

Velkommen til

Sørstien 17, 6411 Molde

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Sørstien 17
6411 Molde

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 350 000,-	**BRA/BRA-i**	108 / 103 m²
Omkostninger	kr	9 528,-	**Soverom**	3
Totalpris inkl. omk.	kr	3 359 528,-	**Boligtype**	Rekkehus
Andel fellesgjeld	kr	392 422,-	**Eierform**	Andel
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	3 751 950,-	**Byggeår**	1978
Felleskostnader pr. mnd.	kr	6 672,-		

Energimerke 

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømme-boligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Jeanette Stenersen
Eiendomsmegler

+47 908 52 095
jeanette.stenersen@em1.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Sørstien 17, 6411 Molde

Registerbetegnelse
Andelsnr. 17 i MEEK BORETTSLAG, org.nr. 950034394, Molde kommune.

Pris

Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr	3 742 422,-
Prisantydning	kr	3 350 000,-
Andel fellesgjeld	kr	392 422,-
Omkostninger	kr	9 528,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	3 751 950,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 759 850,-

Omkostninger
Gebyr forhåndsprøving MOBO kr 8 438,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 7 900,-
Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 9 528,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 6 672,- pr. mnd.

Felleskostnader inkluderer:
Driftskostnader kr 4 240,-
Renter andel fellesgjeld kr 1 803,-
Tilleggsytelser:
Kabel-TV / Bredbånd kr 629

Rehabilitering veranda kr 1 000,-

I infobrevet fra forretningsfører, datert 07.05.2026, opplyser de at nåværende eier betaler kr 160,- pr. mnd for garasjen de disponerer. Denne garasjen følger ikke andelen, og beløpet på kr 160,- er derfor trukket ut fra opprinnelig beløp for totale felleskostnader. Med garasje ville totale felleskostnader pr. mnd. vært kr 6.832,- med dagens betingelser.

I juni er andelen ferdig med å betale for rehabilitering av veranda, og posten for dette på kr 1.000,- pr. mnd vil dermed utgå fra og med 01.07.2026.

Borettslagets lån har avdragsfrihet frem til forfall 30.06.2026. Ifølge opplysninger fra forretningsfører gitt 07.05.2026 vil kommende betaling av avdrag på lånet utgjøre ca. kr 1 211,- per måned for denne boligen. Forretningsfører bekrefter i mail mottatt 20.05.2026 at felleskostnadene ikke skal økes som følge av at avdrag betales.

Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk. Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som borettslaget til enhver tid har inngått.

Borettslagets fellesgjeld
Borettslagets fellesgjeld er på kr 29 444 446,- pr 07-05-2026

Renter og avdrag
Borettslaget har ett felles lån med følgende vilkår:

Lånenummer: 31588, DNB Bank ASA
Type lån: Serielån
Antall terminer per år: 4 terminer per år
Rentesats per 07.05.2026: 5.06% pa.
Antall terminer til innfrielse: 108
Saldo per 07.05.2026: kr 29 444 446
Andel av saldo per 07.05.2026: kr 392 422
Første termin: 30.12.2023
Neste avdrag: 30.06.2026 (siste termin 30.03.2053)
Ramme: 30 mill, delutbetales, serielån, avdragsfritt, 1. avdrag 30.06.26 og lånet nedbetales deretter over 27 år, flytende rente.
Total ramme på 30 mill.
Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.06.2026 utgjøre ca kr 1 211,00 per måned for denne boligen.

Øvrige opplysninger om borettslagets økonomi
Borettslaget hadde i 2025 et negativt årsresultat på kr -6 067 138 som ble overført til annen egenkapital.

Borettslaget hadde ved utgangen av 2025 en negativ egenkapital på kr -5 921 696,- ifølge forretningsfører.

Dette skyldes hovedsakelig at borettslaget har tatt opp et lån med en totalramme på kr 30 mill, og lånet er utbetalt i transaksjoner på kr 5 mill. Borettslaget fikk i 2023 forlenget avdragsfri periode med 3 år og løpetid på lånet er nå 33 år. Lånet skal nedbetales over 27 år

og første avdrag forfaller 30.06.2026. Av borettslagets bokførte gjeld er kr 39 610 346 sikret ved pant. Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr 31.12 en bokført verdi på kr 29 338 424. Informasjonen er hentet fra borettslagets resultatregnskap for 2025.

Felleskostnader etter avdragsfri periode
Borettslagets lån har avdragsfrihet frem til forfall 30.06.2026. Ifølge opplysninger fra forretningsfører gitt 07.05.2026 vil kommende betaling av avdrag på lånet utgjøre ca. kr 1 211,- per måned for denne boligen.

IN-Ordning
Det er pr. i dag ikke mulig med individuell nedbetaling (IN) av fellesgjelden for andelen, ettersom det ikke er inngått avtale mellom borettslaget og finansinstitusjonen om IN-ordning, jfr. borettslagslovens § 2-15.

Sikringsordning
Andelseierne er ansvarlig for å dekke borettslagets kostnader. Dette gjøres ved betaling av månedlige felleskostnader. Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. Borettslaget har tegnet forsikring, i henhold til borettslagsloven, mot denne type tap. Leverandør av forsikring: Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Varighet av avtalen / oppsigelsesvilkår: Borettslag som har tegnet forsikring kan si opp avtalen innen 1. des med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er stilt. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

Forretningsfører
MOBO
Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om borettslagets/sameiets/boligaksjelagets budsjett og regnskap er vedlagt i salgsoppgaven, og er også tilgjengelig hos megler og på oppdragets hjemmeside.

Areal
BRA - i: 103 m²
BRA - e: 5 m²
BRA totalt: 108 m²
TBA: 47 m²

Bruksareal fordelt på etasje
BRA totalt:
BRA-i: 85 m²
BRA-e: 5 m²
BRA totalt: 90 m²

1. etasje:
BRA-i: 38 m²

BRA-e: 5 m²

Halvplan:
BRA-i: 24 m²

2. etasje:
BRA-i: 41 m²

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
3
Se for øvrig kommentarer under punkt "Ferdigattest/Brukstillatelse".

Eierform
Andel
Eierforholdet reguleres av Lov om burettslag av 06.06.03 nr. 39. I borettslag eier andelseierne andeler i borettslaget og disse gir andelseierne borett til en bestemtbolig. Borettslaget eier eiendommen. Andelseier har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men er ansvarlig for å dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av felleskostnader fra andre andelseiere kan medføre at
resterende andelseiere må dekke dette.

Boligtype
Rekkehus

Parkering
Borettslaget har utarbeidet regler for garasjer og parkeringsplasser. Av punkt 1 i disse reglene fremkommer det at hver andelseier har rett til en biloppstillingsplass, enten en fast oppstillingsplass eller garasje. Det medfølger ingen garasje eller allerede tildelt fast

oppstillingsplass til andelen. Styret tildeler faste oppstillingsplasser.

For garasjer skal det betales leie som dekker vedlikehold, forsikring, strøm og andre utgifter. Leien bestemmes av styret i forbindelse med årlig budsjettvedtak. Utvendig beising/maling av garasjer er garasjeeiers ansvar. Strøm i garasjer skal kun benyttes til lys og motorvarmere med tidsbryter. Andelseier med elbil må selv betale for tilrettelegging og for montering av måler som kan avlese forbruket av strøm, slik at rett beløp for bruk av strøm blir innbetalt til borettslaget.

Ledige garasjer skal omsettes internt blant andelseierne i borettslaget. Framleie eller utlån av garasjen utenfor husstanden må godkjennes av styret.

Alle som bor i borettslaget som ikke har reservert parkering eller garasje, samt de som kommer på besøk i borettslaget, kan stå der det er ledig parkering. Feilparkering på reserverte plasser og inne i borettslaget vil medføre borttauing på eiers regning og risiko.

For ytterligere informasjon om parkering i borettslaget, se vedlegget "Regler for garasjer og parkering i Meek borettslag".

Borettslagets eiendom
Gnr. 22, Bnr. 115, Molde kommune.
Tomtestørrelse 31 029 m². Tomten er flat og har et felleseid areal på omtrent 31 029 m². Den er opparbeidet med boligbebyggelse, lekeplass, parkeringsplasser og et pent uteområde med plen, beplantning samt ulike busker og trær.

Byggeår
1978 ifølge offentlige registre.

Innhold
Rekkehus over tre plan som inneholder:
1. etasje: Entré, gang, bod, soverom og bad/vaskerom.
Halvplan: Kjøkken/gang og soverom.
2. etasje: Stue og soverom.

I tillegg er det en utvendig bod på 5 m².

Standard
1. etasje:

Entré/gang:
Ved siden av inngangspartiet er det bygget en delvis overbygd terrasse på 20 m². I entréen er det lagt et praktisk belegg med elektriske varmekabler på gulvet, som gjør det enkelt å holde gangen tørr og ren. Entréen er romslig og har god plass til oppheng og oppbevaring av yttertøy og sko i medfølgende garderobeskap og på vegghengte knagger. I tillegg er det plass til en sittebenk, kommode eller andre løsninger etter behov.

Bad:
Aktuell byggeforskrift er TEK10 (Gjeldende forskrift i 2016). Det er ikke forelagt takstingeniøren dokumentasjon på oppbygging og

produkter.
Badet har baderomsplater på veggene, folierte trefiberplater i himlingen og vinylbelegg på gulv med gulvvarme. Det er registrert fall mot sluk, og det er en oppkant ved dørterskelen, noe som vurderes å være i henhold til dagens
krav. Sluket er utført i plast, og tettesjiktet er vinylbelegget, som er korrekt klemt under klemringen i sluket. Rommet er innredet med baderomsinnredning fra Fossbad med heldekkende servant og glatte fronter, samt veggmontert speilskap med speilfronter. Videre er badet innredet med toalett, opplegg for vaskemaskin og badekar med dusjmulighet. Vaskeromsdelen i bakkant har gode oppbevaringsmuligheter med god skapplass og vegghengte skap. Det er mekanisk avtrekk via felles sentralavtrekksanlegg i bygningen. Det er tatt hull i veggen på soverommet. Måleresultatet viser 0% og indikerer at det er tørt i konstruksjonen. Våtrommet er i tillegg kontrollert med egnet fuktmåler, og det ble ikke avdekket unormale forhold i våtsoner på gulv eller vegger.

Soverom:
Boligens hovedsoverom ligger i 1. etasje. Her er det god plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord. Klær og tilbehør oppbevares enkelt i medfølgende garderobeskap.

Halvplan:

Kjøkken:
Kjøkken i åpen løsning med plass til spisebord ved vinduet. Kjøkkenet har laminatgulv og malte slette overflater på veggene og i himlingen. Innredningen som er fra IKEA består av skap med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Kjøkkenet ble pusset opp i 2005. Det er integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, samt et frittstående kjøl-/fryseskap. Mellom benkeplaten og overskapene er det flislagt. Det er avtrekk via felles avtrekksanlegg i bygningen som kan reguleres via bryter på kjøkkenet. Varmepumpen fra 2026 er plassert på kjøkkenet for best mulig fordeling av varmen. Det er også en peisovn fra 2023 på halvplanet, som bidrar med lun varme og hyggelig stemning i vinterhalvåret. Fra gangen mellom soverom og kjøkken er det utgang til markterrasse på 15 m² med god plass til utemøbler - perfekt for å nyte måltider utendørs på varme sommerdager!

Soverom:
Boligens 2. soverom befinner seg i nordenden av halvplanet. og passer ypperlig som barnerom, gjesterom eller kontor.

2. etasje:

Stue og veranda:
Lys og innbydende stue med plass til sofagruppe, TV-møbler og spisestue. De store vindusflatene mot syd kombinert med den gode takhøyden gir rommet et luftig preg. Fra stuen er det utgang til en sydvendt veranda på 12 m² med fin utsikt.

Soverom:
Boligens 3. soverom befinner seg i 2. etasje. Soverommet er enkelt å innrede med seng, kontorpult og oppbevaringsmøbler alt ettersom hva en trenger. Her finnes også en luke opp til loftet.

Generelt:

Innvendige overflater:
1. etasje: Boligen har gulvbelegg i entré og bod, samt laminatgulv på soverom og i gangen. Veggene består av panelplater i entré,

mens øvrige vegger har slette
overflater. Himlingene er hovedsakelig utført med panel, med malte slette overflater i himlingen i gangen.
Halvplan og 2. etasje: Etasjene har laminatgulv, med panelplater på soverommene og folierte trefiberplater i himlingene. I kjøkken, stue og gang er det malte, slette overflater på både vegger og himling, med listefrie overganger som gir et moderne uttrykk.

Innvendige dører:
Boligen har fabrikkmalte profilerte innerdører, hvor døren mellom gangen og entreen er med glass.

Moderniseringer de siste år:
2026 - Modernisering: Ny varmepumpe ble installert av iElektro.
2023 - Modernisering: Peis og tilhørende stålpipe ble installert. Arbeidet ble utført av Frank Krakeli.
2021 - Modernisering: Det er pågående arbeid med renovering av utvendige overflater i regi av borettslaget. Arbeidet omfatter arbeid på tak og kledning.
2019 - Modernisering: Det ble lagt opp nye kurser til stekeovn og platetopp. Arbeidet er utført av iElektro.
2017 - Modernisering: Innvendige overflater ble renovert, og ny trapp fra Melby ble installert. Arbeidet ble utført av Tømrer Jarl Inge Haukås, og David Olsen Maleservice.
2016 - Modernisering: Badet ble totalrenovert i regi av Flataker VVS, Tømrer Jarl Inge Haukås og iElektro.
2014 - Modernisering: Varmekabler ble installert i entreen.
2005 - Modernisering: Nytt kjøkken fra IKEA ble installert.

Beliggenhet
Sørstien 17 ligger i et etablert og familievennlig boligområde som del av populære Meek borettslag på vestsiden av Molde. Området er kjent for rolige omgivelser, gode solforhold og nærhet til både natur og sentrumsfasiliteter. Her bor man i et trygt og skjermet nabolag med kort vei til dagligvarebutikk, barnehage, skole og flotte turområder.

Boligen har en attraktiv beliggenhet med enkel tilgang til Molde sentrum, som byr på et bredt utvalg av butikker, servicetilbud, kaféer og kulturtilbud. Det er også gode kollektivforbindelser i området, samtidig som man har nærhet til rekreasjonsområder og turterreng som innbyr til en aktiv livsstil året rundt.

Meek borettslag er et veletablert borettslag fra 1970-tallet med et godt bomiljø og grønne fellesområder. Området passer godt både for barnefamilier, førstegangskjøpere og voksne som ønsker en praktisk og sentral beliggenhet i rolige omgivelser.

Adkomst
Det vil bli skiltet i regi av EiendomsMegler 1 ved annonsert fellesvisning.

Byggemåte
Informasjonen er hentet fra vedlagt tilstandsrapport, datert 14.05.2026.

Boligen utgjør en midtseksjon i rekkehusbebyggelse og er en del av Meek borettslag. Den strekker seg over tre plan og ble oppført i 1978. Til eiendommen hører også flere utearealer samt en bod ved inngangspartiet. Boligen fremstår uten registrerte feil eller mangler vurdert opp mot byggeforskriftene som gjaldt på tidspunktet for oppføring og byggesøknad.

Boligen har en normal standard i forhold til byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet, samt for periodene det er gjennomført oppgraderinger og renoveringer. Det er utført flere oppgraderinger de senere år. For nærmere detaljer vises det til rapportens enkeltpunkter.

Taktekking:
Taket er tekket med betongtakstein og fremstår som en sammenhengende takflate med naboene i rekken.

Nedløp og beslag:
Nedløp og takrenner er av lakkert metall. Nedløpende er ført ned i grunnen, men det videre rørsystemet er ukjent.

Veggkonstruksjon:
Ytterveggene over grunnmur er oppført i isolert bindingsverk av tre, med vindsperre og lekter, og er utvendig kledd med stående bordkledning.

Takkonstruksjon/Loft:
Takkonstruksjonen er utført som saltak med sperrekonstruksjon og undertak, lekter og tekking. Det er tilgang til en liten bod med loftsluke på soverommet i 2.etasje.

Vinduer:
Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass og spalteventiler.
Årstall: 2005. Kilde: Produksjonsår på produkt.

Dører:
Boligen har en malt ytterdør i tillegg til to balkongdør med 2-lags glass.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
Boligen har en romslig sørvendt veranda i 2. etasje på ca. 12 m². Verandaen er oppført i trekonstruksjon med terrassebord og rekkverk utført med vertikale bord. Rekkverkshøyde på verandaen er omtrent 90 cm. I tillegg er det etablert en markterrasse på nordsiden med adkomst fra halvplanet, på ca. 15 m², samt en terrasse ved inngangspartiet på ca. 20 m² hvor deler er overbygd.

Pipe og ildsted:
På halvplanet er det en peis med tilhørende stålpipe som ble installert i 2023.

Innvendige trapper:
Boligen har to trapper fra Melby, montert i 2017. Trappene er utført i trekonstruksjon med inntrinn i eik, samt rekkverk med vertikale spiler i aluminium.

Oppvarming:
Boligen varmes opp med vedovn og varmepumpe i halvplanet og varmekabler på badet og i entreen. Øvrig oppvarming er med panelovner.

Vannledninger:

Boligen er utstyrt med rør-i-rør system med plastrør. Fordelerskap er plassert på veggen på badet og stoppekran er montert under vasken på kjøkkenet.

Avløpsrør:
Synlige avløpsrør er i plastmateriale. Det er kun synlige avløpsrør som er besiktiget/kontrollert. Staking av avløpsrør kan gjøres via toalett og sluk, og lufting av kloakk er ført ut og over tak.

Ventilasjon:
Boligen har mekanisk avtrekk fra badet og kjøkkenet, tilknyttet et felles sentralavtrekksanlegg i bygningen. Øvrig ventilasjon skjer naturlig, med tilluft gjennom spalteventiler i vinduene og veggventiler.

Varmesentral:
Boligen har en varmepumpe fra General som står i halvplanet.
Årstall: 2026. Kilde: Eier.

Varmtvannstank:
Det er en varmtvannstank på ca. 200 liter som står på badet.
Årstall: 2004. Kilde: Produksjonsår på produkt.

Elektrisk anlegg:
Boligen har normal boliginstallasjon med automatsikringer og skrusikringer. Kursfortegnelsen samsvarer med antall sikringer. Det presiseres at vurderingen er basert på tilgjengelig dokumentasjon og visuell gjennomgang, og ikke på en elektrofaglig kontroll av det elektriske anlegget.
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.
Svar: 1978.
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. Samsvarserklæringer er lastet opp i boligmappa.no.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet - Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år? Nei.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut? Nei.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? Nei.
Generelt om anlegget
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank. Svar: Nei.
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet? Nei.
Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger? Nei.
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer? Ja.
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Nei.
Generell kommentar
Det elektriske anlegget er vurdert basert på visuell observasjon, da takstingeniøren ikke har elektrofaglig kompetanse. Anlegget fremstår som velfungerende, og det er ikke registrert synlige avvik ved befaringen.

Byggegrunn:
Byggegrunnen er løsmasser og komprimert sprengsteinsfylling. Det er ikke utført geotekniske undersøkelser, det er imidlertid ikke registrert tegn til setninger eller bevegelse ved visuell inspeksjon og kontrollmåling av gulv mot grunn.

Fuktsikring og drenering:
Boligen er omgitt av drenerende masser rundt grunnmuren, med tilhørende dreneringsrør.

Grunnmur og fundamenter:
Boligen har fundament og grunnmur av armert betong.

Terrengforhold:
Eiendommen er forholdsvis flat og opparbeidet med terrasse, steinbelagt innkjørsel og plen.

Radon:
Boligen er ikke oppført med radonsperre, noe som verken var et krav eller vanlig praksis på oppføringstidspunktet. Eiendommen ligger i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad for radon.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2), 3 (TG 3) eller ikke undersøkt (TGIU).

Følgende har fått tilstandsgrad 3 (Store eller alvorlige avvik) i tilstandsrapport:
Ingen.

Følgende har fått tilstandsgrad 2 (Avvik som kan kreve tiltak) i tilstandsrapport:
Utvendig - Dører:
Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
Konsekvens: Vedvarende slitasje og manglende vedlikehold kan over tid føre til nedbrytning av overflatebehandling og treverk. Dette kan gi økt risiko for fuktopptak, deformasjoner og i verste fall råteskader dersom forholdet ikke utbedres.
Tiltak: Det anbefales vedlikehold av balkongdøren og tilhørende omramninger, herunder rengjøring, sliping og overflatebehandling/maling.

Tekniske installasjoner - Varmtvannstank:
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. En varmtvannstank som er over 20 år har økt risiko for lekkasjer, komponentfeil og

energitap. Levetiden er normalt 15-20 år, og utskifting bør vurderes for å unngå skader og driftsproblemer. Tilstandsgrad settes til 2 på grunn av alder.
Konsekvens: Eldre varmtvannsberedere har generelt økt risiko for lekkasjer, komponentfeil og redusert energieffektivitet. En eventuell lekkasje kan medføre vannskader på tilstøtende konstruksjoner.
Tiltak: Det vurderes ikke som behov for umiddelbare tiltak, men utskifting bør påregnes på kortere sikt som følge av alder og forventet restlevetid.

Våtrom - Bad/vaskerom - Ventilasjon:
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Årsaken til manglende tilluftsventilering er at terskelen ikke ble skiftet ut med en flat variant da badet ble renovert, slik dagens anbefalinger tilsier.
Konsekvens: Ingen tilluft gir utilstrekkelig ventilering av badet, noe som kan føre til forhøyet fuktbelastning i rommet. Dette øker risikoen for svelleskader på dørblad og øvrige bygningsdeler, samt generelt dårligere inneklima over tid.
Tiltak: Det anbefales å etablere tilluft til rommet, for eksempel ved luftespalte ved dørterskelen.

Følgende bygningsdeler er ikke vurdert (TGIU i tilstandsrapport - konstruksjoner som ikke er undersøkt):
Utvendig - Takkonstruksjon/Loft:
Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. Tilstandsgrad settes ikke da det ikke er mulig å utføre inspeksjon av selve konstruksjonen.
Konsekvens/tiltak: Innhent dokumentasjon, om mulig.

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
Radon:
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Manglende radonsperre skyldes byggeteknisk praksis på oppføringstidspunktet og regnes som normalt for boliger av denne alderen.
Konsekvens: Det kan ikke utelukkes forekomst av radon uten måling, men risiko anses som lav basert på beliggenhet og bygningstype.
Tiltak: Det anbefales å gjennomføre radonmålinger men dette er ikke et krav. Det er kun krav til radonmåling ved utleie.

Informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke nødvendigvis uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

Hvitevarer og tilbehør
Integrerte hvitevarer på kjøkkenet medfølger. Hvitevarer overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger. Det gis ingen garanti utover dette.

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig
Ved kjøp av brukt bolig er det viktig å ha riktige forventninger. Det kan ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis oppført etter andre krav og med andre materialer og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader, som følge av bl.a. bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette, vil normalt ikke bli ansett som mangler.

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 og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen kan forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det utgjøre en mangel. Det samme gjelder hvis det er gitt manglende eller uriktige opplysninger om eiendommen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for en del slitasje og småskader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.

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.

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

Dersom du oppdager forhold du mener er vesentlige og som kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet der det er tegnet boligselger-/boligkjøperforsikring, straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger midlertidig brukstillatelse fra 06.06.1978. Følgende ble anmerket for at ferdigattest skal kunne utstedes:
1. Fullføring av kjøkkenvifte i nr. 19.
2. Montering av utv. ventilrister.
3. Fullføring av utv. malingsarbeid.
4. Fullføring av elektr. arbeid.
5. Fullføring av terrengbehandling og oppstillingsplasser for biler.

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak som er omsøkt før 01.01.1998, jfr. plan- og bygningslovens §21-10, 5.ledd. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes slik de opprinnelig ble godkjent, selv om det ikke foreligger ferdigattest.

Det foreligger byggemeldte og godkjente tegninger som stemmer med dagens bruk. Det er kun et mindre avvik fra tegningene til dagens løsning: vaskerom og bad/wc har byttet plass. Omgjøring av bad/wc til vaskerom, og motsatt, utløser ikke søknadsplikt såfremt bærende konstruksjoner eller brannskiller er brutt. Det foreligger ingen opplysninger om at dette er tilfelle.

Oppvarming
Boligen varmes opp med vedovn og varmepumpe i halvplanet og varmekabler på badet og i entreen. Øvrig oppvarming er med panelovner.

Det er ikke inngått avtale om Norgespris på strøm for boligen.
Informasjon om Norgespris:
https://www.regjeringen.no/no/tema/energi/strom/sporsmal-og-svar-om-norgespris/id3089310/?expand=factbox3113088

Energimerking
Energiattesten er bekreftet og offisiell. Energiattesten i sin helhet er lagt ved i den nedlastbare salgsoppgaven.

Internett- og tv-leverandør
Borettslaget har avtale med Telenor om levering av kabel-TV/wifi.

Adgang til utleie
Det gjøres oppmerksom på at det er begrenset adgang til å leie ut leiligheter i borettslag jfr. lov om borettslag §§ 5-5 og 5-6.

Radon
Denne boligen har ingen utleie og er derfor ikke radonmålt.

Regulering
Eiendommen ligger i et område som etter reguleringsplan for Kvam-området (ID: 0476) er regulert til konsentrert boligbebyggelse. Kopi av situasjonskart, reguleringsplan m.v. følger vedlagt. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Reguleringsplaner:
ID: 0486
Navn: Vesentlig reg.endring for Meekvegen, nytt fortau.
Plantype: Eldre reguleringsplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 03.09.1987
Bestemmelser: https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/713/0486_bestemmelser.pd

ID: 200807
Navn: Kvamkrysset og gnr 22 bnr 14
Plantype: Detaljregulering
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 19.06.2014
Bestemmelser: https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/2470/200807 Planbestemmelser_vedtatt.pdf
Delarealer:
- Delareal: 6 m²
Formål: Kjøreveg
- Delareal: 248 m²
Formål: Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Delareal: 36 m²
Formål: Annen veggrunn - tekniske anlegg

ID: 1073
Navn: Reguleringsplan for Kvam - området.
Plantype: Eldre reguleringsplan
Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 05.06.1974
Bestemmelser: https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/3499/1073_bestemmelser.pdf

ID: 0476
Navn: Vesentlig reg.endring del av Kvamområdet.
Plantype: Eldre reguleringsplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 24.06.1976
Bestemmelser: https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/759/0476_bestemmelser.pdf

ID: 1478
Navn: Vesentlig reguleringsendring: Kvamområdet, felt C
Plantype: Eldre reguleringsplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 18.01.1980
Bestemmelser: https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/3499/1073_bestemmelser.pdf

Bebyggelsesplaner:
ID: 1376
Navn: Tomtedelingsplan for Kvam området
Plantype: Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 06.07.1976
Bestemmelser: https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/3499/1073_bestemmelser.pdf

Kommuneplaner:
ID: K201401
Navn: Kommuneplanens arealdel for Molde - del 1, 2015-2025
Plantype: Kommuneplanens arealdel
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 06.10.2016
Bestemmelser: https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/2717/K201401_Planbestemmelser_vedtatt.pdf
Delarealer:
- Delareal: 6 517 m²
KPHensynsonenavn: S_290_1
KPStøy: Andre støysoner
- Delareal: 2 m²
Arealbruk: Offentlig eller privat tjenesteyting, Nåværende
- Delareal: 31 027 m²
Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende
- Delareal: 138 m²
KPHensynsonenavn: F_320_1

KPFare: Flomfare
- Delareal 897 m²
KPHensynsonenavn: F_310_3
KPFare: Ras- og skredfare

Kommuneplaner under arbeid:
ID: K202501
Navn: Kommuneplanens arealdel for Molde 2028 - 2040
Status: Planlegging igangsatt
Plantype: Kommuneplanens arealdel

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkanlegg.

Skattemessig formuesverdi
kr 779 689,- for 2024
Sekundærverdi kr 3 118 754,-.

Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som primærbolig.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andel felles formue
kr 67 640,- iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31-12-2025

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler

Meglers rett til å stanse gjennomføring av en handel
Eiendomsmeglerforetak er pliktig til å foreta «kundetiltak» etter Hvitvaskingsloven. I dette ligger blant annet plikt til å treffe tiltak for å få bekreftet identiteten til selger og kjøper, den kjøper ev. opptrer på vegne av, samt eventuelle «reelle rettighetshavere».

Normalt skjer bekreftelse av en persons identitet ved fremvisning av gyldig legitimasjonsdokument («personlig fremmøte»), ved bruk av bankID, eller ved fremleggelse av en «Bekreftet kopi» av et legitimasjonsdokument. Fremvisning av legitimasjonsdokument i forbindelse med budgivning er normalt ikke tilstrekkelig kundetiltak. Dersom kjøper er en juridisk person må det foretas særlige kundetiltak, herunder med nærmere plikt til å redegjøre for «reelle rettighetshavere». Konferer megler for nærmere informasjon.
Transaksjonen kan ikke gjennomføres før meglerforetaket har foretatt tilfredsstillende kundetiltak. Endelige kundetiltak for kjøpers del skjer senest på kontraktsmøtet eller senest innen kontraktsignering der det ikke gjennomføres kontraktsmøte.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, kan ikke megler gjennomføre transaksjonen. I et slikt tilfelle misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager er kjøpers mislighold å anse som vesentlig, noe som gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere "mistenkelige transaksjoner" til Økokrim. Med "mistenkelig transaksjon" menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundetiltak kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Budgivning
Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at bud eller forbehold i bud skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eiendommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud. Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen.Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert. Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

Personvern
EiendomsMegler 1 Midt-Norge behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi

registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer.

Opplysningene vil bli lagret i EiendomsMegler 1 Midt-Norge sitt elektroniske meglersystem.

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført.

Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt.

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget.
Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

Les mer om personvern i vår personvernerklæring www.em1.no/personvern

Overtakelse
Overtakelse kan ikke finne sted før borettslaget har godkjent ny andelseier eller eventuelt er godkjent etter loven.

Forkjøpsrett/godkjenning
Andelseier(e) kan kun eie en andel. Andelseier må selv bebo leiligheten. Kun fysiske personer kan eie andel. Stat, kommune, fylkeskommune m.fl. kan likevel eie andel
eller andeler opp til 10% av andelene i borettslaget, der det er fem eller flere andeler. Det kan være fastsatt i vedtektene at stat, kommune, fylkeskommune, boligbyggelag, institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttig formål og
dessuten arbeidsgiver som skal leie ut boligen til sine ansatte, kan eie opp til 20% av andelene i tillegg. Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier.
Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, så er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres i den forbindelse oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett. Forkjøpsretten er under forhåndsprøving. Kontakt megler.

Eier
Rita Lervik og Pål Eivind Lervik

Heftelser og servitutter
Obligasjon

Dagboknr.: 4562
Dato: 04.06.1982
Beløp: 10 174 800
Panthaver: ANDELSEIERNE I BORETTSLAGET
Orgnr: 1 988 074
Fellesobligasjon for borettsinnskudd. Obligasjonen er pålydende kr 10.174.800,- som utgjør summen av alle borettsinnskuddene som de fremtidige andelseiere skal betale til borettslaget i henhold til bygge- og finansieringsplan. Borettsinnskuddene kan ikke kreves forrentet, eller kreves tilbakebetalt med mindre borettslaget opphører med sin virksomhet.

Rettigheter iflg. skjøte
Dagboknr.: 4793
Dato: 03.06.1977
Rettighetshaver Molde kommune m.fl.
Overdragelse av tomten fra A/S Molde Tomteselskap til Mek borettslag. Molde kommune samt eier eller bruker av tilstøtende tomt, har vederlagsfri rett til å legge og vedlikeholde vann- og kloakkledninger gjennom tomten, og tilsvarende plikt til å utbedre skader som oppstår ved arbeidet. Elektrisitetsverket og Telegrafverket har på samme måte rett til å legge kabler gjennom eiendommen og til å vedlikeholde disse. Kommunen har rett til å utpeke kjøpere til 10 leiligheter i borettslaget, med forkjøpsrett for kommunen ved fraflytting.

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Borettslaget har lovbestemt panterett i andelen som sikkerhet overfor de andre borettshaverne for bl.a. felleskostnader.
Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.
Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger
Det fremgår av borettslagets ordensregler punkt 3 at dyrehold er tillatt med styrets skriftlige tillatelse. Det er båndtvang innenfor lagets område hele året. Eier er ansvarlig for at eventuelle etterlatenskaper blir fjernet omgående. Husdyr må ikke være til sjenanse for naboer eller volde disse ulempe. Styret kan om nødvendig kreve husdyr fjernet. Ved hundehold i andeler skal det monteres port/inngjerding ved inngangsparti for å unngå uheldig konfrontasjon mellom hund og forbipasserende. Hundeeier kan søke styret om dispensasjon fra denne regel. Dette skal utføres for andelshavers regning. Andelseier bærer alle fremtidige kostnader knyttet til tiltaket som reparasjoner, periodisk vedlikehold, de- og remontering, fjerning m.v.

Ved grilling på verandaer og terrasser kan det kun brukes elektrisk grill eller gassgrill. På øvrige uteområder er det tillatt med kullgrill og bålpanne, så fremt det ikke er til sjenanse for øvrige beboere. Informasjonen er hentet fra borettslagets ordensregler, punkt 7.

Styret har arbeidet med følgende saker:
Ny avtale Tv/wifi Telenor, Cloud Charge oppfølging system, vurdert behov for vann sjekk, div søknader andelshavere, budsjett, HMS avtale MOBO, RIR tillegg glass container og sikring av tømmefrekvens.

Ordinært vedlikehold er utgiftsført med kr. 361.325,- i 2025.
Den største posten er innkjøp og bytting av vindu og vindusrammer. Borettslaget har byttet noen punkterte vindu og låskasser. Det er

utført spyling av utvendig avløpsrør i en del av Nordstien. Styret vil fortsette med å bruke egne beboere til enkle arbeidsoppgaver, plenslåing etc. Det viser seg å være god økonomi og det er ikke bare enkelt å få firma til å ta slike små oppdrag.

Det er i 2025 utført rehabilitering for kr 7.145.186,-. Til sammen er det utført rehabilitering siden starten i 2017 for kr. 41.589.757,-. Lånet er opptrukket til kr. 29.444.446,-. Borettslaget er nå ferdig med Sørstien fra 2 til 40. Borettslaget har pga. kulde og vinter blitt enig med entreprenøren å ta pause til etter påske. Neste byggetrinn starter i Sørstien 33. Dette for å få en enklere logistikk med material, bortkjøring av rivingsmaterial etc. Resten som skal renoveres er da Sørstien 41 til 51 og Sørstien 42 til 48. Totalt 10 boenheter. Selv om borettslaget har «egenfinansiert ca. 10.mill» må borettslaget finne finansiering for restbeløpet ca. 10.mill. Styret må ta ny kontakt med DNB for å få forhøyet lånerammen, få forlenget avdragsfriheten og kanskje lenger nedbetalingstid. Det er prisstigning, økte rentekostnader og at byggetiden har blitt lenger enn forventet som gjør at budsjettet på 45 mill. ikke har holdt. Styret er fortsatt fornøyd med Fugelsnes Bygg AS sin utførelse og håper de blir med videre. Etter at RIR har endret rutinene angående levering av revet materialer etc. har vi begynt å kjøre revet material med egen tilhenger til RIR. Dette har vist seg å være god "butikk" da vi betaler kr. 100,- pr. m3. Styret har engasjert noen av pensjonerte beboere til lessing, kjøring og tømming på RIR anlegget.

Det har vært avholdt to dugnader i 2025. En dugnad på våren med godt oppmøte, samt en dugnad på høsten der oppmøtet ikke var så bra. Bl.a ble mye kratt kuttet ned, takrenner renset, lekeplassene ble flikket på og grovavfall kjørt til RIR.

Generalforsamling 2026 ble gjennomført i april. Av innkomne saker var følgende på listen:
1. Radonmåling. Forslag til vedtak: Måle radon i alle boliger i minst to måneder i løpet av perioden midten av oktober 2026 til midten av april 2027. Dersom gjennomsnittlig måling overstiger 100 Bq/ må det gjennomføres tiltak innen 2027.
Følgende ble enstemmig vedtatt: Styret har via Molde kommunes sider ikke funnet informasjon som tilsier at måling av radon nivå for Meek Borettslag er nødvendig. Enhver andelshaver står imidlertid fritt til å i egen regi utføre måling innvendig i sin andel. Kostnad for måling i bolig med to sporfilmer ligger typisk mellom 4 - 600 kroner.
2. Økning av låneramme for rehabiliterings prosjektet. Forslag til vedtak: Styret ber derfor GF om å godkjenne en økning av låneramme med inntil 10 mill kroner for å være sikre på å kunne fullføre prosjektet.
Følgende vedtak ble enstemmig godkjent: Generalforsamlingen godkjenner en økning av låneramme med inntil 10 millioner kroner for å være sikre på å kunne fullføre prosjektet.
3. Rengjøring av ventilasjonsanlegg. Forslag til vedtak: Borettslaget fasiliterer ikke noen avtale om felles rengjøring av andelenes ventilasjons rør.
Følgende vedtak ble enstemmig godkjent: Styret viser til at andelshavers innvendige ventilasjonsrør er hver enkelt sitt ansvar, ref. styrevedtak i 2006 og ny borettslagslov.
4. Postkasser Statsråd Qvams veg. Forslag til vedtak: Postkassene kan flyttes til veggen ved trappa ned til parkeringsplassen nord, vestre parkering.
Følgende vedtak ble enstemmig godkjent: Styret får mandat av generalforsamlingen til å avklare saken om postkasser i Statråd Qvams veg skal flyttes.
5. Endring av vedtekter. Forslag til vedtak: Vedtektene punkt 8-1 (1) endres til: Borettslag skal ha et styre som skal bestå av en styreleder, 4 andre medlemmer og inntil 3 varamedlemmer. Følgende setning i innledningen fjernes: ("klausul for husleiekontraktens pkt 10.2 ved godkjennelse av tilbygg/endringer på leiligheter.").
Følgende vedtak ble enstemmig godkjent: Vedtektene punkt 8-1 (1) endres til: Borettslag skal ha et styre som skal bestå av en styreleder, 4 andre medlemmer og inntil 3 varamedlemmer som velges i rekkefølge. Følgende setning i innledningen fjernes: ("klausul for husleiekontraktens pkt 10.2 ved godkjennelse av tilbygg/endringer på leiligheter.").

Det ble avholdt ekstraordinær generalforsamling i 2025 som omhandlet at revisjonsselskapet KPMG skiller ut sitt kontor i Molde til et nytt revisjonsselskap: Cedra. For at Cedra formelt skal kunne tiltre som revisor, må Meek Borettslag velge nytt revisjonsselskap på ekstraordinær generalforsamling. Revisjonsselskapet vil i en mellomperiode hete KPMG Carve-out AS. Generalforsamlingen vedtok å oppnevne KPMG Carve-out AS (org.nr. 835 496 252) som revisor. Meek Borettslag sin nåværende engasjementsavtale med KPMG AS (org. nr. 935 174 627) skal fortsette å gjelde i kundeforholdet med KPMG Carve-out AS så langt dette passer og frem til ny engasjementsavtale inngås. Meek Borettslag samtykker til at KPMG AS kan overføre alle avtaler, informasjon, dokumentasjon og kundedata til KPMG Carve-out AS, herunder, men ikke begrenset til, oppdragsavtaler, korrespondanse, CEAC (Client & Engagement Acceptance and Continuance), revisjonsdokumentasjon, arbeidspapirer og dokumentasjon vedr. AML/kundekontroll etter hvitvaskingsreglene.

Selger opplyser at følgende gjenstander ikke medfølger salget:
- Garderobeskap på soverom 2 og 3.
- String-hyller på kjøkkenet.
- Taklampe over spisebord i stuen.
- Markise på veranda.
- Gulvstående høyskap på vaskerom.
- 2 stk skoskap i gangen.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,8 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).
Markedspakke med digital annonsering kr 17 900,- (inkl. mva).
Pris per visning kr 3 000,- (inkl. mva).
Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

Meglers rett til å kreve dekning av utlegg:
Tinglysing av sikr.obl/hj.erkl m.v kr. 545,- pr. stk.
Kommunal informasjon kr. 5 532,-
Fotograf kr. 3 790,-
Tilstandsrapport kr. 18 000,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 300,- pr. stk.
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-
Info for.fører kr. 3 705,-
Eierskiftegebyr for.fører kr. 6 725,-

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger, samt forsikringsløsninger til selger og kjøper
- HELP Forsikring, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper

- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Broker by Visma, som leverer elektroniske løsninger for budgivning, digitalt oppgjørsskjema og digital overtakelsesprotokoll*)
- Ambita/Norkart/Infotorg, som leverer informasjon om eiendommen, samt elektronisk tinglysing
- Signicat, som leverer digitale løsninger for signering av dokumenter, bl.a. kjøpekontrakt
- Takstfirma: Romsdal Takst AS
- Fotograf: EFKT

*) I den digital overtakelsesprotokollen så vil kjøper (via Broker by Visma) tilbys ulike leverandører av alarm/strøm/bredbånd, og hvilke/antallet leverandører avhenger av eiendommens beliggenhet.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i forbindelse med eiendomshandelen, bl.a. strømleverandører, boligalarm m.v.

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre, som er eiere av meglerforetaket. SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre tilbyr finansieringstjenester til selger/interessenter/kjøper i forbindelse med oppdraget.

Tilstandsrapport/takst
Utført av Stian Hammarbäch i Romsdal Takst AS den 11-05-2026.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Salgsdokumentasjon innhentes av forsikringsselskapet etter tinglysning. Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Sammendrag av selgers egenerklæringsskjema, datert 09.05.2026:
Boligen ble kjøpt 2010.
Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene.
Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Faglært arbeid:
1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2016
Firmanavn: Flataker VVS
Beskrivelse av arbeidet: Renovering av bad i 2016. Rørleggerarbeidet ble utført av Flataker VVS, det elektriske ble utført av iElektro og snekkerarbeidet ble utført av Tømrer Jarl Inge Haukås. Det ble installert nye sluker og nye rør til toalett og avløp.
Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja.

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk:
Gulvet på badet ble støpt på nytt, og nye sluker ble da montert. Det ble lagt våtromsbelegg på gulvet.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Faglært arbeid:
1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2021
Firmanavn: Usikker, blir utført i regi av borettslaget
Beskrivelse av arbeidet: Borettslaget blir for tiden pusset opp utvendig med ny veggkledning, isolering og tak.

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2016
Firmanavn: Flataker VVS
Beskrivelse av arbeidet: Alt av rør på badet ble oppgradert ifm oppussingen av badet i 2016.

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026
Firmanavn: iElektro
Beskrivelse av arbeidet: Ny varmepumpe ble installert i 2026.

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Faglært arbeid:
1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
Firmanavn: Frank Krakeli
Beskrivelse av arbeidet: Vedfyring og stålpipe ble installert i 2023. Det er lite trekk i ovnen ved oppfyring, må skru av ventilasjon og sørge for ekstra lufting akkurat ved oppfyring.

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2014
Firmanavn: iElektro
Beskrivelse av arbeidet: Varmekabler installert i vindfang.
2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Firmanavn: iElektro
Beskrivelse av arbeidet: Elektrisk arbeid i forbindelse med montering av varmepumpe.
3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2016
Firmanavn: iElektro
Beskrivelse av arbeidet: Nye varmekabler og lys i forbindelse med oppussing av bad.
4. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019
Firmanavn: iElektro
Beskrivelse av arbeidet: Nye kurser til stekeovn og platetopp.

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?
Ja.
Det pågår utvending renovering av borettslaget. Dette har ikke hatt påvirkning på felleskostnadene.

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja.
Faglært arbeid:
1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2017
Firmanavn: Tømrer Jarl Inge Haukås
Beskrivelse av arbeidet: Innvendige flater ble oppusset i 2017. Det ble lagt gips på vegger og tak på stue, kjøkken og indre gang i 1. etg. Nytt laminat gulv ble lagt samtidig. Det ble satt inn ny trapp fra Melby.
2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2017
Firmanavn: David Olsen Malerservice
Beskrivelse av arbeidet: Sparkling og maling av overflater i forbindelse med oppussing i 2017.

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?
Nei.

Boligkjøperforsikring
EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/ småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

Avtalebetingelser
Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvarkan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring ombudgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør 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.

Vedlegg
Selgers egenerklæringsskjema, datert 09.05.2026
Tilstandsrapport, datert 14.05.2026
Infobrev fra forretningsfører, datert 07.05.2026
Innkalling til generalforsamling 2026
Protokoll fra generalforsamling 2026
Protokoll fra ekstraordinær generalforsamling 2025
Budsjett 2026
Vedtekter
Husordensregler
Regler for garasjer og parkeringsplasser
Regler for montering og drift av varmepumpe i Meek borettslag
Regler for utvendig vedlikehold i Meek borettslag
Planrapport, datert 07.05.2026
Kommuneplankart, datert 07.05.2026
Reguleringsplankart, datert 07.05.2026
Reguleringsbestemmelser for Kvam-området (ID: 0476)
Energiattest, datert 13.05.2026
Midlertidig brukstillatelse, datert 06.06.1978
Byggemeldte og godkjente tegninger, datert 10.11.1975
Tinglyst heftelse med dokumentnummer 4793

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette. Meglerforetaket mottar honorar ved formidling av finansielle tjenester.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle

markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Oppdragsansvarlig
Jeanette Stenersen
Eiendomsmegler
Telefon: 908 52 095
E-post: jeanette.stenersen@em1.no

Avdeling
EiendomsMegler 1 Molde
Besøksadresse: Hamnegata 37, 6413 Molde
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim


17
19






weber
















SAMSUNG


SAMSUNG




BOSCH


Gøril Wiker
LYST PÅ LIVET!
KOKEBOKA
MATHJELPEN FOR NYBAKERE
BOSCH










HARMONI

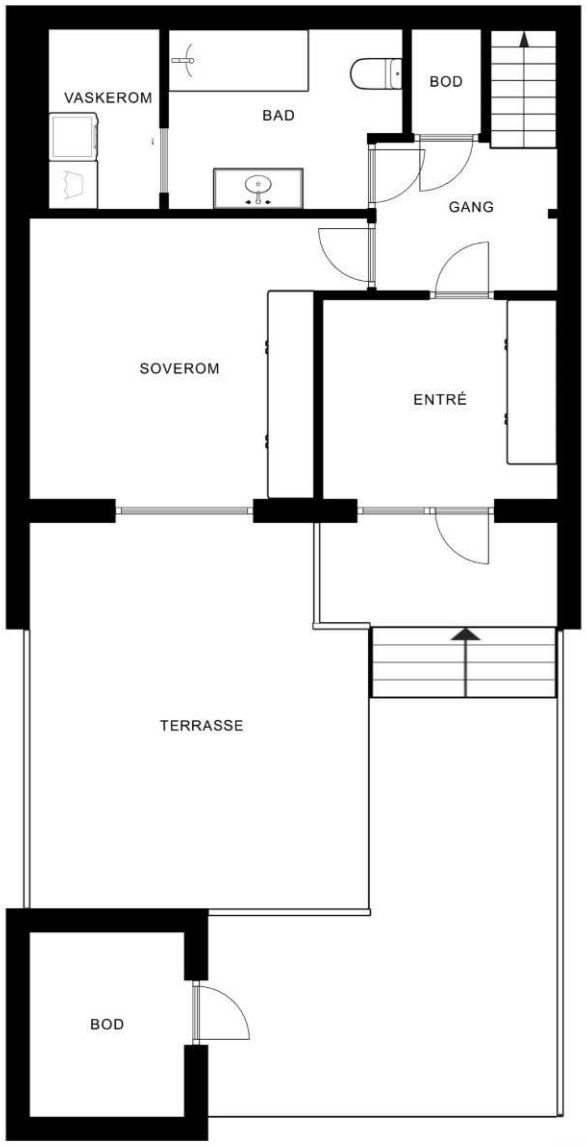

Hisense
ConnectLife
HygieneGuard
8kg
Miele
EDITION 111
W 5872





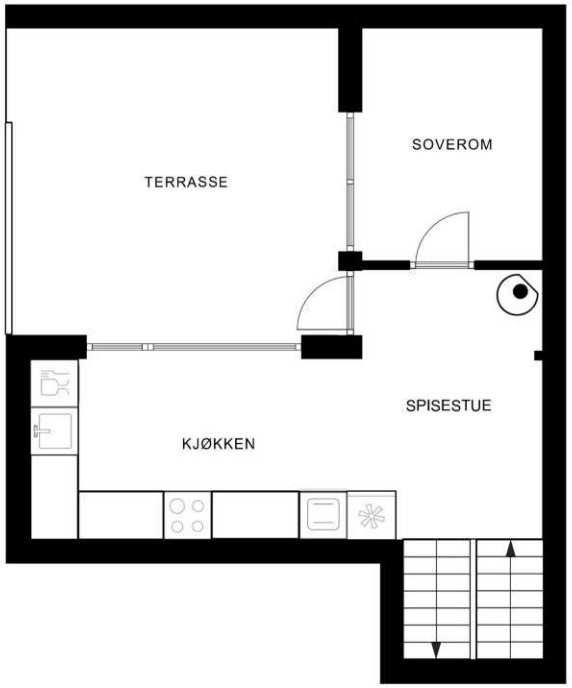






Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

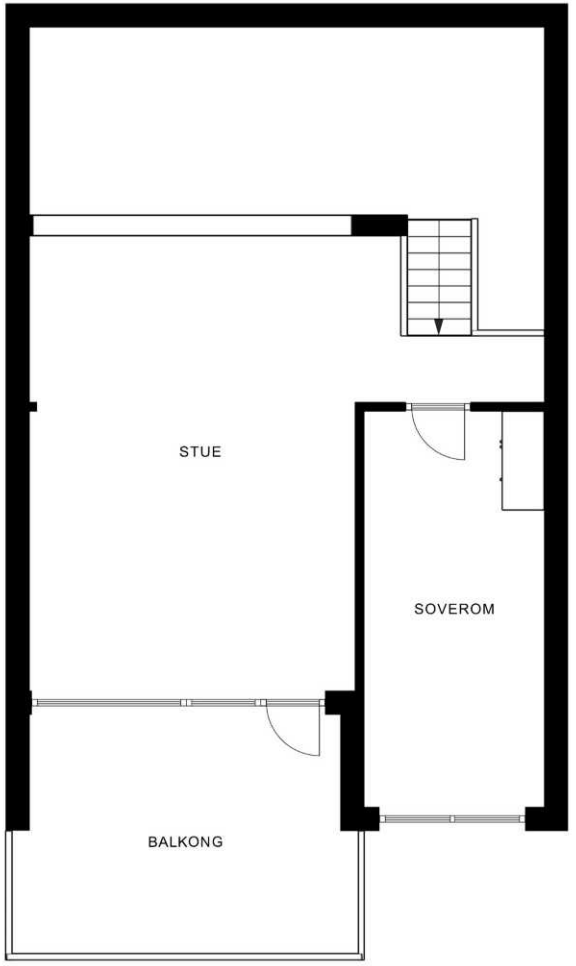
Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

Plantegning



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

Notater

SØRSTIEN 17

Nabolaget Mek/Kvam - vurdert av 58 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

OFFENTLIG TRANSPORT

Sirivegen Linje 701	**2 min** 0.2 km
Molde Lufthavn, Årø	**17 min**

SKOLER

Kvam skole (1-7 kl.) 190 elever, 14 klasser	**10 min** 0.8 km
Molde friskole (1-10 kl.) 72 elever, 7 klasser	**6 min** 2.8 km
Bekkevoll ungdomsskole (8-10 kl.) 442 elever, 24 klasser	**8 min** 3.7 km
Molde videregående skole 770 elever	**9 min** 4.9 km
Romsdal videregående skole 1037 elever	**12 min** 6.3 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 89/100

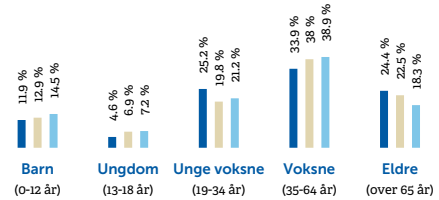
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 88/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 76/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Mek/Kvam	1 143	919
Molde	19 627	10 719
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Kvam barnehage (0-6 år) 50 barn	**8 min** 0.7 km
Anestua barnehage (0-5 år) 45 barn	**12 min** 1 km
Bjørset barnehage (0-5 år) 36 barn	**22 min** 1.7 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Kvam Post i butikk, PostNord	**6 min** 0.5 km
Rema 1000 Reknes	**5 min**

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Sykkel

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 92/100

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 90/100

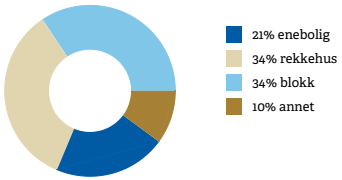
STØYNIVÅET

Lite støynivå 86/100

SPORT

Kvam kunstgressbane Ballspill	**5 min** 0.4 km
Kvam - grusplass mekvn./seterv Ballspill	**6 min** 0.5 km
Pro Gym Molde	**5 min**
BRIS Treningssenter	**6 min**

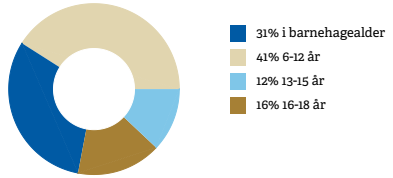
BOLIGMASSE



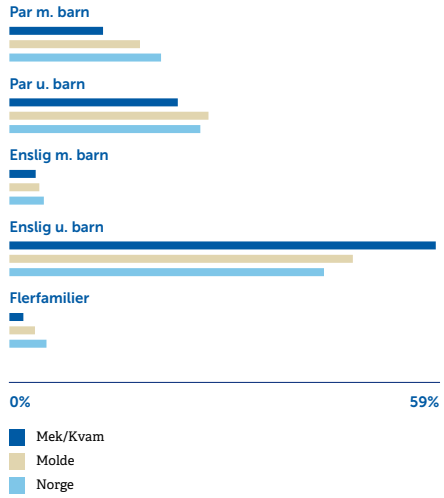
VARER/TJENESTER

MoldeTorget	**7 min**
Apotek 1 Molde	**7 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



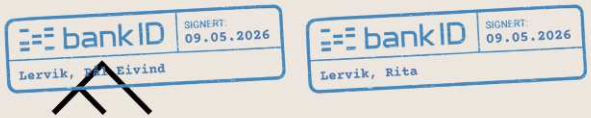
FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

		Norge
Gift	**30%**	**33%**
Ikke gift	**57%**	**54%**
Separert	**10%**	**9%**
Enke/Enkemann	**3%**	**4%**

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



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Pål Eivind Lervik

Rita Lervik

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2010
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Sørstien 17
6411 MOLDE

1506-22/115/0/0

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: Flataker VVS

Beskrivelse av arbeidet: Renovering av bad i 2016. Rørleggerarbeidet ble utført av Flataker VVS, det elektriske ble utført av iElektro og snekkerarbeidet ble utført av Tømrer Jarl Inge Haukås. Det ble installert nye sluker og nye rør til toalett og avløp.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

• **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Gulvet på badet ble støpt på nytt, og nye sluker ble da montert.
Det ble lagt våtromsbelegg på gulvet.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Usikker, blir utført i regi av borettslaget

Beskrivelse av arbeidet: Borettslaget blir for tiden pusset opp utvendig med ny veggkledning, isolering og tak.

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016
   Firmanavn: Flataker VVS
   Beskrivelse av arbeidet: Alt av rør på badet ble oppgradert ifm oppussingen av badet i 2016.

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026
   Firmanavn: iElektro
   Beskrivelse av arbeidet: Ny varmepumpe ble installert i 2026.

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
Firmanavn: Frank Krakeli
Beskrivelse av arbeidet: Vedfyring og stålpipe ble installert i 2023. Det er lite trekk i ovnen ved oppfyring, må skru av ventilasjon og sørge for ekstra lufting akkurat ved oppfyring.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014
   Firmanavn: iElektro
   Beskrivelse av arbeidet: Varmekabler installert i vindfang
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014
   Firmanavn: iElektro
   Beskrivelse av arbeidet: Elektrisk arbeid i forbindelse med montering av varmepumpe.
3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016
   Firmanavn: iElektro
   Beskrivelse av arbeidet: Nye varmekabler og lys i forbindelse med oppussing av bad.
4. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019
   Firmanavn: iElektro
   Beskrivelse av arbeidet: Nye kurser til stekeovn og platetopp.

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

• **Ja**

Det pågår utvending renovering av borettslaget. Dette har ikke hatt påvirkning på felleskostnadene.

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Tømrer Jarl Inge Haukås

Beskrivelse av arbeidet: Innvendige flater ble oppusset i 2017. Det ble lagt gips på vegger og tak på stue, kjøkken og indre gang i 1. etg. Nytt laminat gulv ble lagt samtidig Det ble satt inn ny trapp fra Melby.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

   Firmanavn: David Olsen Malerservice

   Beskrivelse av arbeidet: Sparkling og maling av overflater i forbindelse med oppussing i 2017.

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

• **Nei**

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Tilstandsrapport

Rekkehus
Sørstien 17 , 6411 MOLDE
MOLDE kommune
gnr. 22, bnr. 115
Andelsnummer 17

Sum areal alle bygg: BRA: 108 m² BRA-i: 103 m²



Befaringsdato: 11.05.2026 **Rapportdato:** 14.05.2026 **Oppdragsnr.:** 21622-1293 **Eiendomsverdi ref nr:** MU2814

Autorisert foretak: Romsdal Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Stian Jørgensen Hammarbäch

Romsdal TAKST

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Romsdal Takst AS

Romsdal Takst AS ble etablert i 2025 og tilbyr profesjonell taksering innen boligsalgsrapporter, tilstandsrapporter, verditaksering, næringstaksering, skade og byggesakskyndig rådgivning. Våre takstingeniører har over 40 års samlet erfaring fra byggebransjen – både som takstingeniører, prosjektledere og rådgivere.

Vi er tilknyttet Norsk Takst og følger bransjens etiske retningslinjer. Med mesterbrev, solid fagkompetanse og oppdatert kunnskap om regelverk og standarder, leverer vi grundige og pålitelige vurderinger. Vår styrke er høy kvalitet, lokal forankring og en tydelig ambisjon om å være en foretrukken aktør i regionen.



Rapportansvarlig

Stian Jørgensen Hammarbäch
Uavhengig Takstingeniør
stian@romsdaltakst.no
416 02 500

Medansvarlig

Eivind Lange
Uavhengig Takstingeniør
eivind@romsdaltakst.no
995 73 315

Sørstien 17 , 6411 MOLDE
Gnr 22 - Bnr 115
1506 MOLDE

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

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.

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 • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, branncelle 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med 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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Sørstien 17 , 6411 MOLDE
Gnr 22 - Bnr 115
1506 MOLDE

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

Beskrivelse av eiendommen

TAKSTOBJEKTET
Boligen utgjør en midtseksjon i rekkehusbebyggelse og er en del av Meek borettslag. Den strekker seg over tre plan og ble oppført i 1978. Til eiendommen hører også flere uteareales samt en bod ved inngangspartiet. Boligen fremstår uten registrerte feil eller mangler vurdert opp mot byggeforskriftene som gjaldt på tidspunktet for oppføring og byggesøknad.

I et borettslag er det som hovedregel borettslaget som har ansvar for det utvendige vedlikeholdet av bygningene. Dette inkluderer typisk tak, fasader, vinduer, ytterdører, drenering, felles rør og elektriske anlegg, samt felles uteområder. Når slike arbeider utføres, er det borettslaget som er kostnadsbærer, og utgiftene dekkes normalt gjennom felleskostnadene. I tilstandsrapporten vil bygningsdelene vurderes uavhengig av hvem som er kostnadsbærer.

STANDARD
Boligen har en normal standard i forhold til byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet, samt for periodene det er gjennomført oppgraderinger og renoveringer. Det er utført flere oppgraderinger de senere år. For nærmere detaljer vises det til rapportens enkeltpunkter.

REFERANSENIVÅ
Boligen er oppført i henhold til Byggeforskriften av 1969 (BF69) og datidens byggeskikk. Vurderingene er basert på forskrifter og praksis som gjaldt på oppføringstidspunktet. Eventuelle oppgraderinger og endringer som er utført senere, er vurdert ut fra forskrifter og byggeskikk som var gjeldende på utførelsestidspunktet.

BEGRENSNINGER
Det tas forbehold om at det ved oppussing eller åpning av konstruksjoner kan avdekkes feil og mangler som ikke er synlige ved en visuell inspeksjon.

EGENSKAPER
I rapporten refereres det til estimerte levetider basert på Byggforskseriens Byggforvaltning 700.320 – Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler. Når bygningsdeler nærmer seg forventet levetid, må det påregnes behov for vedlikehold eller utskifting. Eldre konstruksjoner og bygningsdeler er oppført etter datidens forskrifter og vil normalt ikke oppfylle dagens krav. Boligens egenskaper, herunder tetthet, varmeisolasjon og ventilasjon, kan derfor forventes å være svakere enn det som kreves etter gjeldende byggteknisk forskrift.

Rekkehus - Byggeår: 1978

UTVENDIG Gå til side

Takkonstruksjon og tekking:
Takkonstruksjonen er utført som saltak med sperrekonstruksjon og undertak, lekter og tekking. Det er tilgang til en liten bod med loftsluke på soverommet i 2.etasje. Konstruksjonen er gjenbygget og er derfor kun inspisert fra innvendige overflater. Tilstandsgrad settes ikke da det ikke er mulig å utføre inspeksjon av selve konstruksjonen. Taket er tekket med betongtakstein og fremstår som en sammenhengende takflate med naboene i rekken. Nedløp og takrenner er av lakkert metall. Nedløpende er ført ned i grunnen, men det videre rørsystemet er ukjent.

Veggkonstruksjon og fasade:
Ytterveggene over grunnmur er oppført i isolert bindingsverk av tre, med vindsperre og lekter, og er utvendig kledd med stående bordkledning.

Vinuder:
Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass og spalteventiler.

Utvendige dører:
Boligen har en malt ytterdør i tillegg til to balkongdør med 2-lags glass.

Veranda og terrasse:
Boligen har en romslig sørvendt veranda i 2. etasje på ca. 12 m². Verandaen er oppført i trekonstruksjon med terrassebord og rekkverk utført med vertikale bord. Rekkverkshøyde på verandaen er omtrent 90 cm. I tillegg er det etablert en markterrasse på nordsiden med adkomst fra halvplanet, på ca. 15 m², samt en terrasse ved inngangspartiet på ca. 20 m² hvor deler er overbygd.

INNVENDIG Gå til side

Overflater i 1. etasje:
Boligen har gulvbelegg i entré og bod, samt laminatgulv på soverom og i gangen. Veggene består av panelplater i entré, mens øvrige vegger har slette overflater. Himlingene er hovedsakelig utført med panel, med malte slette overflater i himlingen i gangen.

Overflater i halvplanet og 2. etasje:
Etasjene har laminatgulv, med panelplater på soverommene og folierte trefiberplater i himlingene. I kjøkken, stue og gang er det malte, slette overflater på både vegger og himling, med listefrie overganger som gir et moderne uttrykk.

Pipe og ildsted:
På halvplanet er det en peis med tilhørende stålpipe som ble installert i 2023.

Innvendig trapp:
Boligen har to trapper fra Melby, montert i 2017. Trappene er utført i trekonstruksjon med inntrinn i eik, samt rekkverk med vertikale spiler i aluminium.

Innvendige dører:
Boligen har fabrikkmalte profilerte innerdører, hvor døren mellom gangen og entreen er med glass.

Oppvarming:
Boligen varmes opp med vedovn og varmepumpe i halvplanet og varmekabler på badet og i entreen. Øvrig oppvarming er med panelovner.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom:
Badet har baderomsplater på veggene, folierte trefiberplater i himlingen og vinylbelegg på gulv med gulvvarme. Rommet er

Beskrivelse av eiendommen

innredet med baderomsinnredning fra Fossbad med heldekkende servant og glatte fronter, samt veggmontert speilskap med speilfronter. Videre inneholder badet toalett, opplegg for vaskemaskin og badekar med dusjmulighet. Vaskeromsdelen har gode oppbevaringsmuligheter med god skapplass og vegghengte skap. Rommet er ventilert via mekanisk avtrekk tilknyttet bygningens felles sentralavtrekksanlegg.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har laminatgulv og malte slette overflater på veggene og i himlingen. Innredningen som er fra IKEA består av skap med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Det er integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, samt et frittstående kjøl-/fryseskap. Mellom benkeplaten og overskapene er det flislagt. Det er avtrekk via felles avtrekksanlegg i bygningen som kan reguleres via bryter på kjøkkenet.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vann- og avløpsledninger:
Boligen er utstyrt med rør-i-rør system med plastrør. Fordelerskap er plassert på veggen på badet og stoppekran er montert under vasken på kjøkkenet. Synlige avløpsrør er i plastmateriale. Det er kun synlige avløpsrør som er besiktiget/kontrollert. Staking av avløpsrør kan gjøres via toalett og sluk, og lufting av kloakk er ført ut og over tak.

Ventilasjon:
Boligen har mekanisk avtrekk fra badet og kjøkkenet, tilknyttet et felles sentralavtrekksanlegg i bygningen. Øvrig ventilasjon skjer naturlig, med tilluft gjennom spalteventiler i vinduene og veggventiler.

Varmepumpe:
Boligen har en varmepumpe fra General som står i halvplanet.

Varmtvannstank:
Det er en varmtvannstank på ca. 200 liter som står på badet.

Elektrisk anlegg:
Boligen har normal boliginstallasjon med automatsikringer og skrusikringer. Kursfortegnelsen samsvarer med antall sikringer. Det presiseres at vurderingen er basert på tilgjengelig dokumentasjon og visuell gjennomgang, og ikke på en elektrofaglig kontroll av det elektriske anlegget.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn:
Byggegrunnen er løsmasser og komprimert sprengsteinsfylling. Det er ikke utført geotekniske undersøkelser, det er imidlertid ikke registrert tegn til setninger eller bevegelse ved visuell inspeksjon og kontrollmåling av gulv mot grunn.

Drenering:
Boligen er omgitt av drenerende masser rundt grunnmuren, med tilhørende dreneringsrør.

Fundament og grunnmur:
Boligen har fundament og grunnmur av armert betong.

Terrengforhold:
Eiendommen er forholdsvis flat og opparbeidet med terrasse, steinbelagt innkjørsel og plen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Rekkehus

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

Veggen mellom badet og vaskerommet er fjernet. Dette anses normalt ikke som et søknadspliktig tiltak, da begge rom fortsatt benyttes til samme formål og endringen ikke medfører vesentlig bruksendring.

Bod

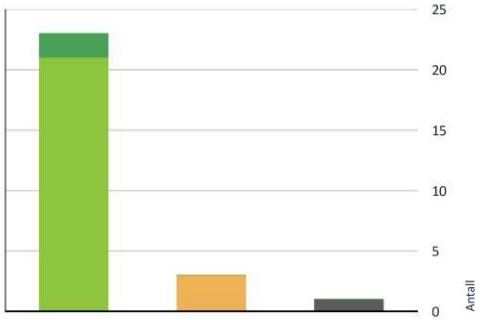
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

Sørstien 17 , 6411 MOLDE
Gnr 22 - Bnr 115
1506 MOLDE

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Våtrom > 1.etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Generell bruksslitasje må påregnes ved kjøp av brukt bolig og er ikke særskilt omtalt. Det presiseres at det er gjennomført stikkprøver av bygningsdelene og ikke alle vinduer, dører og sanitærinstallasjoner er funksjonstestet, og større møbler/inventar er ikke flyttet ved befaringen. Kostnadsestimater er hovedsakelig angitt for bygningsdeler med tilstandsgrad 3 (TG3).

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til kravene i avhendingsloven. De vurderte bygningsdelene er registrert etter prinsippene i NS 3600, og tilstandsgrader er satt på dette grunnlaget. Rapporten er ikke en fullstendig tilstandsanalyse etter NS 3600, og vurderingene er basert på synlige forhold, alder og forventet levetid, uten destruktive inngrep.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1978

Kommentar
Byggeår er hentet fra Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Rekkehus

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon, nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2026	Modernisering	Ny varmepumpe ble installert av iElektro.
2023	Modernisering	Peis og tilhørende stålpipe ble installert. Arbeidet ble utført av Frank Krakeli.
2021	Modernisering	Det er pågående arbeid med renovering av utvendige overflater i regi av borettslaget. Arbeidet omfatter arbeid på tak og kledning.
2019	Modernisering	Det ble lagt opp nye kurser til stekeovn og platetopp. Arbeidet er utført av iElektro.
2017	Modernisering	Innvendige overflater ble renovert, og ny trapp fra Melby ble installert. Arbeidet ble utført av Tømrer Jarl Inge Haukås, og David Olsen Maleservice.
2016	Modernisering	Badet ble totalrenovert i regi av Flataker VVS, Tømrer Jarl Inge Haukås og iElektro.
2014	Modernisering	Varmekabler ble installert i entreen.
2005	Modernisering	Nytt kjøkken fra IKEA ble installert.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein og fremstår som en sammenhengende takflate med naboene i rekken.

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Nedløp og takrenner er av lakkert metall. Nedløpende er ført ned i grunnen, men det videre rørsystemet er ukjent.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

Sørstien 17 , 6411 MOLDE
Gnr 22 - Bnr 115
1506 MOLDE

Tilstandsrapport

Ytterveggene over grunnmur er oppført i isolert bindingsverk av tre, med vindsperre og lekter, og er utvendig kledd med stående bordkledning.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er utført som saltak med sperrekonstruksjon og undertak, lekter og tekking. Det er tilgang til en liten bod med loftsluke på soverommet i 2.etasje. Konstruksjonen er gjenbygget og er derfor kun inspisert fra innvendige overflater. Tilstandsgrad settes ikke da det ikke er mulig å utføre inspeksjon av selve konstruksjonen.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.



Takluke til en liten bod på kryploftet

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass og spalteventiler.

Årstall: 2005 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Noe tegn til slitasje på enkelte vinduer

TG 2 Dører

Beskrivelse

Boligen har en malt ytterdør i tillegg til to balkongdør med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Tilstandsrapport

Balkongdøren viser tegn til elde og slitasje, og det er registrert sprekker i treverket som følge av værpåkjenning. Det er også noe merker på ytterdøren, men dette fremstår som normal bruksslitasje og påvirker ikke funksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens:
Vedvarende slitasje og manglende vedlikehold kan over tid føre til nedbrytning av overflatebehandling og treverk. Dette kan gi økt risiko for fuktopptak, deformasjoner og i verste fall råteskader dersom forholdet ikke utbedres.

Tiltak:
Det anbefales vedlikehold av balkongdøren og tilhørende omramninger, herunder rengjøring, sliping og overflatebehandling/maling.


Balkongdøren på sørsiden i 2.etasje er værslitt


Noe sår og merker på ytterdøren

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Boligen har en romslig sørvendt veranda i 2. etasje på ca. 12 m². Verandaen er oppført i trekonstruksjon med terrassebord og rekkverk utført med vertikale bord. Rekkverkshøyde på verandaen er omtrent 90 cm.

I tillegg er det etablert en markterrasse på nordsiden med adkomst fra halvplanet, på ca. 15 m², samt en terrasse ved inngangspartiet på ca. 20 m² hvor deler er overbygd.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

1. etasje:
Boligen har gulvbelegg i entré og bod, samt laminatgulv på soverom og i gangen. Veggene består av panelplater i entré, mens øvrige vegger har slette overflater. Himlingene er hovedsakelig utført med panel, med malte slette overflater i himlingen i gangen.

Halvplan og 2. etasje:
Etasjene har laminatgulv, med panelplater på soverommene og folierte trefiberplater i himlingene. I kjøkken, stue og gang er det malte, slette overflater på både vegger og himling, med listefrie overganger som gir et moderne uttrykk.

Merknad:
Det er registrert enkelte mindre sår og skader, men disse vurderes som normal bruksslitasje og har ingen betydning for vurdert tilstandsgrad.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

På halvplanet er det en peis med tilhørende stålpipe som ble installert i 2023.

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

Sørstien 17 , 6411 MOLDE
Gnr 22 - Bnr 115
1506 MOLDE

Tilstandsrapport


Peis i gangen i halvplanet

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har to trapper fra Melby, montert i 2017. Trappene er utført i trekonstruksjon med inntrinn i eik, samt rekkverk med vertikale spiler i aluminium.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier


Oversiktsbilde

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har fabrikkmalte profilerte innerdører, hvor døren mellom gangen og entreen er med glass.

Merknad:
Det er registrert enkelte mindre sår og skader, men disse vurderes som normal bruksslitasje og har ingen betydning for tilstandsgraden.

Oppvarming

Beskrivelse

Boligen varmes opp med vedovn og varmepumpe i halvplanet og varmekabler på badet og i entreen. Øvrig oppvarming er med panelovner.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er TEK10 (Gjeldende forskrift i 2016). Det er ikke forelagt takstingeniøren dokumentasjon på oppbygging og produkter.

Badet har baderomsplater på veggene, folierte trefiberplater i himlingen og vinylbelegg på gulv med gulvvarme. Rommet er innredet med

Tilstandsrapport

baderomsinnredning fra Fossbad med heldekkende servant og glatte fronter, samt veggmontert speilskap med speilfronter. Videre inneholder badet toalett, opplegg for vaskemaskin og badekar med dusjmulighet.

Vaskeromsdelen har gode oppbevaringsmuligheter med god skapplass og vegghengte skap. Rommet er ventilert via mekanisk avtrekk tilknyttet bygningens felles sentralavtrekksanlegg.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Beskrivelse

Det er baderomsplater på veggene og folierte trefiberplater i himlingen.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Overflater Gulv**

Beskrivelse

Badet har vinylbelegg med gulvvarme. Det er registrert fall mot sluk, og det er en oppkant ved dørterskelen, noe som vurderes å være i henhold til dagens krav.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Beskrivelse

Sluket er utført i plast, og tettesjiktet er vinylbelegget, som er korrekt klemt under klemringen i sluket.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse

Baderomsinnredning fra Fossbad med heldekkende servant og glatte fronter. På veggen er det skap med speilfronter, og rommet har toalett, opplegg for vaskemaskin og badekar med dusjmuligheter. I vaskeromsdelen er det også god plass til oppbevaring, samt vegghengte skap.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk via felles sentralavtrekksanlegg i bygningen.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Årsaken til manglende tilluftsventilering er at terskelen ikke ble skiftet ut med en flat variant da badet ble renovert, slik dagens anbefalinger tilsier.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Konsekvens:
Ingen tilluft gir utilstrekkelig ventilering av badet, noe som kan føre til forhøyet fuktbelastning i rommet. Dette øker risikoen for svelleskader på dørblad og øvrige bygningsdeler, samt generelt dårligere inneklima over tid.

Tiltak:
Det anbefales å etablere tilluft til rommet, for eksempel ved luftespalte ved dørterskelen.

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

Sørstien 17 , 6411 MOLDE
Gnr 22 - Bnr 115
1506 MOLDE

Tilstandsrapport

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

Det er tatt hull i veggen på soverommet. Måleresultatet viser 0% og indikerer at det er tørt i konstruksjonen. Våtrommet er i tillegg kontrollert med egnet fuktmåler, og det ble ikke avdekket unormale forhold i våtsoner på gulv eller vegger.



Fuktsøk i tilstøtende vegg

KJØKKEN

HALVPLAN > KJØKKEN/GANG

TG 1 **Overflater og innredning**

Beskrivelse

Kjøkkenet har laminatgulv og malte slette overflater på veggene og i himlingen. Innredningen som er fra IKEA består av skap med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Det er integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, samt et frittstående kjøl-/fryseskap. Mellom benkeplaten og overskapene er det flislagt.

Merknad:
Det er registrert enkelte mindre sår og skader, men disse vurderes som normal bruksslitasje og har ingen betydning for tilstandsgraden.



En liten skade på platetoppen, uten at dette påvirker funksjonen



Noe synlig spon på høyre side av platetoppen

HALVPLAN > KJØKKEN/GANG

TG 1 **Avtrekk**

Beskrivelse

Det er avtrekk via felles avtrekksanlegg i bygningen som kan reguleres via bryter på kjøkkenet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med rør-i-rør system med plastrør. Fordelerskap er plassert på veggen på badet og stoppekran er montert under vasken på kjøkkenet.



Vannfordelingsskap

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er i plastmateriale. Det er kun synlige avløpsrør som er besiktiget/kontrollert. Staking av avløpsrør kan gjøres via toalett og sluk, og lufting av kloakk er ført ut og over tak.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk avtrekk fra badet og kjøkkenet, tilknyttet et felles sentralavtrekksanlegg i bygningen. Øvrig ventilasjon skjer naturlig, med tilluft gjennom spalteventiler i vinduene og veggventiler.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Boligen har en varmepumpe fra General som står i halvplanet.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier



Varmepumpe

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er en varmtvannstank på ca. 200 liter som står på badet.

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

Sørstien 17 , 6411 MOLDE
Gnr 22 - Bnr 115
1506 MOLDE

Tilstandsrapport

Årstall: 2004 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

En varmtvannstank som er over 20 år har økt risiko for lekkasjer, komponentfeil og energitap. Levetiden er normalt 15–20 år, og utskifting bør vurderes for å unngå skader og driftsproblemer. Tilstandsgrad settes til 2 på grunn av alder.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Konsekvens:
Eldre varmtvannsberedere har generelt økt risiko for lekkasjer, komponentfeil og redusert energieffektivitet. En eventuell lekkasje kan medføre vannskader på tilstøtende konstruksjoner.

Tiltak:
Det vurderes ikke som behov for umiddelbare tiltak, men utskifting bør påregnes på kortere sikt som følge av alder og forventet restlevetid.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Boligen har normal boliginstallasjon med automatsikringer og skrusikringer. Kursfortegnelsen samsvarer med antall sikringer. Det presiseres at vurderingen er basert på tilgjengelig dokumentasjon og visuell gjennomgang, og ikke på en elektrofaglig kontroll av det elektriske anlegget.

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.
   1978

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

   Samsvarserklæringer er lastet opp i boligmappa.no

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er vurdert basert på visuell observasjon, da takstingeniøren ikke har elektrofaglig kompetanse. Anlegget fremstår som velfungerende, og det er ikke registrert synlige avvik ved befaringen.



Sikringsskap med både skrusikringer og automatsikringer

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er løsmasser og komprimert sprengsteinsfylling. Det er ikke utført geotekniske undersøkelser, det er imidlertid ikke registrert tegn til setninger eller bevegelse ved visuell inspeksjon og kontrollmåling av gulv mot grunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Boligen er omgitt av drenerende masser rundt grunnmuren, med tilhørende dreneringsrør.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen har fundament og grunnmur av armert betong.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen er forholdsvis flat og opparbeidet med terrasse, steinbelagt innkjørsel og plen.

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

Sørstien 17 , 6411 MOLDE
Gnr 22 - Bnr 115
1506 MOLDE

Tilstandsrapport

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Radon

Beskrivelse

Boligen er ikke oppført med radonsperre, noe som verken var et krav eller vanlig praksis på oppføringstidspunktet. Eiendommen ligger i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad for radon.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Årsak:
Manglende radonsperre skyldes byggeteknisk praksis på oppføringstidspunktet og regnes som normalt for boliger av denne alderen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Konsekvens:
Det kan ikke utelukkes forekomst av radon uten måling, men risiko anses som lav basert på beliggenhet og bygningstype.

Tiltak:
Det anbefales å gjennomføre radonmålinger men dette er ikke et krav. Det er kun krav til radonmåling ved utleie.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

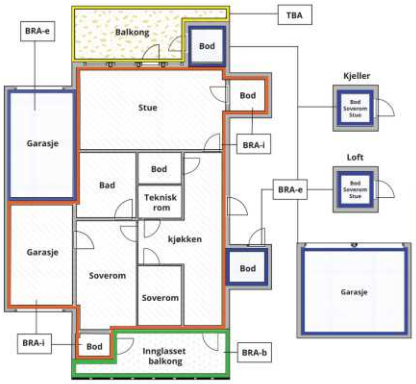
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.etasje	38			38	20
Halvplan	24			24	15
2.etasje	41			41	12
SUM	**103**				**47**
SUM BRA	**103**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Soverom, bad/vaskerom, entré, gang, bod		
Halvplan	Kjøkken/gang, soverom		
2.etasje	Stue, soverom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Veggen mellom badet og vaskerommet er fjernet. Dette anses normalt ikke som et søknadspliktig tiltak, da begge rom fortsatt benyttes til samme formål og endringen ikke medfører vesentlig bruksendring.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se liste under Tilbygg/modernisering

Bod

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

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Sørstien 17 , 6411 MOLDE
Gnr 22 - Bnr 115
1506 MOLDE

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.5.2026	Stian Jørgensen Hammarbäch	Takstingeniør
	Pål Eivind Lervik	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1506 MOLDE	22	115		0	31029.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Sørstien 17

Hjemmelshaver
Meek Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/MEEK BORETTSLAG	950034394			Lervik Pål Eivind, Lervik Rita

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
17

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen har en attraktiv beliggenhet med kort avstand til sjø og badestrand, samtidig som skog og marka ligger like i nærheten. Området har et godt servicetilbud med blant annet butikk, barnehager, barneskole og ringbusstopp. I tillegg ligger Høgskolen i Molde i nærheten, noe som bidrar til en sentral og praktisk beliggenhet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er flat og har et felleseid areal på omtrent 31 029 m². Den er opparbeidet med boligbebyggelse, lekeplass, parkeringsplasser og et pent uteområde med plen, beplantning samt ulike busker og trær.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse
Bod

Byggeår
1978

Kommentar
Byggeår er hentet fra Eiendomsverdi.no

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Boden er oppført med uisolert bindingsverkskonstruksjon og pulttak med tresperrer, uten undertak, tekket med betongtakstein. Innvendig er boden innredet med plassbygde hyller for oppbevaring, og det er etablert strøm samt belysning.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	07.05.2026	Ordrebekreftelse er oversendt kunde.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	09.05.2026	Signert egenerklæring fra eier	Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	12.05.2026	Offentlige og tinglyste dokumenter.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	12.05.2026	Eiendomsopplysninger	Gjennomgått		Nei
Eier	11.05.2026	Eier var tilstede under befaringen	Gjennomgått		Nei
Energirapport	13.05.2026	Energimerking av boligen	Gjennomgått		Nei

Sørstien 17 , 6411 MOLDE
Gnr 22 - Bnr 115
1506 MOLDE

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.05.2026	
2	21.05.2026	Revidering av areal i 2.etasje

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Boligopplysninger:

Meek Borettslag		**Vår ref.:**	28/17	**Fødselsdato eier:**	[redacted]
Sørstien 17		**Type:**	Borettslag	**Fødselsdato medeier:**	
6411 MOLDE		**Eiere:**	Pål Eivind Lervik, Rita Lervik		
Organisasjonsnr:	950 034 394	**Andelsnr:**	17		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **7 832**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Driftskostnader		4 240
	Renter andel fellesgjeld		1 803
Tilleggsytelser:	Kabel-TV / Bredbånd		629
	Medlemskontingent medeiere (forfall hver 12. md.)	(300,00 i Mar. 26)	0
	Rehabilitering veranda		1 000
Objekt:	Garasje V133 (10 - 23)		160

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: **01.07.2026** **Tot. utg. i kr.:** **6 832**

Felleskostnader:	Driftskostnader		4 240
	Renter andel fellesgjeld		1 803
Tilleggsytelser:	Kabel-TV / Bredbånd		629
	Medlemskontingent medeiere (forfall hver 12. md.)	(300,00 i Mar. 26)	0
	Rehabilitering veranda	(1.000,00 i Jun. 26)	0
Objekt:	Garasje V133 (10 - 23)		160

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	392 421	Gjeld siste årsoppg.:	392 418
Klient ajourf. lån:	29 444 446	Klient gj. s. årsoppg.:	29 444 445

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 31588, DNB Bank ASA

Serielån, 4 terminer per år.
Rentesats per 07.05.2026: 5.06% pa.
Antall terminer til innfrielse: 108
Saldo per 07.05.2026: 29 444 446
Andel av saldo: 392 422
Første termin: 30.12.2023Neste avdrag: 30.06.2026 (siste termin 30.03.2053)
Ramme: 30 mill, delutbetales, serielån, avdragsfritt, 1. avdrag 30.06.26 og lånet nedbetales deretter over 27 år, flytende rente
Total ramme på 30 mill

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.06.2026 utgjøre ca kr 1 211,00 per måned for denne boligen

4: Særskilte opplysninger

Styreleder:	Ådne Nes
Adresse:	Sørstien 13
Postnr/-sted:	6411 MOLDE
Telefon:	Mob.: 98269591
E-post:	meek.borettslag@mittmobo.no

5: Restanse felleskostnader pr. 07.05.2026

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	392 418	Andre inntekter:	1 198
Annen formue:	67 640	Utgifter:	16 232		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	135 500

Boligopplysninger:

Meek Borettslag	**Vår ref.:**	28/17	**Fødselsdato eier:** [redacted]
Sørstien 17	**Type:**	Borettslag	**Fødselsdato medeier:**
6411 MOLDE	**Eiere:**	Pål Eivind Lervik, Rita Lervik	

Organisasjonsnr: 950 034 394

7: Pålydende

Andelsnr:	17	Partialobligasjonsnr:	00017

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1978		
Gårds/bruksnr:	22/115		
Bygningstype:	Rekkehus vertikaldelt		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	31056

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring	Polisenr:	SP0002806949

Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS:

Borettslag som har tegnet seg forsikring kan si opp avtalen innen 1.des med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Forsikringsselsekapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1978	Første innflytting:	01.01.1982
Etasje:	3 PL	Oppvarmingstype:	Elektrisitet
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Ingen ()		
Systemlås:	Ja	Antall rom:	3
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	3
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	4r 103 m2 (B 2.2)
Ansiennitetsregler:	1 - hovedleilighet til bakenforliggende 2-rc		
	2 - boende eier i borettslaget		
	3 - medlem i MOBO		
	3 - felles ansiennitet med samarbeidende		

Fasiliteter:

Ledige garasjer utlyses internt jamfør borettslagets regler for garasjer og parkeringsplasser. Hver andelseier har rett til en biloppstillingsplass eller en garasje.

Borettslaget rehabiliterer bygningsmassen og dette lånefinansieres. Borettslagets prognose legger til grunn en årlig økning av felleskostnadene på ca 3 % for å ta høyde for fremtidige avdrag på lånet.

OPPR. 4 R. LEIL SOM ER OMBYGD. R9 B.NR. 35 SYD TYPE B2.2

Annen informasjon:

GENERALFORSAMLING

Meek Borettslag

Tirsdag 28.04.2026 kl 18:00

Aker Stadion, inngang 8



Min side – hva ligger i Min side

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

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

Hvordan opprette Min side

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

www.mobo.no – Min side

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

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

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

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



TEKNISK AVDELING

Trygghet for styret – kontroll på bygget

MOBO sin tekniske avdeling bistår borettslag og sameier med **trygg planlegging, god gjennomføring og langsiktig vedlikehold**.

Vi gir styret:
- Oversikt
- forutsigbar økonomi
- én tydelig faglig samarbeidspartner

Våre tjenester
- Prosjekt- og byggeledelse (rehabilitering og nybygg)
- Tilstandskontroller og vedlikeholdsplanlegging
- Tilbuds- og anbudsinnhenting
- SHA-rådgivning og skadeforebygging
- Oppfølging av forsikringssaker for boligselskaper i Totalforsikringsordningen

Digitale verktøy for kontroll
- **MOBO HMS** – enkelt og strukturert HMS-arbeid
- **MOBO VLP** – langsiktig vedlikeholdsplan med kostnadsoversikt

Én totalpakke – én trygg samarbeidspartner.

📞 **KONTAKT OSS – TEKNISK AVDELING 71 25 93 00**
Svein Ronny Morewood – Leder teknisk avdeling
Svein Ivar Byttingsvik – Teknisk konsulent
Magne Mykløy – Teknisk konsulent



MOBO EIENDOMSSERVICE AS
Vaktmester- og håndverkstjenester når du trenger det

Vi tilbyr tjenester til **privatpersoner, boligselskap og næringsliv** – fra snømåking til ettersyn av tekniske installasjoner og praktisk vedlikehold.

Våre tjenester inkluderer:

- Snømåking og uteområdedrift
- Ettersyn av tekniske installasjoner
- Enkle reparasjoner og håndverksoppgaver
- Vedlikehold inne og ute

Ta kontakt for pristilbud
71 25 93 00
vaktmester@mobo.no

MOBO 80 1946 ÅR 2026



Innkalling til ordinær generalforsamling i Meek Borettslag

Tid: Tirsdag 28.04.2026, kl 18:00

Sted: Aker Stadion, inngang 8

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

2. Styrets årsmelding

3. Årsregnskap og revisors beretning

4. Innkomne saker

4.1 Radon Måling

Måle radon i alle boliger

Bakgrunnsinformasjon:
Som nyinnflyttet i 2025 har jeg ikke historikken i borettslaget, og tar derfor forbehold om at det ikke er gitt riktig opplysning i salgsoppgaven fra min bolig der det står at det ikke er gjort radonmåling tidligere. Hvis det er utført slik måling i løpet av de siste fem årene, ønsker jeg dokumenter tilsendt.

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som dannes kontinuerlig i jordskorpa. De mest utsatte boligene for radon er de med kjeller, førsteetasje og eldre hus, noe boligene i Meek borettslag har og er (kjellerbod, førsteetasje og eldre bolig).

Radon kan finnes i alle boliger og øker faren for lungekreft, og er den nest største faren for å få lungekreft etter røyking. Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) anbefaler å måle radon i alle boliger, og skriver på sine sider at sesongen for å måle radon er fra midten av oktober til midten av april, og en må måle minst to måneder i løpet av denne perioden.

Å måle radon er enkelt, og har ikke en høy kostand i følge DSA, som informerer om at

noen kommuner kan tilby rabatterte sporfilmer for måling. Det kan derfor lønne seg å sjekke med Molde kommune. For mer info:
https://www.dsa.no/radon/slik-maler-du-radon#:~:text=Radonm%C3%A5ling%20med%20sporfilm&text=Typisk%20koster%20to%20sporfilmer%20400,trenger%20du%20minst%20to%20sporfilmer.

Forslag til vedtak: Måle radon i alle boliger i minst to måneder i løpet av perioden midten av oktober 2026 til midten av april 2027. Dersom gjennomsnittlig måling overstiger 100 Bq/ må det gjennomføres tiltak innen 2027.

Styrets innstilling: Styret har via Molde kommunes sider ikke funnet informasjon som tilsier at måling av radon nivå for Meek Borettslag er nødvendig

Enhver andelshaver står imidlertid fritt til å i egen regi utføre måling innvendig i sin andel

Kostnad for måling i bolig med to sporfilmer ligger typisk mellom 4 - 600 kroner.

4.2 Økning av låneramme for rehabiliterings prosjektet

Styret registrer at godkjent låneramme på 30 millioner innvilget på GF 2017, ikke vil være nok kapital til å sluttføre rehabiliteringen.

Styrets innstilling: Styret ber derfor GF om å godkjenne en økning av låneramme med inntil 10 mill kroner for å være sikre på å kunne fullføre prosjektet.

4.3 Rengjøring av ventilasjonsanlegg

iElektro har en kampanje som går på rengjøring av ventilasjonsanlegg.

Dette burde være veldig aktuelt for beboerne i MBL, og jeg legger ved informasjon fra iElektro om hva dette går ut på.

mvh/Eimar L Johansen, Nordstien 16.

Forslag til vedtak: Borettslaget fasiliterer ikke noen avtale om felles rengjøring av andelenes ventilasjons rør.

Styrets innstilling: Styret viser til at andelshavers innvendige ventilasjonsrør er hver enkelt sitt ansvar, ref. styrevedtak i 2006 og ny borettslagslov.

4.4 Postkasser Statsråd Qvams veg

Det hadde vært ønskelig å flytte postkassene til et mer tilgjengelig sted med tanke på vinteren. Ofte er det mye snø eller isete. Få orker å måke eller strø.

Ser for meg at postkassene kunne flyttes til veggen ved trappa ned til parkeringsplassen nord. Postbilen stopper i krysset der for levering til Nordstien også, så ingen omvei for dem.

Forslag til vedtak: Postkassene kan flyttes til veggen ved trappa ned til parkeringsplassen nord, vestre parkering.

Styrets innstilling: Styret tar dette til etterretning og melder det som sak til GF.

4.5 Endring av vedtekter

Varamedlemmer til styret

På fjorårets generalforsamling ble styret bedt om å komme med forslag til vedtektsendringer, vedtektene pkt 8-1:

Styret har informert valgkomiteen at det foreslås å redusere antall varamedlemmer til tre, og at de skal velges i rekkefølge. I tillegg foreslås siste setning fjernet. Nytt forslag er i tråd med Norsk Boligbyggelags Landsforbunds standardvedtekter.

Punkt 8-1 (1) i henhold til dagens vedtekter:
Borettslag skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med like mange varamedlemmer. Av disse skal begge kjønn være representert med minst to medlemmer og to varamedlemmer.

Forslag til nytt punkt 8-1 (1):
Borettslag skal ha et styre som skal bestå av en styreleder, 4 andre medlemmer og inntil 3 varamedlemmer.

Oppdatering vedtektenes innledning:

Andre bestemmelser som er vedtatt i borettslaget og som er knytt til vedtektene:
- regler for utvendig vedlikehold
- husordensregler
- regler for tilbygg/endring av leiligheter ("klausul for husleiekontraktens pkt 10.2 ved godkjennelse av tilbygg/endringer på leiligheter.").

Det foreslås at siste setning i parentes slettes.

Styrets innstilling: Vedtektene punkt 8-1 (1) endres til:
Borettslag skal ha et styre som skal bestå av en styreleder, 4 andre medlemmer og inntil 3 varamedlemmer.

Følgende setning i innledningen fjernes: ("klausul for husleiekontraktens pkt 10.2 ved godkjennelse av tilbygg/ endringer på leiligheter.").

5. Godtgjørelse til styret

Godtgjørelse til styret og utvalg

Styreleder: kr 57.700
Styremedlem vedlikehold: kr 45.000
Styremedlemmer øvrige : kr 18.000
Første varamedlem (leder miljøutvalg) kr. 10.000

Møtegodtgjørelse kr. 700

Møtegodtgjørelse kr. 700 for styremøter 6, møter i miljøutvalg 2 ,
byggekomiteen 2
valgkomiteen 2

Styret
June Obam kr. 22.200
Guro Dehli Sanden kr. 21.500
Ådne Nes kr. 61.900
Inge Rekdal kr. 49.200
Bjørnar Eltervåg kr. 14.200
Sivert Skålholt kr.21.500

Miljøutvalget, 2 møter
June Obam kr. 700
Anne Gjerding kr. 700
Bjørnar Eltervåg kr. 1.400
Marie Brakstad kr 700
Bente I Fosseide kr.700

Valgkomiteen
Terje T Sæter kr. 1.400
Maria Bjørnvold kr. 1.400
Kjell A Rypdal kr. 1.400

Byggekomiteen
Christel Hagset kr. 1.400
Inge Rekdal kr. 1.400
Arne Viset kr. 1.400

Honorar rehabiliteringsprosjekt
Inge Rekdal kr. 20.000

Dette består av fast honorar på kr. 20.000 innvilget av styret

Totalt honorar kr. 223.100

Styrets innstilling: Generalforsamlingen innvilger samme honorar for leder miljøutvalg/1 vara som øvrige styremedlemmer kr 18.000.

Leder av miljøutvalg/første vara til styret som møter fast er det vervet i styret utenom leder og vedlikehold, med flest oppgaver og tidsbruk/ansvar på oppfølginger.

Styret ønsker derfor å spille inn at honorar for leder av miljøutvalg som møter fast til styremøter som 1. vara, innvilges samme sum årlig som øvrige styremedlemmer.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Som styreleder for 2 år velges Ådne Nes (gjenvalg).

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Som styremedlemmer for perioden 2026–2028 velges:

Guro Dehli Sanden (gjenvalg)
Audhild Moen (ny)

6.3 Valg av varamedlem for 2 år

Som varamedlem for perioden 2026–2028 velges Edel Gammelsæter, tredje vara.
Bjørnar Eltervåg fortsetter som første vare (ikke på valg).
Kathrin Bôgelsack blir andre vara (ikke på valg).

6.4 Valg av miljøutvalg

Som representant for perioden 2026–2028 velges: Marie Brakstad.

6.5 Valg av valgkomité

Valgkomiteen består i dag av

Maria Bjørnvold (2024-26) på valg

Terje Tveeikrem Sæter (2025-27) ikke på valg

Kjell Arild Rypdal (2025-27) ikke på valg

Styret legger til grunn at kontinuitet i valgkomiteen er positivt for deres videre arbeid.

Styret har forespurt Maria Bjørvold om å akseptere gjenvalg og fått positivt svar

Styrets innstilling: Maria Bjørvold velges som medlem av valgkomite for 2026-2028.

6.6 Valg av 2 delegater med vara til MOBOs generalforsamling 11.06.2026

Saksdokumenter følger vedlagt.

Meek Borettslag

Årsmelding fra styret 2025

1. TILLITSVALGTE:

Siden forrige ordinære generalforsamling har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

STYRET:
Styreleder, Ådne Nes
Styremedlem, Sivert Skålholt
Styremedlem, Guro Dehli Sanden
Styremedlem, Inge Rekdal
Styremedlem, June Elisabeth Obam
Varamedlem, Ingeborg Sæterbø
Varamedlem, Edel Gammelsæter
Varamedlem, Kathrin Bögelsack
Varamedlem, Bjørnar Eltervåg

2. GENERELLE OPPLYSNINGER OM BOLIGSELSKAPET

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

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

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

FORSIKRING
Boligselskapets eiendommer er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring.

Polise nr. SP0002806949. 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
Meek Borettslag består av 89 boenheter og ligger i Molde kommune

Boligselskapet er registrert i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950034394.

3. STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har det vært avholdt 5 styremøter, hvor 58. protokollerte saker har vært behandlet per 13/4/26

Styret har arbeidet med følgende saker:

Ny avtale Tv/wifi Telenor, Cloud Charge oppfølging system, vurdert behov for vann sjekk, div søknader andelshavere, budsjett, HMS avtale MOBO, RIR tillegg glass container og sikring av tømmefrekvens

VEDLIKEHOLD:

Ordinært vedlikehold er utgiftsført med kr. 361.325,- i 2025.

Den største posten er innkjøp og bytting av vindu og vindusrammer. Vi har byttet noen punkterte vindu og låskasser.

Det er utført spyling av utvendig avløpsrør i en del av Nordstien.

Styret vil fortsette med å bruke egne beboere til enkle arbeidsoppgaver, plenslåing etc.

Det viser seg å være god økonomi og det er ikke bare enkelt å få firma til å ta slike

små oppdrag.

REHABILITERING:

Det er i 2025 utført rehabilitering for kr. 7.145.186,-. Til sammen er det utført rehabilitering

siden starten i 2017 for kr. 41.589.757,-. Lånet er opptrukket til kr. 29.444.446,-.Vi er nå ferdig med Sørstien fra 2 til 40. Vi har pga. kulde og vinter blitt enig med entreprenøren å ta pause til etter påske.

Neste byggetrinn starter vi i Sørstien 33. Dette for å få en enklere logistikk med material, bortkjøring av rivingsmaterial etc.

Resten som skal renoveres er da Sørstien 41 til 51 og Sørstien 42 til 48. Totalt 10 boenheter.

Selv om vi har «egenfinansiert ca. 10.mill» må vi finne finansiering for restbeløpet ca. 10.mill. Vi må ta ny kontakt med DNB for å få forhøyet lånerammen, få forlenget avdragsfriheten og kanskje lenger nedbetalingstid.

Det er prisstigning, økte rentekostnader og at byggetiden har blitt lenger enn forventet som gjør at budsjettet på 45 mill. ikke har holdt.

Vi er fortsatt fornøyd med Fugelsnes Bygg AS sin utførelse og håper de blir med videre.

Etter at RIR har endret rutinene angående levering av revet materialer etc. har vi begynt å kjøre revet material med egen tilhenger til RIR. Dette har vist seg å være god "butikk" da vi betaler kr. 100,- pr. m3. Vi har engasjert noen av pensjonerte beboere til lessing, kjøring og tømming på RIR anlegget.

Garasjer/parkering

PARKERING, LADING OG GARASJER

Borettslaget vårt har fortsatt et begrenset antall parkeringsplasser. Vi har ingen mulighet

til å utvide parkerings områdene våre, så vi må gjøre vårt beste for å få plass til alle bilene. Det kan være utfordrende å finne ledige parkeringsplasser, spesielt på vestre parkeringsplass. Vi oppfordrer beboere og gjester til å bruke de tilgjengelige plassene vi har på begge parkeringsplassene, og parkere fornuftig.

Asfalten på parkeringsplassene våre er ganske dårlig. Slik som økonomien vår er nå, så prioriterer vi å fikse de verste hullene. Vi velger å vente med å legge helt ny asfalt til vi er ferdige med renovasjonen av boligene våre. Asfalt og asfaltarbeid er dyrt, så denne kostnaden må vi skyve lengre frem i tid. Vi ønsker ikke å belaste beboerne med større fellesutgifter nå.

Det er omsatt en garasjer i 2024, på vestre parkeringsplass. Nr. 126 ble solgt til Indeksregulert maksimalpris kr 81.100.

Lading.

Vi har hadde en del tekniske problemer knyttet til kommunikasjon med de enkelte ladepunkt i første halvår som ga en del drifts forstyrelser for enkelte ladepunkt, men etter å ha skiftet fra 2G til 4G i sentral styringsenhet, har det fungert bra.

Styret vil grunnet den generelle økningen i strømpriser fortløpende vurdere pris som avkreves andelshavere ved lading

De fleste som nå kommer ny til borettslaget har behov for ladepunkt. Vi har 4 ladepunkt på Vestre parkering som skal fungere som rullerende plasser, men i og med at de som bruker disse plassene nå, ikke har egen annen fast parkeringsplasser kreves det smidighet og god kommunikasjon. Det jobbes med å finne en bedre løsning på dette.

Uteområder

Det har vært avholdt to dugnader i 2025. En dugnad på våren med godt oppmøte, samt en dugnad på høsten der oppmøtet ikke var så bra. De som møtte gjorde en god innsats og oppvartningen fra miljøutvalget etterpå var upåklagelig. Bl.a ble mye kratt kuttet ned, takrenner renset, lekeplassene ble flikket på og grovavfall kjørt til RIR.

Kontakt med RIR om spørsmål rundt glass og metallavfall og tømmefrekvens

Miljøutvalget

Miljøutvalget har hatt 2 møter i løpet av året, hvor vi har planlagt dugnader og andre aktiviteter i borettslaget.

Vi har bidratt under dugnader, blant annet med mat og litt sosialt opplegg, noe som har vært hyggelig for både store og små. I tillegg har vi arrangert juletretenning og 17. maitog, som begge ble godt gjennomført. Nytt for 2025 var at vi inviterte inn Kvam terrasse på juletretenning, dette ble godt tatt imot.

Vi har også fortsatt med å ønske nye beboere velkommen med en liten hilsen, noe som blir satt pris på.

Alt i alt har det vært et fint år, og vi håper å bidra til like godt miljø og trivsel i året som kommer.

Nettside har vi også fått opp igjen etter et par år med dvale. Hjemmesiden meek.borettslag.net jobber vi med å få over til meekborettslag.no. Der skal vår nåværende og fremtidige beboere finne informasjon om borettslaget.

4. ØKONOMI

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

Årsmeldingen er godkjent av styret 15.04.2026

Resultatregnskap 2025 Meek Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		5 181 792	4 934 772	5 181 600	5 440 700
Kabel TV avgift		653 616	611 964	653 600	671 800
Andre driftsinntekter		485 450	441 065	439 000	473 000
Sum inntekter		**6 320 858**	**5 987 801**	**6 274 200**	**6 585 500**
Kostnader					
Personalkostnader	2	288 943	191 744	228 300	228 300
Styrehonorar		242 000	255 579	260 000	260 000
Energi og strøm		27 573	29 155	35 000	35 000
Vedlikehold	3	7 580 386	7 436 406	8 400 000	8 400 000
Avskrivninger	6	24 015	24 015	24 000	24 015
Revisjonshonorar		13 700	12 925	13 000	14 000
Forretningsførerhonorar		241 367	232 839	241 400	250 300
Andre konsulenttjenester		0	13 539	10 000	10 000
Kabel-TV		604 180	603 990	653 600	671 800
Kontigent boligbyggelag		26 700	26 700	26 700	26 700
Forsikringer		409 682	365 320	409 900	441 000
Kommunale avgifter	4	1 544 848	1 532 459	1 655 000	1 655 000
Snøbrøyting		51 796	63 250	65 000	65 000
Andre driftskostnader	5	204 773	183 602	158 500	166 000
Sum kostnader		**11 259 963**	**10 971 522**	**12 180 400**	**12 247 115**
Driftsresultat		**-4 939 105**	**-4 983 720**	**-5 906 200**	**-5 661 615**
Finansinntekter og kostnader					
Renteinntekt		89 902	115 155	60 000	70 000
Rentekostnad	9	1 217 935	949 380	1 344 400	1 623 000
Resultat av finansinnt. og -kostnader		**-1 128 033**	**-834 225**	**-1 284 400**	**-1 553 000**
Årsresultat	1	**-6 067 138**	**-5 817 945**	**-7 190 600**	**-7 214 615**
Overføringer og disponeringer					
Overført annen egenkapital	8	-6 067 138	-5 817 945	-7 190 600	-7 214 615
Sum overføringer og disponeringer		**-6 067 138**	**-5 817 945**	**-7 190 600**	**-7 214 615**

Balanse pr. 31.12.25 Meek Borettslag

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Varige driftsmidler			
Bygninger	6, 9	29 338 424	29 362 439
Sum anleggsmidler		**29 338 424**	**29 362 439**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		34 674	25 553
Andre fordringer		262 946	163 046
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto	7	4 910 568	1 178 079
Sum omløpsmidler		**5 208 188**	**1 366 678**
SUM EIENDELER		**34 546 612**	**30 729 116**

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		8 900	8 900
Opptjent egenkapital		-5 930 596	136 542
Sum egenkapital	**8**	**-5 921 696**	**145 442**
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	9	29 444 446	19 444 446
Borettsinnskudd	10	10 165 900	10 165 900
Garasje innskudd		651 200	651 200
Sum langsiktig gjeld		**40 261 546**	**30 261 546**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		3 270	3 196
Leverandørgjeld		25 311	233 329
Skyldig til off. myndigheter		65 255	67 933
Annen kortsiktig gjeld		112 925	17 671
Sum kortsiktig gjeld		**206 761**	**322 128**
Sum gjeld		**40 468 307**	**30 583 674**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**34 546 612**	**30 729 116**

Molde 31.12.25

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

Ådne Nes Styreleder	Sivert Skålholt Styremedlem	Guro Dehli Sanden Styremedlem
June Elisabeth Obam Styremedlem	Inge Rekdal Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler pr. 01.01	**1 044 549**	**1 838 480**
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	-6 067 138	-5 817 945
Avskrivinger	24 015	24 015
Opptak /avdrag langsiktig gjeld	10 000 000	5 000 000
B. Årets endring disponible midler	**3 956 877**	**-793 931**
C. Disponible midler 31.12	**5 001 426**	**1 044 549**

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

Note 2 - Personalkostnader

	2025	2024
5102 Lønn vikarer	194 705	119 025
5150 Opptjente feriepenger	23 365	14 283
5151 Avtalefestede feriepenger	4 478	2 738
5400 Arbeidsgiveravgift	62 373	53 298
5405 Arbeidsgiveravgift feriepenger	3 926	2 400
5430 Kollektiv yrkesskadeforsikring	96	0
Sum	**288 943**	**191 744**

Borettslaget har ingen ansatte. Borettslaget har leid inn hjelp til å gjennomføre vedlikehold.

Note 3 - Vedlikehold

	2025	2024
6601 Vedlikehold bygg	310 787	43 677
6602 Vedlikehold vvs	0	5 681
6603 Vedlikehold elektro	20 699	11 250
6604 Vedlikehold utvendig anlegg	26 779	9 052
6620 Rep. og vedlikehold utstyr	3 060	2 049
6630 Egenandel forsikringsskader	0	10 000
6641 Periodisk vedlikehold, rehabilitering	7 219 062	7 354 697
Sum	**7 580 386**	**7 436 406**

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

Note 4 - Kommunale avgifter

	2025	2024
7760 Kommunale avgifter	889 603	882 630
7761 Eiendomsskatt	655 245	649 829
Sum	**1 544 848**	**1 532 459**

Note 5 - Andre driftkostnader

	2025	2024
6305 Driftskostnader til El-bil	99 225	99 312
6440 Leie av container, transportmidler	24 791	28 867
6500 Verktøy og redskaper	24 802	15 080
6550 Driftsmaterialer	13 433	8 047
6570 Arbeidsklær, verneutstyr	140	0
6800 Kontorrekvisita	1 599	299
6890 Andre kontorkostnader	376	1 230
6910 Kostnader internett	347	248
7000 Drivstoff	1 967	1 691
7100 Bilgodtgjørelse, oppgavepliktig	15 941	10 926
7110 Bilgodtgjørelse trekkpliktig	5 660	3 399
7420 Gaver	1 072	650
7710 Kostnader vedr. styrearbeid	0	2 573
7719 Miljøtiltak	6 739	4 171
7720 Generalforsamling	4 583	3 225
7770 Bank og kortgebyr, betalingsgebyr	4 100	3 884
Sum	**204 773**	**183 602**

Note 6 - Bygninger

	Bygninger	Samlingsplass/ lekeplass	Infrastruktur elbillading	Duoladere
Anskaffelseskost pr.01.01 :	28 512 283	248 511	553 616	120 073
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	28 512 283	248 511	553 616	120 073
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	96 058
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	28 512 283	248 511	553 616	24 015
Årets avskrivninger :	0	0	0	24 015
Anskaffelsesår :	1978	2008	2020	2021
Antatt levetid i år :				5

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

Note 7 - Skyldig skattetrekk

Av totale bankinnskudd er kr 42 889 bundet til skyldig skattetrekk. Det er stilt skattetrekksgaranti.

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			**2025**
	Antall	**Pr. andel**	**Sum**
Andeler i borettslaget	89	100	8 900
Spesifikasjon opptjent egenkapital			

Opptjent egenkapital pr. 01.01	**136 542**
+/- Årets resultat	-6 067 138
Opptjent egenkapital pr. 31.12	**-5 930 596**
Sum egenkapital pr. 31.12	**-5 921 696**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden.
Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdien skal fastsettes på basis av historisk kost.
Konsekvensen av dette er at den balanseførte verdien i dette borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdi av eiendelene.
Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdi.
Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i borettslaget.

Note 9 - Pantegjeld og pantestillelser

Kreditor:	**DNB Bank ASA**
Formål:	Rehabilitering
Lånenummer:	**31588**
Lånetype:	Serie
Opptaksår:	2018
Rentesats:	4.83 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.03.2053
Opprinnelig lånebeløp:	5 000 000
Lånesaldo 01.01:	19 444 446
Avdrag i perioden:	0
Opptak i perioden:	10 000 000
Lånesaldo 31.12:	**29 444 446**
Saldo 5 år frem i tid:	24 264 405

Borettslaget har tatt opp et lån med en totalramme på kr 30 mill og lånet er utbetalt i transaksjoner på kr 5 mill.
Borettslaget fikk i 2023 forlenget avdragsfri periode med 3 år og løpetid på lånet er nå 33 år.
Lånet skal nedbetales over 27 år og første avdrag forfaller 30.06.2026.
Av borettslagets bokførte gjeld er kr 39 610 346 sikret ved pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr 31.12 en bokført verdi på kr 29 338 424.

Note 10 - Borettsinnskudd

2250 Borettsinnskudd	10 165 900
Sum	**10 165 900**

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Resultat og balanse med noter for Meek Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Meek Borettslag

Styreleder	Ådne Nes (sign.)	15.04.2026
Styremedlem	Sivert Skålholt (sign.)	06.03.2026
Styremedlem	June Elisabeth Obam (sign.)	05.03.2026
Styremedlem	Guro Dehli Sanden (sign.)	14.04.2026
Styremedlem	Inge Rekdal (sign.)	08.04.2026

Til generalforsamlingen i Meek Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Molde, 16. april 2026
Cedra Norge Rago AS

Else Berit Hamar

Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Securely signed with Brevio

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

The identities of the signers are listed below:

2026-04-16 08:34:08 UTC+02:00 Statsautorisert revisor

Else Berit Grønbech Hamar

bankID

NO BankID - 9578-5998-4-2739354

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

Electronic signatures are not visible but digitally integrated.





iELEKTRO

Butikk

Rengjøring av ventilasjonsanlegg

Rens av ventilasjonsanlegg for leiligheter og eneboliger

iElektro AS er en lokal aktør med lang erfaring innen ventilasjon, service og godt inneklima. Vi utfører profesjonell rens og vedlikehold av ventilasjonsanlegg i leiligheter, rekkehus og eneboliger i Møre og Romsdal.

Regelmessig rens av ventilasjonsanlegg sikrer høy luftkvalitet, lavere energiforbruk og en mer stabil drift av aggregatet.

Hvorfor rense ventilasjonsanlegget?

- Bedre og renere inneluft
- Mindre støv, pollen og partikler
- Lavere energibruk – anlegget jobber lettere
- Redusert støy og jevnere luftstrøm
- Lengre levetid og færre driftsfeil
- Utført av lokale fagfolk med kort responstid

Kampanjepris fra kr 2 900,- ekskl. mva.*

* Gjelder Møre og Romsdal

Kontakt oss

For service, rens eller en uforpliktende gjennomgang av anlegget:

Fyll ut kontaktskjema eller kontakt

Servicetekniker Tore Rostad telefon 916 99 921
E-post: post@ielektro.no

Cookies

Innstilling fra valgkomiteen til generalforsamling 2026

Valg av to styremedlemmer for perioden 2026-2028

Saksopplysninger

Styremedlemmer på valg:

- Styreleder Ådne Nes
- Guro Dehli Sanden
- Sivert Skålholt

Styremedlemmer som ikke er på valg:

- June Obam
- Inge Rekdal

Borrettslagets vedtekter punkt 8-1:

> *8-1 Styret*
>
> *(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med like mange varamedlemmer. Av disse skal begge kjønn være representert med minst to medlemmer og to varamedlemmer*
> *(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for 2 år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.*

Forslag til vedtak

Som styremedlemmer for perioden 2026–2028 velges:

- Styreleder Ådne Nes (gjenvalg)
- Guro Dehli Sanden (gjenvalg)
- Audhild Moen (ny)

Valg av varamedlemmer for perioden 2026–2028

Saksopplysninger

Varamedlem på valg:

- Edel Gammelsæter
- Ingeborg Sæterbø

Varamedlemmer som ikke er på valg:

- Bjørnar Eltervåg (første vara)
- Kathrin Bôgelsack

På fjorårets generalforsamling ble styret bedt om å komme med forslag til vedtaksendringer på årets generalforsamling, hvor antall varamedlemmer reduseres. Styret har informert valgkomiteen at det foreslås å redusere antall varamedlemmer til tre, og at de skal velges i rekkefølge. Det er derfor kun behov for valg på ett nytt varamedlem.

Leder miljøutvalget, Bjørnar Eltervåg, er første vara til styret i dag. Kathrin Bôgelsack er ikke på valg og foreslås som andre vara. Som tredje vara foreslås Edel Gammelsæter.

Forslag til vedtak

- Som varamedlem for perioden 2026–2028 velges Edel Gammelsæter, tredje vara.
- Bjørnar Eltervåg fortsetter som første vare (ikke på valg).
- Kathrin Bôgelsack blir andre vara (ikke på valg).

Valg av representanter til miljøutvalget for perioden 2026–2028

Saksopplysninger

Representanter på valg:

- Marie Brakstad

Representanter som ikke er på valg:

- Bjørnar Eltervåg (leder)
- Anne Gjerding
- Silje Rønhovde Sandvik
- Bente Iversen Fosseide
- June Obam

Miljøutvalget har historisk bestått av fem representanter. I fjor ble det økt til seks, da avgående leder ønsket å fortsette i miljøutvalget selv om hun ble valgt inn i styret. I år er vi i samme posisjon der representant på valg ønsker å fortsette. Dette anser valgkomiteen som svært positivt og foreslår gjenvalg av Marie Brakstad.

Forslag til vedtak

Som representant for perioden 2026–2028 velges:

- Marie Brakstad

Honorar og møtegodtgjørelse tillitsvalgte for 2024

Saksopplysninger

For 2024 vedtok generalforsamlingen følgende honorar:

- styreleder: 57 700 kroner
- styremedlem vedlikehold: 45 000 kroner
- øvrige styremedlemmer: 18 000 kroner
- leder miljøutvalget: 10 000 kroner
- møtegodtgjørelse: 700 kroner

Medlemmer av miljøutvalget, valgkomiteen og byggekomitéen mottar møtegodtgjørelse. I tillegg ble det gitt et ekstra fast honorar til styremedlem vedlikehold knyttet til arbeid med rehabiliteringsprosjektet. Samlet ble det utbetalt 242 000 kroner i honorar og møtegodtgjørelse i fjor.

Som opplyst i innstillingen fra valgkomiteen til fjorårets generalforsamling ligger honorarene i borettslaget i øvre sjiktet av borettslag i MOBO. Valgkomiteen foreslår derfor at honorarene blir uendret ved årets generalforsamling.

Valgkomitéen har forstått det slik at det er styret som forslår ekstra honorar til styremedlem vedlikehold, knyttet til ekstra arbeid med rehabiliteringsprosjektet. Derfor er ikke dette en del av valgkomiteens innstilling.

Forslag til vedtak

For 2025 foreslås følgende honorarer:

- styreleder: 57 700 kroner
- styremedlem vedlikehold: 45 000 kroner
- øvrige styremedlemmer: 18 000 kroner
- første vara (leder miljøutvalget): 10 000 kroner
- møtegodtgjørelse: 700 kroner

Valgkomiteen

Maria Bjørnvold Kjell Arild Rypdal Terje Tveeikrem Sæter

Fullmektig

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

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

Rådgiver

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

FULLMAKT

Navn: _____

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

_____

Dato: _____

Navn: _____

Adresse: _____

Signatur: _____

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

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Meek Borettslag tirsdag 28.04.2026 kl. 18:00 - Aker Stadion, inngang 8.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble enstemmig valgt: Ådne Nes

1.2 Opptak av navnefortegnelse

Vedtak:
11 fremmøtte, 1 fullmakt hvorav 12 stemmeberettigede.

1.3 Godkjenning av innkalling og dagsorden

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

1.4 Valg av møtesekretær

Vedtak:
Som møtesekretær ble enstemmig valgt: Randi Aleksandria Brokstad

1.5 Valg av andelseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble enstemmig valgt: Kjell Rypdal

2. Styrets årsmelding

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

3. Årsregnskap og revisors beretning

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

Revisors beretning ble referert.

4. Innkomne saker

4.1 Radon Måling

Vedtak:
Følgende vedtak ble enstemmig godkjent:

Styret har via Molde kommunes sider ikke funnet informasjon som tilsier at måling av radon nivå for Meek Borettslag er nødvendig.

Enhver andelshaver står imidlertid fritt til å i egen regi utføre måling innvendig i sin andel. Kostnad for måling i bolig med to sporfilmer ligger typisk mellom 4 - 600 kroner.

4.2 Økning av låneramme for rehabiliterings prosjektet

Vedtak:
Følgende vedtak ble enstemmig godkjent:

Generalforsamlingen godkjenner en økning av låneramme med inntil 10 millioner kroner for å være sikre på å kunne fullføre prosjektet.

4.3 Rengjøring av ventilasjonsanlegg

Vedtak:
Følgende vedtak ble enstemmig godkjent:

Styret viser til at andelshavers innvendige ventilasjonsrør er hver enkelt sitt ansvar, ref. styrevedtak i 2006 og ny borettslagslov.

4.4 Postkasser Statsråd Qvams veg

Vedtak:
Følgende vedtak ble enstemmig godkjent:

Styret får mandat av generalforsamlingen til å avklare saken om postkasser i Statråd Qvams veg skal flyttes.

4.5 Endring av vedtekter

Vedtak:
Følgende vedtak ble enstemmig godkjent:

Vedtektene punkt 8-1 (1) endres til:
Borettslag skal ha et styre som skal bestå av en styreleder, 4 andre medlemmer og inntil 3 varamedlemmer som velges i rekkefølge.

Følgende setning i innledningen fjernes: ("klausul for husleiekontraktens pkt 10.2 ved godkjennelse av tilbygg/endringer på leiligheter.").

5. Godtgjørelse til styret

Vedtak:
Følgende alternative forslag fra styret ble fremlagt:

Generalforsamlingen innvilger samme honorar for leder miljøutvalg/1 vara som øvrige styremedlemmer kr 18.000.

Forslaget ble vedtatt med 8 mot 4 stemmer

Følgende godtgjørelse til styret ble vedtatt:

Styreleder: kr 57.700
Styremedlem vedlikehold: kr 45.000
Styremedlemmer øvrige : kr 18.000
Første varamedlem (leder miljøutvalg) kr. 18.000

Møtegodtgjørelse kr. 700

Møtegodtgjørelse kr. 700 for styremøter 6, møter i miljøutvalg 2 , byggekomiteen 2 valgkomiteen 2

Styret
June Obam kr. 22.200
Guro Dehli Sanden kr. 21.500
Ådne Nes kr. 61.900
Inge Rekdal kr. 49.200
Bjørnar Eltervåg kr. 14.200
Sivert Skålholt kr.21.500

Miljøutvalget, 2 møter
June Obam kr. 700
Anne Gjerding kr. 700
Bjørnar Eltervåg kr. 1.400
Marie Brakstad kr 700
Bente I Fosseide kr.700

Valgkomiteen
Terje T Sæter kr. 1.400
Maria Bjørnvold kr. 1.400
Kjell A Rypdal kr. 1.400

Byggekomiteen
Christel Hagset kr. 1.400
Inge Rekdal kr. 1.400
Arne Viset kr. 1.400

Honorar rehabiliteringsprosjekt
Inge Rekdal kr. 20.000

Dette består av fast honorar på kr. 20.000 innvilget av styret

Totalt honorar kr. 231.100

6. Valg

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Vedtak:
Som styreleder for 2 år ble enstemmig valgt: Ådne Nes (gjenvalg).

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Vedtak:
Som styremedlemmer for perioden 2026–2028 ble enstemmig valgt:

- Guro Dehli Sanden (gjenvalg)
- Audhild Moen (ny)

6.3 Valg av varamedlem for 2 år

Vedtak:
Som varamedlem for perioden 2026–2028 ble enstemmig valgt

- Edel Gammelsæter - 3. vara

Bjørnar Eltervåg (1. vara) og Kathrin Bögelsack (2. vara) var ikke på valg.

6.4 Valg av miljøutvalg

Vedtak:
Som representant for perioden 2026–2028 ble enstemmig valgt:

- Marie Brakstad.

6.5 Valg av valgkomité

Vedtak:
Som medlem til valgkomitéen for perioden 2026-2028 ble enstemmig valgt:

- Maria Bjørnvold

Valgkomiteen består da av:

Maria Bjørnvold (2026-2028), Terje Tveeikrem Sæter (2025-27) og Kjell Arild Rypdal (2025-27)

6.6 Valg av 2 delegater med vara til MOBOs generalforsamling 11.06.2026

Vedtak:
Som utsending til MOBOs generalforsamling ble enstemmig valgt:

Ådne Nes og Inge Rekdal

Møtet ble avsluttet kl. 19.15

Protokoll for Meek Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Ådne Nes (sign.)	30.04.2026
Sekretær	Randi Aleksandria Brokstad (sign.)	04.05.2026
Protokollvitne	Kjell A Rypdal (sign.)	30.04.2026

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Meek Borettslag mandag 08.12.2025 kl. 08:00 - tirsdag 09.12.2025 kl. 12.00 - Digitalt.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

MOBOs representant leder møtet.

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Randi Kristin Lysgård

For: 20 stemmer
Blankt: 1 stemme

1.2 Opptak av navnefortegnelse

Avgitte stemmer telles opp i etterkant av møtet.

Vedtak:

Avgitte stemmer digitalt: 21 stemmer

1.3 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Innkalling og dagsorden godkjennes.

Vedtak:

Det fremkom ingen merknader til innkallingen, og ekstraordinær generalforsamling ble erklært lovlig satt.

For: 15 stemmer
Blankt: 2 stemmer
Ikke avgitt: 4 stemmer

1.4 Valg av møtesekretær

Mobos representant skriver protokoll i etterkant av møtet.

Vedtak:

Som møtesekretær ble valgt: Randi Kristin Lysgård

For: 17 stemmer
Ikke avgitt: 4 stemmer

1.5 Valg av andelseier til å signere protokollen sammen med møteleder/møtesekretær

MOBO velger en som har deltatt på møtet til å signere protokollen.

Vedtak:

Til å signere protokollen sammen med møteleder ble valgt: Ådne Nes

For: 17 stemmer
Ikke avgitt: 4 stemmer

2. Valg av revisor

Revisjonsselskapet KPMG, som MOBO har en samlet avtale med som forretningsfører for deres borettslag, skiller ut sitt kontor i Molde – sammen med ni andre kontorer i Norge – til et nytt revisjonsselskap: **Cedra**.

MOBO ser positivt på denne endringen. Det skjer ingen utskiftning av kontaktpersoner i revisjonsteamet, noe som sikrer kontinuitet og god gjennomføring av revisjonen, i tillegg vil revisjonsselskapet videreføre den lokale tilstedeværelsen.

For at Cedra formelt skal kunne tiltre som revisor, må Meek Borettslag velge nytt revisjonsselskap på ekstraordinær generalforsamling. Revisjonsselskapet vil i en mellomperiode hete KPMG Carve-out AS.

Forslag til vedtak ble vedtatt med 16 stemmer for, 1 stemme blank og 4 stemmer som ikke ble avgitt.

Vedtak:

Generalforsamlingen vedtok å oppnevne KPMG Carve-out AS (org.nr. 835 496 252) som revisor. Meek Borettslag sin nåværende engasjementsavtale med KPMG AS (org. nr. 935 174 627) skal fortsette å gjelde i kundeforholdet med KPMG Carve-out AS så langt dette passer og frem til ny engasjementsavtale inngås.

Meek Borettslag samtykker til at KPMG AS kan overføre alle avtaler, informasjon, dokumentasjon og kundedata til KPMG Carve-out AS, herunder, men ikke begrenset til, oppdragsavtaler, korrespondanse, CEAC (Client & Engagement Acceptance and Continuance), revisjonsdokumentasjon, arbeidspapirer og dokumentasjon vedr. AML/kundekontroll etter hvitvaskingsreglene.

Protokoll ekstraordinært møte for Meek Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Randi Kristin Lysgård (sign.)	10.12.2025
Sekretær	Randi Kristin Lysgård (sign.)	10.12.2025
Protokollvitne	Ådne Nes (sign.)	09.12.2025

Budsjett Meek Borettslag

	Budsjett 2026	Budsjett 2025
Inntekt		
Innkrevde felleskostnader	5 440 700	5 181 600
Kabel TV avgift	671 800	653 600
Andre driftsinntekter	473 000	439 000
Sum inntekt	6 585 500	6 274 200
Kostnader		
Personalkostnader	228 300	228 300
Styrehonorar	260 000	260 000
Avskrivninger	24 015	24 000
Energi og strøm	35 000	35 000
Vedlikehold	8 400 000	8 400 000
Revisjonshonorar	14 000	13 000
Forretningsførerhonorar	250 300	241 400
Andre forvaltningstjenester	10 000	10 000
Kabel-TV	671 800	653 600
Kontigent boligbyggelag	26 700	26 700
Forsikringer	441 000	409 900
Kommunale avgifter	1 655 000	1 655 000
Snøbrøyting	65 000	65 000
Andre driftskostnader	166 000	158 500
Sum kostnader	12 247 115	12 180 400
Driftsresultat	-5 661 615	-5 906 200
Finansinnt. og kostnad		
Renteinntekt	70 000	60 000
Rentekostnad	1 623 000	1 344 400
Resultat finans	-1 553 000	-1 284 400
Årsresultat	-7 214 615	-7 190 600

Årsresultat
Budsjettert årsresultat skal dekke avdrag på lån og eventuelt økning av disponible midler.

Budsjettert årsresultat:	Beløp
Årsresultat	-7 214 615
Avskrivning	24 015
Opptak av lån	5 000 000
Avdrag lån	0
Endring i disponible midler	-2 190 600

Rehabiliteringsprosjekt lånefinansieres. Lån utbetales i rater på kr 5 mill.
Det er forutsatt utbetaling av kr 5 mill av låneramme i slutten av 2025.
Videre så legges det til grunn ytterligere låneopptak i 2026 på kr 5 mill og fortsatt avdragsfrihet.

Felleskostnader

Leilighets-gruppe	Antall rom	Antall leiligheter	Drifts-kostnader 2026	Renter 2026	Avdrag 2026	Totale felles-kostnader 2026	Drifts-kostnader 2025	Renter 2025	Avdrag 2025	Totale felles-kostnader 2025	Endring i felles-kostnader
221 (B 2.4)	2	13	1 853	788	0	2 641	1 863	653	0	2 515	126
231 (B 3.1)	3	13	3 096	1 316	0	4 413	3 112	1 090	0	4 202	210
232 (B 2.1)	3	13	3 840	1 633	0	5 473	3 860	1 352	0	5 212	261
241 (B 3.2)	4	9	3 588	1 526	0	5 114	3 607	1 264	0	4 870	244
242 (B 1.2)	4	13	4 065	1 728	0	5 794	4 086	1 432	0	5 518	276
243 (B 2.2)	4	28	4 240	1 803	0	6 043	4 262	1 493	0	5 755	288
		89	**3 817 700**	**1 623 000**	**0**	**5 440 700**	**3 837 200**	**1 344 400**	**0**	**5 181 600**	259 100

I tillegg kommer		Budsjett 2026	Budsjett 2025
Internett/tv	89	629	612
Sum internett/tv		671 800	653 600
Garasjeleie	44	160	150
Sum garasjeleie		84 500	79 200

BUDSJETT 2026 MEEK BORETTSLAG

MEEK BORETTSLAG TILBYGG

Totalt areal er fordelingsnøkkel for kommunal avgifter.
Areal tilbygg er fordelingsnøkkel for forretningsførerhonorar.
Vedlikehold for tilbygg er satt til kr 67 400. Leie for tilbygg er økt med 5 %.

Enhetsnr.	Adresse	M2	Leie 2026	Leie pr.mnd. 2026
2	Sørstien 2	9,8	2 607	217
4	Sørstien 4	36,0	9 579	798
6	Sørstien 6	3,4	907	76
8	Sørstien 8	37,4	9 951	829
10	Sørstien 10	39,2	10 430	869
12	Sørstien 12	34,5	9 185	765
13	Sørstien 13	35,0	9 312	776
14	Sørstien 14	9,8	2 607	217
18	Sørstien 18	19,0	5 055	421
20	Sørstien 20	35,0	9 312	776
22	Sørstien 22	27,3	7 272	606
25	Sørstien 25	27,1	7 208	601
28	Sørstien 28	35,0	9 312	776
29	Sørstien 29	45,0	11 973	998
30	Sørstien 30	35,0	9 312	776
31	Sørstien 31	39,0	10 377	865
32	Sørstien 32	20,4	5 417	451
33	Sørstien 33	40,1	10 669	889
34	Sørstien 34	20,4	5 417	451
37	Sørstien 36	25,1	6 673	556
40	Sørstien 38	35,0	9 312	776
43	Sørstien 40	35,0	9 312	776
44	Sørstien 41	40,1	10 669	889
45	Sørstien 42	35,0	9 312	776
47	Sørstien 44	31,6	8 418	702
48	Sørstien 45	44,0	11 707	976
50	Sørstien 47	45,0	11 973	998
51	Sørstien 48	7,6	2 017	168
52	Sørstien 49	40,1	10 669	889
53	Sørstien 51	27,1	7 208	601
54	Nordstien 1	39,3	10 457	871
56	Nordstien 4	4,0	1 064	89
58	Nordstien 6	7,3	1 942	162
62	Nordstien 10	6,5	1 724	144
65	Nordstien 13	18,0	4 789	399
74	Nordstien 22	11,3	2 996	250
76	Nordstien 24	11,0	2 927	244
77	St. Qvamsveg 1	6,0	1 596	133
79	St. Qvamsveg 3	26,0	6 918	576
81	St. Qvamsveg 5	41,0	10 909	909
		1084,3	**288 500**	**24 042**

Oppr.areal	7 413,00	Forr.førsel		9 900
Tot.areal	8 497,30	Komm.avg.	1 655 000	211 200
	1 084	Vedlikehold		67 400
				288 500

Tabell oppdateres årlig ved budsjettbehandling, eventuelle nye tilbygg registreres.

Vedtekter for Meek borettslag

org nr 950 034 394
vedtatt på generalforsamling den 30. august 1976. Endret ved ekstraordinær generalforsamling 1. desember 2005. Sist endret ved generalforsamling 19. mars 2014.

Andre bestemmelser som er vedtatt i borettslaget og som er knytt til vedtektene:

- regler for utvendig vedlikehold

- husordensregler

- regler for tilbygg / endring av leiligheter ("klausul for husleiekontraktens pkt 10.2 ved godkjennelse av tilbygg/endring på leiligheter.")

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget ligger i Molde kommune og har forretningskontor i Molde kommune.

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

2. Andeler og andelseiere
2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

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

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

(4) 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. (§5-2 i lova)

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller fleire av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2. (§5-3 i lova)

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.

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

(5) 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.

(6) 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.

Andelseier i hovedleilighet har forkjøpsrett til bakenforliggende 2-roms leilighet, og andelseier i 2-roms leilighet har forkjøpsrett til foranliggende hovedleielighet. Denne forkjøpsretten er knyttet til at den ene andelen innløses og boligene slås sammen. Denne forkjøpsretten går foran øvrig forkjøpsrett i borettslaget.

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating
4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

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

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

(5) Borettslaget har fastsatt ordensregler for eiendommen som skal følges.

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

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

(3) Med godkjenning frå styret kan andelseigaren overlate bruken av hele boligen til andre for opp til tre år dersom andelseigaren selv eller en person som nemnt i § 5-6 første ledd nr. 3, har bodd i boligen i minst ett av de to siste åra. Godkjenning kan nektes dersom brukerens forhold gir sakleg grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(4) Andelseigaren kan ellers med godkjenning frå styret overlate bruken av hele boligen dersom

a. andelseigaren er en juridisk person, eller

b. andelseigaren skal vere borte midlertidig som følge av arbeid, utdanning, militærteneste, sykdom eller andre tungtveiende grunnae, eller

c. en medlem av brukerhusstanden er andelseigerens ektemake eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseigeren eller ektemaken, eller

d. det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapsloven § 3 andre ledd.

e. Godkjenning kan nektest dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. I tilfelle som nemnt i første ledd, kan godkjenning nektest dersom brukaren ikke kunne blitt andelseigar, jf. § 4-4 i loven.

(5) 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.

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

5. Vedlikehold
5.1 Innvendig vedlikehold
(1) Borettslaget sin vedlikeholdsplikt:

- For strøm: ansvar frem til hovedsikring.
- For vann: ansvar frem til og med hovedkran.
- For avløp: fra og med første tilknytningspunkt til felles anlegg.
- Telefon/TV-kabel: fram til felles tilknytningsboks.

(2) Andelseier sin vedlikeholdsplikt:

All annen vedlikehold som er nødvendig for å holde boligen i god stand for egen kostnad. Døme på dette er vannlekkasje og fare for brann, innsekt og skadedyr.

Borettslaget har felles husforsikring på bygningsmassen. Dersom skade skjer på deler av bygningsmassen som andelseier har ansvaret for, kan felles husforsikring benyttes dersom utgiftene til dette blir fullt ut dekka av andelseier.

5.2 Utvendig vedlikehold
(1) Andelseier sin vedlikeholdsplikt:

Utvendig vedlikehold skal utføres i henhold til "Reglement for utvendig vedlikehold av bygningene i Meek borettslag".

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.

(2) Borettslaget sin vedlikeholdsplikt

- 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.

- 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 utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag og bærende veggkonstruksjoner.

- Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

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

5.3 Tilbygg og endring av boligen
(1) Det er for enkelte boliger tillatt med tilbygg eller endringer av boligen. Slike tiltak skal det søkes om og godkjenning være gitt før tiltak iverksettes. Styret har fullmakt til godkjenning av søknad om endringer dersom den følger standard endringer godkjent av generalforsamlingen. Dersom søknad ikke samsvarer med løsninger godkjente av generalforsamlingen, må denne opp i generalforsamling som egen sak og det kreves 2 tredjedeler flertall for godkjenning. Punktet gjelder også for all form for fasadeendringer.

(2) Dersom faktisk endring ikke samsvarer med godkjent søknad, eller at endring iverksettes uten godkjent søknad kan dette, ved styrets vetak, vurderes som vesentlig mislighold.

(3) Det er utarbeidet egne regler for tilbygg / endring av leiligheter. (I dag heter denne "klausul for husleiekontraktens pkt 10.2 ved godkjennelse av tilbygg/endring på leiligheter. Denne vil revideres til neste ordinære generalforsamling og få ny tittel)

5.4 Ansvar ved eierskifte
(4) Dersom forrige eier har forsømt sin vedlikeholdsplikt, medregnet reparasjoner og utskifting, har ny eier av andelen plikt til å gjennomføre dette jfr pkt 5.1 og 5.2.

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 (punkt 5.1 og 5.2), ulovlig bruk eller overlating av bruk, ulovlig/ikkje godkjente endringer av boligen (punkt 5.3) og brudd på husordensreglene.

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

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet
7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales innen den 10. hver måned. Styret i borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. (§5-20 i lova)

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 like mange varamedlemmer. Av disse skal begge kjønn være representert med minst to medlemmer og to varamedlemmer.

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

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved

særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

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

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

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

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

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,

3. salg eller kjøp av fast eiendom,

4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,

5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

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

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

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

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

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

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret

- Godkjenning av årsregnskap

- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer

- Valg av delegerte til boligbyggelagets generalforsamling

- Eventuelt valg av revisor

- Fastsetting av godtgjørelse til styret

- Andre saker som er nevnt i innkallingen

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

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

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller

krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

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

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

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

REGLER FOR ORDEN I MEEK BORETTSLAG

(Vedtatt i Generalforsamling 23. mars 2006, sist endret i Generalforsamling 22.04.2024)

1. Andelseier plikter selv å følge bestemmelsene i disse reglene, samt er ansvarlig for at også andre som gis adgang til leiligheten gjør det. Leiligheten må ikke brukes slik at det skapes støy, uro eller andre ubehageligheter for andre.

2. Det skal herske ro i leiligheten og i uteområdene i borettslaget fra kl. 23.00 til kl. 06.00. Støy i denne tiden må dempes dersom nabo anmoder om dette.

3. Dyrehold er tillatt med styrets skriftlige tillatelse. Det er båndtvang innenfor lagets område hele året. Dyr må ikke gjøre sitt fornødne på steder hvor barn leker. Dersom de etterlater seg ekskrementer på lagets område, er eieren ansvarlig for at dette fjernes omgående. Husdyr må ikke være til sjenanse for naboer eller volde disse ulempe. Styret kan om nødvendig kreve husdyr fjernet.

Ved hundehold i andeler skal det monteres port/inngjerding ved inngangsparti for å unngå uheldig konfrontasjon mellom hund og forbipasserende. Hundeeier kan søke styret om dispensasjon fra denne regel. Dette skal utføres for andelshavers regning. Andelseier bærer alle fremtidige kostnader knyttet til tiltaket som reparasjoner, periodisk vedlikehold, de- og remontering, fjerning mv.

4. Bilene skal parkeres på parkeringsplassene. Parkering på veiene innen boligområdet tillates kun for av- og pålessing. Ved kjøring innen området skal farten ikke overstige 10 kmt. Parkering skal skje i henhold til skilting. I alvorlige, eller ved gjentatte situasjoner, kan styret rekvirere borttauing av ulovlig parkerte biler. Bileier må dekke alle utgifter ved borttauing og henting.

5. Søppel skal sorteres og deponeres på tilvist plass, henholdsvis i bod på øst eller vest i borettslaget. Styret har fullmakt til å endre detaljer rundt dette ved å gi skriftlig informasjon til andelseierne.

6. Ved felling av trær i borettslaget, også ved den enkelte andelshavers bolig, må skriftlig søknad behandles av styret. Styret vil besiktige, før skriftlig fellingstillatelse eventuelt gis. Søker må også kontakte, og få positivt svar fra samtlige nærmeste naboer som er berørt av trefellingen. Søker må selv sørge for felling og opprydding. Beboere som ønsker å plante større trær, busker og hekker, må kontakte styret på forhånd. Beplantning skal ikke være til skade for bygninger eller til ulempe for andre beboere, ved for eksempel å blokkere stier eller vanlig ferdsel mellom husene. Hekker skal ikke være høyere enn 180 cm. Beboere oppfordres til å ta hensyn til at arealene utenfor boligene er fellesareal.

7. Ved grilling på verandaer og terrasser kan det kun brukes elektrisk grill eller gassgrill. På øvrige uteområder er det tillatt med kullgrill og bålpanne, så fremt det ikke er til sjenanse for øvrige beboere.

8. Ved brudd på husordensregler og etter at skriftlig varsel er sendt, kan styret iverksette tiltak for å rette opp det påpekte på andelseier sin regning.

9. Gjentatte brudd på husordensreglene kan føre til mislighold jfr. Pkt 6 i vedtektene for borettslaget.

Regler for garasjer og parkeringsplasser i Meek Borettslag

Vedtatt på generalforsamlinga 23.03.2006. Endret på generalforsamlingene 22.03.2007, 22.03.2011 og 19.03.2013. Sist endret på generalforsamlinga 19.03.2014.

1. Hver andelseier har rett til en biloppstillingsplass, enten en fast oppstillingsplass eller en garasje. Styret tildeler faste oppstillingsplasser. Garasjer omsettes som beskrevet i disse reglene. Bare andelseiere kan eie eller by på garasjer. Utover de reserverte oppstillingsplassene har borettslaget et begrenset antall parkeringsplasser, styret anmoder derfor om at de som har garasjer bruker disse til å parkere bilen sin i.
   Ingen parkeringsplasser følger leilighetene. Ved omsetning av en andel vil styret tildele parkeringsplass til ny eier. Dersom en andelseier ikke lenger disponerer egen bil kan borettslaget tildele denne parkeringsplassen til annen andelseier. Dersom flere andelseiere ønsker å flytte til ledig parkeringsplass, gjelder regler om ansiennitet i borettslaget.

2. Det skal betales leie for garasjene som dekker vedlikehold, forsikring, strøm og andre utgifter. Leien bestemmes av styret i forbindelse med årlig budsjettvedtak. Eventuelle endringer skal varsles beboere i styremøtereferat.

3. Utvendig beising/maling av garasjer er garasjeeiers ansvar. Strøm i garasjen skal benyttes til lys og motorvarmere med tidsbryter.

4. Ledige garasjer skal omsettes internt blant andelseiere i borettslaget. Eier (selger) melder fra til styret om salg av garasje. Styret utlyser garasjen for salg i borettslaget og er ansvarlig for å gjennomføre en budrunde blant andelseiere.
   Den som byr høyest får garasjen - med følgende unntak:

   - Bud skal bare gå opp til maksimaltakst for garasjene. Maksimaltakst per 31.12.2012 er kr. 59 700,- og justeres ut fra Statistisk sentralbyrå sin byggeindeks for boliger av tre.
   - Dersom flere andelseiere byr samme sluttbeløp, blir ansiennitet i borettslaget avgjørende.
   - Dersom det ikke kommer inn bud, følger garasjen leiligheten ved salg av denne.

   Salgssum betales direkte fra kjøper til selger.

5. Dato for overtakelse blir bestemt av kjøper og selger.
   Dersom selger av garasjen også skal flytte fra borettslaget, er hovedregelen at nye eier av garasjen senest skal overta garasjen den dagen selger formelt har flyttet fra borettslaget. Dersom selger og kjøper blir enig om overtagelse etter dette tidspunkt, må kjøper gi fra seg sin tidligere parkeringsplass dersom andre andelseiere har behov for og rett på parkeringsplass. Overtagelse kan aldri skje senere enn én måned etter at selger formelt har flyttet fra borettslaget.

6. Framleie eller utlån av garasjen utenfor husstanden må godkjennes av styret. Alle som bor i borettslaget som ikke har reservert parkering eller garasje, samt
   de som kommer på besøk i borettslaget, kan stå der det er ledig parkering. Feilparkering på reserverte plasser og inne i borettslaget vil medføre borttauing på eiers regning og risiko.

7. Andelseier med elbil må selv betale for tilrettelegging og for montering av måler som kan avlese forbruket av strøm, slik at rett beløp for bruk av strøm blir innbetalt til borettslaget.

REGLER FOR MONTERING OG DRIFT AV VARMEPUMPE I MEEK BORETTSLAG

1. Søknad om installering skal være godkjent av styret før installasjon.
2. Søknaden skal inneholde forslag til plassering, angivelse av type varmepumpe og beregnet utvendig lydnivå.
3. Det må velges en varmepumpe med et lavt lydnivå på utedel. Maks. 50 dB.
4. Installatør/montør skal være F-gass sertifisert. Både levering og installasjon bør gjøres av samme firma for å forenkle prosessen ved eventuelle feil.
5. Før søknaden sendes til styret skal det gjennomføres en befaring hjemme hos beboer, hvor montør/ leverandør av varmepumpen, skal komme med en anbefaling for plassering av utedel og innedel og hvilken type pumpe som bør velges. Hensynet til naboer og mulige støyplager skal veie tungt når det velges plassering av inne og utedel.
6. Det er viktig at varmepumpen blir dimensjonert i forhold til leilighetens areal.
7. Varmepumpens utedel skal monteres på bakkestativ for å redusere vibrasjon og støy.
8. Varmepumpens innedel skal ikke monteres på vegg som deles med naboleilighet.
9. Utedel bør monteres så langt fra soveromsvindu til nabo som mulig og alltid minst ½ meter over bakken.
10. Alle rør på yttervegg bør legges i rørkanaler.
11. Det bør vurderes om det skal monteres et varmepumpehus over utedelen for å beskytte og skjule denne.
12. Det skal tegnes en serviceavtale med sertifisert montør som sikrer jevnlig ettersyn og vedlikehold med ca 2 års intervall.
13. Hvis varmepumpen fjernes, skal eventuelle inngrep på bygning utbedres av andelseieren.. Varmepumpen må kun demonteres av F-gass sertifisert montør.
14. Defekt pumpe som ikke er i bruk, skal demonteres.
15. Ved salg av boligen er andelseieren forpliktet til å videreformidle disse reglene til kjøper.
16. Andelseier må for egen regning fjerne (de- og remontere) varmepumpen dersom dette kreves av borettslaget f.eks. ved arbeider på bygningen eller grunnarbeider hvor varmepumpe kommer i konflikt med arbeidene. Slik de- og remontering må utføres i henhold til øvrige regler i dette regelverket.
17. Iht. borettslagslovens bestemmelser om vedlikeholdsplikt, så følger det at monterte varmepumper som kun den enkelte andelseier selv har nytte av, ikke omfattes av borettslagets vedlikeholdsplikt. Følgelig fastsettes det at andelseier selv må bære alle fremtidige kostnader med reparasjoner, periodisk vedlikehold, de- og remontering, fjerning mv.

Reglene er vedtatt på generalforsamling for 2014 og gjelder fra 19. mars 2015. Reglene har ikke tilbakevirkende kraft på allerede installerte anlegg med unntak av tilfeller som er nevnt i punkt 16. De nye reglene erstatter i sin helhet de som var vedtatt på generalforsamling i 2008.

REGLER FOR UTVENDIG VEDLIKEHOLD AV BYGNINGENE I MEEK BORETTSLAG

(Vedtatt i generalforsamling 23. mars 2006 og endret i generalforsamling 21. mars 2018)

1. Formålet med reglene er at borettslaget blir vedlikeholdt på beste og billigste måte. Reglene skal motivere andelseier til å ta vare på sin eierinteresse og å sikre tilstrekkelig kvalitet og verdi på borettslaget.

2. Den enkelte andelseier er som hovedregel selv ansvarlig for å vedlikeholde sin bolig. Unntak fra denne regelen er beising og maling av veggflater.

   På generalforsamling avholdt 21. mars 2018, ble det vedtatt at borettslaget skal male/ beise vindu, der underkant av vinduet er på 2 meter eller mer over bakken eller terrassen.

   Når beboere trenger beis eller maling for ytre vedlikehold av leiligheten, som ikke faller inn under et større felles vedlikeholdsarbeid satt i gang av styret, og som ikke gjelder vindu nevnt i avsnittet over, er det den enkeltes ansvar å for egen regning kjøpe beis og maling til eget bruk.

   Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendige boder, tak og garasjer. Videre gjelder det snømåking av egne tak.

3. Styret skal til hver ordinære generalforsamling sette opp en vedlikeholdsplan for beising, maling og evt. annet felles, større vedlikeholdsarbeid. Styret kan pålegge andelseiere vedlikeholdsarbeid og sette frist for når arbeidet skal være utført.

4. Styret må prioritere og iverksette maling og beising utifra vedlikeholdsplan og budsjett. Andelseier som selv ønsker å beise eller male sin bolig, får godtgjort for dette opptil en måneds andel av felleskostnader. Andelseier må ha godkjenning fra styret i forkant, samt en skriftlig godkjenning fra styret på utført arbeid i ettertid. Styret beregner grunnlag for dette.

5. Utgifter til materiell for ordinært, utvendig vedlikehold, dekkes av borettslaget. Utgifter til vedlikehold av veranda er inkludert i ordinært vedlikehold. Platting eller tilsvarende, er ikke inkludert. Andelseier må ha godkjenning fra styret i forkant, samt kvittering på utført arbeid i ettertid, for å få refundert utgiftene. Manglende godkjenning eller kvittering kan føre til at andelseieren selv, må dekke utgiftene.

6. Behov for vedlikeholdsarbeid utenom vedlikeholdsplanen skal meldes til styret.

7. Dersom andelseier ikke har utført pålagt vedlikeholdsarbeid innen fastsatt tid, kan styret leie annen hjelp på andelseier sin regning.

8. Dersom vedlikeholdsarbeidet er av en slik art at det må utføres av fagfolk, kan styret beslutte å leie utenforstående til å utføre arbeidet. Utgiftene skal i slike tilfeller, i sin helhet, dekkes av borettslaget.

Utskriftsdato: 07.05.2026

Molde kommune

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

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1506	**Gårdsnr.**	22	**Bruksnr.**	115	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Sørstien 17, 6411 MOLDE								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid
- Bebyggelsesplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	K201401
Navn	Kommuneplanens arealdel for Molde - del 1, 2015-2025
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06.10.2016
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/2717/K201401_Planbestemmelser_vedtatt.pdf
Delarealer	**Delareal** 6 517 m^2 **KPHensynsonenavn** S_290_1 **KPStøy** Andre støysoner
	Delareal 2 m^2 **Arealbruk** Offentlig eller privat tjenesteyting,Nåværende
	Delareal 31 027 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

	Delareal 138 m^2 **KPHensynsonenavn** F_320_1 **KPFare** Flomfare
	Delareal 897 m^2 **KPHensynsonenavn** F_310_3 **KPFare** Ras- og skredfare

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	K202501
Navn	Kommuneplanens arealdel for Molde 2028 - 2040
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0486
Navn	Vesentlig reg.endring for Meekvegen, nytt fortau.
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03.09.1987
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/713/0486_bestemmelser.pdf

Id	200807
Navn	Kvamkrysset og gnr 22 bnr 14
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	19.06.2014
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/2470/200807%20Planbestemmelser_vedtatt.pdf
Delarealer	**Delareal** 6 m^2 **Formål** Kjøreveg
	Delareal 248 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
	Delareal 36 m^2 **Formål** Annen veggrunn - tekniske anlegg

Id	1073
Navn	Reguleringsplan for Kvam - området.
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	05.06.1974

Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/3499/1073_bestemmelser.pdf

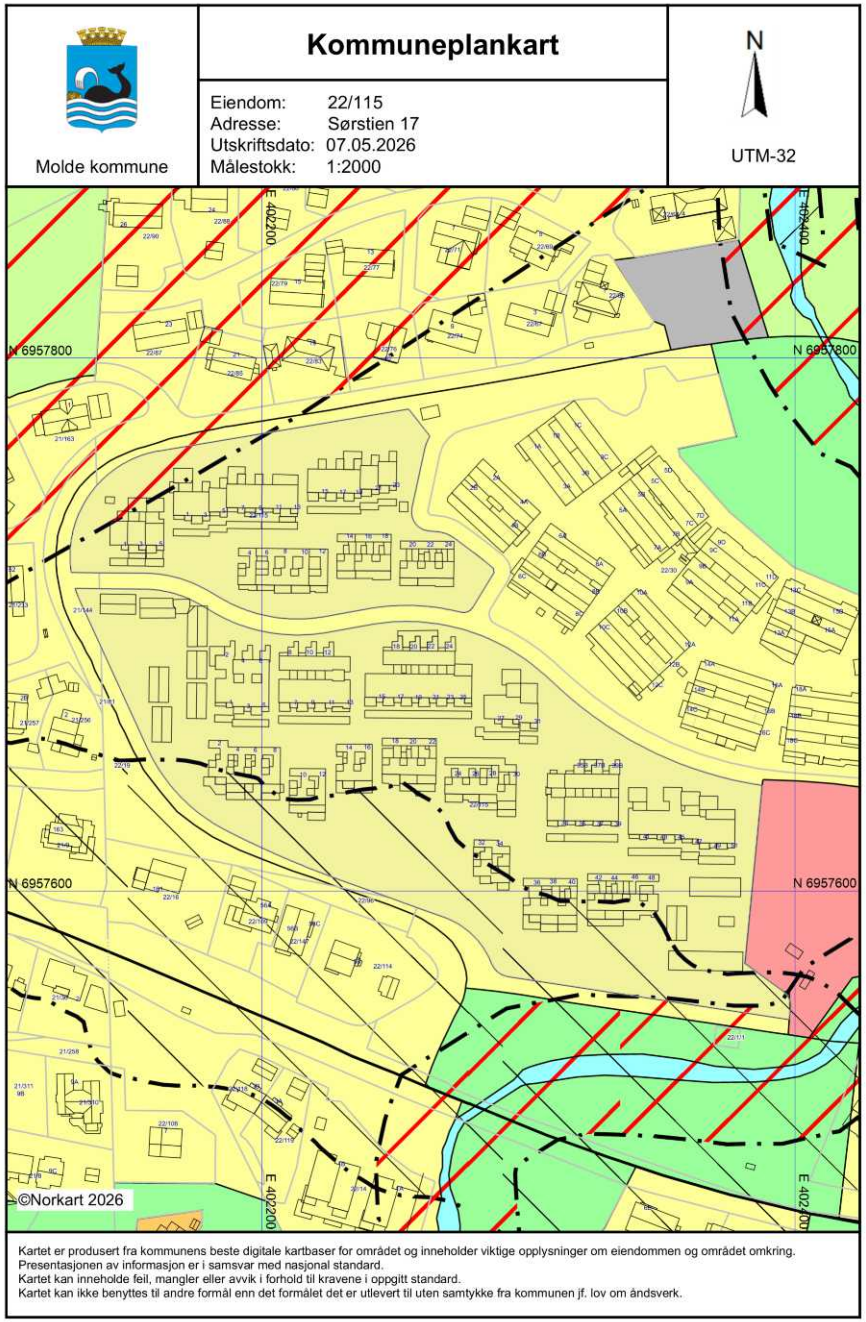
Id	0476
Navn	Vesentlig reg.endring del av Kvamområdet.
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	24.06.1976
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/759/0476_bestemmelser.pdf

Id	1478
Navn	Vesentlig reguleringsendring: Kvamområdet, felt C
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.01.1980
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/3499/1073_bestemmelser.pdf

Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1376
Navn	Tomtedelingsplan for Kvam området
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06.07.1976
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/3499/1073_bestemmelser.pdf



Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2
- Boligbebyggelse - eksisterende
- Fritidsbebyggelse - eksisterende
- Bebyggelse for offentlig eller privat tjenestey

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis
- Parkering - eksisterende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
- Grønnstruktur - eksisterende

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf
- LNFR - areal - eksisterende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass
- Naturområde vann - eksisterende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Flomfare
- Støysone - Ander støysoner
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
- Faresone grense
- Støysonegrense
- Angitthensyngrense
- Infrastrukturgrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
- Planområde
- Grense for arealformål
- Hovedveg - eksisterende

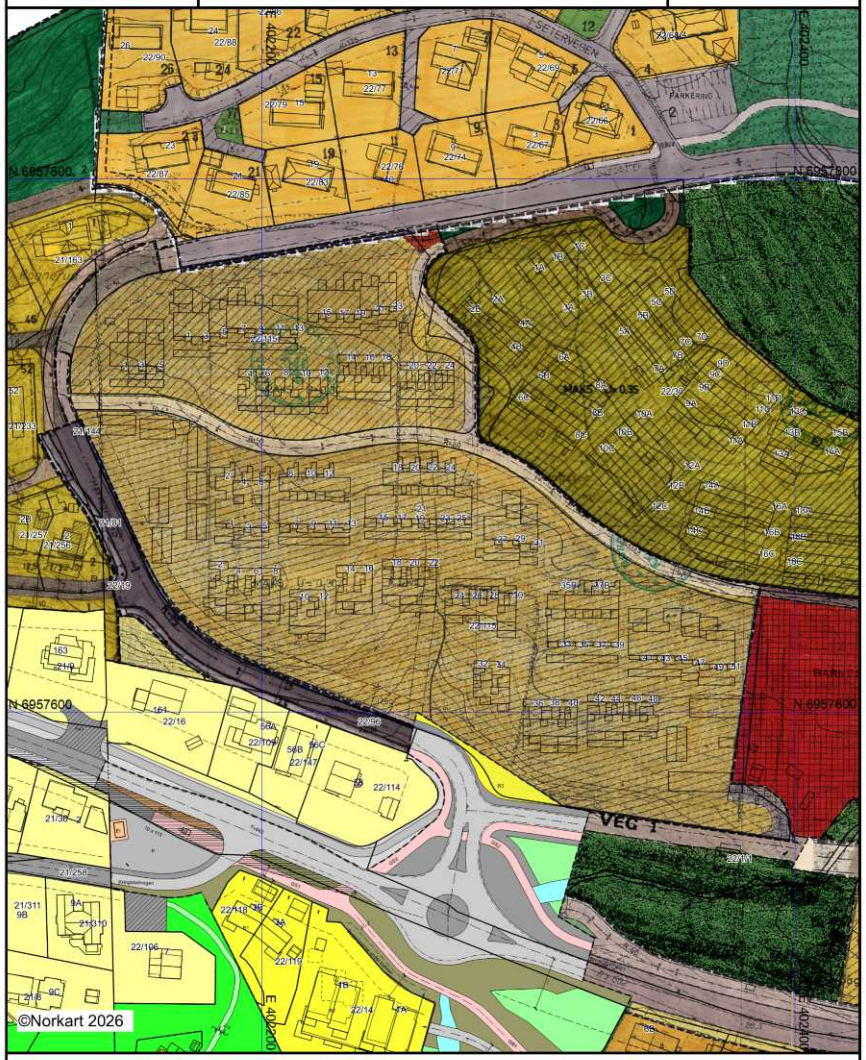
Molde kommune

Reguleringsplankart

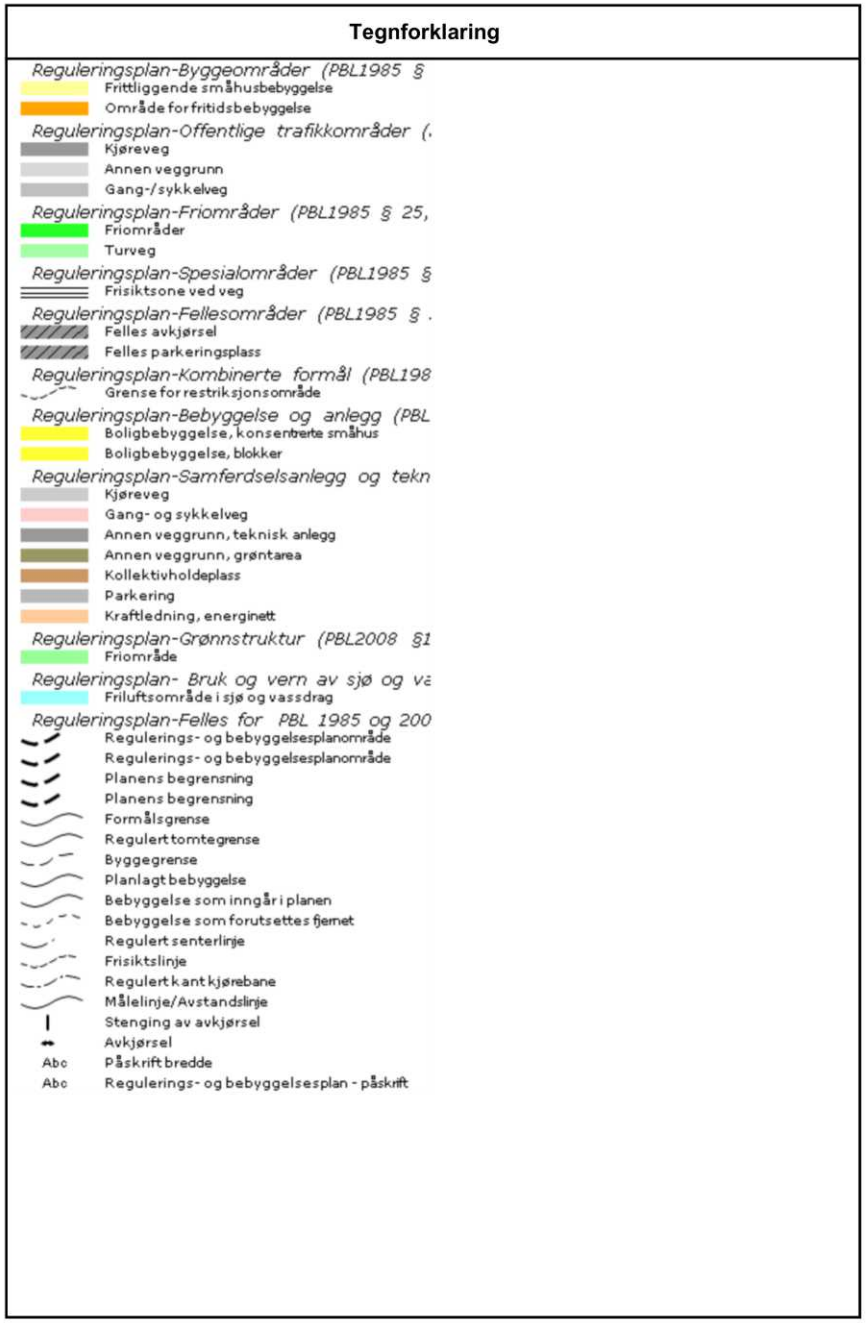
Eiendom: 22/115
Adresse: Sørstien 17
Utskriftsdato: 07.05.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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



Plan nr 1073
Plan nr 0975
Plan nr 1375
Plan nr 0476
Plan nr 1376
Plan nr 1478
Plan nr 0881
Plan nr 0486

REGULERINGSBESTEMMELSER

til reguleringsplan

for

K V A M - O M R Å D E T

==========

§ 1.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.
Bygninger i området skal plasseres innenfor de viste byggegrenser.

§ 2.

Arealet innenfor reguleringsgrensen er regulert til:

A. Byggeområder.
   1. Villamessig bebyggelse.
   2. Konsentrert boligbebyggelse.
   3. Forretningsformål.
   4. Offentlige formål.

B. Trafikkområder.
   1. Kjøreveger.
   2. Gang- og sykkelveger.

C. Friområder.

D. Fareområder.
   1. Høyspenningsanlegg.

E. Spesialområder.
   1. Friluftsområder.

MØRE OG ROMSDAL FYLKE

§ 3.

I tillegg til bestemmelsene for de enkelte områdene kommer felles-
bestemmelser som gjelder for hele reguleringsområdet.

A. Byggeområder.

§ 4.

Fellesbestemmelser for byggeområdene.

For de enkelte delområdene i planen skal det utarbeides bebyggelsesplan før byggetillatelse gis. Bebyggelsesplanen, som skal godkjennes av bygningsrådet etter at fylkesmannen har sagt seg enig i den, må vise bygningenes plassering, tomtedeling, lekeplasser, parkering, adkomst og internt kjøre- og gangvegsystem.

§ 5.

Områder for åpen, villamessig bebyggelse.

a) Frittliggende bolighus kan oppføres i inntil 2 etasjer. Sokkeletasje kan, hvor terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, innredes til beboelse innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene. Gesisms- og sokkelhøyde kan fastsettes av bygningsrådet.

b) Vertikalt delte tomannsboliger og eneboliger i rekke kan tillates av bygningsrådet på tomter som naturlig lar seg dele i regulære parseller.

c) For hver enkelt leilighet skal det på egen tomt avsettes plass for 1 garasje samt plass for oppstilling av 0,25 bil pr. bolig for besøkende. Garasjen kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 50 m^2. Den skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.

Plassering av garasje og biloppstillingsplass skal være vist på situasjonsplanen som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette.

Bygningsrådet kan bestemme at garasje og biloppstillingsplass skal anlegges og utføres som fellesanlegg der enkeltanlegg viser seg vanskelig.

§ 6.

Områder for konsentrert boligbebyggelse.

a) For hver leilighet skal det på egen tomt avsettes plass for 1 garasje samt for oppstilling av minst 0,25 bil pr. bolig for besøkende. Plassering av garasje og biloppstillingsplass skal være vist på bebyggelsesplanen, selv om garasje ikke skal oppføres samtidig med boligbebyggelsen.

Bygningsrådet kan bestemme at garasje og biloppstillingsplass kan anlegges og utføres som fellesanlegg.

b) Konsentrert boligbebyggelse skal ha felles antenneanlegg for radio og fjernsyn godkjent av bygningsrådet.

§ 7.

Områder for forretningsformål.

a) Forretningsbebyggelse kan oppføres i inntil 2 etasjer. Servicefunksjoner for betjening av området omkring innpasses i anlegget.

b) Bygningsrådet kan forby virksomhet som etter rådets skjønn er sjenerende for de omboende eller til ulempe for den offentlige ferdsel.

c) Hver bedrift skal på egen tomt, eller på fellesareal innen området, ha plass for egen- og kunde-parkering, samt plass for på- og avlessing.

d) De offentlige gang- og sykkelvegene som støter inn til forretningsområdet, skal knyttes sammen over dette.

§ 8.

Områder for offentlige formål.

a) Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer. Bebyggelsens art og utforming, avkjørsel og parkering skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Bygningsrådet kan kreve utarbeidet bebyggelsesplan med høydeoppriss for området i sin helhet eller deler av det før anmeldelsen av det enkelte bygg behandles.

B. Trafikkområder.

§ 9.

Kjøreveger.

a) Offentlige kjøreveger er vist på planen med reguleringsbredde og byggegrense.

Riksveger/fylkesveger skal ha geometrisk utforming i samsvar med retningslinjer fra Statens vegvesen.

b) Boligsamleveg bør ikke ha sterkere stigning enn 80 °/oo. Boligveger kan ha en stigning på inntil 100 °/ooo.

c) Enkelttomter skal ikke ha direkte atkomst til boligsamleveg eller riksveg/fylkesveg..

§ 10.

Gang og sykkelveger..

a) Gang- og sykkelveger er vist på planen med reguleringsbredde. De tillates ikke benyttet av motorkjøretøyer utenom kommunens vedlikeholdsmaskiner. Bygningsrådet kan likevel, i spesielle tilfelle, tillate atkomst for enkelttomter over gang- og sykkelveger dersom det ikke virker uforsvarlig ut fra trafikksikkerhetsmessige hensyn.

b) Gang- og sykkelveger skal ha stigningsforhold som innbyr til bruk av anlegget, og som muliggjør fornuftig maskinelt vedlikehold.

C. Friområder.

§ 11.

a) I friområde kan bygningsrådet tillate oppført bygning som har naturlig tilknytning til friområde, f. eks. barnepark med tilhørende lokaler, når dette etter rådets skjønn ikke er til hinder for områdets bruk som friområde.

b) Bygningsrådet kan, i spesielle tilfelle, tillate atkomst for enkelttomter over friområde dersom dette ikke er til hinder for områdets bruk som friområde.

Fellesbestemmelser.

§ 12.

a) Bygningsrådet skal ved behandling av byggesaker påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og materiale. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

b) Ingen tomt kan bebygges før det foreligger tomtedeling for vedkommende kvartal eller husgruppe godkjent av bygningsrådet.

c) Ved byggeanmeldelse skal det sendes inn situasjonskart som viser hvordan tomta er tenkt planert og opparbeidet.

Planen skal vise plassering av søppelstativ, tørkestativ, lekeplass og atkomst til offentlig veg..

For å vurdere byggesaken kan bygningsrådet kreve tverrprofiler av tomta.

Terrengnivåforskjeller bør søkes overvunnet med skråninger. Større forstøtningsmurer bør unngås. Bygningsrådet kan påby at planeringslinjer endres for å reduser forstøtningsmurers høyde.

d) Ingen tomt kan innhegnes uten med bygningsrådets samtykke. Innhegningen bør være hekk eller buskplanting og kantsten. Hvor gjerde kommer til anvendles, skal gjerdets utførelse, høyde og farge godkjennes av bygningsrådet.

e) Eksisterende vegetasjon skal bevares så langt det er mulig, og beskyttes under anleggs- og byggearbeidet.

f) Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker.

g) Ingen tomt på beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel.

h) Etter at disse reguleringsbestemmelser er trådt i kraft, er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse reguleringsbestemmelser.

i) Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlig grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Molde kommune.

Stadfestet: Molde, den 5. juni 1974.

enova

Energiattest

D

Adresse **Sørstien 17, 6411 MOLDE**	
Dato for energimerking **13.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-295253**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **13493073**
Gårdsnummer **22**	Bruksnummer **115**
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1978**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **85,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **85,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **190,46 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **189,27 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **17 136 kWh**

Sørstien 17, 6411 MOLDE

Detaljering

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

Sørstien 17, 6411 MOLDE

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 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: 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 4: 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 5: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 6: 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 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: 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: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 13: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 14: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 16: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: 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 19: 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 20: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 22: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Sak 41/76 - 42/76

MOLDE KOMMUNE

BYGNINGSSJEFEN

SB/BF

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE for 6 leiligheter

Byggherre: Meek borettslag

Eiendom: Mekvegen 01 *g.nr.* *b.nr.*

Arbeidssted: Sørstien 15, 17, 19, 21, 23 og 25 (R9)

Ansvarshavende: Odd Jan Pettersen, Christie & Opsal A/S, 6400 Molde

I medhold av bygningslovens § 99 pkt. 2 gis det herved midlertidig brukstillatelse, da det resterende byggearbeid som gjenstår er av mindre vesentlig betydning. Innflytting finnes ubetenkelig for liv og helse.

De tilbakestående arbeider skal være utført innen utgangen av 1978.
slik at synsforretning kan avholdes og ferdigattest utferdiges i flg. bygningslovens § 99 pkt. 1.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannledning: Ja

kloakkledning: Ja

renovasjon: Ja

Pipeattest må innleveres før Feiermester eller brannvesen må varsles når event. piper/ildsteder innstalleres.

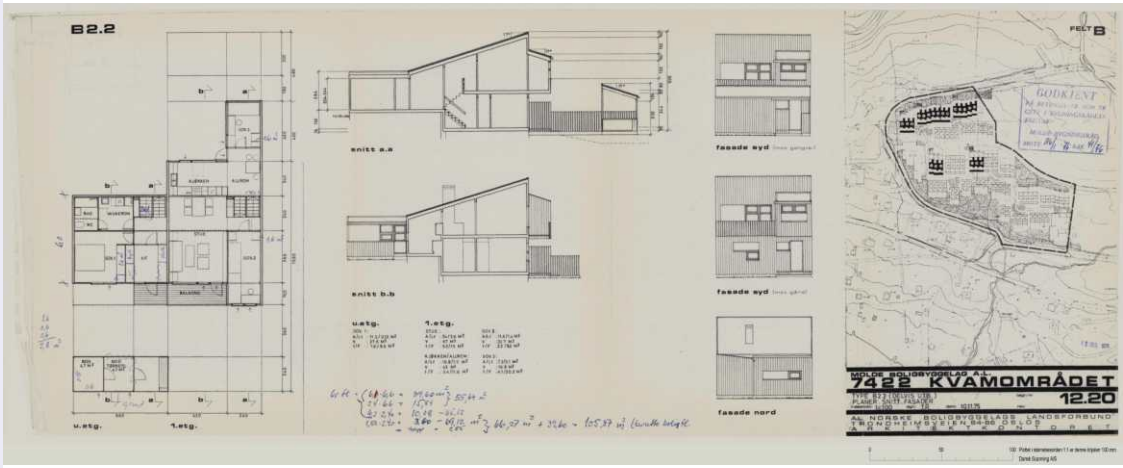
innflytting kan skje den: Straks.

Molde, den 6/6 - 78

Otto Vist.

Følgende arbeide gjenstår:

1. Fullføring av kjøkkenvifte i nr. 19.
2. Montering av utv. ventilrister.
3. Fullføring av utv. malingsarbeid.
4. Fullføring av elektr. arbeid.
5. Fullføring av terrengbehandling og oppstillingsplasser for biler.



Dokumentavgift betalt med kr. 4670.-
Romsdal sorenskriverembete, /

DATO | DAGBOKNR.
-3.6.77 04793
ROMSDAL SORENSKRIVEREMBETE

S K J Ø T E

A/S Molde Tomteselskap skjøter og overdrar herved til Mek borettslag byggetomten Mekvegen 01 i Molde for en kjøpesum stor

kr. 374.745.-

som er avgjort på omforenet måte.

Overdragelsen skjer på følgende vilkår:

1. Molde kommune samt eier eller bruker av tomt som støter til parsellen, har rett til, uten vederlag, men med plikt til å utbedre skader som oppstår ved arbeidet, å legge vann- og kloakkledninger gjennom parsellen, og til å foreta vedlikeholdsarbeid på slike ledninger. Videre har Elektrisitetsverket og Telegrafverket på samme måte rett til å legge kabler gjennom eiendommen og til å vedlikeholde disse.

2. Det tas forbehold om rett for kommunen til å utpeke kjøpere til 10 leiligheter i borettslaget, med forkjøpsrett for kommunen ved senere fraflytting.

Molde, den 17. desember 1976.

A/S Molde Tomteselskap

Arnfred Berild
formann

Vi bekrefter at Arnfred Berild har undertegnet skjøtet i vårt nærvær og at han er over 20 år.

født: 19/4-1944
adr.: Bratthaug 7.

født: 18.11.25
adr.: Glomstuv. 76

Rett gjenpart bekreftes.
Molde, 3 juni 77
MOLDE SPAREBANK

SØRSTIEN 17

Nabolaget Mek/Kvam - vurdert av 58 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

OFFENTLIG TRANSPORT

Sirivegen	Linje 701	**2 min** 0.2 km
Molde Lufthavn, Årø		**17 min**

SKOLER

Kvam skole (1-7 kl.)	190 elever, 14 klasser	**10 min** 0.8 km
Molde friskole (1-10 kl.)	72 elever, 7 klasser	**6 min** 2.8 km
Bekkevoll ungdomsskole (8-10 kl.)	442 elever, 24 klasser	**8 min** 3.7 km
Molde videregående skole	770 elever	**9 min** 4.9 km
Romsdal videregående skole	1037 elever	**12 min** 6.3 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 89/100

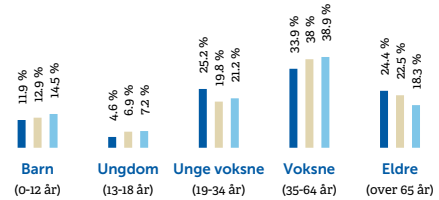
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 88/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 76/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Mek/Kvam	1 143	919
Molde	19 627	10 719
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Kvam barnehage (0-6 år)	50 barn	**8 min** 0.7 km
Anestua barnehage (0-5 år)	45 barn	**12 min** 1 km
Bjørset barnehage (0-5 år)	36 barn	**22 min** 1.7 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Kvam	Post i butikk, PostNord	**6 min** 0.5 km
Rema 1000 Reknes		**5 min**

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Sykkel

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 92/100

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 90/100

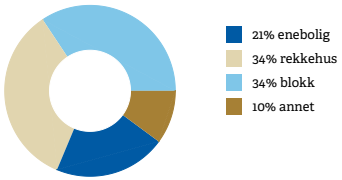
STØYNIVÅET

Lite støynivå 86/100

SPORT

Kvam kunstgressbane	Ballspill	**5 min** 0.4 km
Kvam - grusplass mekvn./seterv	Ballspill	**6 min** 0.5 km
Pro Gym Molde		**5 min**
BRIS Treningssenter		**6 min**

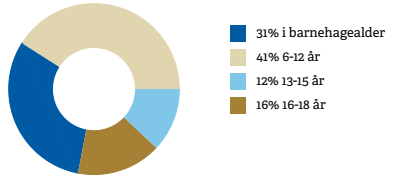
BOLIGMASSE



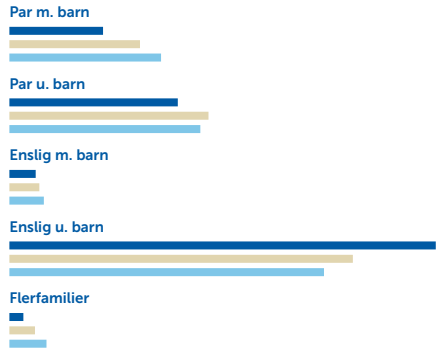
VARER/TJENESTER

MoldeTorget	**7 min**
Apotek 1 Molde	**7 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



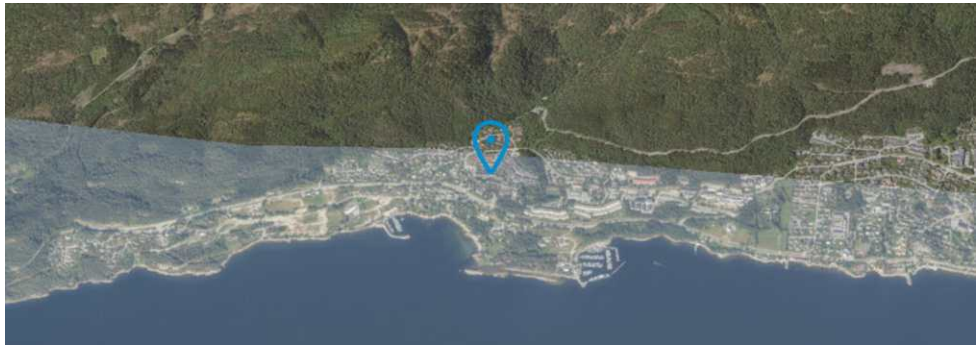
FAMILIESAMMENSETNING

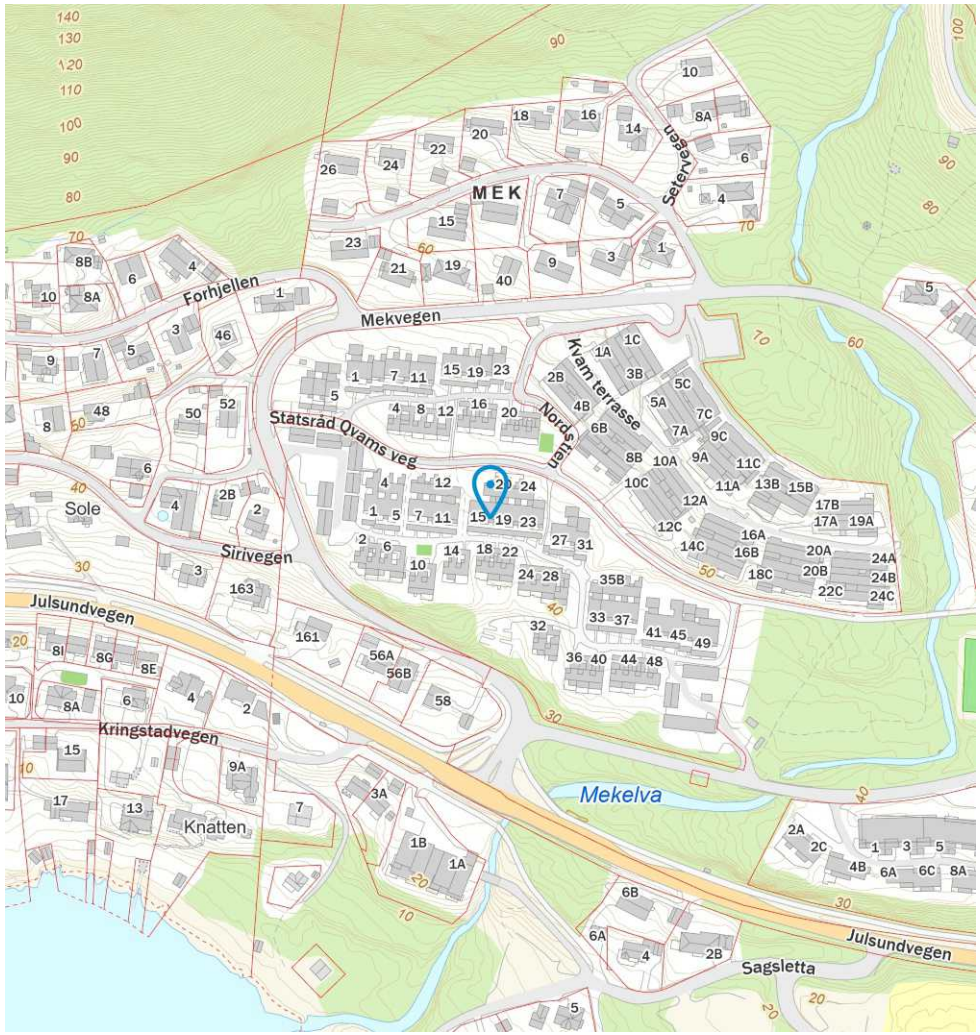


SIVILSTAND

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

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





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

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen
Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. **Heldekkende** TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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

13. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. **Postkasse** medfølger.

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

16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til elbil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. **Gassbeholder** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. **Brannstige, branntau**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 500 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

Vi er opptatt av at våre kunder skal ha økonomisk trygghet. Derfor tilbyr vi mellomfinansiering til en lav rente, i tillegg til mulighet for avdragsfrihet på lån til ny bolig.

Mellomfinansiering vil si at du får lån til å kjøpe ny bolig før den gamle er solgt, eller før du har mottatt oppgjøret fra din gamle bolig. På den måten blir utgiftene dine i perioden du eier to boliger ikke stort høyere enn det du vil ha etter at din gamle bolig er solgt.

Snakk med oss i banken før du starter boligjakten, så hjelper vi deg.

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



Priseksempel: Nom. rente 6,90 %. Eff. rente 7,40 %. 2 mill o/2 år. Kostnad kr 152.598. Totalt kr 2.152.598.

SpareBank 1 SMN

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg kort tid etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Velkommen til visning - husk å meld deg på

Vi gleder oss til å se deg på visning, men først må du huske å melde deg på. Dette gjør vi for å sikre gode og trygge visninger, til glede for både boligselger - og kjøpere.

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Meld deg på ved å klikke på knappen “visningspåmelding”, som du finner under kontaktinfo til megler inne på finn.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgiving
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 budgiving

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

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.

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 13260129 / Jeanette Stenersen, tlf. 908 52 095
Sørstien 17, 6411 Molde.
Andelsnr. 17 i MEEK BORETTSLAG, org.nr. 950034394, Molde kommune.

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

HELP Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler våre kjøpere å tegne Boligkjøperforsikring. Forsikringen er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.
Ønsker du å tegne Boligkjøperforsikring for kr 7 900,- dersom du blir kjøper av bolig? ◯ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.
Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ◯ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Oppdragsnr: 13260129
Salgsoppgaven er sist oppdatert 21.05.2026

EiendomsMegler 1

Jeanette Stenersen
Eiendomsmegler

908 52 095
jeanette.stenersen@em1.no

EiendomsMegler 1 Molde
Hamnegata 37, 6413 Molde

eiendomsmegler1.no