

Tiriltungevegen 56

MOLDE

notar



Prisantydning Kr. 2 690 000,- Boligtype Andelsleilighet BRA-i/BRA Total 92/109 kvm
Megler Frank Fylling Tlf 911 49 707

NOTAR.NO

notar



Tiriltungevegen 56

**Eikrem- Tiltalende 3-roms hjørneleilighet med
nydelig utsikt, stor balkong og god planløsning!
Garasjeplass og to boder!**

Adresse	Tiriltungevegen 56 6423 MOLDE
Prisantydning	Kr 2 690 000,-
Fellesgjeld	Kr 2 275 000,-
Omkostninger	Kr 1 090,-
Totalpris	Kr 4 966 090,-
Fellesutgifter	Kr 16 438,-
BRA-i/BRA Total	92/109 m ²
Eierform	Andel
Boligtype	Andelsleilighet
Byggeår	2015
Soverom	2
Etasje	4

Notar v/ Frank Fylling har nå på vegne av kunde denne tiltalende 3-roms leiligheten for salg! Den ligger i 4. etasje i A-blokken, plassert på hjørnet mot sør og øst. Nydelig utsikt og gode solforhold. Store vindusflater som gir god romfølelse, praktisk planløsning med stue og kjøkken i front, utgang til dels overbygd balkong med screens for skjerming av innsyn og trekk. Leiligheten for øvrig har lyse farger, parkett på gulv og flislagt bad. Boligen fremstår som meget pent brukt. Garasjeplass til en bil i plan 2, installert elbillader. Standard bod bak p-plassen, samt stor ekstra bod i samme blokk som leiligheten. Felles treningsrom for beboere i blokk A. Denne leiligheten bør sees; velholdt, god plass, nydelig utsikt og problemfri bo-hverdag!

Notar Molde

Fannestrandvegen 49 B
6415 MOLDE



Frank Fylling

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



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	12
Nøkkelinformasjon	13
Vedlegg	26
Plantegning	27
Budgivning	118

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

Salgsgaranti:

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

Live budgivning:

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

"Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning





Stue



Spisestue



Kjøkken



Kjøkken



Soverom



Soverom



Soverom



Bad



Bad



Bad



Gang



Gang

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Fint borettslag på Eikrem, øst for Molde sentrum og vest for Årølia.

Det er videre kort vei til butikker, skole, barnehage og gode bussforbindelser til Molde sentrum. Eikrem golfbane ligger også i umiddelbar nærhet. For den skiglade er det også relativt kort vei til Tusten skisenter. Ca 15 min kjøring til nysykehuset på Hjelset, og 10 minutter til Molde sentrum.

ADKOMST

Følg Frænavegen i østlig retning. Når Eikremsvingen passeres, tar man av til venstre etter ca. 200 meter. Eikrem Panorama ligger i enden av veien. Det vil bli skiltet med Notars visningsskilter ved fellesvisninger. Se forøvrig kart for nærmere veibeskrivelse.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Tiriltungevegen 56, 6423 MOLDE

OPPDRAKSNUMMER

15-0142/25

SELGER

Ingmund Frisnes
Sølvi Frisnes

MATRIKKEL

Gårdsnummer 31, bruksnummer 685,
andelsnr. 5 i Tiriltunga Borettslag med orgnr.: 916 043 546 i Molde kommune.

EIEFORM

Andel

BOLIGTYPE

Andelsleilighet

ENERGIKLASSE

Energifarge grønn og bokstav C.

INFO ENERGIKLASSE

Energikarakteren for boligen i Tiriltungevegen 56 er C. Dette indikerer at boligen har en energistandard som er typisk for boliger bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010.

TOMT

Felles eiet tomt på 6.244 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Felles tomt. Pent opparbeidet med gode parkeringsmuligheter for gjester. Asfaltert tilkomstveg og parkering.

TAKST

Tilstandsrapport datert 07.10.2025. utført av Riksfjord Taksering AS v/ Hans Fredrik Riksfjord.

BYGGEÅR

2015

BYGGEMÅTE

Bygningen er oppført som blokkbebyggelse i betong og modulkonstruksjoner.

Fundamenteringen består av støpt betonggulv på kultet grunn med isolasjon og diffusjonssperre.

Etasjeskillerne er utført i betong/hulldেকে.

Leiligheten har PVC-vinduer med 3-lags glass.

Hovedytterdøren er en fabrikk malt, lyd- og brannklassifisert dør, og det er en skyvebalkongdør i PVC med 3-lags glass.

Eiendommen har en syd- og vestvendt veranda oppført i betong med utgang fra stue/kjøkken, og rekkverket er av glass og metall.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

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

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

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

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Boligen ble kjøpt i 2016.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja

Beskrivelse: Ladder i garasje.

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

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

2024:

- Innkjøp av vakumutskiller i sentralvarmeanlegg, og rensing av systemvann i radiatorer og gulv er gjennomført.
- Skifte av lyskilder i begge garasjer er fullført.
- Vedtatt å bygge en boule-bane til benyttelse for borettslagets beboere.
- Vedtatt oppgradering av nødnett i heisene fra 2G til 4G.
- Utspyling av systemvann i vannbårenvarme anlegg i alle leilighetene i borettslaget.

2022:

- Infrastruktur elbillading

2021:

- Natursteinsmur uteområde
- AP anlegg

2019:

- Dørautomatikk

2017:

- Elbilladning

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Regulert til: Boligbebyggelse-blokkbebyggelse

Følger reguleringsplan Eikrem Øvre BB1 - BB2 (plan-ID 1502201135), som er en detaljregulering. Hele eiendommen er regulert til boligbebyggelse-blokkbebyggelse under feltnavn BB2.. 20.06.2013

Følger Kommuneplanens arealdel for Molde - del 1, 2015-2025, ikrafttredelse 06.10.2016. Et delareal på 6244 kvm er i kommuneplanen avsatt til boligbebyggelse.

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

Eiendommen berøres av hensynssone S_130 i kommuneplanen, som er en sikringssone med byggeforbud rundt veg, bane og flyplass. I tillegg ligger eiendommen innenfor en støysone.

OPPVARMING

Elektrisk, fjernvarme, vannbåren varme med radiator på stue og kjøkken og gulvvarme i bad/vaskerom.

PARKERINGSFORHOLD

Boligen har tilgang til parkering i et felles garasjeanlegg. Det er en parkeringsplass med elbilader montert, og kjøreadkomst til oppstillingsplassen skjer via garasjeport. I tillegg er det gangadkomst via trapperom/heis og dør til det fri.

VEI/VANN/KLOAKK

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

ADGANG TIL Utleie

Lov om borettslag og fastsatte vedtekter er gjeldende. Megler gjør spesielt oppmerksom på at andelseieren ikke kan overlate bruken av boligen til andre uten styrets godkjenning.

Se vedlagte vedtekter i salgsoppgaven for spesifikasjoner, eller kontakt styrets leder eller forretningsfører for ytterligere informasjon.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ferdigattest for "oppføring av tre terrasseblokker" i Tiriltungevegen 34-60, datert 11.01.2018.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for "Bygg A" i Tiriltungevegen 36-56, datert 07.04.2016.

FERDIGATTEST/BRUKSTILLATELSE DATERT

11.01.2018.

RADONMÅLING

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

INNHold

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

Bod med adkomst fra fellesareal i samme etasje.

Bod.

STANDARD

Kjøkken

HTH kjøkkeninnredning fra byggeår med glatte fronter og laminert benkeplate. Det er flis over kjøkkenbenken. Kjøkkenet er utstyrt med kjøkkenventilator med avtrekk fra balansert anlegg. Komfyrvakt og lekkasjesikring/vannstopp er montert. Hvitevarer som stekeovn, koketopp, oppvaskmaskin og frys/kjøleskap er integrert. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad

Rommet er levert som baderomskabin og har flislagt gulv med vannbåren varme, fliser på vegger og foliekledd panel i himling med innfelte spotlights. Badet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett og dusjvegger. Det er opplegg for vaskemaskin. Avtrekk via balansert ventilasjon og tilluft via spalte under dør.

Innvendige overflater

Gulv: 3-stavs parkett.

Vegger: Malte glatte gipsvegger.

Himling: Malte glatte innvendig tak av gips.

Det er normal bruksslitasje på overflater alder tatt i betraktning.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Boligen har plastrør (rør i rør) med fordelerskap plassert i innvendig tak i bad/vaskerom.

Stoppekran er i fordelerskapet.

- Avløpsrør: Boligen har avløpsrør av plast. Avløpsledninger er ikke synlig, med unntak av røropplegg for vask.

- Ventilasjon: Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Filter er skiftet regelmessig.

- Varmtvannstank: Det er sentralanlegg for varmt vann.

- Vannbåren varme: Det er vannbåren varme med radiator på stue og kjøkken, og gulvvarme i bad/vaskerom.

Fordelerskap er plassert i innvendig bod.

- Elektrisk anlegg: Anlegget er fra byggeår og er i stor grad et skjult anlegg med automatsikringer. Sikringsskap er plassert i innvendig bod. Samsvarserklæring ligger i skapet.

- Branntekniske forhold: Boligen har brannslukningsapparat, røykvarslere, sprinkleranlegg og brannvarslingsanlegg.

VIKTIG

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

AREALER

BRA - i: 92 m²

BRA - e: 17 m²

BRA totalt: 109 m²

TBA: 22 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 6 m² Bod

4. etasje

BRA-i: 92 m² Stue/kjøkken, entré, gang, soverom, soverom, bad/vaskerom, bod

BRA-e: 11 m² Bod med adkomst fra fellesareal i samme etasje

TBA fordelt på etasje
4. etasje
22 m² Terrasse- og balkongareal

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Leilighet

Boenheten har tilhørende parkeringsplass/biloppstillingsplass for en bil i felles parkeringsanlegg med elbilader montert. Kjøreadkomst til oppstillingsplassen er via garasjeport. I tillegg er det gangadkomst via trapperom/heis og dør til det fri. Samt en bod på ca 6 kvm like ved biloppstillingsplassen.

Oppmåling av arealer er kontrollert opp mot byggemeldte tegninger. Eiendomsmeglerfirma legger ved byggemeldte tegninger i salgsoppgave.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 2 690 000,-

FELLESKOSTNADER

Kr. 16 438,-/mnd

FELLESKOSTNADER INKLUDERER

- Totalbeløp felleskostnader: 16 438 kr i måneden
- Rente IN lån: 10 427 kr i måneden
- Driftskostnader: 5 372 kr i måneden
- Kabel-TV / Bredbånd: 639 kr i måneden
- Oppvarmingskostnader via fjernvarme, samt varmtvann er inkludert i driftskostnader.
- 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 5, Andel avdrag per mnd 6 319 kr.
- Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 1 139 395,- som primærbolig for 2023

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 4 557 578,- som sekundærbolig for 2023

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Med primærboliger menes der boligeier er folkeregistrert bosatt, mens sekundærboliger menes alle andre eiendommer herunder fritidseiendommer, pendlerboliger og utleieobjekter.

OMKOSTNINGER

2 690 000 Prisantydning

2 275 000 Andel av fellesgjeld

4 965 000 Pris inkl. fellesgjeld

Omkostninger

7 900 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)

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

545 Tinglysning pantedokument

545 Tinglysning skjøte

1 090 Omkostninger totalt

8 990 (med Boligkjøperforsikring – fem års varighet)

11 790 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 966 090 Totalpris. inkl. omkostninger

4 973 990 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring – fem års varighet)

4 976 790 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

BETALINGSBETINGELSER

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

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

1506/31/685:

18.01.2016 – Dokumentnr: 44193 – Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1506 Gnr:31 Bnr:11

01.01.2020 – Dokumentnr: 936976 – Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1502 Gnr:31 Bnr:685

14.09.2020 – Dokumentnr: 3015472 – Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:1506 Gnr:31 Bnr:11

Rettighet hefter i: Knr:1506 Gnr:31 Bnr:701

Rettighet hefter i: Knr:1506 Gnr:32 Bnr:147

Gjelder denne registerenheten med flere

14.09.2020 – Dokumentnr: 3015472 – Bestemmelse om parkering

Rettighet hefter i: Knr:1506 Gnr:31 Bnr:11

Rettighet hefter i: Knr:1506 Gnr:31 Bnr:701

Rettighet hefter i: Knr:1506 Gnr:32 Bnr:147

Gjelder 12 plasser

Gjelder denne registerenheten med flere

06.01.2022 – Dokumentnr: 22797 – Bestemmelse om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:1506 Gnr:31 Bnr:701

GRUNNBOKSDATO

16.10.2025

FORSIKRINGSSKAP

Frende Forsikring

POLISENUMMER

1255677

OM BORETTSLAGET

Tiriltunga Borettslag i Molde kommune består av 84 boenheter. Selskapets organisasjonsnummer er 916043546. Forretningsfører er Møre og Romsdal Boligbyggelag. Borettslaget har en egen hjemmeside: <https://tiriltunga.borettslag.net/>.

Vedtatte saker:

- Vedtatt å bygge en boule-bane til benyttelse for borettslagets beboere.
- Vedtatt oppgradering av nødnett i heisene fra 2G til 4G.

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

PART. OBL. NR.

5

PART. OBL. PÅLYDENDE

Kr. 5 000,-

ANDEL FELLESgjELD

Kr. 2 275 000,- pr. 01.10.2025

RENTEKOSTNADER FELLESgjELD

128117,-

AVDRAGSFRIE ÅR

20

LÅNEBETINGELSER FELLESgjELD

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenummer: 27473, DNB Bank ASA

Serielån, 4 terminer per år.

Rentesats per 01-10-2025: 5.11% pa.

Antall terminer til innfrielse: 163

Saldo per 01-10-2025: kr 149505000

Andel av saldo: kr 2275000

(siste termin 30-06-2066)

flytende rente rente

IN-Ordning: Ja

ANDEL FORMUE

Kr. 12 072,-

REGNSKAP/BUDSJETT/KOSTNADSØKNINGER

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

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2025: -35 500,-

Årsresultat for 2024: 3 581,-

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

SIKRINGSFOND

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

FORRETNINGSFØRER

Møre og Romsdal Boligbyggelag

FORKJØPSRETT

Det foreligger forkjøpsrett for medlemmer i borettslaget / boligbyggelaget.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet, vil kjøper bli løst fra den inngåtte kontrakten.

GEBYR FORKJØPSRETT

8212

STYREGODKJENNELSE

Borettslaget praktiserer styregodkjennelse av ny andelseier. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk.

DYREHOLD

Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan brukeren av boligen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

BEBOERNES FORPLIKTELSE OG DUGNADER

Forpliktelser

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 karmen.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking 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.

Dugnad

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

DIVERSE OPPLYSNINGER

LEGALPANT

Borettslaget har legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav som følger av borettslagsforholdet iht. borettslagsloven § 5-20. Pantet er begrenset oppad til 2x folketrygdens grunnbeløp.

OVERTAGELSE

Etter avtale. Dog tidligst etter at forkjøpsretten for øvrige andelseiere i borettslaget og eventuelt medlemmer av boligbyggelaget er avklart, samt at styrets godkjenning er gitt. I h.t. lov om borettslag tar dette 20 dager fra melding om salget gis. Angi ønsket overtakelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

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

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

17.10.2025

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Romsdal Eiendomsmegling AS

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

MEGLER

Frank Fylling, Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF

Epost: frank@notar.no

Mobil: 911 49 707

MEGLERS VEDERLAG

Prosentprovisjon med 2% av kjøpesum		(inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse	kr.	17 500,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr.	6 250,- (inkl. mva.)
Stor markedspakke	kr.	24 900,- (inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.)	kr.	2 500,- (inkl. mva.)
Grunnbok/e-tinglysing	kr.	2 000,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg - ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg. Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det ikke tegnet Boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 2 200,- i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring Pluss og kr 1 200,- i honorar for Boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring kan tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel

hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

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

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

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

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

HVITVASKINGSREGLENE

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

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

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

BUDGIVNING

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

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

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

Fra og med 01.07.25 vil det ikke lengre være lovlig å legge inn hemmelige bud.

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

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

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

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

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

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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

4 - BUDGIVNING

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



Vedlegg

TIRILTUNGEVEGEN 56

Plantegning dagens innredning/bruk
Selgers egenerklæring
Tilstandsrapport
Bygningstegninger
Ferdigattest
Vedtekter
Husordensregler
Innkalling til generalforsamling
Protokoll
Kartutsnitt m/situasjon
Utsnitt av reguleringsplan m/tegnforklaring
Reguleringsbestemmelser
Energiattest

Plantegning dagens innredning/bruk



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Molde	
Oppdragsnr.	
15-0142/25	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Sølvi Frisnes	Ingmund Frisnes
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	8
Antall måneder	11
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 15-0142/25

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: SF, IF

1

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

Initialer selger: SF, IF

2

Document reference: 15-0142/25

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

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

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

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

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

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

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

- ☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller 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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sølvi Frisnes	2bfea21e021ce46a769ff7 73457a36e1eb602ffd	01.10.2025 16:44:11 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ingmund Frisnes	bed8ea46850b3a846857 9333c41efadb6143de57	01.10.2025 16:39:23 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 15-0142/25

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

Tilstandsrapport



Leilighet



Tiriltungevegen 56 , 6423 MOLDE



MOLDE kommune



gnr. 31, bnr. 685



Andelsnummer 5

Sum areal alle bygg: BRA: 109 m² BRA-i: 92 m²



Befaringsdato: 07.10.2025

Rapportdato: 09.10.2025

Oppdragsnr.: 21039-2205

Referansenummer: VB1153

Autorisert foretak: Riksfjord Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Hans Fredrik Riksfjord



RIKSFJORD
TAKSERING AS

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

Norsk takst

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



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

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

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

RIKSFJORD TAKSERING

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

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

Tjenester:

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



Rapportansvarlig

Hans Fredrik Riksfjord

Uavhengig Takstingeniør

post@riksfjordtaksering.no

934 48 883



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen er oppført som blokkbebyggelse i betong og modulkonstruksjoner.

3-roms leilighet i moderne boligblokk i 4. etasje med sydvendt balkong på ca 22 kvm. Leiligheten ble ferdigstilt i 2015 og fremstår som pent brukt. Leiligheten har tidsriktige materialvalg og er tilknyttet vannbåren varmeanlegg. Leiligheten har sportsbod på ca. 6 og 11 kvm i fellesanlegg og parkeringsplass i garasjeanlegg med elbilader montert.

Leilighet - Byggeår: 2015

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer:

Leiligheten har PVC vinduer med 3-lags glass. Vinduene er fra byggeår.

Ytterdører:

Leiligheten har fabrikk malt hovedytterdør som er lyd og brannklassifisert. Skyvebalkongdør i PVC med 3-lags glass. Dørene er fra byggeår.

Balkong:

Syd og vestvendt veranda oppført i betong på ca. 22 kvm med utgang fra stue/kjøkken. Rekkverk av glass og metall, rekkverkshøyde målt til ca 108 cm.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater:

Leiligheten har 3-stavs parkett på gulvene, malte glatte gipsvegger og malte glatte innvendig tak av gips.

Gulv på grunn og etasjeskiller:

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

Radon:

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

Innvendige dører:

Innendig har boligen fyllingsdører. Dørbladet i entré og gang er tatt ut lagret i bod, medfølger salget.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom:

Rommet er levert som baderomskabin. Badet har flislagt gulv med vannbårenvarme, flis på vegger og foliekledd panel i innvendig tak. Rommet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett og dusjvegger. Det er også opplegg for vaskemaskin. Avtrekk via balansert ventilasjon og tilluft spalte under dør.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken:

3-stavs parkett på gulv, malte glatte vegger og malt glatt innvendig tak. Kjøkkeninnredning fra HTH og er fra byggeår. Kjøkkeninnredningen har glatte fronter med laminert benkeplate.

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har plastrør (rør i rør) med fordelerskap plassert i innvendig tak i bad/vaskerom. Kurser er merket og avrenning fra fordelerskap til rom med sluk. Stoppekran i fordelerskapet. Boligen har avløpsrør av plast. Avløpsledninger ikke synlig, annet en røropplegg for vask.

Ventilasjon:

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Filter er skiftet regelmessig.

Sentralvarme:

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Vannbåren varme:

Det er vannbåren varme med radiator på stue og kjøkken og gulvvarme i bad/vaskerom. Fordelerskap plassert i innvendig bod. Anlegg Installert av Flataker VVS/Molde VVS.

El-anlegg:

Normal bolig installasjon. I stor grad skjult anlegg med automatsikringer. Sikringskap plassert i innvendig bod. Samsvarserklæring ligger i skapet.

Branntekniske forhold:

Boligen har brannslukningsapparat og røykvarslere. Leiligheten er sprinklet og har brannvarslingsanlegg.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

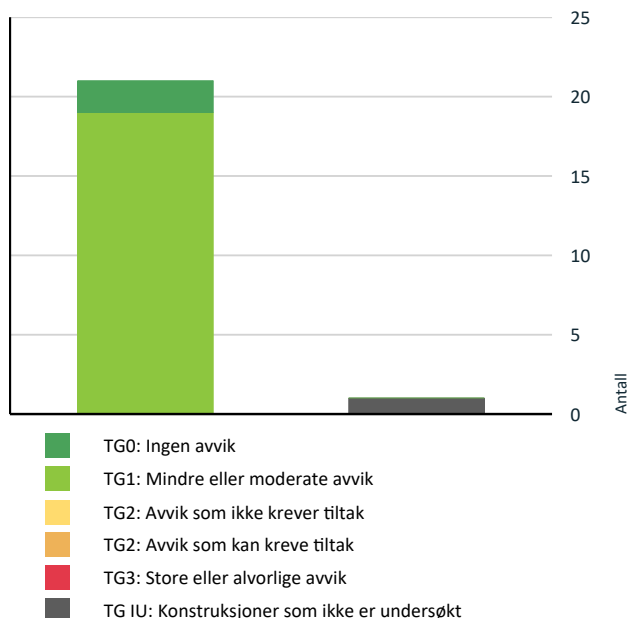
[Gå til side](#)

Leilighet

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



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

[Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår

2015

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Standard

Normal standard på leiligheten utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Leiligheten er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Leiligheten har PVC vinduer med 3-lags glass. Vinduene er fra byggeår.

TG 1 Dører

Leiligheten har fabrikk malt hovedytterdør som er lyd og brannklassifisert. Skyvebalkongdør i PVC med 3-lags glass. Dørene er fra byggeår.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Syd og vestvendt veranda oppført i betong på ca. 22 kvm med utgang fra stue/kjøkken. Rekkverk av glass og metall, rekkverkshøyde målt til ca 108 cm.

Solskjerming

Det er ettermontert utvendig zip-screen på stue vinduene mot sørvest (2 stk vinduer). Zip-screenene er vind og fjernstyrte.

Ikke tilstandsvurdert, kun til opplysning.

Andre utvendige forhold

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

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

INNENDIG

TG 1 Overflater

Leiligheten har 3-stavs parkett på gulvene, malte glatte gipsvegger og malte glatte innvendig tak av gips.

Normal bruksslitasje på overflater alder tatt i betraktning.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Det er målt ca. 2 mm. høydeforskjell på gulv i stuen over en lengde på ca 2 m. Det er målt ca. 2 mm. høydeforskjell på gulv i hovedsoverom over en lengde på ca 2 m. Gjennom hele rommet i soverommet er det målt ca. 3 mm. avvik. 4 mm. i stuen. Målingene er utført på tilfeldige steder i to rom.

Målingene er innenfor toleranse kravene til NS 3600.

TG 0 Radon

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

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen fyllingsdører. Dørbladet i entré og gang er tatt ut lagret i bod, medfølger salget.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Tilstandsrapport

Rommet er levert som baderomskabin. Badet har flislågt gulv med vannbårenvarme, flis på vegger og foliekledd panel i innvendig tak. Rommet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett og dusjvegger. Det er også opplegg for vaskemaskin. Avtrekk via balansert ventilasjon og tilluft spalte under dør.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Badet har flis på vegg og foliert panel i innvendig tak med innfelte spotlights.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Flislågt gulv med gulvvarme. Det er målt over 16 mm lokalt fall ved sluk, videre er det målt over 25 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp gulv ved terskel. Terskel ved dør ligger ned mot gulvflis, det er ikke tett oppkant på 15 mm eller mer ved dørterskel. Jevnt fall på gulvet utenfor dusjsone, målt til ca 1:100 fallforhold. Fall i henhold til en av dagens preaksepterte ytelser i teknisk forskrift (TEK17).

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har stålsluk. Ikke mulig å avklare membran type ut i fra disse slukene. Vurdert ut i fra synlige forhold, alder og at det er foretatt 3-parts kontroll.

MERK:

Membran/tettesjikt nærmer seg halvparten av forventet levetid. Membran er en skjult konstruksjon og kan ikke inspiseres. Forventet levetid for smøremembran er satt til ca 20 - 30 år men kan vare noe lengre og enkelte tilfeller forkortet levetid. Når membran har nådd forventet levetid er faren for at membran sprekker opp og blir porøs og dermed øker faren for fukt i konstruksjoner.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett og dusjvegger. Det er også opplegg for vaskemaskin.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk via balansert ventilasjon og tilluft spalte under dør.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Hulltaking mot prefabrikkert baderomsmoduler kan ikke utføres. Våtrommet er isteden fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy og det er ikke påvist unormale forhold ved fuktsøk i relveante våsoner i gulv og vegger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.



Fuktsøkt



Fuktsøk.

KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

3-stavs parkett på gulv, malte glatte vegger og malt glatt innvendig tak. Kjøkkeninnredning fra HTH og er fra byggeår. Kjøkkeninnredningen har glatte fronter med laminert benkeplate. Integrert stekeovn, koketopp, oppvaskmaskin og frys/kjøleskap. Flis over kjøkkenbenk. Komfyrvakt og lekkasjesikring/vannstopp er montert, ikke funksjonstestet.

Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

TE 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk fra balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TE 1 Vannledninger

Boligen har plastrør (rør i rør) med fordelerskap plassert i innvendig tak i bad/vaskerom. Kurser er merket og avrenning fra fordelerskap til rom med sluk. Stoppekran i fordelerskapet.

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

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

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

TE 1 Avløpsrør

Boligen har avløpsrør av plast. Avløpsledninger ikke synlig, annet en røropplegg for vask.

TE 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Filter er skiftet regelmessig.

TE 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

TE 1 Vannbåren varme

Det er vannbåren varme med radiator på stue og kjøkken og gulvvarme i bad/vaskerom. Fordelerskap plassert i innvendig bod. Anlegg Installert av Flataker VVS/Molde VVS.

TE 1 Elektrisk anlegg

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

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

Normal bolig installasjon. I stor grad skjult anlegg med automatsikringer. Sikringsskap plassert i innvendig bod. Samsvarserklæring ligger i skapet.

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.

Fra byggeår.

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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? Sjekker 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

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Ingen forhold avdekt av takstmannen som tilsier det bør foretas utvidet el-kontroll av anlegget. Ref starttekst øverst i punktet.

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.

Boligen har brannslukningsapparat og røykvarslere. Leiligheten er sprinklet og har brannvarslingsanlegg.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

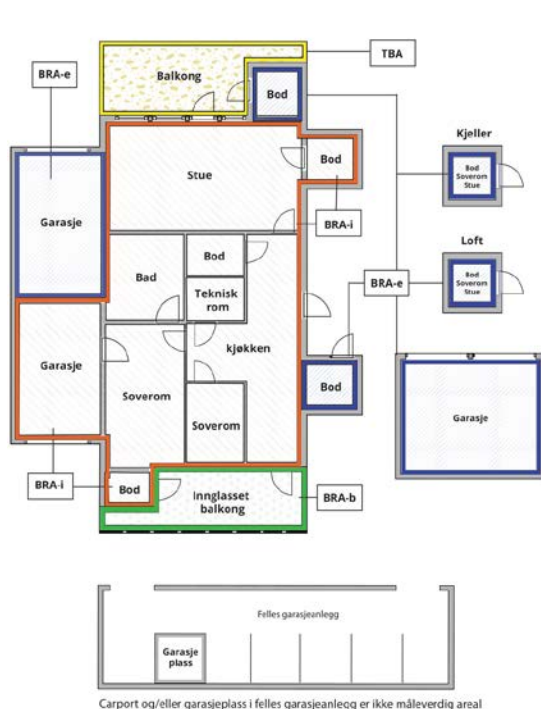
Hva er målverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4. etasje	92	11		103	22
Garasjeplan		6		6	
SUM	92	17			22
SUM BRA	109				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. etasje	Stue/kjøkken, entré, gang, soverom, soverom, bad/vaskerom, bod	Bod med adkomst fra fellesareal i samme etasje	
Garasjeplan		Bod	

Kommentar

Boenheten har tilhørende parkeringsplass/biloppstillingsplass for en bil i felles parkeringsanlegg med elbilader montert. Kjøreadkomst til oppstillingsplassen er via garasjeport. I tillegg er det gangadkomst via trapperom/heis og dør til det fri. Samt en bod på ca 6 kvm like ved biloppstillingsplassen.

Oppmåling av arealer er kontrollert opp mot byggemeldte tegninger. Eiendomsmeglerfirma legger ved byggemeldte tegninger i salgsoppgave.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Utspyling av systemvann i vannbårenvarme anlegg i alle leilighetene i borettslaget. Dokumentasjon er ikke forelagt takstmannen.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	85	7

Kommentar

Leilighet

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

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM (eldre måleregler før 01.01.24). Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken. Boder med tilkomst fra felles areal er i henhold til eldre måleregler (før 01.01.2024) ikke medtatt i oppsummering av samlet areal, men kommer i tillegg til dette med ca 17 kvm til sammen.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.10.2025	Hans Fredrik Riksfjord	Takstingeniør
	Ingmund Frisnes	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1506 MOLDE	31	685		0	6244.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Tiriltungevegen 56

Hjemmelshaver

Tiriltunga Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
916043546			Frisnes Ingmund, Frisnes Sølvi

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

5

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i Tiriltunga borettslag i Molde kommune på Eikrem ca. 6.5 km øst for Molde sentrum.

Adkomstvei

Offentlig.

Tilknytning vann

Offentlig.

Tilknytning avløp

Offentlig.

Regulering

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

Om tomten

Felles tomt. Pent opparbeidet med gode parkeringsmuligheter for gjester. Asfaltert tilkomstveg og parkering.

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
351 219 208	2016

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	08.10.2025		Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	08.10.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	08.10.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.10.2025	
2	14.10.2025	Rettet opp i skrivefeil under punktene Innvendige overflater og veranda/balkong.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Straktiltak 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, brannceller mv.

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

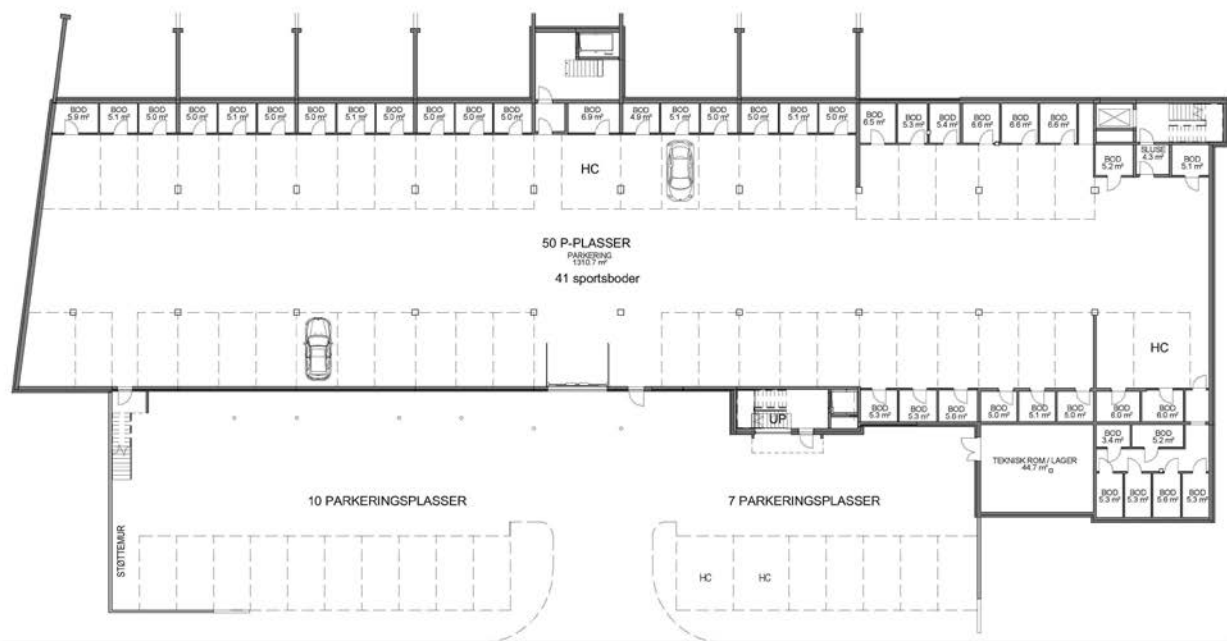
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/VB1153>

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



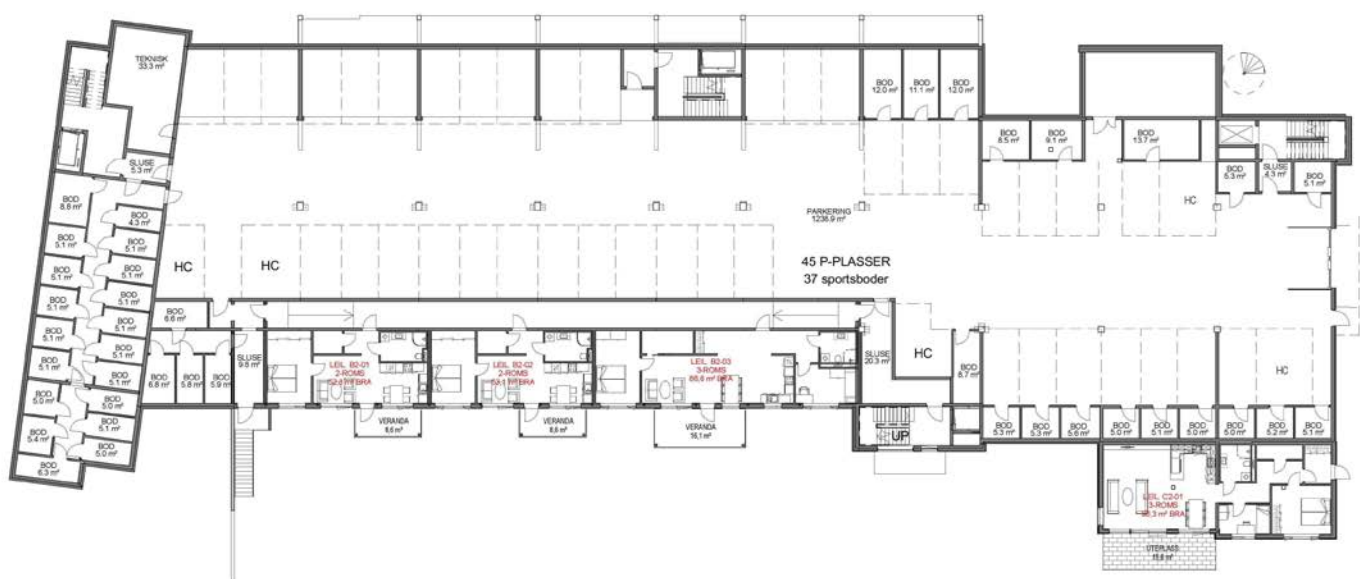
1134

EIKREM PANORAMA - BB2
ENDRING TIL GITT TILLATELSE

PLAN 1. ETASJE

målestokk 1 : 250 | dato 27.05.2014 | Rev. 29.09.2014

KOSBERGS ARKITEKTKONTOR AS
KJELL KOSBERG, SYNERGISTEKTARK



1134

EIKREM PANORAMA - BB2
ENDRING TIL GITT TILLATELSE

PLAN 2. ETASJE

målestokk 1 : 250 | dato 27.05.2014 | Rev. 29.09.2014

KOSBERGS ARKITEKTKONTOR AS
KJELL KOSBERG, SYNERGISTEKTARK



1134

EIKREM PANORAMA - BB2
ENDRING TIL GITT TILLATELSE

PLAN 3. ETASJE

målestokk 1 : 250 | dato 27.05.2014 | Rev. 29.09.2014

KOSBERGS ARKITEKTKONTOR AS
KJELL KOSBERG, SYNERGISTEKTARK





1134

EIKREM PANORAMA - BB2
ENDRING TIL GITT TILLATELSE

PLAN 6. ETASJE

målestokk 1 : 250 | dato 27.05.2014 | Rev. 29.09.2014

KOSBERGS ARKITEKTKONTOR AS
KJELL KOSBERG, SYNERGISTEKTARK



1134

EIKREM PANORAMA - BB2
ENDRING TIL GITT TILLATELSE

PLAN 7. ETASJE

målestokk 1 : 250 | dato 27.05.2014 | Rev. 29.09.2014

KOSBERGS ARKITEKTKONTOR AS
KJELL KOSBERG, SIVILARKITEKT MAA



1134

EIKREM PANORAMA - BB2
ENDRING TIL GITT TILLATELSE

PLAN 8. ETASJE

målestokk 1 : 250 | dato 27.05.2014 | Rev. 29.09.2014

 KOSBERGS ARKITEKTKONTOR AS
KJELL KOSBERG, SIVILARKTETT MMAL



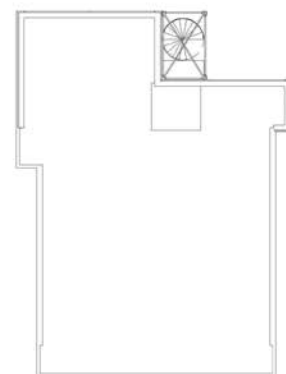
1134

EIKREM PANORAMA - BB2
ENDRING TIL GITT TILLATELSE

PLAN 9. ETASJE

målestokk 1 : 250 | dato 27.05.2014 | Rev. 29.09.2014



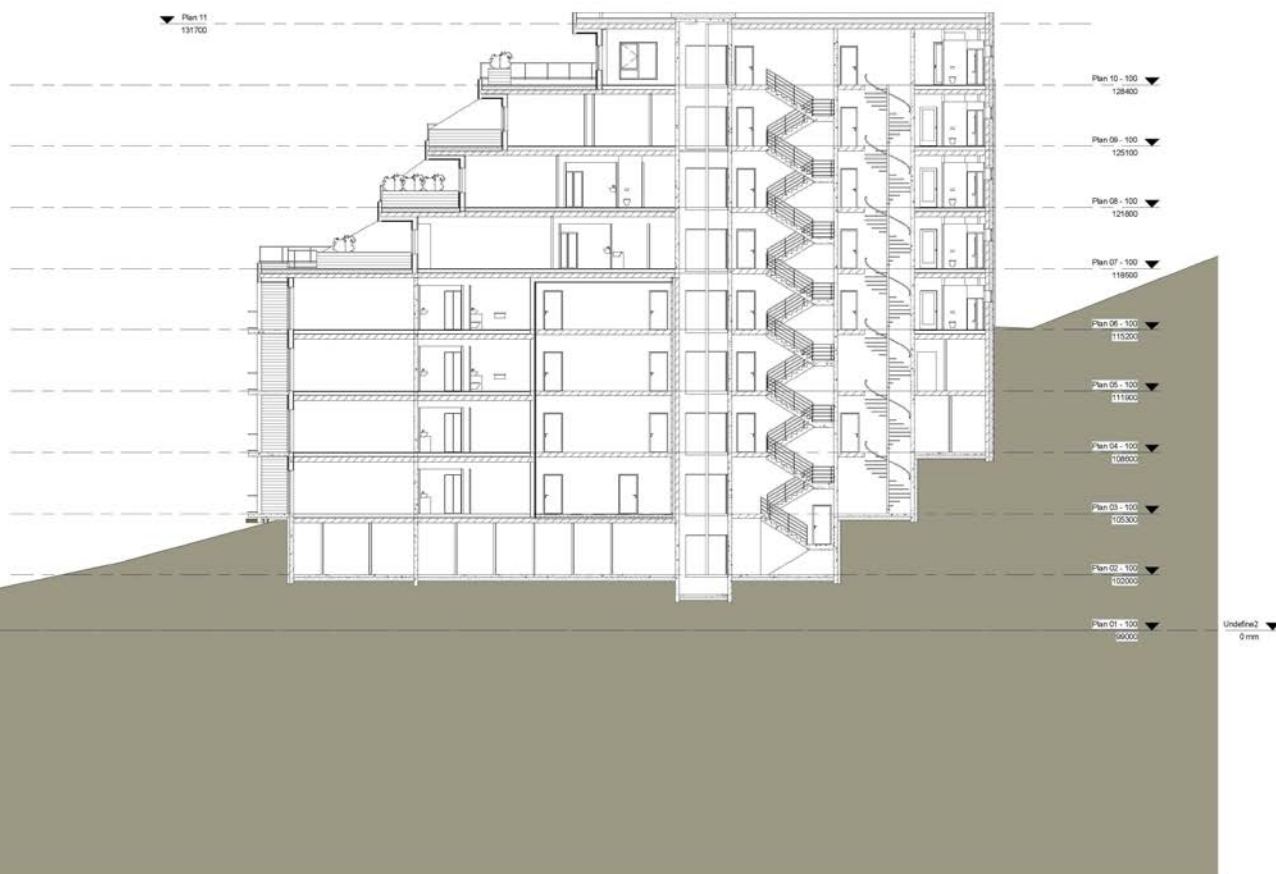


1134 EIKREM PANORAMA - BB2
ENDRING TIL GITT TILLATELSE

PLAN 10. ETASJE

målestokk 1 : 250 | dato 27.05.2014 Rev. 29.09.2014

KOSBERGS ARKITEKTKONTOR AS
KJELL KOSBERG, SYNERGISTEKTNIK



1134 EIKREM PANORAMA - BB2
ENDRING TIL GITT TILLATELSE

Snitt - Bygg A
Målestokk 1:200 | dato 29.09.2014

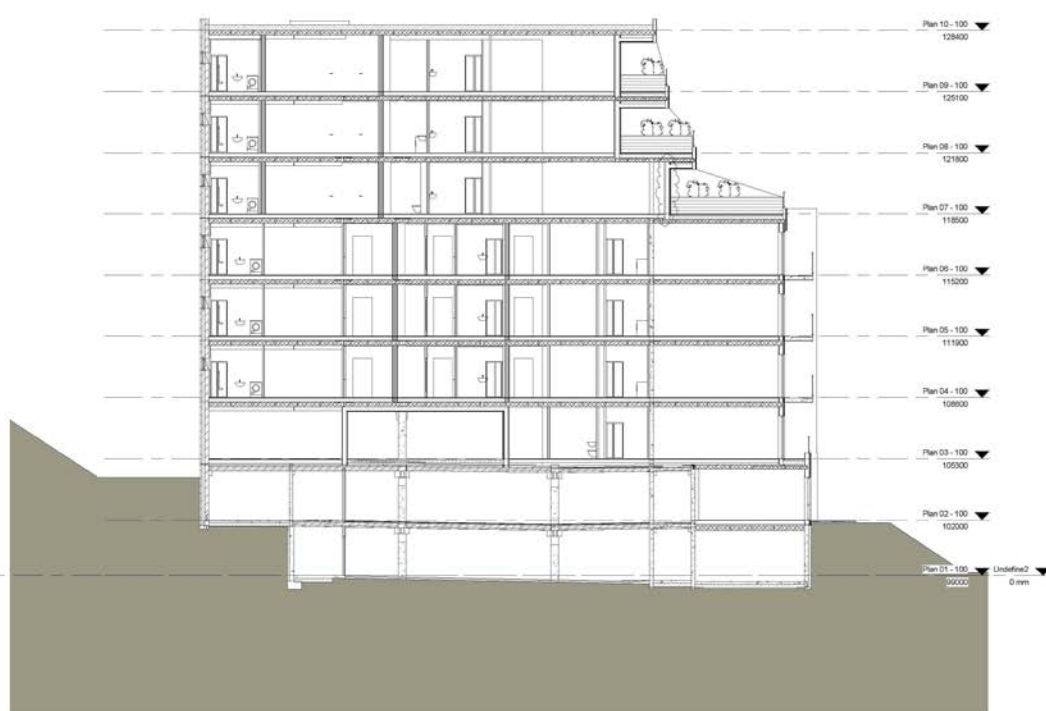
 KOSBERGS ARKITEKTKONTOR AS
KJELL HEDBERG, SVENDRIK TOST TUNAL



113/4 EIKREM PANORAMA - BB2
ENDRING TIL GITT TILLATELSE

Snitt - Bygg B
Målestokk 1:200 | dato 29.09.2014

 KOSBERGS ARKITEKTKONTOR AS
KJELL HOSBERG, SVENDRIK TOST MAA



113/4 EIKREM PANORAMA - BB2
ENDRING TIL GITT TILLATELSE

Snitt - Bygg C
Målestokk 1:200 | dato 29.09.2014

 KOSBERGS ARKITEKTKONTOR AS
KJELL HOSBERG, SVENJUR TOST TUN



FASADE MOT NORD



FASADE MOT SØR

FASADER 1

1134

EIKREM PANORAMA - BB2
ENDRING TIL GITT TILLATELSE

målestokk 1 : 400 | dato 27.05.2014 Rev. 29.09.2014

 **KOSBERGS ARKITEKTKONTOR AS**
KJELL KOSBERG, SYNERGISTEKTARK



FASADE MOT VEST



FASADE MOT ØST

FASADER 2

1134

EIKREM PANORAMA - BB2
ENDRING TIL GITT TILLATELSE

målestokk 1 : 400

dato 27.05.2014 Rev. 29.09.2014

 **KOSBERGS ARKITEKTKONTOR AS**
KJELL KOSBERG, SIVILARKTETT MMAL

 MOLDE KOMMUNE Byggesak og geodata Saksbehandler: GUDRUNH	Ferdigattest Etter plan- og bygningslovens § 21-10			
	Vår ref 2013/1833		Løpenr 1987/2018	
	Byggested Tiriltungevegen 34-60, 6422 MOLDE			
	Gnr 31	Bnr 685	Festenr	Seksjonsnr

Ansvarlig søker (navn og adresse) Kosbergs Arkitektkontor AS Postboks 78 6402 MOLDE	Tiltakshaver (navn og adresse) 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 Molde	Dato 11.01.2018	For Byggesak og geodata 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 2013/1833		Løpenr 17582/2016	
	Byggested Tiriltungevegen 36-56, 6422 MOLDE			
	Gnr 31	Bnr 685	Festenr	Seksjonsnr

Ansvarlig søker (navn og adresse) Kosbergs Arkitektkontor AS Postboks 78 6402 MOLDE	Tiltakshaver (navn og adresse) 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 byggt teknisk 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 Molde	Dato 07.04.2016	For Byggesak og geodata 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

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 (boret) 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 (enkelpersoner) 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) Nekte 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. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

(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 karmen.
- (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 unødige ulemper 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 tvangsfullbyrdslovens 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 besluttet 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 framtreddende 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 besluttet 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 uteområdet. 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

Ansaret 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 skjema 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

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 fartsreducerende tiltak i Tiriltungevegen.

Twistesak 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 rettviseende 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 konsulenttenester		26 487	2 650	50 000	50 000
Kabel-TV		613 620	611 079	639 100	644 100
Kontingent 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, fratrasket 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
Avskrivninger	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 fratrasket 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 elbilladning	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

	Antall	Pr. andel	2024 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

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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 avvirket.

Offices in:

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av 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 rettviseende bilde.

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

Molde, 25. februar 2025
KPMG AS



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

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



Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2

 Boligbebyggelse - nåværende

 Boligbebyggelse - fremtidig

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11

 Grønnstruktur - nåværende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-

 Sikringsone - Byggeforbud rundt veg, bane og

 Støysone - Andre støysoner

 Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø

 Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

 Faresone grense

 Støysonegrense

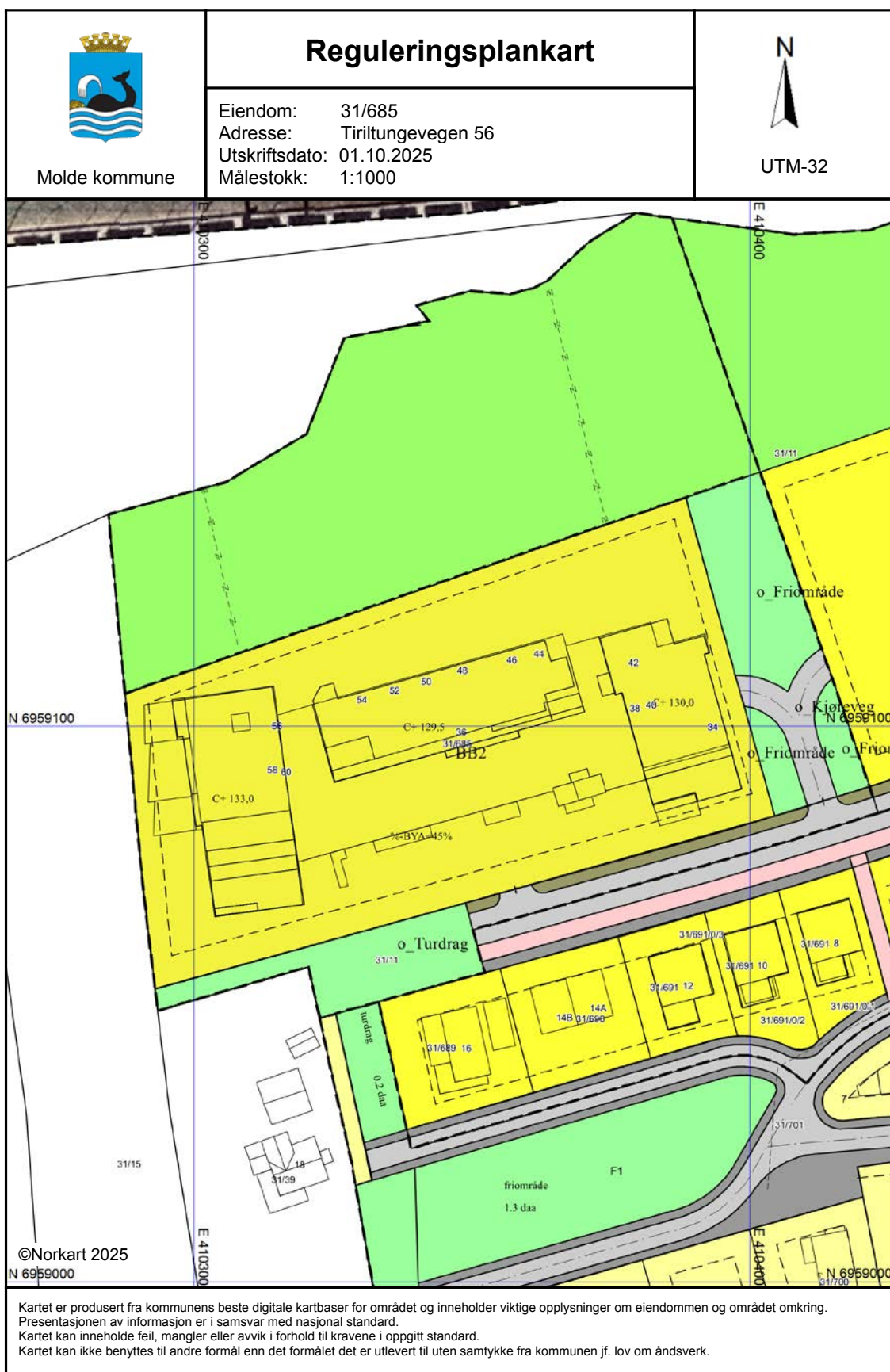
 Angitthensyngrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

 Planområde

 Grense for arealformål

 Samleveg - nåværende



Tegnforklaring

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

-  Boligbebyggelse
-  Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
-  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 friluft

-  Friluftsmål

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 mønereining
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift reguleringsformål/arealmål
-  Påskrift areal
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

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 veggrunn 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 trafiksikker 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 trafiksikker 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

Nabolagsprofil

Tiriltungevegen 56 - Nabolaget Fanbostad - vurdert av 25 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne

Offentlig transport

🚶 Eikrem	6 min 🚶
Linje 702, 703	0.5 km
✈ Molde Lufthavn, Årø	19 min 🚶

Skoler

Kviltorp skole (1-7 kl.)	19 min 🚶
169 elever, 12 klasser	1.7 km
Nordbyen skole (1-7 kl.)	4 min 🚶
303 elever, 21 klasser	2.6 km
Bergmo ungdomsskole (8-10 kl.)	23 min 🚶
349 elever, 24 klasser	2 km
Romsdal videregående skole	7 min 🚶
1037 elever	4.6 km
Molde videregående skole	9 min 🚶
770 elever	5.8 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Molde lufthavn	17 min 🚶
🚗 Molde lufthavn, Årø P1	17 min 🚶

Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

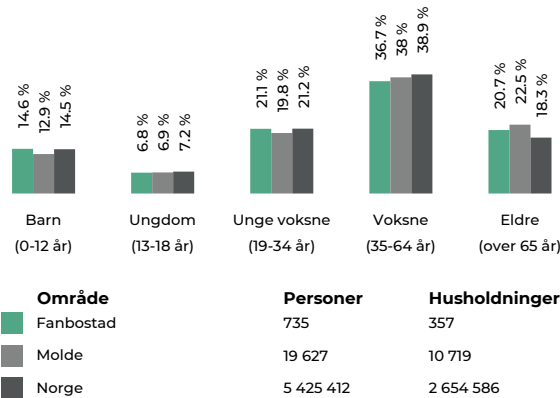
Kvalitet på skolene

Veldig bra 78/100

Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Barnehager

Mobarn Nordbyen barnehage (0-5 år)	16 min 🚶
49 barn	1.4 km
Øvre Bergmo barnehage (1-5 år)	18 min 🚶
20 barn	1.5 km
Krohnstad Montessori barnehage (0-5 år)	21 min 🚶
82 barn	1.8 km

Dagligvare

Kiwi Nordbyen	19 min 🚶
PostNord	1.5 km
Bunnpris Kviltorp	23 min 🚶
Post i butikk, PostNord	2 km



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

Primære transportmidler

1. Egen bil

Støynivået

Lite støynivå 94/100

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100

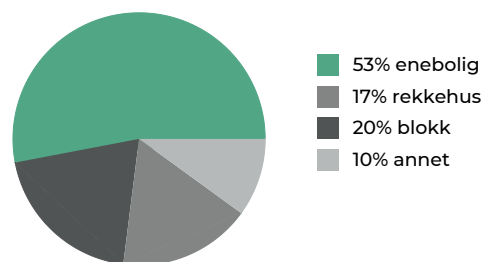
Trafikk

Lite trafikk 85/100

Sport

⚽ Katthola - grusbane	13 min	🚶
Ballspill	1.1 km	
⚽ Råkhaugen kunstgressbane	17 min	🚶
Fotball	1.4 km	
🏊 Pro Gym Eikremsvingen	11 min	🚶
🏊 Aktiv trening Moldehallen	8 min	🚶

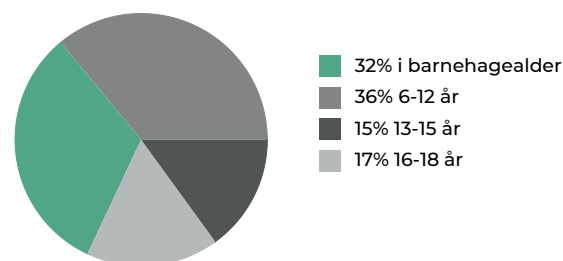
Boligmasse



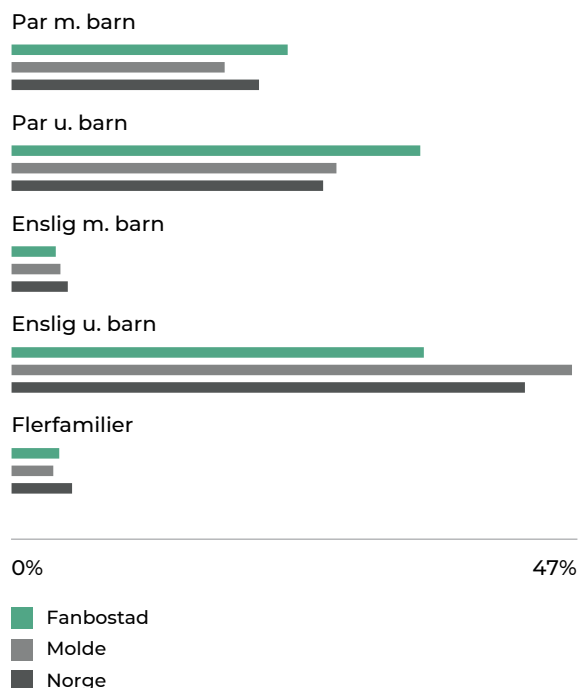
Varer/Tjenester

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

Aldersfordeling barn (0-18 år)

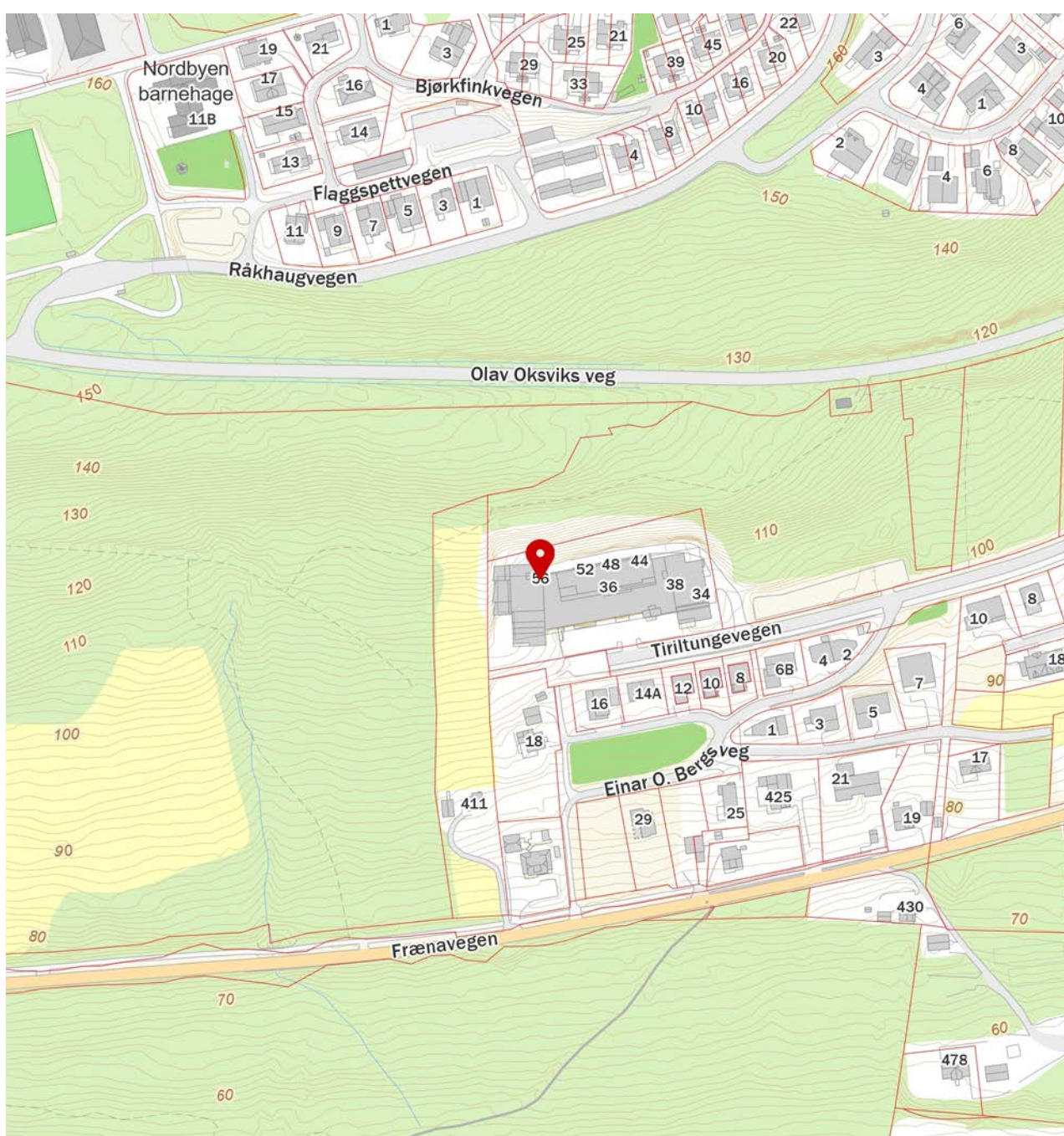
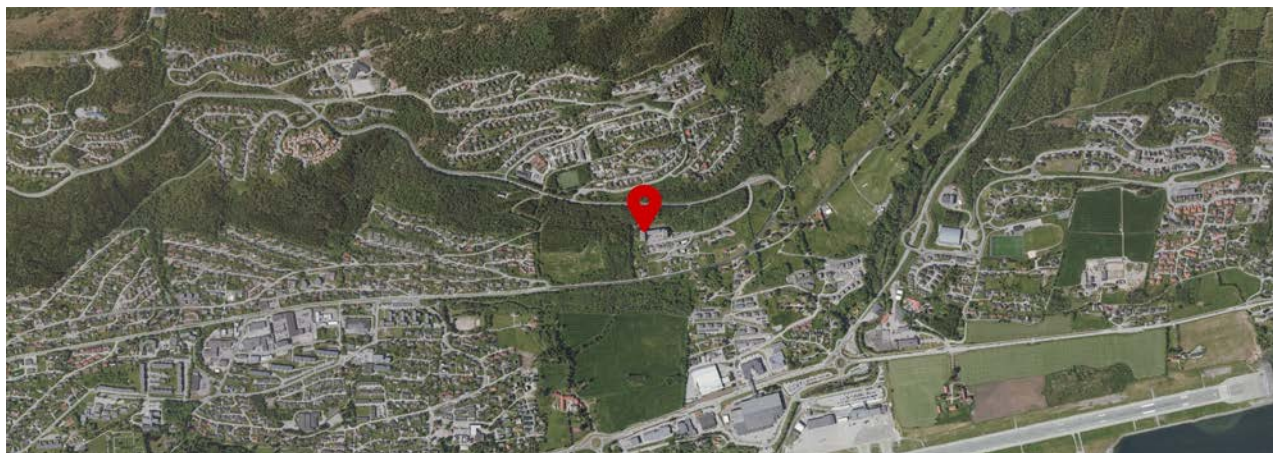


Familiesammensetning



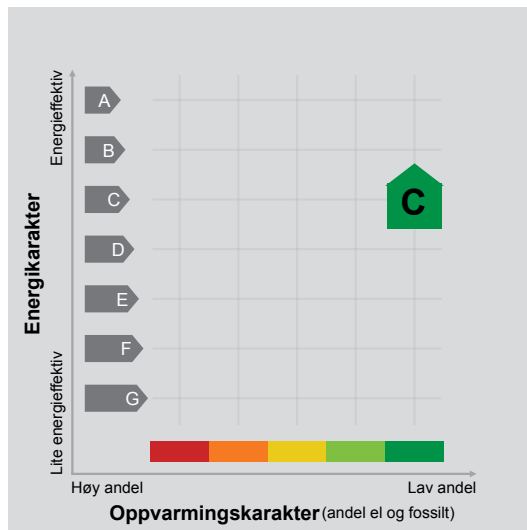
Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



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

Adresse	Tiriltungevegen 56
Postnummer	6423
Sted	MOLDE
Kommunenavn	Molde
Gårdsnummer	31
Bruksnummer	685
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300419733
Bruksenhetsnummer	H0405
Merkenummer	Energiatest-2025-178267
Dato	09.10.2025



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 innnetemperaturen

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)

- Redusér innnetemperaturen
- Luft kort og effektivt

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

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Spar strøm på kjøkkenet

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima 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.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2015
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	92
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Fjernvarme
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

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/>.

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). ~~Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).~~

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.

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: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 2: 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 3: 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. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 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: 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 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 17: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

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

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

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

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

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

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

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

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

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

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

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





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 500
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 15-0142/25

Adresse: Tiriltungevegen 56, 6423 MOLDE, gnr. 31, bnr.
685, andelsnr. 5 i Tiriltunga Borettslag med
orgnr. 916 043 546 i Molde kommune.

Kontaktperson: Frank Fylling

Tlf: 911 49 707

Epost: frank@notar.no

Salgsoppgavedato: 17.10.2025

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

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

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

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

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

FINANSIERING

Långiver: _____

Kontaktperson: _____

Bank: _____

Tlf: _____

Egenkapital kr: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

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

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

Sted/dato: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

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

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/