verneutstyr	308	0
6720 Juridisk rådgivning	-1 218	29 313
6800 Kontorrekvisita	0	140
6825 Kopiering	0	304
6890 Andre kontorkostnader	400	0
6910 Kostnader internett	5 910	5 910
6940 Porto	0	41
6990 Andre kostnader tele/post	56 188	53 564
7000 Drivstoff	0	1 726
7420 Gaver kunder, fradragsberettiget	3 395	1 490
7719 Andre organisasjonsmessige kostnader	997	0
7720 Generalforsamling	2 538	2 640
7770 Bank og kortgebyr, betalingsgebyr	4 605	4 305
Sum	**372 782**	**404 662**

Note 6 - Bygninger

	Bygninger	Garasjer	Elbilladning	Vaktmesterrom	Dørautomatikk	AP anlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	324 045 250	23 750 000	140 500	44 025	34 359	96 508
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	324 045 250	23 750 000	140 500	44 025	34 359	96 508
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	136 109	0	34 359	73 989
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	324 045 250	23 750 000	4 391	44 025	0	22 519
Årets avskrivninger :	0	0	17 562	0	6 872	19 302
Anskaffelsesår :	2015	2015	2017	2017	2019	2021
Antatt levetid i år :			8		5	5

	Natursteinsmur uteområde	Infrastruktur elbillading	Vakumutskiller
Anskaffelseskost pr.01.01 :	57 887	70 529	0
Årets tilgang :	0	0	118 125
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	57 887	70 529	118 125
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	8 859
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	57 887	70 529	109 266
Årets avskrivninger :	0	0	8 859
Anskaffelsesår :	2021	2022	2024
Antatt levetid i år :			10

Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført. Jfr . note om vedlikehold.

Note 7 - Anleggsmidler

	Snøfreser
Anskaffelseskost pr.01.01 :	53 950
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	53 950
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	53 950
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	0
Anskaffelsesår :	2016
Antatt levetid i år :	5

Note 8 - Egenkapital

Forskjellen mellom eiendeler og gjeld blir egenkapital, hvor andelskapital føres opp som innskutt egenkapital og resterende del av egenkapitalen føres opp som opptjent egenkapital.

Spesifikasjon innskutt egenkapital			**2024**
	Antall	**Pr. andel**	**Sum**
Andeler i borettslag	84	5 000	420 000

Spesifikasjon opptjent egenkapital

Opptjent egenkapital pr. 01.01	**1 153 543**
+/- Årets resultat	3 581
Opptjent egenkapital pr. 31.12	**1 157 124**
Sum egenkapital pr. 31.12	**1 577 124**

Note 9 - Avdragsfritt lån

Borettslagets lån er avdragsfritt frem til 30/03-2036. På bakgrunn av avdragene vil felleskostnadene for de som ikke har betalt ned noe fellesgjeld fra denne dato øke med følgende beløp:

Enhet	Andel avdrag per mnd
1	6 597
2	6 319
3	2 986
4	6 736
5	6 319
6	2 986
7	5 764
8	6 319
9	4 653
10	5 833
11	4 236
12	3 542
13	5 764
14	5 347
15	6 181
16	3 056
17	7 500
18	6 458
19	6 389
20	3 681
21	6 181
22	7 569
23	6 181
24	7 083
25	8 403
26	9 722
27	7 812
28	3 542
29	3 542
30	5 764
31	5 208
32	4 792
33	5 208
34	5 208
35	5 208
36	5 208
37	4 792
38	6 042
39	6 042
40	5 208
41	5 278
42	5 278
43	6 111
44	6 111
45	5 278
46	5 347
47	4 931
48	6 111

Note 9 - Avdragsfritt lån

49	6 111
50	5 139
51	5 417
52	5 069
53	6 181
54	6 181
55	5 417
56	6 875
57	7 847
58	9 861
59	9 792
60	10 000
61	5 833
62	5 625
63	5 833
64	4 486
65	2 778
66	5 833
67	5 889
68	5 347
69	2 847
70	5 889
71	5 625
72	5 486
73	2 917
74	6 042
75	5 347
76	3 472
77	7 083
78	7 083
79	3 611
80	6 528
81	7 431
82	3 264
83	7 278
84	7 431
Avdrag pr år	**5 792 083**

Note 10 - Borettsinnskudd

2250 Borettsinnskudd	162 012 500
Sum	**162 012 500**

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 11 - Pantegjeld og pantestillelser

Kreditor:	**DNB Bank ASA**
Formål:	Boligfinansiering
Lånenummer:	27473
Lånetype:	Serie
Opptaksår:	2016
Rentesats:	5,45%
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.06.2066
Opprinnelig lånebeløp:	173 900 000
Lånesaldo 01.01:	160 405 000
Avdrag i perioden:	6 950 000
Lånesaldo 31.12:	**153 455 000**
Saldo 5 år frem i tid:	153 455 000
Andelssaldo 01.01:	13 357 500
Innbetalt IN i perioden:	6 950 000
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0
Andelssaldo 31.12:	**20 307 500**
Sum pantegjeld for lån:	**173 762 500**

Av anleggets bokførte gjeld er kr. 335 775 000 sikret ved pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr. 348 103 866.

Resultat og balanse med noter for Tiriltunga Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Tiriltunga Borettslag

Styreleder	Knut Kjærland (sign.)	25.02.2025
Styremedlem	Svein Birger Kjerstad (sign.)	25.02.2025
Styremedlem	Bente Marie Malme (sign.)	25.02.2025
Styremedlem	Elisabeth Nakken (sign.)	25.02.2025

KPMG AS
Grandfjæra 24C
N-6415 Molde

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Tiriltunga Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

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

© 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

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

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 borettslagets 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 borettslagets 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 borettslaget 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 rettvisende 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, 25. februar 2025
KPMG AS

Else Berit Hamar

Else Berit Hamar
Statsautorisert revisor

Verv	Innstilling til årsmøtet 2025	2025
Styreleder	Knut Kjærland, konst. til gen.forsaml. 2025	Gjenvalg, velges for 1 år
Styremedlem	Svein Birger Kjærstad	Ikke på valg
Styremedlem	Arild Aakvik	Velges for 2 år
Styremedlem	Ruth Elin Aure	Velges for 2 år
Styremedlem	Katerina Belchovska	Velges for 1 år
1. Varamedlem	Karin Smørdal Olsen	Gjenvalg, velges for 1 år
2. Varamedlem	Terese Gaupseth	Gjenvalg, velges for 1 år
3. Varamedlem	Per Egil Rød	Gjenvalg, velges for 1 år
4. Varamedlem	Egil Rekdal	Gjenvalg, velges for 1 år

Kommentarer:

Styreleder velges for 1 år for at styrelederperiodene skal fortsette i samme takt som tidligere.

Styremedlem Katerina Belchowska velges for 1 år av samme grunn og for at to og to styremedlemmer skal være på valg hvert år.

Mvh

Valgkomiteen

Reidar Sele

Mari Ann Bævre

Fullmektig

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

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

Rådgiver

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

FULLMAKT

Navn: _____

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

_____

Dato: _____

Navn: _____

Adresse: _____

Signatur: _____

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

Til deg som bor i leilighet tilknyttet MOBO!

GARANTI

Skal du selge eller lurer du på hva leiligheten din er verdt?

Vi i GARANTI Eiendomsmegling er spesialister på MOBO leiligheter og kjenner ditt nabolag godt!

Vi har følgende tilbud til alle som bor i leilighet tilknyttet MOBO:

- E-takst kr 2 900,-. Denne kan blant annet brukes til refinansiering og lånesøknad i bank.
- Gratis muntlig verdivurdering om du bare vil vite hva boligen din er verdt.
- Fotopakke ved signering av salgsoppdrag innen 31. mai 2025



Med hilsen fra **Terese Nerland** **Grete Berland** **Christian Fredriksen**
GARANTI Eiendomsmegling **Tlf: 915 44 447** **Tlf: 975 04 641** **Tlf. 971 80 405**

Vi samarbeider med

Romsdalsbanken

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Tiriltunga Borettslag tirsdag 08.04.2025 kl. 20:00 - Scandic Seilet .

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Til møteleder ble valgt: Forretningsfører MOBO v/Tore Roksvaag

1.2 Opptak av navnefortegnelse

Vedtak:
25 fremmøtte, 2 fullmakter hvorav 21 stemmeberettigede.

1.3 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:
En andelseier bemerket at innkallingen ikke var kommet i postkassen på tidspunktet som ble opplyst at de var distribuert. Andelseieren hadde imidlertid fått innkallingen i før generalforsamlingen, ordinær generalforsamling ble erklært lovlig satt.

1.4 Valg av møtesekretær

Vedtak:
Som møtesekretær ble valgt: Forretningsfører MOBO v/Tore Roksvaag

1.5 Valg av andelseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble valgt: Eva Iren Gussiås Nerland

1.6 Valg av tellekorps

Vedtak:
Som tellekorps ble enstemmig valgt: Det ble ikke valgt tellekorps.

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. Godtgjørelse til styret

Vedtak:
Det ble enstemmig vedtatt å øke fjorårets honorar med 3 %. (fjorårets tall vises i parentes)

Styreleder: kr 79.928 (kr 77.600)

Nestleder: kr 15.965 (kr 15.500)

Styremedlemmer: kr 6.386 (kr 6.200)

1. vara: kr 6.386 (kr 6.200)

Ansvarlig Tirilstua: kr 3.605 (kr 3.500)

HMS ansv. / Tekn. bakvakt: kr 7.210 (kr 7.000)

Møtegodtgjørelse: kr 639 (kr 620)

Honorar styreleder fordeles etter hvem som har innehatt rollen i perioden.

5. Valg

5.1 Valg av styreleder for 1 år

Styreleder velges for 1 år for at styrelederperiodene skal fortsette i samme takt som tidligere.

Vedtak:
Som styreleder for 1 år ble enstemmig valgt: Knut Kjærland

5.2 Valg av 3 styremedlemmer

To styremedlemmer velges for 2 år. Siden Knut Kjærland innstilles som styreleder og i utgangspunktet var valgt som styremedlem for 2 år på fjorårets generalforsamlingen, velges et styremedlem for 1 år.

Vedtak:
Som styremedlemmer for 2 år ble enstemmig valgt: Arild Aakvik og Ruth Elin Aure

Som styremedlem for 1 år ble enstemmig valgt: Katerina Belchovska

5.3 Valg av 4 varamedlemmer for 1 år

Vedtak:

Som varamedlemmer for 1 år ble enstemmig valgt: Karin Smørdal Olsen, Terese Gaupseth, Per Egil Rød og Egil Rekdal

5.4 Valg av 2 delegater med vara til MOBOs generalforsamling 10.06.2025

Vedtak:

Som utsending til MOBOs generalforsamling ble enstemmig valgt: Knut Kjærland og Svein Birger Kjerstad. Styret velger selv vara ved behov.

5.5 Valg av valgkomité

Vedtak:

Som medlemmer til valgkomitéen ble enstemmig gjenvalgt: Reidar Sele og Mari Ann Bævre

Generalforsamlingen ble avsluttet kl 21:05

Protokoll for Tiriltunga Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Tore Roksvaag (sign.)	23.04.2025
Sekretær	Tore Roksvaag (sign.)	23.04.2025
Protokollvitne	Eva Iren Gussiås Nerland (sign.)	11.04.2025

GENERALFORSAMLING

Tiriltunga Borettslag

Tirsdag 09.04.2024 kl 20:00

Scandic Seilet



Min side – hva ligger i Min side

Medlemsnummer og ansiennitet
Medlemsfordelene
Overføre opptjent bonus til konto
Boliger på forkjøpsrett

Dersom du bor i borettslag/Sameie finner du også:
Månedlige felleskostnader
Vedtekter og evt. husordensregler
Budsjett
Årsoppgave til skattemelding
Søknad om utleie
Informasjon fra styret og MOBO

Hvordan opprette Min side

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

www.mobo.no – Min side

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

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

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

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



Innkalling til ordinær generalforsamling i Tiriltunga Borettslag tirsdag 09.04.2024

Tid: Tirsdag 09.04.2024, kl 20:00

Sted: Scandic Seilet

SAKSLISTE

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak av navnefortegnelse

1.3 Godkjenning av innkalling og dagsorden

1.4 Valg av møtesekretær

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

1.6 Valg av tellekorps

2. Styrets årsmelding

3. Årsregnskap og revisors beretning

4. Innkomne saker

4.1 Regelverk for handicap-parkering

Halvard Hosen har meldt inn sak angående manglende regelverk for handicap-plasser i borettslaget. Hosen foreslår at vedtektene må oppdateres med regler for HC-plasser. Innmeldt sak ligger vedlagt som saksdokument.

Styret har sett på saken og satt opp et forslag til endring av vedtektene pkt 4-1, 5. avsnitt.

Forslag til vedtak: Andelseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve å bytte parkeringsplass med andelseier uten nedsatt funksjonsevne som disponerer parkeringsplass særskilt tilrettelagt for personer med nedsatt funksjonsevne (HC-plass). Bytteretten gjelder bare dersom andelseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer parkeringsplass i borettslaget. Retten til handikap-plassen varer så lenge behovet kan dokumenteres. Er handikap-plassen oppgradert av andelseier, for eksempel ved at andelseier har bekostet et ladepunkt for EL-bil, må den som skal ta over en handikap-plass, betale for tilsvarende oppgradering av den andre parkeringsplassen. Har begge bod i bakkant av parkeringsplassen, må andelseier som ønsker å flytte, bekoste ev. utgifter som påløper for flytting eller ombygging av boden. I utgangspunktet må den som disponerer den handicapplassen som er nærmest den garasjeplassen som den med behov for handicapplass allerede benytter, bytte med denne.

5. Godtgjørelse til styret

Valgkomiteen har lagt frem forslag til godtgjørelse som ligger vedlagt.

6. Valg

Valgkomiteens innstilling ligger vedlagt.

6.1 Valg av styreleder for 2 år

6.2 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

6.3 Valg av 4 varamedlemmer for 1 år

6.4 Valg av 2 delegater med vara til MOBOs generalforsamling 11.06.2024

6.5 Valg av valgkomité

Saksdokumenter følger vedlagt.

Tiriltunga Borettslag

Årsmelding fra styret 2023

1. TILLITSVALGTE:

Siden forrige ordinære generalforsamling har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

STYRET:
Styreleder, Knut Kjærland
Styremedlem, Bente Marie Malme
Styremedlem, Hilda Janne Hosen
Styremedlem, Elisabeth Nakken
Styremedlem, Eskil Mogstad
Varamedlem, Egil Rekdal
Varamedlem, Terese Gaupseth
Varamedlem, Karin Smørdal Olsen
Varamedlem, Olav E. Nerland

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 Fremtind Forsikring AS.
Polise nr. 20236147. Egenandel ved skade er kr. 10 000,-.
Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr. Den enkelte eier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.
Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes omgående til styreleder i boligselskapet.

EIENDOMMEN
Tiriltunga Borettslag består av 84 boenheter og ligger i Molde kommune
Boligselskapet er registrert i Brønnøysund med organisasjonsnummer 916043546.

3. STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har det vært avholdt 11 styremøter, hvor 43 protokollerte saker har vært behandlet.

Styret har arbeidet med følgende saker:

Renteøkninger, og nye budsjett.

Lekkasjer i garasjer plan 2.

Kondens skade i leilighet C Blokka

Ny lade løsning fra Electric Freway for elbiler.

Tvist med andelseier ang ombygging av terrasse. Søkt om dekning av utgifter til advokat. Innvilget.

Forbedring av vannkvalitet til oppvarming, håper vi er i mål nå.

Ny led belysning i garasjene.

Skilt til samlingsplass ved evakuering.

Forslag om utbedring på baksiden av B blokka

Forsikring. Innhentet tilbud fra andre.

Skaffet tilveie ny valgkomite.

4. ØKONOMI

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

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap 2023 Tiriltunga Borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		12 685 281	9 031 792	11 903 000	15 056 900
Kabel TV avgift		619 920	599 760	620 000	639 100
Andre driftsinntekter		108 210	92 691	80 000	90 000
Sum inntekter		13 413 411	9 724 243	12 603 000	15 786 000
Kostnader					
Personalkostnader	2	19 909	21 517	21 500	24 000
Styrehonorar		141 200	152 600	152 600	170 000
Energi og strøm		1 194 271	952 805	1 200 000	1 200 000
Vedlikehold	3	532 005	501 327	625 000	820 000
Avskrivninger	6, 7	43 736	43 736	43 700	43 700
Revisjonshonorar		11 399	10 683	10 700	11 400
Forretningsførerhonorar		235 901	227 666	235 900	244 400
Andre konsulenttjenester		2 650	104 418	50 000	50 000
Kabel-TV		611 079	596 542	620 000	639 100
Kontigent boligbyggelag		25 200	25 200	25 200	25 200
Forsikringer		196 847	165 618	157 000	247 100
Kommunale avgifter	4	1 705 468	1 575 684	1 641 000	1 839 000
Snøbrøyting		115 112	113 344	100 000	100 000
Andre driftskostnader	5	404 662	366 580	403 400	415 500
Sum kostnader		5 239 438	4 857 719	5 286 000	5 829 400
Driftsresultat		8 173 973	4 866 524	7 317 000	9 956 600
Finansinntekter og kostnader					
Renteinntekt		81 177	25 988	8 000	25 000
Rentekostnad	11	8 019 739	4 361 844	7 243 200	10 025 300
Resultat av finansinnt. og -kostnader		-7 938 562	-4 335 856	-7 235 200	-10 000 300
Årsresultat	1	235 411	530 668	81 800	-43 700
Overføringer og disponeringer					
Overført annen egenkapital	8	235 411	530 668	81 800	-43 700
Sum overføringer og disponeringer		235 411	530 668	81 800	-43 700

Balanse pr. 31.12.23 Tiriltunga Borettslag

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Varige driftsmidler			
Bygninger	6	348 038 336	348 082 072
Sum anleggsmidler		348 038 336	348 082 072
Omlŋpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		21 096	206 315
Andre fordringer		202 768	189 607
Bankinnskudd og kontanter			
Innest³ ende p³ driftskonto		1 191 880	723 034
Sum omlŋpsmidler		1 415 744	1 118 957
SUM EIENDELER		349 454 080	349 201 029

Balanse pr. 31.12.23 Tiriltunga Borettslag

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		420 000	420 000
Opptjent egenkapital		1 153 543	918 132
Sum egenkapital	8	1 573 543	1 338 132
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	9, 11	160 405 000	163 205 000
Borettsinnskudd	10	162 012 500	162 012 500
Garasje innskudd		11 750 000	11 750 000
Annen langsiktig gjeld	9, 11	13 357 500	10 557 500
Sum langsiktig gjeld		347 525 000	347 525 000
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		39 093	30 497
Leverandørgjeld		313 277	269 301
Annen kortsiktig gjeld		3 167	38 099
Sum kortsiktig gjeld		355 537	337 897
Sum gjeld		347 880 537	347 862 897
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		349 454 080	349 201 029

Molde 31.12.23

Årsregnskap m/balanse og noter for 2023 er signert elektronisk.

Knut Kjørland Styreleder	Hilda Janne Hosen Styremedlem	Eskil Mogstad Styremedlem
Bente Marie Malme Styremedlem	Elisabeth Nakken Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

¡ rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om ³ rsregnskap samt god regnskapsskikk for sm³ foretak.

¡ rsregnskapet er basert p³ de grunnleggende prinsipper om historisk kost, sammenlignbarhet, fortsatt drift, kongruens og forsiktighet. Transaksjoner regnskapsfŋres til verdien av vederlaget p³ transaksjonstidspunktet. Inntekter resultatfŋres n³ r de er opptjent og kostnader sammenstilles med opptjente inntekter.

Tomt og boligeiendommer avskrives ikke. Andre varige driftsmidler fŋres i balansen til anskaffelseskost, fratrukket akkumulerte av- og nedskrivninger. OrdinŊre avskrivninger er beregnet lineŊrt over driftsmidlenes levetid.

Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler pr. 01.01	781 060	277 185
B. Endring disponible midler		
¡ rets resultat	235 411	530 668
Avskrivinger	43 736	43 736
Kjŋp / salg anleggsmidler	0	-70 529
Opptak /avdrag langsiktig gjeld	-2 800 000	-2 662 500
Endringer i andre langsiktige poster	2 800 000	2 662 500
B. ¡ rets endring disponible midler	279 147	503 875
C. Disponible midler 31.12	1 060 207	781 060

Det regnskapsmessige resultatet tar ikke hensyn til en del viktige forhold som p³ virker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak av og avdrag p³ l³ n, samt kjŋp og salg av anleggsmidler.
Borettslagets disponible midler er de ŋkonomiske midlene som borettslaget har til r³ dighet, og er definert som omlŋpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Note 2 - Personalkostnader

	2023	2022
5400 Arbeidsgiveravgift	19 909	21 517
Sum	19 909	21 517

Borettslaget har ingen ansatte.

Note 3 - Vedlikehold

	2023	2022
6601 Vedlikehold Bygg	156 792	54 328
6602 Vedlikehold vvs	62 332	51 639
6603 Vedlikehold elektro	38 311	74 511
6604 Vedlikehold utvendig anlegg	10 340	3 601
6605 Vedlikehold heis	104 081	94 424
6607 Vedlikehold garasjer	7 445	36 787
6609 Vedlikehold ventilasjon	52 145	88 530
6610 Leie vaktmester	99 214	86 357
6620 Rep. og vedlikehold utstyr	1 347	1 149
6630 Egenandel forsikringsskader	0	10 000
Sum	532 005	501 327

Styret mener at det gjennomfnrte vedlikeholdet er tilstrekkelig for ³ oppveie verdiforringelse av bygningene.
Det er ikke nndvendig med vedlikeholdsavsetning.

Note 4 - Kommunale avgifter

	2023	2022
7760 Kommunale avgifter	984 408	902 753
7761 Eiendomsskatt	721 060	672 931
Sum	1 705 468	1 575 684

Note 5 - Andre driftkostnader

	2023	2022
6305 Driftskostnader til El-bil	63 234	56 787
6360 Renhold, sanitNrartikler	220 159	220 723
6390 Kostnader Tirilstua	7 510	14 111
6440 Leie av container, transportmidler	7 238	0
6500 Verktnyy og redskaper	2 344	896
6550 Driftsmaterialer	350	5 006
6552 HMS-system	4 395	4 125
6720 J uridisk r³ dgivning	29 313	0
6800 Kontorrekvisita	140	0
6825 Kopiering	304	234
6910 Kostnader internett	5 910	5 550
6940 Porto	41	2 758
6990 Andre kostnader tele/post	53 564	46 566
7000 Drivstoff	1 726	2 672
7420 Gaver kunder, fradragsberettiget	1 490	335
7719 Andre organisasjonsmessige kostnader	0	655
7720 Generalforsamling	2 640	1 675
7770 Bank og kortgebyr, betalingsgebyr	4 305	4 486
Sum	404 662	366 580

Note 6 - Bygninger

	Bygninger	Garasjer	Elbilladning	Vaktmesterrom	Dørautomatikk	AP anlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	324 045 250	23 750 000	140 500	44 025	34 359	96 508
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	324 045 250	23 750 000	140 500	44 025	34 359	96 508
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	118 547	0	27 487	54 688
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	324 045 250	23 750 000	21 953	44 025	6 872	41 820
Årets avskrivninger :	0	0	17 562	0	6 872	19 302
Anskaffelsesår :	2015	2015	2017	2017	2019	2021
Antatt levetid i år :			8		5	5

	Natursteinsmur uteområde	Infrastruktur elbillading
Anskaffelseskost pr.01.01 :	57 887	70 529
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	57 887	70 529
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	57 887	70 529
Anskaffelsesår :	2021	2022
Antatt levetid i år :		

Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført. Jf. note om vedlikehold.

Note 7 - Anleggsmidler

	Snøfreser
Anskaffelseskost pr.01.01 :	53 950
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	53 950
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	53 950
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	0
Anskaffelsesår :	2016
Antatt levetid i år :	5

Note 8 - Egenkapital

Forskjellen mellom eiendeler og gjeld blir egenkapital, hvor andelskapital fnres opp som innskutt egenkapital og resterende del av egenkapitalen fnres opp som opptjent egenkapital.

Spesifikasjon innskutt egenkapital			2023
	Antall	Pr. andel	Sum
Andeler i borettslag	84	5 000	420 000

Spesifikasjon opptjent egenkapital

Opptjent egenkapital pr. 01.01	918 132
+/- ¡ rets resultat	235 411
Opptjent egenkapital pr. 31.12	1 153 543
Sum egenkapital pr. 31.12	1 573 543

Note 9 - Avdragsfritt l³ n

Borettslagets l³ n er avdragsfritt frem til 30/03-2036. P³ bakgrunn av avdragene vil felleskostnadene for de som ikke har betalt ned noe fellesgjeld fra denne dato ŋke med fŋlgende belŋp:

Enhet	Andel avdrag per mnd
1	6 597
2	6 319
3	2 986
4	6 736
5	6 319
6	2 986
7	5 764
8	6 319
9	4 653
10	5 833
11	4 236
12	3 542
13	5 764
14	5 347
15	6 181
16	3 056
17	7 500
18	6 458
19	6 389
20	3 681
21	6 181
22	7 569
23	6 181
24	7 083
25	8 403
26	9 722
27	7 812
28	3 542
29	3 542
30	5 764
31	5 208
32	4 792
33	5 208
34	5 208
35	5 208
36	5 208
37	4 792
38	6 042
39	6 042
40	5 208
41	5 278
42	5 278
43	6 111
44	6 111
45	5 278
46	5 347
47	4 931
48	6 111

Note 9 - Avdragsfritt l³ n

49	6 111
50	5 139
51	5 417
52	5 069
53	6 181
54	6 181
55	5 417
56	6 875
57	7 847
58	9 861
59	9 792
60	10 000
61	5 833
62	5 625
63	5 833
64	4 486
65	2 778
66	5 833
67	5 889
68	5 347
69	2 847
70	5 889
71	5 625
72	5 486
73	2 917
74	6 042
75	5 347
76	3 472
77	7 083
78	7 083
79	3 611
80	6 528
81	7 431
82	3 264
83	7 278
84	7 431
Avdrag pr ³ r	5 792 083

Note 10 - Borettsinnskudd

2250 Borettsinnskudd	162 012 500
Sum	162 012 500

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 11 - Pantegjeld og pantestillelser

Kreditor:	DNB Bank ASA
Form³ l:	Boligfinansiering
L³ nenummer:	27473
L³ netype:	Serie
Opptaks³ r:	2016
Rentesats:	5,59%
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.06.2066
Opprinnelig l³ nebelŋp:	173 900 000
L³ nesaldo 01.01:	163 205 000
Avdrag i perioden:	2 800 000
L³ nesaldo 31.12:	160 405 000
Saldo 5 ³ r frem i tid:	160 405 000
Andelssaldo 01.01:	10 557 500
Innbetalt IN i perioden:	2 800 000
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0
Andelssaldo 31.12:	13 357 500
Sum pantegjeld for l³ n:	173 762 500

Av anleggets bokfŋrte gjeld er kr. 335 775 000,- sikret ved pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokfŋrt verdi p³ kr. 348 038 336,-.

Resultat og balanse med noter for Tiriltunga Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Tiriltunga Borettslag

Styreleder	Knut Kjærland (sign.)	06.03.2024
Styremedlem	Eskil Mogstad (sign.)	05.03.2024
Styremedlem	Hilda Janne Hosen (sign.)	05.03.2024
Styremedlem	Elisabeth Nakken (sign.)	05.03.2024
Styremedlem	Bente Marie Malme (sign.)	05.03.2024

KPMG AS
Grandfjæra 24C
N-6415 Molde

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Tiriltunga Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Tiriltunga Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

© 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

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

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 borettslagets 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 borettslagets 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 borettslaget 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 rettvisende 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, 06. Mars 2024

KPMG AS

Else Berit Hamar

Else Berit Hamar
Statsautorisert revisor

til

Tiriltunga Borettslag

Regelverk for handikapparkering.

På grunn av manglende regelverk er handikapparkeringsplasser som skulle vært reservert/forbeholdt beboere med handikapbevis tildelt beboere uten særskilt behov.
For at handikappede skal få tilgang til disse plassene må borettslaget lage vedtekter for dette.
Handikap parkeringsplassene er opprettet gjennom reguleringsplaner og avsatt til forflytningshemmede.

Det vil bli oppstartsproblemer med å bytte plasser, men med litt velvilje bør dette løse seg .

Regelverket vil være til nytte for alle beboere.ingen vet når en for behov for en slik plass.

Eierseksjonssameier er lovpålagt å å sikre at lovpålagte plasser blir forbeholdt handikappede.
Her finnes det tips om utforming av regelverk.

Ber om at Generalforsamlingen legger frem saken og stemmer for eller mot regelverk.

Molde 6/7 2024.

Halvard Hosen.

Valgkomiteens forslag til honorar til avtroppende styre:

Prosentøkning på styremedlemmenes faste honorar: 3,5%, rundet ned til nærmeste hele 100 kr, møtehonoraret samme prosent økning rundet ned til nærmeste 10 kr.

1,035							
	Honorar	**Møtehonorar**	**Antall møter**	**Møtehonorar totalt**	**Tillegg Tirilstua**	**Tillegg leder HMS/tekn.bakvakt**	**Utbetales**
Styreleder	77600	620	11	6820			84420
Styremedlem (nestleder)	15500	620	11	6820			22320
Styremedlem	6200	620	11	6820			13020
Styremedlem	6200	620	11	6820			13020
Styremedlem	6200	620	11	6820			13020
1.vara	6200	620	11	6820			13020
Vara	0		0	0			0
Vara	0		0	0			0
Vara	0		0	0			0
Ansv. Tirilstua					3500		3500
HM/Tekn.bakvakt						7000	7000
Total utbetaling basert på 11 styremøter med 6 oppmøtte							**169320**

Valgkomiteens innstilling til nytt styre 2024:

Styreleder	Olav Nerland	NY
Styremedlem	Svein Birger Kjærstad	NY
Styremedlem	Knut Kjærland	NY
Styremedlem	Bente Marie Malme	Ikke på valg
Styremedlem	Elisabeth Nakken	Ikke på valg
1.vara	Karin Smørdal Olsen	Gjenvalg
2.vara	Per Egil Rød	NY
3.vara	Terese Gaupseth	Gjenvalg
4.vara	Egil Rekdal	Gjenvalg

Fullmektig

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

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

Rådgiver

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

FULLMAKT

Navn: _____

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

_____

Dato: _____

Navn: _____

Adresse: _____

Signatur: _____

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

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Tiriltunga Borettslag tirsdag 09.04.2024 kl. 20:00 - Scandic Seilet.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Til møteleder ble valgt: Forretningsfører MOBO v/Tore Roksvaag

1.2 Opptak av navnefortegnelse

Vedtak:
39 fremmøtte. 30 stemmeberettigede og 2 fullmakter, totalt 32 stemmeberettigede.

1.3 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:
Det fremkom ingen merknader til innkallingen, og ordinær generalforsamling ble erklært lovlig satt.

1.4 Valg av møtesekretær

Vedtak:
Som møtesekretær ble valgt: Forretningsfører MOBO v/Tore Roksvaag

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

Vedtak:
Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble valgt: Egil Rekdal

1.6 Valg av tellekorps

Vedtak:
Som tellekorps ble enstemmig valgt: Knut Kjærland og Olav Nerland

2. Styrets årsmelding

Vedtak:
Årsmelding fra styret for 2023 ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap og revisors beretning

Vedtak:
Årsregnskapet for 2023 ble enstemmig godkjent. Årets resultat føres mot annen egenkapital. Revisors beretning ble referert.

4. Innkomne saker

4.1 Regelverk for handicap-parkering

Halvard Hosen hadde meldt inn sak angående manglende regelverk for handicap-plasser i borettslaget. Hosen foreslo at vedtektene må oppdateres med regler for HC-plasser. Styret hadde satt opp følgende forslag til eventuell endring av vedtektene.

Andelseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve å bytte parkeringsplass med andelseier uten nedsatt funksjonsevne som disponerer parkeringsplass særskilt tilrettelagt for personer med nedsatt funksjonsevne (HC-plass). Bytteretten gjelder bare dersom andelseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer parkeringsplass i borettslaget. Retten til handikap-plassen varer så lenge behovet kan dokumenteres. Er handikap-plassen oppgradert av andelseier, for eksempel ved at andelseier har bekostet et ladepunkt for EL-bil, må den som skal ta over en handikap-plass, betale for tilsvarende oppgradering av den andre parkeringsplassen. Har begge bod i bakkant av parkeringsplassen, må andelseier som ønsker å flytte, bekoste ev. utgifter som påløper for flytting eller ombygging av boden. I utgangspunktet må den som disponerer den handicapplassen som er nærmest den garasjeplassen som den med behov for handicapplass allerede benytter, bytte med denne.

I eierseksjonsloven kom det i 2019 en bestemmelse som går på at eierseksjonssameier må ta inn i vedtektene, bestemmelse om en bytteordning eller på annen måte sikre at parkeringsplasser som i vedtak eller plan og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, gjøres tilgjengelig for disse.

Denne bestemmelsen er ikke tatt inn i borettslagsloven. Borettslag er derfor ikke lovpålagt å ta inn en slik bestemmelse i vedtektene, men har anledning til å ta det inn i vedtektene. En vedtektsendring vil kreve 2/3 flertall på generalforsamlingen.

Generalforsamlingen stemte over forslaget om vedtektsendring.

18 stemte for vedtektsendring. 12 stemte i mot og 2 stemte blankt.

Vedtak:
Det blir ingen endring av vedtektene da vedtektsendring krever 2/3 flertall.

5. Godtgjørelse til styret

Vedtak:
Følgende godtgjørelse ble enstemmig vedtatt (fjorårets tall i parentes)

Styreleder: kr 77.600 (kr 75.000)

Nestleder: kr 15.500 (kr 15.000)

Styremedlemmer: kr 6.200 (kr 6.000)

1. vara: kr 6.200 (kr 6.000)

Ansvarlig Tirilstua: kr 3.500 (kr 2.000)

HMS ansv. / Tekn. bakvakt: kr 7000 (kr 5.000)

Møtegodtgjørelse: kr 620 (kr 600)

Revisor honoreres etter regning.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Vedtak:
Som styreleder for 2 år ble enstemmig valgt: Olav Nerland

6.2 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

Vedtak:
Som styremedlemmer for 2 år ble enstemmig valgt: Svein Birger Kjærstad og Knut Kjærland

6.3 Valg av 4 varamedlemmer for 1 år

Vedtak:
Som varamedlemmer for 1 år ble enstemmig valgt:

1. vara Karin Smørdal Olsen

2. vara Terese Gaupseth

3. vara Per Egil Rød

4. vara Egil Rekdal

6.4 Valg av 2 delegater med vara til MOBOs generalforsamling 11.06.2024

Vedtak:

Som utsending til MOBOs generalforsamling ble enstemmig valgt: Olav Nerland og Svein Birger Kjærstad. Styret velger vara ved eventuelt behov.

6.5 Valg av valgkomité

Vedtak:

Som medlemmer til valgkomitéen ble enstemmig valgt: Mari Ann Bævre og Reidar Sele

Generalforsamlingen ble avsluttet kl 21.30

Protokoll for Tiriltunga Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Tore Roksvaag (sign.)	18.04.2024
Sekretær	Tore Roksvaag (sign.)	18.04.2024
Protokollvitne	Egil Rekdal (sign.)	10.04.2024

Budsjett Tiriltunga Borettslag

	Budsjett 2025	Budsjett 2024
Inntekt		
Innkrevde felleskostnader	13 787 500	15 056 900
Kabel TV avgift	644 100	639 100
Andre driftsinntekter	95 000	90 000
Sum inntekt	14 526 600	15 786 000
Kostnader		
Personalkostnader	22 900	24 000
Styrehonorar	170 000	170 000
Avskrivninger	35 500	43 700
Energi og strøm	1 350 000	1 200 000
Vedlikehold	681 500	820 000
Revisjonshonorar	12 600	11 400
Forretningsførerhonorar	247 000	244 400
Andre forvaltningstjenester	50 000	50 000
Kabel-TV	644 100	639 100
Kontigent boligbyggelag	25 200	25 200
Forsikringer	257 700	247 100
Kommunale avgifter	2 102 000	1 839 000
Snøbrøyting	120 000	100 000
Andre driftskostnader	427 100	415 500
Sum kostnader	6 145 600	5 829 400
Driftsresultat	8 381 000	9 956 600
Finansinnt. og kostnad		
Renteinntekt	40 000	25 000
Rentekostnad	8 456 500	10 025 300
Resultat finans	-8 416 500	-10 000 300
Årsresultat	-35 500	-43 700

Budsjett Tiriltunga Borettslag

	Budsjett 2025	Budsjett 2024
Inntekt		
Innkrevde felleskostnader	**13 787 500**	**15 056 900**
3600 Innkrevde felleskostnader	5 331 000	5 031 600
3650 Innkrevde renter fellesgjeld	8 456 500	10 025 300
Kabel TV avgift	**644 100**	**639 100**
3630 Kabel-TV /bredbånd	644 100	639 100
Andre driftsinntekter	**95 000**	**90 000**
3606 Inntekter filter ventilasjon	30 000	30 000
3610 Inntekter Tirilstua	5 000	0
3620 Strømavgift elbil	0	60 000
3690 Strøm lading av elbil	60 000	0
Sum inntekt	**14 526 600**	**15 786 000**
Kostnader		
Personalkostnader	**22 900**	**24 000**
5400 Arbeidsgiveravgift	22 900	24 000
Styrehonorar	**170 000**	**170 000**
5330 Styrehonorar	170 000	170 000
Avskrivninger	**35 500**	**43 700**
6010 Avskrivning kontorutstyr/inventar	35 500	43 700
Energi og strøm	**1 350 000**	**1 200 000**
6200 Elektrisk energi	200 000	200 000
6220 Fjernvarme	1 150 000	1 000 000
Vedlikehold	**681 500**	**820 000**
6607 Vedlikehold garasjer	10 000	40 000
6609 Vedlikehold ventilasjon	90 000	80 000
6610 Leie vaktmester	140 000	140 000
6605 Vedlikehold heis	120 000	90 000
6601 Vedlikehold bygg	165 000	165 000
6602 Vedlikehold vvs	64 000	55 000
6603 Vedlikehold elektro	92 500	250 000
Revisjonshonorar	**12 600**	**11 400**
6700 Revisjon	12 600	11 400
Forretningsførerhonorar	**247 000**	**244 400**
6710 Forretningsførerhonorar	211 600	202 900
6711 Forretningsførerhonorar IN-ordning	30 000	28 700

	Budsjett 2025	Budsjett 2024
6712 Forretningsførerhonorar - tilleggskontrakter	5 400	12 800
Andre forvaltningstjenester	**50 000**	**50 000**
6730 Teknisk rådgivning	50 000	50 000
Kabel-TV	**644 100**	**639 100**
6950 Kabel-TV / bredbånd	644 100	639 100
Kontigent boligbyggelag	**25 200**	**25 200**
7450 Kontingent boligbyggelag	25 200	25 200
Forsikringer	**257 700**	**247 100**
7500 Forsikringspremier	247 000	235 500
7520 Borettslagenes sikringsordning	10 700	11 600
Kommunale avgifter	**2 102 000**	**1 839 000**
7760 Kommunale avgifter	1 147 000	1 082 000
7761 Eiendomsskatt	955 000	757 000
Snøbrøyting	**120 000**	**100 000**
7790 Snøbrøyting og sandstrøing	120 000	100 000
Andre driftskostnader	**427 100**	**415 500**
6305 Driftskostnader til El-bil	60 000	60 000
6360 Renhold, sanitærartikler	236 000	230 000
6390 Kostnader Tirilstua	10 000	15 000
6500 Verktøy og redskaper	20 000	20 000
6550 Driftsmaterialer	10 000	10 000
6720 Juridisk rådgivning	10 000	0
6800 Kontorrekvisita	6 000	6 000
6910 Kostnader internett	6 500	6 000
6915 Telefon heis	0	15 000
6940 Porto	0	5 000
6990 Andre kostnader tele/post	60 000	40 000
7720 Generalforsamling	4 000	4 000
7770 Bank og kortgebyr, betalingsgebyr	4 600	4 500
Sum kostnader	**6 145 600**	**5 829 400**
Driftsresultat	**8 381 000**	**9 956 600**
Finansinnt. og kostnad		
Renteinntekt	**40 000**	**25 000**
8050 Renteinntekter	40 000	25 000
Rentekostnad	**8 456 500**	**10 025 300**
8151 Rentekostnader DNB	8 456 500	10 025 300
Resultat finans	**-8 416 500**	**-10 000 300**

	Budsjett 2025	Budsjett 2024
Årsresultat	**-35 500**	**-43 700**

BUDSJETT 2025 TIRILTUNGA BORETTSLAG

Årsresultat
Forslag til budsjett er satt opp i henhold til regnskapsloven.

Budsjettert årsresultat:	**Beløp**
Årsresultat	-35 500
Avskriving snøfres og elbillading	35 500
Årsresultat	**0**

Felleskostnader

Inntekter:	**2025**
Driftskostnader	5 331 000
Kabel TV/ Internett	644 100
Inntekt filter ventilasjon	30 000
Renter felleslån	7 885 900
Renter garasjelån	570 600
Sum innkrevde felleskostnader	**14 461 600**

		Saldo	**Saldo pr 01.01.2025**	**Avdrag**	**Renter sum 2025**
Lån DNB	5,50 %		153 755 000	-	8 456 500
Sum lån/ renter		-	**153 755 000**		**8 456 500**

Leil.nr	Andels nr	BRA m2	Andel Fellesgjeld	Andel fellesgjeld garasjer	Drifts kostnader 2025	Renter fellesgjeld 2025	Renter garasjelån 2025	Kabel-tv/ bredbånd 2025	Sum felles-kostnader 2025	Drifts kostnader 2024	Renter fellesgjeld 2024	Renter garasjelån 2024	Kabel-tv/ bredbånd 2024	Sum felles-kostnader 2024	Endring i felles kostnader
A3-01	1	103	2 250 000	125 000	6 081	10 313	573	639	17 605	5 739	10 781	599	634	17 753	-148
A3-02	2	91	2 150 000	125 000	5 372	9 854	573	639	16 438	5 071	10 302	599	634	16 606	-167
A4-01	3	44	950 000	125 000	2 598	4 354	573	639	8 164	2 452	4 552	599	634	8 237	-73
A4-02	4	103	2 300 000	125 000	6 081	10 542	573	639	17 834	5 739	11 021	599	634	17 993	-159
A4-03	5	91	2 150 000	125 000	5 372	9 854	573	639	16 438	5 071	10 302	599	634	16 606	-167
A5-01	6	44	950 000	125 000	2 598	4 354	573	639	8 164	2 452	4 552	599	634	8 237	-73
A5-02	7	103	1 950 000	125 000	6 081	8 938	573	639	16 230	5 739	9 344	599	634	16 316	-86
A5-03	8	91	1 950 000	125 000	5 372	8 938	573	639	15 522	5 071	9 344	599	634	15 647	-126
A5-04	9	76	1 550 000	125 000	4 487	7 104	573	639	12 803	4 235	7 427	599	634	12 895	-92
A6-01	10	95	1 975 000	125 000	5 608	9 052	573	639	15 872	5 293	9 464	599	634	15 990	-118
A6-02	11	68			4 014	-	-	639	4 653	3 789	-	-	634	4 423	230
A6-03	12	44	1 150 000	125 000	2 598	5 271	573	639	9 080	2 452	5 510	599	634	9 195	-115
A6-04	13	103	850 000	125 000	6 081	3 896	573	639	11 189	5 739	4 073	599	634	11 045	143
A6-05	14	91	1 800 000	125 000	5 372	8 250	573	639	14 834	5 071	8 625	599	634	14 929	-94
A7-01	15	95	1 975 000	125 000	5 608	9 052	573	639	15 872	5 293	9 464	599	634	15 990	-118
A7-02	16	50	475 000	125 000	2 952	2 177	573	639	6 341	2 786	2 276	599	634	6 295	46
A7-03	17	124	2 450 000	250 000	7 321	11 229	1 146	639	20 335	6 909	11 740	1 198	634	20 481	-146
A7-04	18	122			7 202	-	-	639	7 841	6 798	-	-	634	7 432	409
A8-01	19	95	2 050 000	250 000	5 608	9 396	1 146	639	16 789	5 293	9 823	1 198	634	16 948	-159
A8-02	20	50	1 200 000	125 000	2 952	5 500	573	639	9 664	2 786	5 750	599	634	9 769	-105
A8-03	21	104	2 100 000	125 000	6 140	9 625	573	639	16 977	5 795	10 063	599	634	17 090	-114
A8-04	22	102	2 100 000	125 000	6 022	9 625	573	639	16 859	5 684	10 063	599	634	16 979	-120
A9-01	23	95	2 100 000	125 000	5 608	9 625	573	639	16 445	5 293	10 063	599	634	16 589	-144
A9-02	24	124	2 300 000	250 000	7 321	10 542	1 146	639	19 647	6 909	11 021	1 198	634	19 762	-115
A9-03	25	128	2 900 000	125 000	7 557	13 292	573	639	22 060	7 132	13 896	599	634	22 261	-201
A10-01	26	156	3 250 000	250 000	9 210	14 896	1 146	639	25 890	8 692	15 573	1 198	634	26 097	-207
A10-02	27	123	1 400 000	-	7 261	6 417	-	639	14 317	6 854	6 708	-	634	14 196	121
B2-01	28	53	1 150 000	125 000	3 129	5 271	573	639	9 612	2 953	5 510	599	634	9 697	-85
B2-02	29	53	1 150 000	125 000	3 129	5 271	573	639	9 612	2 953	5 510	599	634	9 697	-85
B2-03	30	87	1 950 000	125 000	5 136	8 938	573	639	15 286	4 848	9 344	599	634	15 424	-139
B3-01	31	78	1 750 000	125 000	4 605	8 021	573	639	13 838	4 346	8 385	599	634	13 965	-127
B3-02	32	78	1 600 000	125 000	4 605	7 333	573	639	13 150	4 346	7 667	599	634	13 246	-96
B3-03	33	78	1 750 000	125 000	4 605	8 021	573	639	13 838	4 346	8 385	599	634	13 965	-127
B3-04	34	78	1 750 000	125 000	4 605	8 021	573	639	13 838	4 346	8 385	599	634	13 965	-127
B3-05	35	79	1 750 000	125 000	4 664	8 021	573	639	13 897	4 402	8 385	599	634	14 020	-124
B4-01	36	79	1 750 000	125 000	4 664	8 021	573	639	13 897	4 402	8 385	599	634	14 020	-124

Leil.nr	Andels nr	BRA m2	Andel Fellesgjeld	Andel fellesgjeld garasjer	Drifts kostnader 2025	Renter fellesgjeld 2025	Renter garasjelån 2025	Kabel-tv/ bredbånd 2025	Sum felles-kostnader 2025	Drifts kostnader 2024	Renter fellesgjeld 2024	Renter garasjelån 2024	Kabel-tv/ bredbånd 2024	Sum felles-kostnader 2024	Endring i felles kostnader
B4-02	37	79	775 000	125 000	4 664	3 552	573	639	9 428	4 402	3 714	599	634	9 348	79
B4-03	38	92	2 050 000	125 000	5 431	9 396	573	639	16 039	5 126	9 823	599	634	16 182	-143
B4-04	39	92	2 050 000	125 000	5 431	9 396	573	639	16 039	5 126	9 823	599	634	16 182	-143
B4-05	40	79	1 750 000	125 000	4 664	8 021	573	639	13 897	4 402	8 385	599	634	14 020	-124
B5-01	41	79	1 775 000	125 000	4 664	8 135	573	639	14 011	4 402	8 505	599	634	14 140	-129
B5-02	42	79	1 775 000	125 000	4 664	8 135	573	639	14 011	4 402	8 505	599	634	14 140	-129
B5-03	43	92	2 075 000	125 000	5 431	9 510	573	639	16 154	5 126	9 943	599	634	16 302	-148
B5-04	44	92	2 075 000	125 000	5 431	9 510	573	639	16 154	5 126	9 943	599	634	16 302	-148
B5-05	45	79	1 775 000	125 000	4 664	8 135	573	639	14 011	4 402	8 505	599	634	14 140	-129
B6-01	46	79	1 800 000	125 000	4 664	8 250	573	639	14 126	4 402	8 625	599	634	14 260	-134
B6-02	47	79	1 650 000	125 000	4 664	7 563	573	639	13 438	4 402	7 906	599	634	13 541	-103
B6-03	48	92	2 075 000	125 000	5 431	9 510	573	639	16 154	5 126	9 943	599	634	16 302	-148
B6-04	49	92	2 075 000	125 000	5 431	9 510	573	639	16 154	5 126	9 943	599	634	16 302	-148
B6-05	50	79	1 725 000	125 000	4 664	7 906	573	639	13 782	4 402	8 266	599	634	13 901	-119
B7-01	51	79	1 825 000	125 000	4 664	8 365	573	639	14 240	4 402	8 745	599	634	14 380	-139
B7-02	52	79	1 700 000	125 000	4 664	7 792	573	639	13 667	4 402	8 146	599	634	13 781	-113
B7-03	53	92	2 100 000	125 000	5 431	9 625	573	639	16 268	5 126	10 063	599	634	16 422	-154
B7-04	54	92	2 100 000	125 000	5 431	9 625	573	639	16 268	5 126	10 063	599	634	16 422	-154
B7-05	55	79	1 825 000	125 000	4 664	8 365	573	639	14 240	4 402	8 745	599	634	14 380	-139
B8-01	56	104	2 350 000	125 000	6 140	10 771	573	639	18 123	5 795	11 260	599	634	18 288	-166
B8-02	57	120	1 230 000	125 000	7 084	5 638	573	639	13 934	6 687	5 894	599	634	13 813	121
B8-03	58	154	-	-	9 092	-	-	639	9 731	8 581	-	-	634	9 215	516
B9-01	59	150	3 400 000	125 000	8 855	15 583	573	639	25 651	8 358	16 292	599	634	25 883	-232
B9-02	60	147	-	-	8 678	-	-	639	9 317	8 191	-	-	634	8 825	492
C2-01	61	90	1 975 000	125 000	5 313	9 052	573	639	15 577	5 015	9 464	599	634	15 711	-134
C3-01	62	102	1 775 000	-	6 022	8 135	-	639	14 796	5 684	8 505	-	634	14 823	-27
C3-02	63	97	1 975 000	125 000	5 727	9 052	573	639	15 991	5 405	9 464	599	634	16 101	-111
C4-01	64	80	1 490 000	125 000	4 723	6 829	573	639	12 764	4 458	7 140	599	634	12 830	-66
C4-02	65	41	875 000	125 000	2 420	4 010	573	639	7 643	2 285	4 193	599	634	7 710	-67
C4-03	66	102	1 975 000	125 000	6 022	9 052	573	639	16 286	5 684	9 464	599	634	16 380	-94
C4-04	67	97	1 995 000	125 000	5 727	9 144	573	639	16 082	5 405	9 559	599	634	16 197	-115
C5-01	68	80	1 800 000	125 000	4 723	8 250	573	639	14 185	4 458	8 625	599	634	14 316	-131
C5-02	69	41	900 000	125 000	2 420	4 125	573	639	7 757	2 285	4 313	599	634	7 830	-73
C5-03	70	102	1 995 000	125 000	6 022	9 144	573	639	16 377	5 684	9 559	599	634	16 476	-99
C5-04	71	97	1 900 000	125 000	5 727	8 708	573	639	15 647	5 405	9 104	599	634	15 742	-95
C6-01	72	80	1 850 000	125 000	4 723	8 479	573	639	14 414	4 458	8 865	599	634	14 555	-141
C6-02	73	41	925 000	125 000	2 420	4 240	573	639	7 872	2 285	4 432	599	634	7 950	-78
C6-03	74	102	1 350 000	125 000	6 022	6 188	573	639	13 421	5 684	6 469	599	634	13 385	36
C6-04	75	97	-	-	5 727	-	-	639	6 366	5 405	-	-	634	6 039	327
C7-01	76	56	1 250 000	-	3 306	5 729	-	639	9 674	3 120	5 990	-	634	9 744	-70
C7-02	77	123	2 300 000	250 000	7 261	10 542	1 146	639	19 588	6 854	11 021	1 198	634	19 706	-118
C7-03	78	121	2 300 000	250 000	7 143	10 542	1 146	639	19 470	6 742	11 021	1 198	634	19 595	-125
C8-01	79	56	1 175 000	125 000	3 306	5 385	573	639	9 903	3 120	5 630	599	634	9 984	-80
C8-02	80	103	2 100 000	250 000	6 081	9 625	1 146	639	17 491	5 739	10 063	1 198	634	17 634	-143
C8-03	81	100	2 550 000	125 000	5 904	11 688	573	639	18 803	5 572	12 219	599	634	19 024	-221
C9-01	82	56	1 050 000	125 000	3 306	4 813	573	639	9 330	3 120	5 031	599	634	9 385	-54
C9-02	83	103	2 495 000	125 000	6 081	11 435	573	639	18 728	5 739	11 955	599	634	18 927	-199
C9-03	84	100	2 550 000	125 000	5 904	11 688	573	639	18 803	5 572	12 219	599	634	19 024	-221
		7525,0	**143 380 000**	**10 375 000**	**5 331 000**	**7 885 900**	**570 600**	**644 100**	**14 431 600**	**5 031 600**	**8 244 350**	**596 550**	**639 100**	**14 511 600**	**-80 000**
			153 755 000			8 456 500						8 840 900			

Tillegg:	Antall	Budsjett 2025
Filter ventilasjon (kreves inn 1 mnd)	84	357
		30 000

Vedtekter for **Tiriltunga Borettslag** org nr 916 043 546

tilknyttet Møre og Romsdal Boligbyggelag

vedtatt på stiftelsesmøtet den 26/09-2015, sist endret 18.06.2020.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Tiriltunga Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Molde kommune og har forretningskontor i Molde kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Møre og Romsdal Boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 5.000.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har juridiske andelseiere rett til å eie inntil 20% av andelene.

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget 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) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret forplikter seg til å bistå på best mulig måte med å få til et bytte eller skaffe til veie handikap parkeringsplass til andelseiere og/eller nye andelseiere som har dokumentert behov for dette.

(6) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og 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/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

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

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

(3) Borettslagets 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) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget 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 andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med inntil 4 varamedlemmer.
Inntil boligene er ferdigstilt og andelene er overtatt av kjøperne skal styret bestå av styreleder og 2 andre styremedlemmer og inntil 3 varamedlemmer.

(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 av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder 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 styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling 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 boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegerte til boligbyggelagets generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

HUSORDENSREGLER FOR TIRILTUNGA BORETTSLAG

I. GENERELT
Alle andelseierne er medeiere i eiendommen og det må derfor være i alles interesse at alt som eiendommen omfatter må vernes om og at orden og godt naboskap til enhver tid er tilstede.

Beboere plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene, og er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten. Gjentatte brudd på husordensreglene kan føre til oppsigelse av leieforholdet.

2. FELLESOMRÅDE
Plener og beplantninger må vernes. Sneiper, snuspakker, brus/ølbokser og annet søppel skal ikke kastes på uteomrrådet. Flaggstenger, skilter, antenneanlegg o.l. må ikke settes opp uten styrets samtykke.

Røyking er ikke tillatt i innvendig fellesområde (svalganger/atrier, i heis og trappeganger, i sluser og garasjeanlegg) samt på felles uteområder (terrasser, plener).

Hensetning av privat utstyr på fellesområder inne og ute er ikke ønskelig og ev. bare etter godkjenning av styret. Det tolereres at det kan møbleres med utemøbler i svalganger og atrier når forholdene tillater det, men fellesarealet skal ikke brukes som lagerplass. Styret kan få slikt utstyr fjernet etter forhåndsvarsel til eieren med frist for fjerning.

3. RO I LEILIGHETEN
Det skal i alminnelighet herske ro i leiligheten fra kl. 23.00 til kl. 07.00. Radio, TV, stereoanlegg, forspill o.l må dempes så ikke øvrige beboere forstyrres. Musikk- eller sangundervisning må godkjennes av styret.

4. DYREHOLD
Det må søkes skriftlig på fastsatt skjema om tillatelse fra styret for å holde dyr i borettslaget.
Dyreeiere må påse at dyret ikke er til sjenanse for andre beboere. Grunngitt og rettmessig klage på dyrehold, kan medføre at en mister retten til å holde dyr.

5. PARKERING
Biler skal parkeres i garasje eller på opparbeidet parkeringsplass og skilting skal følges. Beboerne må gjøre sine besøkende oppmerksom på disse bestemmelser. Parkering bak blokkene er ikke tillatt.

6. DUGNAD
Ansvaret for at fellesområdene er fri for søppel, mv påhviler beboerne. Det vil bli sendt innkalling til dugnad ved behov.

7. BAD/ WC/ LEDNINGER.
Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet i ledningene ikke fryser. Ingen kan nekte adgang til leiligheten for å forebygge eller begrense skader som måtte oppstå p.g.a. frost eller annet.

8. BRUKSOVERLATING (FRAMLEIE)
Bruksoverlating må godkjennes av styret etter søknad på fastsatt skjem a (fås på MOBO).
Andelseier har det fulle ansvar for at felleskostnader blir betalt og ellers for overholdelse av husordensregler.

9. MELDINGER I HENVENDELSER
Meldinger fra styret ved rundskriv, gjelder på samme vis som husordenens bestemmelser som er en del av leiekontrakten. Klage til styret i anledning husordenen skal være skriftlig og sendes styrets leder.

10. TVISTER
Mulige tvister i forbindelse med husordenen eller forståelsen av disse, avgjøres med bindende virkning av styret.

Sist endret i styremøte 14.05.19

Regler for dyrehold i Tiriltunga Borettslag

1. Det er tillatt å holde dyr i samsvar med dette regelverket og etter søknad til styret (jf. eget skjema). Dyreholdet skal ikke være til urimelig eller unødvendig sjenanse for øvrige beboere. Dette gjelder også dyr i pensjon (dyrepensjonatdrift godtas ikke).

2. Beboere med særlige grunner har rett til å få søknaden godkjent, når begrunnelsen er knyttet til funksjonshemming eller medisinske årsaker, og dyreholdet er nødvendig for å ivareta slike hensyn. Begrunnelsen må dokumenteres på en egnet måte.

3. Ville dyr tillates ikke, heller ikke ulovlige reptiler, amfibier, insekter av alle slag, dueslag, samt alminnelige husdyr (svin, fe, fjørfe, hest, kaniner o.l). Lovlige eksotiske dyr kan godkjennes etter en konkret vurdering i det enkelte tilfelle.

4. Før en søknad kan godkjennes, skal søkeren varsle beboerne i den aktuelle etasjen om at søknad om dyrehold foreligger. Beboerne gis en rimelig svarfrist for tilbakemelding om ev. ulemper det bør tas hensyn til. Styret avgjør om søknaden godkjennes, der beboernes eventuelle saklige innsigelser skal vektlegges. Et ev. avslag på søknaden skal være saklig begrunnet.

   Leietaker må ha godkjenning fra andelseier om dyreholdet, som legges ved søknaden.

5. For lovlige dyr i bur og akvarier er det ikke nødvendig med søknad, men dyreholdet skal være forsvarlig og ikke til unødvendig sjenanse for naboene.

6. Tillatelse til dyrehold gis i tilfelle for en prøvetid på 1 år. Er det kommet klage på dyreholdet i prøvetiden, skal tillatelsen vurderes på nytt av styret. For øvrig skal søknaden fornyes hvert 3. år etter en konkret vurdering fra styret av dyreholdet i forhold til regelverket i perioden.

7. Alle søknadspliktige dyr skal registreres på boenheten med opplysning om type og rase. Status på dyreholdet skal også meddeles styret mht. avvikling, død og fødsler.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

8. Dyreeiere er forpliktet til å sette seg inn i båndtvangsbestemmelsene for Molde kommune (Politivedtektene samt viltlov). Dyrevelferdslovens kap. II om bestemmelser for dyrehold gjelder så langt de passer for dyrehold i borettslag. Det anbefales å sette seg inn i Mattilsynets veiledninger for dyrehold av kjæledyr.

9. Alle dyr skal være merket, enten med halsbånd eller elektronisk merke slik at det kan spores til rettmessig eier.

10. Det er båndtvang i hele borettslaget, både ute og inne, hele året. Katter skal holdes inne (ikke gå fritt omkring ute).

11. Det er ikke tillatt å la dyr stå bundet eller bli overlatt alene i fellesareal eller ved våre stikkveier. Dyr skal normalt ha tilhold innendørs, bur o.l. tillates ikke på verandaer og terrasser. Dyr skal holdes inne om natta (kl. 23.00 – 07.00).

12. Hvis garasjen brukes som utgang med hund, må hundeeier sørge for å ha stramt bånd slik at urinering inne i garasjen unngås. Dette er både uhygienisk og utrivelig for oss alle, og hvis dette skjer er det hundeeiers ansvar å vaske bort dette umiddelbart. Hvis du ikke har kontroll på dette ber vi om at utgangene i plan 3 benyttes, for så å ga bak blokkene når du skal ut på luftetur.

13. Dyreholder plikter straks å fjerne ekskrementer og at området blir forsvarlig rengjort for skitt. Bruk hundeposer, disse knyttes godt og hives i restavfall-dunken. Uhell med

urinering på stolper og hushjørner i og rundt blokkene hører også med under dette punktet, og da må det vaskes.

14. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom. Det anbefales å tegne forsikring.

15. Ved berettiget klage på dyreholdet minner vi om at dyrehold er en del av husordensreglene, og betraktes som mislighold av disse og håndheves av styret etter reglene for dette.

16. Dersom det kommer inn skriftlige klager over at et dyrehold sjenerer naboer med lukt, lyder etc. eller på annen måte er til sjenanse, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret oppheve dyreholdstillatelsen og kreve dyret fjernet. Dyreeier skal ved klage varsles og har rett til å uttale seg skriftlig før avgjørelse tas, og avgjørelsen skal begrunnes ut fra ev. brudd på dette regelverket.

17. Dyreholdsregelverket gjelder fra 1. mai 2020.

Vi oppfordrer alle til å ta hensyn til både sine dyr og naboer og ønsker alle et godt dyrehold i Tiriltunga Borettslag!

Vedtatt av styret 26.03.20

Søknad om dyrehold i Tiriltunga Borettslag

Undertegnede ..... Adresse/leilighetsnr ...../.....
søker herved om rett til å holde

dyretype	antall	dyrerase
.....	.....	.....

Begrunnelse er:

.....

.....

.....

Erklæring

Jeg/vi har i brev av ..... varslet naboene i min etasje i blokk ..... om det ønskede dyrehold. Eventuelle innvendinger er bedt sendt styret innen ..... Kopi av varslene ligger vedlagt.

Gjeldende regler om dyrehold er lest, godtatt og forstått (veldagt).

....., den ...../..... Andelseier/leietakers underskrift: .....

....., den ...../ ..... Medeiers underskrift: .....

(leietakere må selv avklare med utleier om dyreholdet i leiligheten aksepteres)

Styrets tillatelse/avslag

○ Styret gir tillatelse på vilkår og bestemmelser som er vedtatt i husordensreglene.

○ Styret avslår søknaden på grunn av .....

.....

....., den ...../..... Styrets leder: .....

Vedlegg: Regler for dyrehold I Tiriltunga Borettslag

Kartverket

PRIVATMEGLEREN MOLDE
KIRKEBAKKEN 5
6413 MOLDE

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Tonje Juberg 45251117
Vår referanse: 3770709/26567891
Bestilling: C3 2025-06-05 (6) 1

Dato
05.06.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
22797	200	6.1.2022	BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT BESTEMMELSE OM VEG OPPRETTELSE AV REALSAMEIE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1506 MOLDE	31	701	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Skjøte[1)]

Rekvirentens navn	
Eikrem Utbygging AS	
Adresse	
Postboks 2036	
Postnr.	Poststed
6402	MOLDE
(Under-) organisasjonsnr/fødselsnr.	Ref.nr.
996668185	65-5002/14

Plass for tinglysingsstempel

Doknr: 22797 Tinglyst: 06.01.2022
STATENS KARTVERK

Opplysningene i feltene **1-6** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)[2)]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
1506	MOLDE	31	701			

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	☒ Nei ☐ Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	☐ Nei ☐ Ja
Godkjenning fra bortfester er nødvendig iht. kapittel 4 eller avtale	☐ Nei ☐ Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	☐ Nei ☐ Ja
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis	Størrelse ideell andel	Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d	☐ Nei ☐ Ja

Beskaffenhet
☐ 1 Bebygd ☒ 2 Ubebygd

Bruk av grunn
☐ B Bolig eiendom ☐ F Fritids-eiendom ☐ V Forretning/kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☒ A Annet

Type bolig
☐ FB Frittligg. enebolig ☐ TB Tomanns-bolig ☐ RK Rekkehus kjede ☐ BL Blokk-leilighet ☐ AN Annet

2. Kjøpesum

kr 0,-

Utlyst til salg på det frie marked ☐ Ja ☒ Nei

Omsetningstype
☐ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspro-priasjon ☐ 4 Tvangs-auksjon ☐ 5 Uskifte ☐ 6 Skifte-oppgjør ☐ 7 Opphør av samboerskap ☒ 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag [3)]

kr ~~0~~,- Interne veger og plasser kr 10.000,- Se eget brev

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr. [4)]	Navn	Ideell andel
996 668 185	Eikrem Utbygging AS m/flere Se vedlegg 1	

5. Til

Fødselsnr./Org.nr. [4)]	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
	se egen liste med gnr/bnr	☒ Ja ☐ Nei	
	Vedlegg 2	☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	

6. Særskilte avtaler

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Eiendommen skal ligge som tilbehør til eiendommer iht avhendingslove § 3-4 andre ledd bokstav d).

Vedlegg 3

Dato	Utstederens underskrift

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon [5]

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd.

Dato	Sted
	Molde

Kjøpers/erververs underskrift	Gjenta med blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand mv. [6]

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?

☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Dato	Sted
10/12-21	Molde

Utsteders underskrift [7]	Gjenta med maskin eller blokkbokstaver
Rolf Eidsæter	Eikrem Utbygging AS m/flere Rolf Eidsæter (etter fullmakt)

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift	Gjenta med blokkbokstaver

[6] Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Evy Strømme	Evy Strømme ansvarlig megler
Adresse	
2. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Adresse	

Bortfesters underskrift	Gjenta med blokkbokstaver

Dato	Utstederens underskrift

Vedlegg 3 - særskilte avtaler pkt 6

Erklæring om realsameie GNR 31 BNR 701 I MOLDE (1506)

Eiendommen skal ligge som tilbehør til eiendommer iht avhendingsloven § 3-4 andre ledd bokstav d).

P.nr/org.nr	Andel	Hjemmelshaver 1	Gnr/Bnr	Gnr/Bnr	Signatur
130458 [redacted]	1/32	Alv Magne Kirkeslett	1506-31/39		
280587 [redacted]	1/32	Thomas Solheim	1506-31/689		
130981 [redacted]		Anita Solheim	1506-31/689		
210397 [redacted]	1/32	Preben Toven Karlsen	1506-31/690		
110396 [redacted]		Hans Kristian Folde	1506-31/690		
916045190	3/32	JON HENNING GRØVEN Innovativ eiendom	1506-31/691		
916045190		Innovativ eiendom			
211290 [redacted]	1/32	Asbjørn Svensli Evensen	1506-31/693		
260392 [redacted]		Tonje Aasen	1506-31/693		
091194 [redacted]	1/32	Susann Sunde	1506-31/694		
280712 [redacted]		Marius Hansen Grøtta	1506-31/694		
230397 [redacted]	1/32	Petter Szontheimer	1506-31/694		
100797 [redacted]		Karoline Misund	1506-31/694		
261241 [redacted]	1/32	Ketil Venås	1506-31/695		
270548 [redacted]		Ada Elizabeth Eeg Krohn	1506-31/695		
230792 [redacted]	1/32	Mathea Harvold	1506-31/686		
230792 [redacted]		Patrick Daniel Kugler	1506-31/686		
200697 [redacted]		Katrine Larsen	1506-31/696		
050687 [redacted]	1/32	Staffan John Blomqvist	1506-31/696		
171182 [redacted]		Eikrem utbygging	1506-31/697		
996668185	1/32	Eikrem utbygging	1506-31/698		
996668185	1/32	Eikrem utbygging	1506-31/699		
996668185	1/32	Bente Lysgård	1506-31/700		
240288 [redacted]	1/32	Lillian Maria Langset	1506-32/123		
060588 060588 [redacted]	1/32	Øyvind Bugge	1506-32/123		
270588 [redacted]		VEGARD U REITE Romsdal Anlegg AS	1506-32/120		
924086866	1/32	OLE ANDERS LUND Fokus Bolig AS	1506-32/121		
923818464	1/32	Siddiqi Maihanpoor	1506-32/128		
100184 [redacted]	1/32				

Evy Strømme
ansvarlig megler

side 2 vedlegg >

200680[redacted]	1/32	Therese Monsås Langset	1506-31/118		Therese Monsås Langset
998557771	1/32+1/32	Flataker Eiendomsutvikling AS	1506-32/124	1506-32/26	Svein Atle Flataker Rune Flataker
140684[redacted]	1/32+1/32	Geir Ove Rønneberg	1506-32/122	1506-32/126	Geir Ove Rønneberg
270484[redacted]		Karoline Rønneberg	1506-32/122	1506-32/126	Karoline Rønneberg
310348[redacted]	1/32	Erik Berg	1506-32/129		
200687[redacted]	1/32	Espen Gjeitnes	1506-32/130		Espen Gjeitnes
110589[redacted]		Kathrine Selstad Ljone	1506-32/130		
080767[redacted]	1/32	Chris Montebello	1506-32/131		
		Chris Montebello	1506-32/132		
221170[redacted]	1/32	Ole Erik Berg	1506-32/3		
020178[redacted]	1/32	Annette Peters Heggem	1506-31/27		Annette P. Heggem
290268[redacted]		Inge Marino Heggem	1506-31/27		Inge M Heggem
171282 171282[redacted]	1/32	Daniel Langolf	1506-31/84		
270788 270788[redacted]	1/32	Oddmund Langset	1506-31/16		Oddmund
270592[redacted]		Maria Bakke Roaldset	1506-31/16		Maria B. Roaldset

Alle sameierne skal ha vegrett og rett til å anlegge og vedlikeholde rør og ledninger på eiendommen.

Eiendommene langs Frænavegen som omfattes av gjeldende reguleringsplan skal ha rett til å anlegge adkomst via Einar O. Bergs veg. Gjelder gnr 31 bnr 27, 39, gnr 32 bnr 3, 26, 27.

De som bor på nordsiden av Tiriltungevegen skal ha rett til gang- og sykkeladkomst via fellesarealene. Gjelder gnr 31 bnr 685, gnr 32 bnr 111, 112, 127, 137.

Jeg bekrefter at underskriverne er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sine underskrifter på dette dokumentet i mitt nærvær.

Evy Strømme
ansvarlig megler

Vedlegg 2 - til pkt 5 i skjøtet – overdras til

gnr 31 bnr 701 i Molde kommune (1506)

P.nr/org.nr	Hjemmelshaver 1	Gnr/Bnr		Fast bosatt i Norge	Ideell andel
130458[redacted]	Alv Magne Kirkeslett	1506-31/39		X ja nei	1/32
280587[redacted]	Thomas Solheim	1506-31/689		X ja nei	1/32
130981[redacted]	Anita Solheim	1506-31/689		X ja nei	
210397[redacted]	Preben Toven Karlsen	1506-31/690		X ja nei	1/32
110396[redacted]	Hans Kristian Folde	1506-31/690		X ja nei	
916045190	Innovativ eiendom	1506-31/691		X ja nei	3/32
211290[redacted]	Asbjørn Svensli Evensen	1506-31/693		X ja nei	1/32
260392[redacted]	Tonje Aasen	1506-31/693		X ja nei	
091194[redacted]	Susann Sunde	1506-31/694	Seksjon 2	X ja nei	1/32
280793[redacted]	Marius Hansen Grøtta	1506-31/694		X ja nei	
230397[redacted]	Petter Szontheimer	1506-31/694	Seksjon 1	X ja nei	1/32
100797[redacted]	Karoline Misund	1506-31/694		X ja nei	
261241[redacted]	Ketil Venås	1506-31/695		X ja nei	1/32
270548[redacted]	Ada Elizabeth Eeg Krohn	1506-31/695		X ja nei	
230792[redacted]	Mathea Harvold	1506-31/686		X ja nei	1/32
200692[redacted]	Patrick Daniel Kugler	1506-31/686		X ja nei	
050687[redacted]	Katrine Larsen	1506-31/696		X ja nei	1/32
171182[redacted]	Staffan John Blomqvist	1506-31/696		X ja nei	
996668185	Eikrem utbygging	1506-31/697		X ja nei	1/32
996668185	Eikrem utbygging	1506-31/698		X ja nei	1/32
996668185	Eikrem utbygging	1506-31/699		X ja nei	1/32
240288[redacted]	Bente Lysgård	1506-31/700		X ja nei	1/32
060588[redacted]	Lillian Maria Langset	1506-32/123		X ja nei	1/32
270588[redacted]	Øyvind Bugge	1506-32/123		X ja nei	
924086866	Romsdal Anlegg AS	1506-32/120		X ja nei	1/32
923818464	Fokus Bolig AS	1506-32/121		X ja nei	1/32
100184[redacted]	Siddiqi Maihanpoor	1506-32/128		X ja nei	1/32
200680[redacted]	Therese Monsås Langset	1506-31/118		X ja nei	1/32

998557771	Flataker Eiendomsutvikling AS	1506-32/124 1506-32/26		X ja X ja	nei nei	1/32 1/32
140684[redacted]	Geir Ove Rønneberg	1506-32/122		X ja	nei	1/32
270484[redacted]	Karoline Rønneberg	1506-32/122		X ja	nei	
140684[redacted]	Geir Ove Rønneberg	1506-32/126		X ja	nei	1/32
270484[redacted]	Karoline Rønneberg	1506-32/126		X ja	nei	
310348[redacted]	Erik Berg	1506-32/129		X ja	nei	1/32
200687[redacted] 110589[redacted]	Espen Gjeitnes Kathrine Selstad Ljone	1506-32/130 1506-32/130		X ja X ja	nei nei	1/32
080767[redacted]	Chris Montebello	1506-32/131		X ja	nei	1/32
221170[redacted]	Ole Erik Berg	1506-32/3		X ja	nei	1/32
020178[redacted]	Annette Peters Heggem	1506-31/27		X ja	nei	1/32
290268[redacted]	Inge Marino Heggem	1506-31/27		X ja	nei	
171282[redacted]	Daniel Langolf	1506-31/84		X ja	nei	1/32
270788[redacted]	Oddmund Langset	1506-31/16		X ja	nei	1/32
270592[redacted]	Maria Bakke Roaldset	1506-31/16		X ja	nei	
						32/32

Vedlegg 1 – Overdras fra – punkt 4 i skjøtet – GNR 31 BNR 701 I Molde kommune (1506)

P.nr/Org.nr	Navn	Andel
996 668 185	Eikrem Utbygging AS	700/1000
290268[redacted]	Inge Marino Heggem	8/1000
020178[redacted]	Annette Peters Heggem	8/1000
310348[redacted]	Erik Berg	224/1000
200680[redacted]	Therese Monsås	15/1000
998 557 771	Flataker Eiendomsutvikling AS	45/1000

i Bestemmelse o ikke gjenstand for tinglysing grunnet sameiet får rettigheter på bakgrunn av realsameie. jf. jfl § 12.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN MOLDE
KIRKEBAKKEN 5
6413 MOLDE

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Tonje Juberg 45251117
Vår referanse: 3770708/26567886
Bestilling: C3 2025-06-05 (5) 159

Dato
05.06.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
3015472	200	14.9.2020	BESTEMMELSE OM PARKERING BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1506 MOLDE	31	11	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	
Møre og Romsdal Boligbyggelag	
Adresse:	
Postboks 2036	
Postnummer:	Poststed:
6402	Molde
Fødselsnr./Org.nr.	Ref.nr.
948010704	

Plass for tinglysingsstempel

Doknr: 3015472 Tinglyst: 14.09.2020
STATENS KARTVERK

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Eikrem Utbygging AS	996668185

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
~~1502~~ 1506	Molde	31	11		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
~~1502~~ 1506	Molde	31	685		

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
03.09.2020	

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Eier av gnr. 31 bnr. 11 gir eier av gnr. 31 bnr. 685 rett til kjøreadkomst over eiendommen gnr. 31 bnr. 11.

Eier av gnr. 31 bnr. 11 gir eier av gnr. 31 bnr. 685 rett til å benytte 12 stk biloppstillingsplasser på eiendommen gnr. 31 bnr. 11.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☒ Ja ☐ Nei
(OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

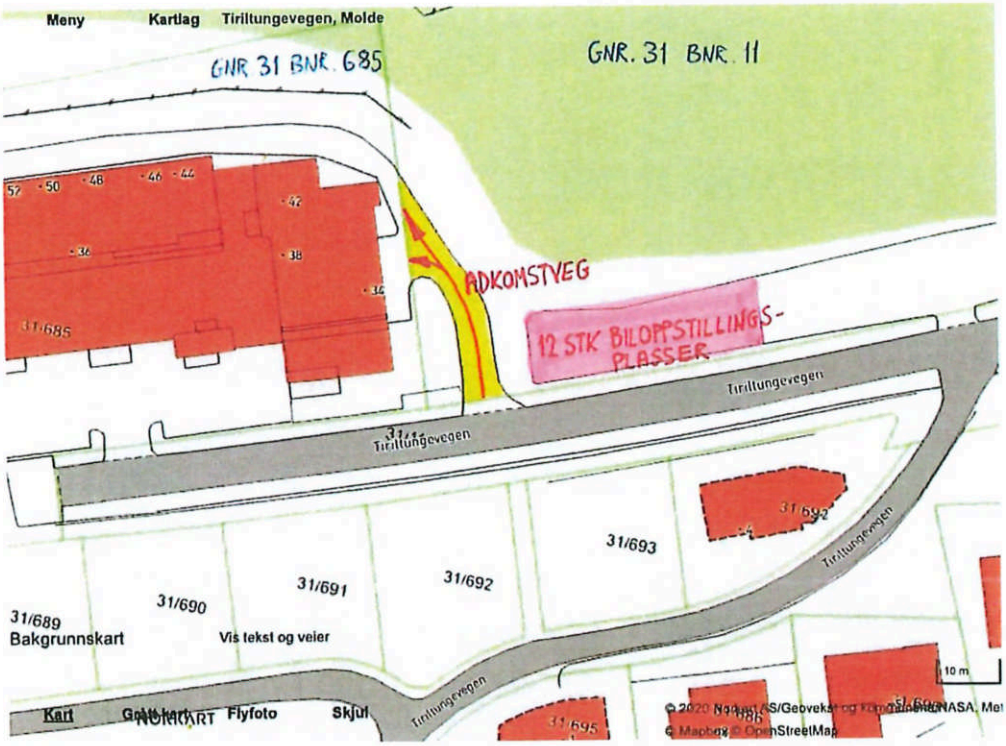
Sted og dato: Molde 03.09.2020

Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

KARTVEDLEGG TIL ERKLÆRING OM FAST EIENDOM



Signaturer:

Molde, den 03.09.2020

Eier gnr. 31 bnr. 11
Eikrem Utbygging AS
Org.nr. 996668185

Eier gnr. 31 bnr. 685
Tiriltunga Borettslag
Org.nr. 916043546

Kartverket

PRIVATMEGLEREN MOLDE
KIRKEBAKKEN 5
6413 MOLDE

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Tonje Juberg 45251117
Vår referanse: 3770707/26567881
Bestilling: C3 2025-06-05 (5) 160

Dato
05.06.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
44193	200	18.1.2016	REGISTRERING AV GRUNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1506 MOLDE	31	11	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Melding til tinglysing

Det er opprettet en ny: Grunneiendom
Det er ført med brukstilfelle: Opprett ny grunneiendom ved fradeling

Løpenummer for forretning: 601934798
Vedlegg: Ja
Opprettet etter ML § 9 b, c eller h: Nei

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
944020977	MOLDE KOMMUNE	RÅDHUSPLASSEN 1, 6413 MOLDE

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Ulik hjemmelshaver: NEI
996668185	EIKREM UTBYGGING AS		Postboks 2036, 6402 MOLDE	

Avgivereiendom(mer)

Knr	Gnr	Bnr	Fnr
1502	31	11	

Ny matrikkelenhet

Knr	Gnr	Bnr
1502	31	685

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

REGISTRERT I MATRIKKELEN
30 DES. 2015
Molde kommune
Sign.:

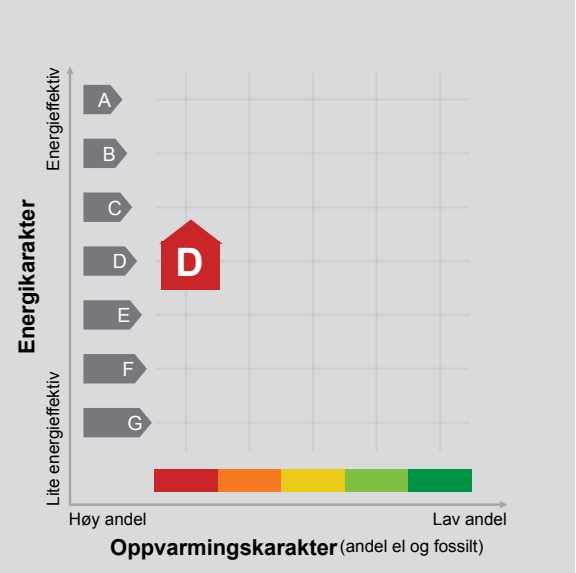
Vi samtykker i tinglysning.
GARANTI EIENDOMSMEGLING Møre og Romsdal BBL
Org.nr. 948 010 704
Molde/dato 14/1-16
Sign.

Doknr: 44193 Tinglyst: 18.01.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2016/44193/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-05 12:27
Side 1 av 1

ENERGIATTEST

Adresse	Tiriltungevegen 56
Postnummer	6423
Sted	MOLDE
Kommunenavn	Molde
Gårdsnummer	31
Bruksnummer	685
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300419733
Bruksenhetsnummer	H0701
Merkenummer	Energiattest-2025-130987
Dato	04.06.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

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 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.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Bruk varmtvann fornuftig
- Redusér innetemperaturen
- Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Tiltak utendørs

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 byggskader.

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 https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2016
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	128
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Annen/Ukjent ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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 energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 2: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 3: Tiltak utendørs

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

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

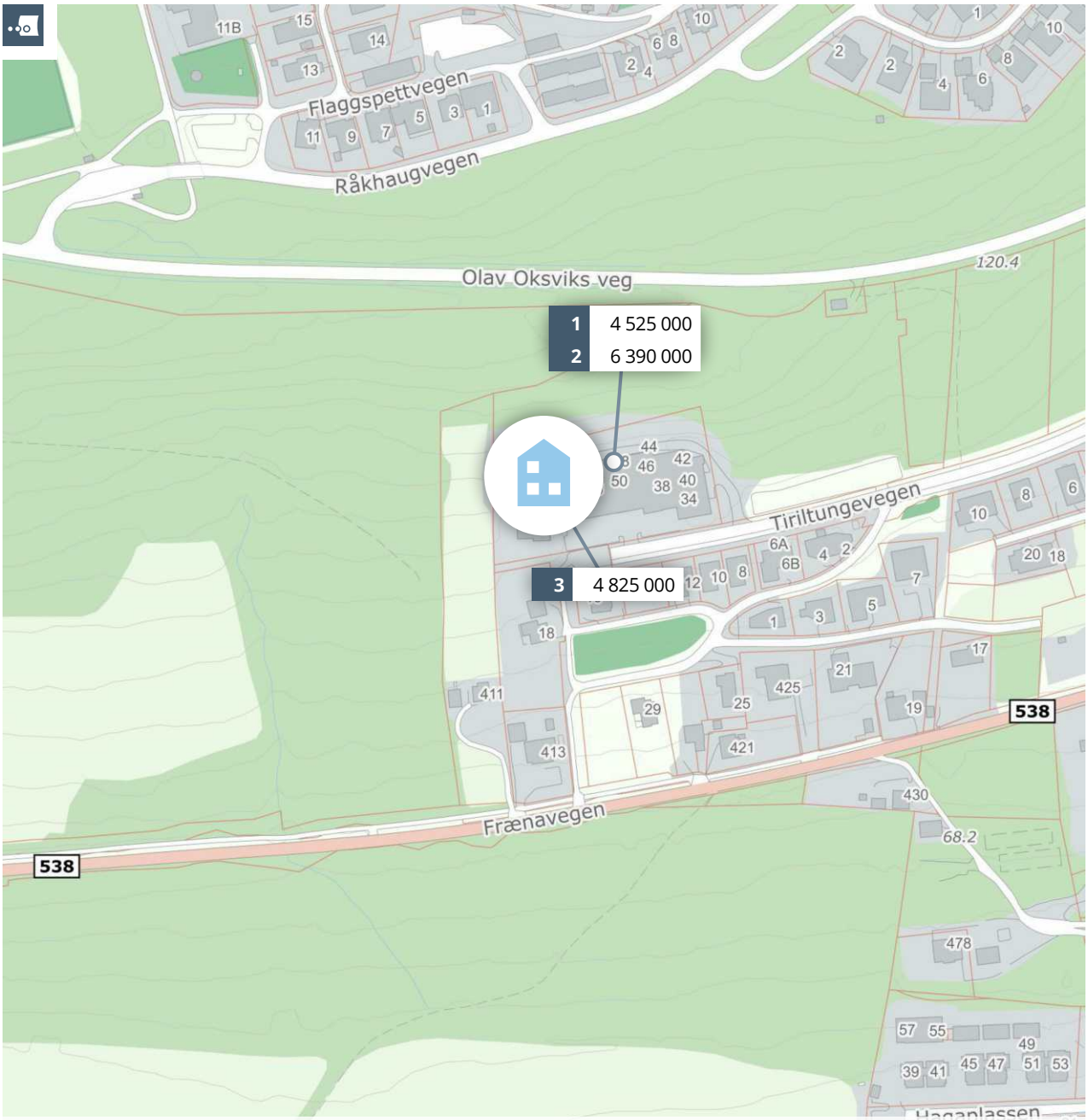
Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved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

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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



Meglers verdivurdering
TIRILTUNGEVEGEN 56

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Molde den 20.06.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Tore Boksasp.

En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS

Tiriltungevegen 56, 6423 MOLDE

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 2016

GNR 31 BNR 685 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 1506 MOLDE GRUNNKRETS EIKREM

Verdivurdert til

3 480 000

3 025 000	6 505 000	57 522
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	113 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2016

Fellesutgifter	22 078
Formue	16 982
Soverom	3
Etasje	9

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Tiriltungevegen 48 79 m² 2015 7. etg 2 sov			18.03.2025	2 550 000	**2 700 000**	1 825 000	4 525 000	**57 278**
2	Tiriltungevegen 48 148 m² 2016 9. etg 3 sov			08.03.2024	2 990 000	**2 790 000**	3 600 000	6 390 000	**43 176**
3	Tiriltungevegen 56 103 m² 2015 5. etg 2 sov			17.09.2024	2 750 000	**2 750 000**	2 075 000	4 825 000	**46 845**

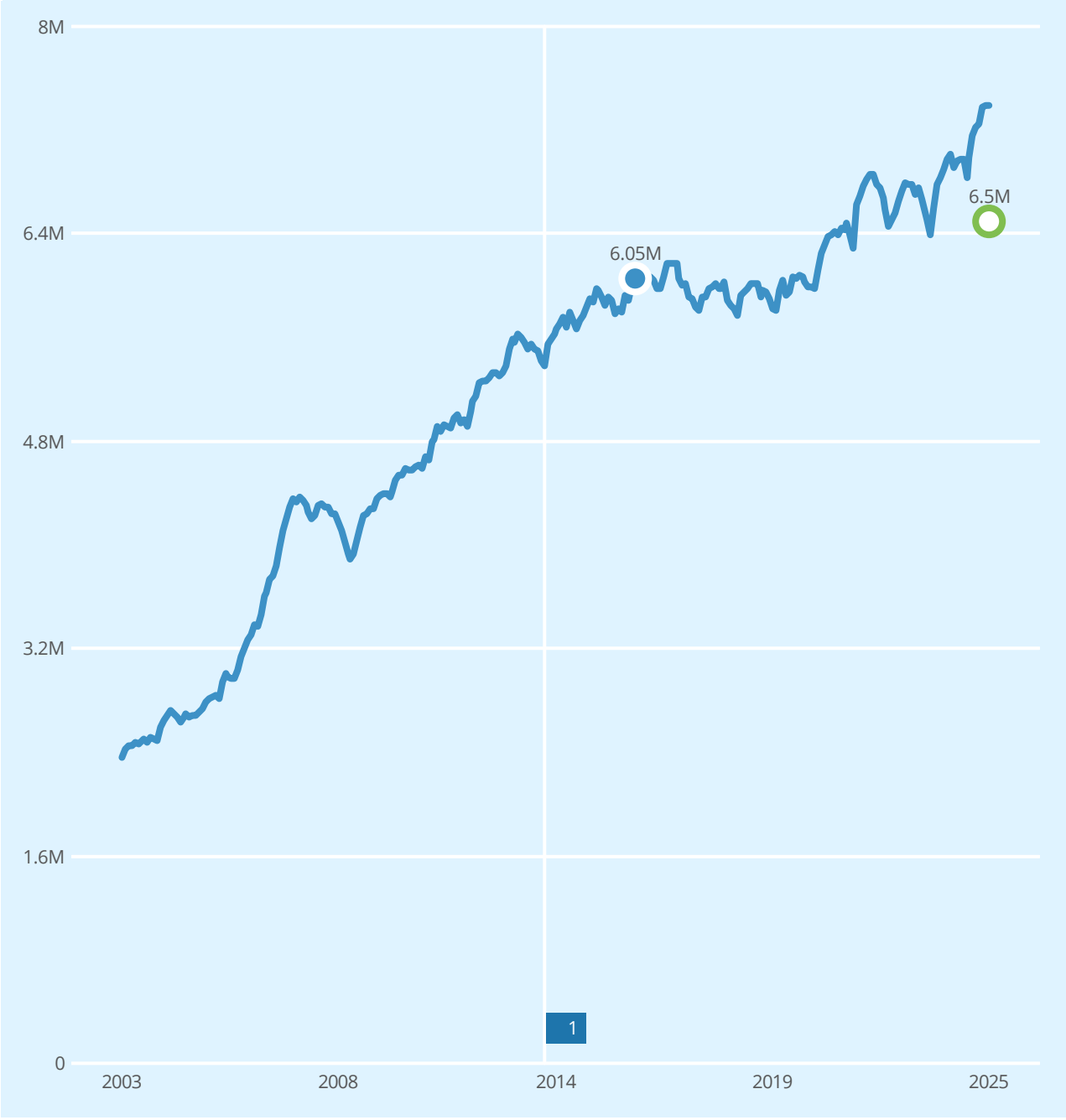
Flott leilighet med god standard. 3 soverom, pent bad, oppgradert kjøkken, stor veranda mot syd med fantastisk utsikt. Parkering i garasjeanlegg. Rolig beliggenhet. Fine solforhold. Heis i bygget, og treningsstudio og andre sosiale rom disponeres.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

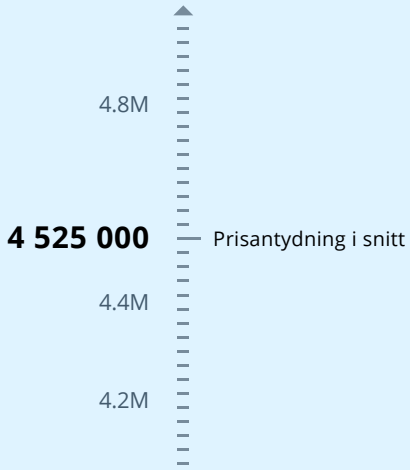
1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
26.04.2016	26.04.2016	26.04.2016	-	3 025 000	3 025 000	6 050 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Feil ift. utviklingen

Leiligheter til salgs i EIKREM grunnkrets nå

2
leiligheter til salgs

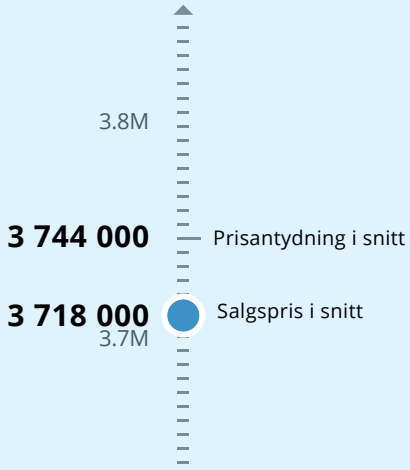


Annonsene har i snitt ligget ute i

61
dager

Leiligheter solgt i EIKREM grunnkrets siste 12 mnd

10
leiligheter solgt

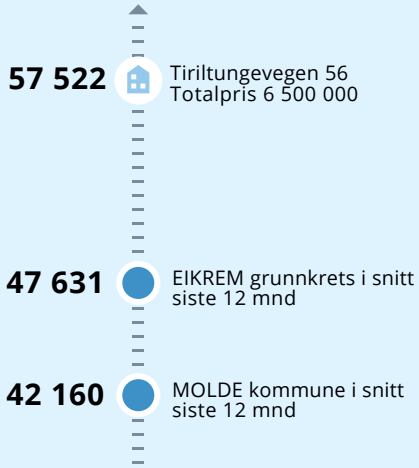


Solgt i snitt i løpet av

51
dager

for 1.4% under prisantydning

Analyse m²-priser



LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Tiriltungevegen 56, 6423 Molde
Gnr. 31, Bnr. 685, andelsnr. 25 i Tiriltunga Borettslag, Molde kommune.

Oppdragsnummer:
45251117

Meglerforetak: Privatmegleren Molde

Saksbehandler: Tore Boksasp

Telefon / Mobil: 71 25 45 00 / 976 45 540

E-post: tore.boksasp@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

\+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. 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 avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.
