PRIVATMEGLEREN

SYNNØVES VEG 11

Vedlegg

Tilstandsrapport

Egenerklæringsskjema

Matrikkelrapport

Grunnkart/eiendomskar

Plankart og bestemmelser

Dokumenter vedrørende tiltak på eiendommen

Øvrige dokumenter kommunen

Servitutter

Energiattest

Meglers verdivurdering

Løsøre og tilbehør

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig
Synnøves veg 11, 6429 MOLDE
MOLDE kommune
gnr. 25, bnr. 1016

Sum areal alle bygg: BRA: 199 m² BRA-i: 199 m²



Befaringsdato: 04.03.2026 **Rapportdato:** 06.03.2026 **Oppdragsnr.:** 19243-26033 **Eiendomsverdi ref nr:** CV1041

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

Takst og eiendomsrådgiving AS

Rapportansvarlig



Nils Henrik Malme
Uavhengig Takstingeniør
nilshenrik@malme.no
908 62 161

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 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.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 MOLDE

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 MOLDE

Beskrivelse av eiendommen

Boligen ble overtatt av dagens eiere i 2022. I tiden etter dette er det skiftet kjøkken innredning og det er pusset opp stue, kjøkken og soverom.

Ellers er boligen i stor grad original teknisk utover utskifting av en del vinduer og noe ytterkledning, samt to balkongdører. Alt unntatt en balkongdør er gjort i tidligere eiers eiertid av dette. For de deler av bygningen som ikke er oppgradert så står man overfor en bolig som har behov for en god del rehabilitering og oppgraderinger i tiden fremover.

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

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

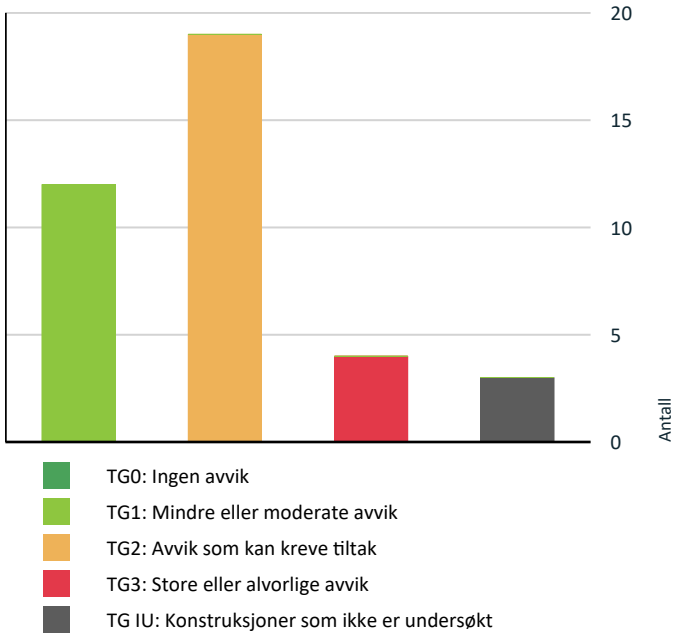
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det er åpnet mellom stue og kjøkken, men dette er opplyst å ikke gjelde bærende konstruksjon og derav ikke meldepliktig.

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 MOLDE

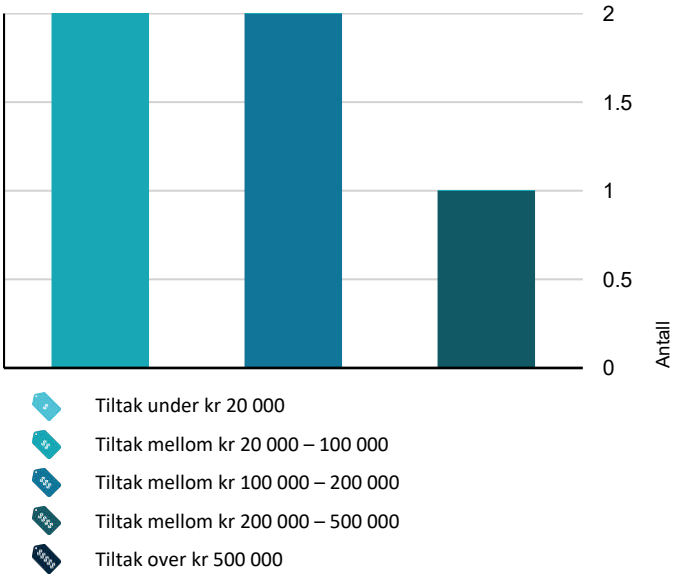
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

NB! Møbler og tepper er ikke flyttet, da det er vurdert slik at møbler er tunge og ikke flyttbare av person alene - som i stor grad er tilfelle under befaring, og de skjuler ikke vesentlig installasjoner, og det er ikke mistanke om at flytting av møbler og tepper vil kunne avdekke vesentlig forhold. Kosmetiske skader på overflater kan finnes, og det er ulike vurderinger om hva som er skade/avvik og hva som er av normale forhold sett i forhold til alder og bruk, og for den som ønsker å avdekke alle slike forhold oppfordres det til å tilrettelegge for å flytte møbler og tepper etc under visning og undersøkelse av boligen der slike forhold kan være skjulte. Likeledes vil ikke mindre overflate skader som er relativt lett synlig bli kommentert. Dette er ikke forhold av karakter det er valgt å bruke tid på i denne sammenhengen, og enhver kjøper som er opptatt av slike detaljer må selv gå nøye over overflater både på vegger, i himling, på gulv og på innredninger og utstyr i bad/kjøkken

Tilstandsgrader(TG) satt for fuktkontroll ved hulltaking i rom under terreng, samt i våtrom og eventuelt andre rom gjelder eksakt målepunktet og ingen øvrige deler av vegger/gulv i rommet eller bygget forøvrig. Dette fordi man får svært begrenset kunnskap om tilstand i vegger og gulv i øvrige deler av boligen med kun ett inspeksjonshull på 73 mm på ett bestemt sted.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc > Generell	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 MOLDE

Sammendrag av boligens tilstand

- **Innvendig > Krypkjeller - 2** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Fukt i tilliggende konstruksjoner** Gå til side
- **Spesialrom > 1. Etasje > Badstue > Teknisk anlegg** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer - 2** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - 2** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - 2** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tomteforhold > Drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Spesialrom > 1. Etasje > Wc > Overflater og konstruksjon** Gå til side
- **Spesialrom > 1. Etasje > Badstue > Overflater og konstruksjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1968

Kommentar
Registrert i grunnbok

Anvendelse
Bolig

Standard
Kjøkken, stue og soverom er oppusset i siste eiers eiertid.

Tilbygg / modernisering

1970	Tilbygg	Inngangsparti nord, kjøkken, vaskerom, og badstue, samt stue vest

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Kommentar
Taktekking av stålpanner. Malt overflate en gang etter at tak ble lagt. Alder på tekkingen ikke kjent for taktsmannen, men ut fra det en kan se på tak kan det anslås at tekkingen kan være fra midt på 80 tallet eller eldre.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Det har væt malt takflate etter at det ble lagt. Dette kan skyldes at det har vært rust eller avskalling av original overflatebehandling. Enkelte områder med rust finnes. Noen bulker i takplater finnes.

Mot nord er det del av tak som har 8 % takvinkel som er noe flatere takvinkel enn øvrig del av bygget. Laveste anbefalte takvinkel er 14 grader på denne type taktekking. Dette grunnet at lavere takvinkel medfører noe risiko for at vann kan trekke over grad i bakkant og ned på undertak ved spesielle værforhold eller oppdemming på tak feks.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Andre tiltak:

Erfaringsmessige slitasje i skruhull og ellers generell slitasje av overflater tilsier at man bør påregnes skifte av taktekking i tiden fremover, men eksakt tidspunkt er det vanskelig å gi noe eksakt svar på. Man må følge med over tid og registrere om det skjer endringer. For liten takvinkel på deler av nordsiden er ikke mulig å gjøre noe med uten en større jobb, og dette må vurderes i fremtiden i forhold til feks skifte av taktekking.



Den flate delen av tak har lavere takvinkel enn anbefalt for denne type tekking

TG 2 Nedløp og beslag

Kommentar
Takrenner, nedløp med beslag som veggbeslag/overgangsbeslag på tak og forkant beslag er av lakkert metall. Noe av dette kan være opprinnelig galvanisert. Blybeslag på luftelyre og ved pipe. Det meste av dette ser ut til å være fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Blybeslag ved pipe er tråkket noe ned nord for pipe og det legger seg vann i gropene. Beslag/tekking på lyre øst ligger over blybeslag med en åpning mellom blybeslag og tekking. Forkant beslag har en god del rust. Overgangsbeslag/gradrenne på vegg/tak øst for tilbygd stue har en god del rust.

Pipe har høyde over tak som krever feierplattform. Her er det hverken plattform eller feiestige over tak.

Det er ikke montert snøfangere. Dette er krav på denne type tekking fra 14 grader takvinkel. Manglende snøfangere medfører at det vil gå ras fra tak. Dette må hensyntas i snørike perioder.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det meste av beslag, takrenner er eldre og vurderes å ha kort gjennværende restlevetid.
Det anbefales å montere snøfangere

TG 2 Veggkonstruksjon

Kommentar
Isolert bindingsverk med utvendig stående og liggende trepanel.
Det ser ut til å være skifte trepanel på vegg syd fra pipe og øst over, samt gavelvegg vest på del av bygget med to plan. Ellers ble det opplyst i tilstandsrapport i 2022 at deler av trepanel på yttervegg er skiftet i 2019

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Det er montert musebørster nord, men ellers ikke.

Konsekvens/tiltak
• Musesperre må etableres.

For å hindre mus inn i konstruksjon må musesperre monteres.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Kommentar

Saltak av tre med takstol og hunton undertaksplater. Om eller eventuelt hvilken type undertaksmembran som feks kan ligge over hunton plater er ikke mulig se på god måte.
Kun takonstruksjon over østre del - altså den høyde delen av bygget er mulig å ta seg inn i via luke og stige i kott. Ellers mulig å se en liten del av konstruksjon vestover i en åpning i vegg vest i kryploft. Ellers er hele takkonstruksjon tettkledd/ikke mulig å gjøre invendig undersøkelse i. Dette gjelder også tilbygd stue vest og tilbygd vaskerom, badstue, kjøkken og gangareal nord. Alt det som her skrives er tettkledd/ikke mulig å ta seg inn i gis tilstandsgrad TGIU.

I stue/kjøkken er det etterisolert med 50 mm og ny diffusjossperre og ny himling i 2023.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er fuktskjolder i undertaksplater ved luftelyrer. Det er en løs undertaksplate i ett sperrerom nord/øst, men fra noe avstand kan det se ut som om det er plate eller papp over dette området. Enkelte luftspalter langs raft nord er delvis tette. Det er punktert diffusjonssperre ved blant annet luke i himling i kott. Insekt/fuglenetting langs raft er skadet og delvis borte en del steder.

Det var ingen fuktå se i tak på befaringsdag. En stor del av takkonstruksjon er ikke mulig å vurdere innvendig

Konsekvens/tiltak

Insekt netting bør fornyes. Der undertaks plate henger ned bør det undersøkes nærmere om det er tilfredsstillende tett under tak over dette området. Der luftpspalter er tette bør diss åpnes og det bør settes inn klosser eller tilsvarende for å holde alle spalter åpne til tiltenkt 50 mm.

TG 2 Vinduer

Kommentar

I garasje og kjeller syd er det originale trevinduer med enkle glass

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er rustskader på beslag utvendig og begynnede råte i nedre del av karmer i vinduer i garasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vinduer med enkle glass i garasje og i kjeller syd må skiftes.

TG 1 Vinduer - 2 - 3

Kommentar

Fabrikkmalte trevinduer med 2-lags glass.
Vinduer i vegg øst, syd og vest i 1 etg er skiftet i tiden 2008-2012 - i følge stempel i rammer - der dette er mulig å finne.

TG 2 Vinduer - 2

Kommentar

Vindu i bad og ellers vinduer nord i 1 etg er originale trevinduer med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduer har passert normal brukstid med god margin

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bør påregnes utskifting innen kortere tid. Dette som følge av at vinduer med denne alderen kan punktere når som helst og ikke minst grunnet energiøkonomisk årsak.

TG 1 Dører - 2

Kommentar

Fabrikkmalt balkongdør av tre med 2-lags glass i soverom syd og vaskerom nord, samt i stue sør. Fabrikasjonsår i dørene er 2021 for vaskeromsdør og 2012 for soveromsdør og 2025 for dør i stue

TG 2 Dører

Kommentar

Det er malt hovedyttedør i 1 etg og i kjeller. Kompakt dør med panel ytterside i 1 etg og glassfelt med enkelt glass i kjeller. Dører fra byggeår. Balkongdør i stue er skyvedør av aluminium med 2-lags glass. Døren kan være fra tidlig 70 tallet, men glass er stemplet med 2019 og 2014 i følge eier.
Ellers er dører fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dør i 1 etg står under tak uten solpåvirkning og har ingen skader/mangler. Dørene har ikke pakninger eller andre tettløsninger

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen akutte behov for utskifting på kort sikt.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Kommentar

Fritthengende balkong av betong foran soverom syd. Rekkverk av tre.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Det er sannsynligvis lekkasje/trekker fukt ned gjennom dekket. Løs slemming/puss inder dekket i flere områder bøde i østre og vestre del under dekket. Synlig saltutfelling i samme området.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Løs murpuss/slemming bør fjernes før den faller ned på en bil feks. Tiltak videre må vurderes ut fra det man kan registrere over tid. Fremstår problemet som større må ytterligere tiltak iverksettes.

TG 2 Utvendige trapper

Kommentar

Hovedinngangstrapp av betong med skifter. Foran utgang fra vaskerom er det ikke bygd trapp. Der er det to løse leca stein som er satt opp som trinn.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er løse skiferheller på hovedinngangstrapp. Utgang fra vaskerom mangler trapp

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Lime skifer heller som er løs. Etablere trapp/trinn foran vaskeroms inngang, og montere handrekke/rekkverk på trapp fra utgang fra stue syd/vest

INNVENDIG

TG 2 Overflater - 2

Kommentar

I gang og trapperom i kjeller er det flis på gulv.

Vurdering av avvik:

• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det meste av gulvflis i disse to rommene er løse

Konsekvens/tiltak

Relime flis

TG 1 Overflater

Kommentar

Gulv: Flis i alle rom i kjeller. Lakkert tregulv, parkett og soverom, og lakkert tregulv i gangareal Vegg til vegg teppe i stue vest. parkett i stue. Linoleum i kjøkken. Vinylbelegg i wc, vaskerom. Klinker flis i vindfang. Mosaikkflis i bad.

Vegger: Malt mur og malt panel i kjeller. Lasert/lakkert panel i gangareal. Ellers malt glatte overflater. Stue, kjøkken og soverom oppusset i siste eiers eiertid

Himling: Lasert/malt sprekkpanel i stue vest. Ellers malte glatte tak.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Kommentar

I kjeller er det betonggulv på grunn. Antatt begrenset eller ikke isolert/diffusjonserre. Målt planhet i trapperom og vindfang. Ikke avvik over de toleranser vi kontrollerer etter i valgte målepunkt henhold til NS 3600 i denne rapporten

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn - 2

Kommentar

I 1 etg er det i hovedsak isolert trebjelkelag. men mellom garasje og soverom er det betong dekke. Dette basert på det som er synlig i garasje og i bod. Målt helning i gulv i gang, stue, kjøkken og største soverom

Vurdering av avvik:

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Størst avvik i stue vest der det fra omlag midt på gulv i retning nord/vestover er stigning i gulv opp til ca 15 mm. Dette er strekk på 3,5 m. Så er det er noe mindre avvik på ca 10 mm der gulv stiger fra omlag midt i stue og i retning syd for peis. Ca 3 m strekk. Ellers mindre avvik finnes.

Konsekvens/tiltak

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 3 Pipe og ildsted

Kommentar

Det er oppført utvendig røykpipe av tegl. Det er to rør, men kun ett koblet til ildsted/peis.
Sotluke i krypkjeller.

Det er åpen plassbygd peis i stue.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

I øvre del av pipe er det sprekk mellom øvre mursjikt i selve pipe og mot det som er bygd over som pipehatt. Deler av dette er så løst at det kan falle ned ved kraftige storm el. annen ytre påvirkning. Sotluke er rustskadet og defekt.

Se ellers selgers egenerklæring vedr. pipe og forholdet til feiestige/plattform etc

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det må gjøres tiltak i forhold til sprekker i murverk i øvre del av pipe over tak. Alder alene tilsier at pipe vil kunne bli pålagt å montere nytt røykrør når som helst. Skifte sotluke.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 3 Krypkjeller

Kommentar

Det er åpen krypkjeller under stue/kjøkken/gang av det som var opprinnelig hoveddel. Luke i gang i kjeller for adkomst.
Det er åpen grunn i den del av krypkjeller som er mulig å ta seg inn i.

Vurdering av avvik:

• Det er for dårlig terrengfall vekk fra konstruksjonen.

Tilstandsrapport

Det står vann ned i syd/vestre og syd/østre hjørneer av krypkjellere. Altså i laveste pkt.

Det ble målt fukt i treverk i begge krypkjellere. I kjeller sør var det 17,2 % i nedre vestre hjørne der det står vann, og i øvre krypkjeller var det 14,7 %. Grense for farlig/ufarlig fukt er satt ved 17 %, men det er sjelden man ser skader mellom 17 og 20 %.

Konsekvens/tiltak

• Terrengfall i tilknytning til konstruksjonen må utbedres.

Det bør/må gjøres tiltak innvendig eller utvendig på terreng/i terreng for å drenere bort vann og lukke grunn for avdamping av som følge av at det kommer vann inn i krypkjellere, da dette vil påvirke klima i disse rommene. I nedbørsrike perioder må det påregnes å kunne være vesentlig mer vann enn det var på befaringsdag - da det hadde vært tørt en tid.
Eventuelle utvendige tiltak legger vi under pkt for drenering. Estimat her er kun for innvendig tiltak.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



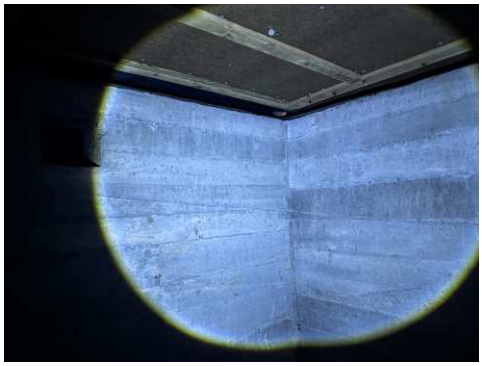
Står vann nede i hjørne syd



14,7 % Krypkjeller nord/vest



17,2 % Krypkjeller syd og i syd/vestre hjørne



Hjørne syd i krypkjeller syd. Ingen spor av fukt i treverk

TG IU Krypkjeller - 2

Kommentar

For tilbygd del av stue vest, og vaskerom, badstue, kjøkken og inngangsparti nord er det lukket kryperom. Under bad er det også en mindre lukket krypkjeller. Det er ikke mulig å komme til eller på annen måte undersøke noen av disse områdene.
Det anbefales at det etableres tilkomst til alle lukkede kryperom

Gulv under vaskerom og badstue er ikke isolert.

TG 1 Innvendige trapper

Kommentar

Lakkert svingtrapp av tre til kjeller. Rett tretrapp med lakkerte trinn til avd med soverom/bad.

TG 1 Innvendige dører

Kommentar

Malte glatte dører. Glassfelt med fasett slipte glass i dør mellom entre og gang og gang og stue.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/WC

TG 3 Generell

Kommentar

Bad i original teknisk stand fra byggeår. Malt glatt plate i himling. Malt glassfibertrie på vegg. Mosaikkflis på betonggulv. Soil sluk.
Badekar med frontplate og hånddusj. Servantskap og to sideskap med glatte folierte fronter. Porselen servant. Gulvmontert wc. Varmekabler i gulv.
naturlig ventilasjon med avtrekk over tak.

Det er ikke synlig fuktskader i rommet eller i omkringliggende areal som himling under bad feks. Men tilstand i skjulte konstruksjoner vet man ikke.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Oppussing av vaskerom er påregnelig med denne alderen for å sikre at det er tette membraner på vegg og gulv.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Kommentar

Det ble gjort hulltaking inn mot våtsone i hjørne mot badekar. Det var imidlertid en stav der som ikke slo ut på stendersøker. Det bla satt piggelektroder i denne, men ingen utslag på fukt. Dette er i nedre del av vegg/ytre del av gulv i våtsone.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Kommentar

Eldre/originalt vaskerom med malt glatt plate i himling, malt glassfiberstrie på vegg og vinylbelegg på gulv.
Det er ett veggskap med malte glatte fronter, og ett stål skyllekar på vegg. Opplegg for vaskemaskin. Ventilasjon er naturlig med spalter i vegg.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Oppussing av vaskerom er påregnelig med denne alderen for å sikre at det er tette membraner på vegg og gulv. Det er satt estimat på oppussing til omlag samme standard som rommet har i dag. Altså nye tettesjikt/membraner og ny sluk, men det kan ikke utelukkes at estimatet er for lavt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

1. ETASJE > VASKEROM

TG IU Fukt i tilliggende konstruksjoner

Kommentar

Hulltaking er ikke mulig i relevante områder da vaskerom ligger mot badstue/yttervegger. Videre kan det anmerkes at våtrommet har behov for full oppgradering, noe som betinger utskifting av alle tekniske anlegg og overflater samt innredning. Det kan i en slik sammenheng ikke utelukkes at det avdekkes skjulte skader i vegg/gulvkonstruksjon og dette er noe som må anses som normalt å kunne finnes med denne alderen, og hvis slike forhold avdekkes når man åpne konstruksjoner kan ikke dette .anvendes som reklamasjon i forhold til skjulte mangler, da det her er opplyst at dette er forhold man må anse som normalt å kunne avdekke og at dette er forhold en kjøper/ny eier må ta høyde for.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN MED ÅPEN LØSNING TIL STUE

TG 1 Overflater og innredning

Kommentar

Ikea innredning med benker og med glatte malte fronter. Benkeplate av tre/kryssfiner med stål oppvaskkum. Integrert oppvaskmaskin. Ellers løse hvitevarer.

Det er ikke montert komfyrvakt grunnet gasskomfyr, men det er strøm lagt opp for dette i følge eier. Det ble ikke skiftet/flyttet vannrør og derav ikke krav om waterguard.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > KJØKKEN MED ÅPEN LØSNING TIL STUE

TG 1 Avtrekk

Kommentar

Ventilator med avkast over tak.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

SPESIALROM

1. ETASJE > WC

TG 2 Overflater og konstruksjon

Kommentar

Malt glatt plate i himling og vinyltapet på vegg, og vinylbelegg på gulv. Gulvmontert wc. Servantskap med malt glatt skrog og front. Laminat plate md nedfelt porselen servant.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist riss/sprekker/skader i servant.
• Det er avvik:

Rommet er originalt med utstyr fra 1968, og derav oppnådd normal brukstid. Rommet mangler tilfredsstillende ventilasjon

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Generell oppgradering og utskifting av teknisk utstyr bør påregnes med denne alderen, selv om utstyret fungerer uten feil kjente i dag. Ventilering med avtrekksvifte og tilluftspalte under dør må monteres.

1. ETASJE > BADSTUE

TG 2 Overflater og konstruksjon

Kommentar

Dette er innredet ferdig da tilbygget ble oppført ser det ut til. Hvordan det teknisk er bygd opp vet ikke takstmannen og det er ingen forhold som kan indikere teknisk oppbygging. Malt glatt plate i himling og natur panel på vegg. Natur betonggulv. El. badstueovn. Tredør. Det er vindu med isolerglass i rommet. Dette har en treluke innvendig

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Manglende ventilering og vindu i vegg er indikasjoner på at badstu kan være bygd med avvik fra preaksepterte løsninger for denne type rom.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales at det gjøres mer inngående undersøkelse av oppbygging og damp/fuktsikring av konstruksjoner hvis badstue skal være i aktiv bruk

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BADSTUE

TG IU Teknisk anlegg

Kommentar

El. badstuovn. Ikke funksjonstestet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Kommentar

Vannledning inn av kobber. Trykkvannsopplegg innvendig av kobber. Stoppekran ved inntak i vaskerom.

Utvendig stoppkran kunne ikke avdekkes.

Det kan blir misfarget vann fra anlegget når man er borte fra boligen og bruk av boligen i en del dager.

Hva dette kan skyldes vet ikke takstmannen, og det er ingen forhold i boligen -utover eldre trykkvannsopplegg -som kan gi noen indikasjon om hva dette kan være.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Trykkvannsopplegg har oppnådd normal teknisk brukstid.

Konsekvens/tiltak

Utskifting av boligen trykkvannsopplegg må påregnes innen kortere tid. Ved oppgradering av våt/sanitærrom vil det bli aktuelt.

TG 2 Avløpsrør

Kommentar

Soil avløpsrør og soil sluker. Lufting på kloakk

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Avløpsrør og sluker har oppnådd langt på veg teknisk brukstid.

Konsekvens/tiltak

Utskifting av boligen avløpsrør og sluker må påregnes innen kortere tid. Ved oppgradering av våt/sanitærrom eller kjøkken vil det bli aktuelt.

TG 2 Ventilasjon

Kommentar

I hovedsak naturlig ventilasjon med avtrekk over tak fra bad, wc og teknisk rom i kjeller. I vaskerom i 1 etg er det en elektrisk avtrekksvifte i yttervegg. I kjøkken er det ventilator med avkast ut. Veggentiler i soverom blant annet.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Våt og sanitærrom med kun naturlig ventilasjon gir lavt luftskifte mot dagens normal krav. Slik denne ventilasjonen er lagt opp er det heller ingen kommunikasjon mellom hverken soverom, stue/oppholdsrom og avtrekk over tak.

Rundet ventiler i bad og wc er det fuktmerker i himling som følge av antatt kondens på kanal. Ikke ukjent fenomen på denne type ventilasjon og ventilasjonskanaler.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ved oppgradering av våt og sanitærrom er det å anbefale at venitlasjon for boligen som helhet vurders.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Kommentar

Luft/luft varmepumpe. Ny pumpe i 2023.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

TG 1 Varmtvannstank

Kommentar

VV berderder på 200 l plassert i teknisk rom i kjeller. Alder ukjent. Anslått 10-20 år, men kan være eldre, men uten eksakt alder er det ikke grunnlag for å vurdere tank til lavere enn TG 1. .

Elektrisk anlegg

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

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.

Kommentar

Normalt og i hovedsak skjult anlegg. En del oppgraderinger er gjort i siste eiers eiertid
Følgende opplyst av eier: Det er installert fast el-tilkobling av vv bereder i 2023. Elmo Teknikk AS.
Det er skiftet innhold i fordelerskap til automatsikringer i 2023. Ny strøm i stue og kjøkken

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.
   Gjort en del oppgraderinger av el. anlegg i kjøkken og stue under

Tilstandsrapport

oppussing i 2023, men i stor grad eldre/originalt anlegg

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?
   Nei

   Installert fast el-tilkobling av vv bereder i 2023. Elmo Teknikk AS. Det er skiftet innhold i fordelerskap til automatsikringer i 2023. Ny strøm i stue og kjøkken
   Samsvarserklæring: Eier har kontaktet Elmo teknikk, da kun sluttkontroll ligger i boligmappa. Eier fremskaffer samsvarserklæring så snart som mulig, og det forutsettes at den foreligger før salg.

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

Takstmannen har ikke el. kompetanse og kan derfor ikke kontrollere eller vurdere el. anlegg, og ønsker man mer detaljert vurdering av tilstand så anbefales det å få utført en utvidet el. kontroll på anlegget

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Kommentar

I krypkjeller er det en del synlig fjell. Det ser ut til at tomten har delvis fjell med leire i fjellskjærene. Det er ikke utført geotekniske undersøkelser i forbindelse med denne tilstandsrapporten som kan gi nærmere bekreftelser om grunnforhold på tomten.

TG 2 Drenering

Kommentar

Det foreligger ingen opplysninger om drenssystem. Det er ingen synlig forhold som tilsier at det er etablert drenssystem - med unntak av synlig betongrør og tegl rør i krypkjeller, men dette kan være både fra drenering eller avløp for takvann.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det står vann nede i hjørner syd i krypkjellere. Det kan indikere at drenssystem ikke fungerer som det skal

Konsekvens/tiltak

• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Drenering på nord og øst siden er det som anses å ha betydning i første omgang. Det kan være en del utfordringer med å etablere drenering her da det er fjellgrunn ikke særlig dypt ned. Det ør derfor gjøres en del undersøkelser vedr dette forholdet før man starter opp ett så omfattende proskjetk. Kost/nytte må vurderes mot alternative løsninger.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Kommentar

Grunnmur av betong. Innvendig pusset og malt i garasje og kjeller. Ellers natur i krypkjeller.
Utvendig skvettpusset.

Noen få riss/småsprekker i ringmur finnes. Utvendig blant annet på sørvegg under stuevinduer er det en sprekk og ett riss/sprekk i\like vest for vaskeromsdør nord. Altså på ringmuren. Innvendig kan det finnes mindre forhold av samme karakter. Dette er ikke av format som anses som vesentlig, og relatert mot at bygningen er oppført på delvis fjell og delvis groper/skjær av leire så er dette vanskelig å unngå da man står overfor vesentlig ulike grunnforhold rundt om under grunnmur. Ingen av riss/sprekkene har antydning til sideforskyvelse, og det er heller ikke forhold rundt disse sprekkene som tilsier at det noe større bevegelser der, men det kan naturligvis ikke utelukkes med det som er av grunnvann/fukt i grunn som er forklart under pkt for drenering og krypkjeller kan medføre mindre bevegelser av grunn gjennom året.

TG 2 Terrengforhold

Kommentar

Det er fallende terreng fra nord og mot bygning. Siste halvannen til to meter er avtrappet med flater terreng med hagesingel.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Fallende terreng mot bygning og avtrappet siste halvannen meter. Terreng skal ha fall fra bygning/grunnur på 1:50 i avstand på 3 meter fra grunnmur.

Konsekvens/tiltak

Overvåk situasjonen over tid og gjør terreng justering hvis det anses nødvendig ut fra det som oppleves på tomten i våte perioder, og i forhold til fukt i krypkjeller må det også gjøres undersøkelser og vurdering om feks endring av fall på terreng nord kan bedre dette forholdet.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Kommentar

Ingen deler av utvendige vann og avløpsrør er kjente eksakt eller dokumentert. Forutsatt at rør er fra byggeår, så har disse oppnådd normal teknisk brukstid

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Ting kan plutselig oppstå med eldre VVS anlegg av denne type.

Andre tomteforhold

Kommentar

Betong belegningsstein i oppkjørsel og foran garasje.

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.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Rekkverk på veranda er lavere enn dagens krav.

Det er større åpninger i rekkverk enn dagens krav. Det mangler handrekke på en side i trapp til kjeller.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 MOLDE

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasje som integrert del av kjeller. Malt mur i tak og vegg. Natur betong gulv. Vinduer mot øst. Hvitlakkert leddport med el. portåpner.
Strøm innlagt.

Areal er oppgitt under boligens kjellerareal.

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

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

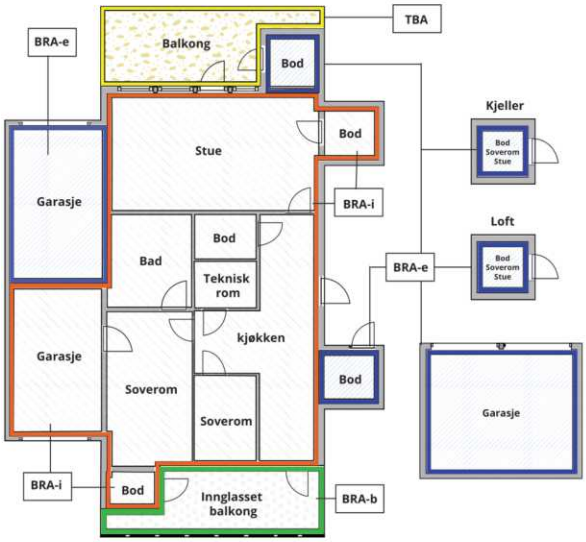
Hva er måleverdig areal?

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

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	155			155	6
Krypkjeller					
Kjeller	44			44	
SUM	**199**				**6**
SUM BRA	**199**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Vindfang, gang m/trapperom, bad/wc, 4 soverom, wc, kjøkken med åpen løsning til stue, stue - inkl tilbygd del av stue vest, vaskerom, badstue, kott		
Krypkjeller			
Kjeller	Vindfang, gang, trapperom, teknisk rom, bod, garasje		

Kommentar

Vindfang, og gangbredde i teknisk rom, mellomgang, samt i trapperom er medtatt som P-rom.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er åpnet mellom stue og kjøkken, men dette er opplyst å ikke gjelde bærende konstruksjon og derav ikke meldepliktig.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Skiftet kjøkken innredning, pusset opp overflater i stue, kjøkken og soverom. Gjort en del oppgradering av el anlegg, skiftet/montert en balkongdør. Montert varmepumpe.

Garasje

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjelleretasje	Garasje		

Kommentar

Arealet er medtatt under areal for kjeller på bolig.

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 MOLDE

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.3.2026	Nils Henrik Malme	Takstingeniør
	Hans Fredrik Vestneshagen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1506 MOLDE	25	1016	0	0	1011.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Synnøves veg 11

Hjemmelshaver

Vestneshagen Hans Fredrik, Syse Victoria Lykke

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i attraktivt boligområde med panoramautsikt i Synnøves veg ca en km nord for Molde sentrum. Veletablert villaområde med kort veg til byens alle servicefasiliteter og ikke minst tur og rekreasjonsområder i moldemarka.

Adkomstvei

Offentlig

Tilknytning vann

Offentlig

Tilknytning avløp

Offentlig

Regulering

Til boligformål

Om tomten

Opparbeidet tomt med plen og hage. Beplantet med hell, prydbusker og trær. Asfaltert kjøre og parkeringsareal.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	06.03.2026		Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no	02.03.2026		Innhentet		Nei
Eier	04.03.2026	Ingen eier tilstede under befaringen.	Ingen		Nei

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 MOLDE

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.03.2026	
2	06.03.2026	
3	06.03.2026	
4	06.03.2026	
5	06.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Takst og Eiendomsrådgivning AS
Fagerlivegen 7
6413 MOLDE

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

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

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/CV1041

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Molde

Oppdragsnr.
45260021

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Hans Fredrik Vestneshagen	Victoria Lykke Syse

Gateadresse
Synnøves veg 11

Poststed	Postnr
MOLDE	6429

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 11

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Storebrand

Polise/avtalenr.: 8771900

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 45260021

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Våtrom og bad er gamle. Avløp fra badekaret lakk på gulvet ved tømming, vi fikk dette utbedret av rørlegger og ikke vært noen kjent lekkasje siden. Dårlig vanntrykk på gjestewc. Det har vært slik siden vi kjøpte, og vi vet ikke hva som er årsaken til det.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: - byttet blandebatteri dusj vaskerom - byttet avløp på badekar bad

Arbeid utført av: Hustad Rør

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Av og til opplever vi at dusjsluket på vaskerom kan renne tregere, men dette har løst seg opp med mudin.

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Vi har aldri opplevd problemer med fukt i bolig, men har hatt en lufttørker som vi har brukt på vaskerom i kjeller etter vi satt inn tørketrommel.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: På balkong ut fra hovedsoverom er det slitasje på dekket, men ingen synlige sprekker. Vinduer til garasje er slitt og det er sprekk i glassrute på et av dem. Viser til takstrapport.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: I takstrapport fra da vi kjøpte i 2022 er det oppgitt sprekker i fuge på øverste 4 steinrader av pipa. Det har vært spørsmål rundt bruk av peis da vi ikke har fått pipen feid fordi vi ikke har feieplattform på pipe. Vi har nå fått klarhet i at det ikke er nødvendig med feieplattform, men at man kan etablere en feieluke med tilgang fra tak, feie selv eller bruke lift ved feiing. Vi har kun brukt peisen en gang og peisen har noe dårlig trekk.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er noe ujevnheter og slitasje i det gamle tregulvet i gang og på hovedsoverom. Det er også slitasje i gulv på hovedsoverom etter det gamle garderobeskapet hvor dørene har laget merker i gulvet. Midt på gulvet i stuen er det et merke. En løs helle i trapp hovedinngang. I takstrapport fra 2022 er det beskrevet noen små riss i mur, et på nordsiden og et på sørsiden. Se takstrapport. Et lite riss i gulv i garasje.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Vi har hatt mus på kjøkkenet som har kommet opp i skapet under kjøkkenvasken. I etterkant av dette har vi lagt musebørste under kledning på nordsiden av huset for å forhindre dette. Vi har ikke hatt noen flere mus i etterkant, men kan ikke garantere at tiltaket er tilstrekkelig. Ellers har vi sett skrukketroll i kjeller og i påbygget stue i overgang fra vindu til teppegulv. Ellers har vi sett edderkopper i huset.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 45260021

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Vi fikk byttet sikringer og lagt ny strøm i stue/kjøkken. Lagt opp utestrøm. Montert fast kontakt på varmtvannsbereder. Byttet regulator på varmekabler bad.
Arbeid utført av	Elmo teknikk AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Gjennomført sluttkontroll av kjøkken, stue, uteveranda, sikringskap i 2023.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Vi fikk flyttet på avkast til kjøkkenventilator på taket, utført av snekker. Etterisolert tak innvendig med dampsperre. Satt inn verandadør.
Arbeid utført av	Byggmester Jan Ukkelberg AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Avvik fra feier på manglende adkomst. Se punkt angående ildsted.

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Utført tilstandsrapport ifbm kjøp av bolig i 2022

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Når vi har vært bortreist over lengre perioder om sommeren har vi opplevd at det første vannet som kommer fra kranen er noe misfarget. Når vi har latt vannet renne i noen minutter normaliseres dette. Vi har ikke gjort noen tiltak i forhold til dette.

Document reference: 45260021

Document reference: 45260021

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 45260021

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hans Fredrik Vestneshagen	647caddac162cb9a6c72ed8bada1a9b2bc220572	08.05.2026 20:32:35 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Victoria Lykke Syse	7bc45d02afd719bbfbafe6e5490f812dd6d392b0	08.05.2026 20:33:55 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 45260021

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

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 25.02.2026 12:50

Eiendom 1506-25/1016

Bruksnavn					
Type	Grunneiendom	Etablert dato	10.02.1967	Andel	
Kommunenr	1506	Oppgitt areal	1013 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	25	Beregnet areal	1011,3	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	1016	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Synnøves veg 11	6429 Molde	Granlia	Molde	Molde Domkirke

Forretninger (3)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
10.02.1967	Kart- og delingsforretning	1506-25/1016	Mottaker	1013
		1506-25/1122	Avgiver	-1013
24.05.2008	Feilretting	1506-25/367	Berørt	0
		1506-24/1	Berørt	0
		1506-25/1122	Berørt	0
		1506-25/1016	Berørt	0
		1506-25/1020	Berørt	0
		1502-0/0	Berørt	0
		1506-25/1018	Berørt	0
		1506-25/1014	Berørt	0
		1506-25/1	Berørt	0
		1506-25/1263	Berørt	0
		1506-25/1510	Berørt	0
		1506-25/1022	Berørt	0
		1506-24/288	Berørt	0
		1548-0/0	Berørt	0
01.01.2020	Omnummerering	1506-25/1016	Mottaker	0

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Enebolig

Bygningsnr	13445192			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	215/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	21.02.1968	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	215/0	Energikilde	
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	0	0	0	0	

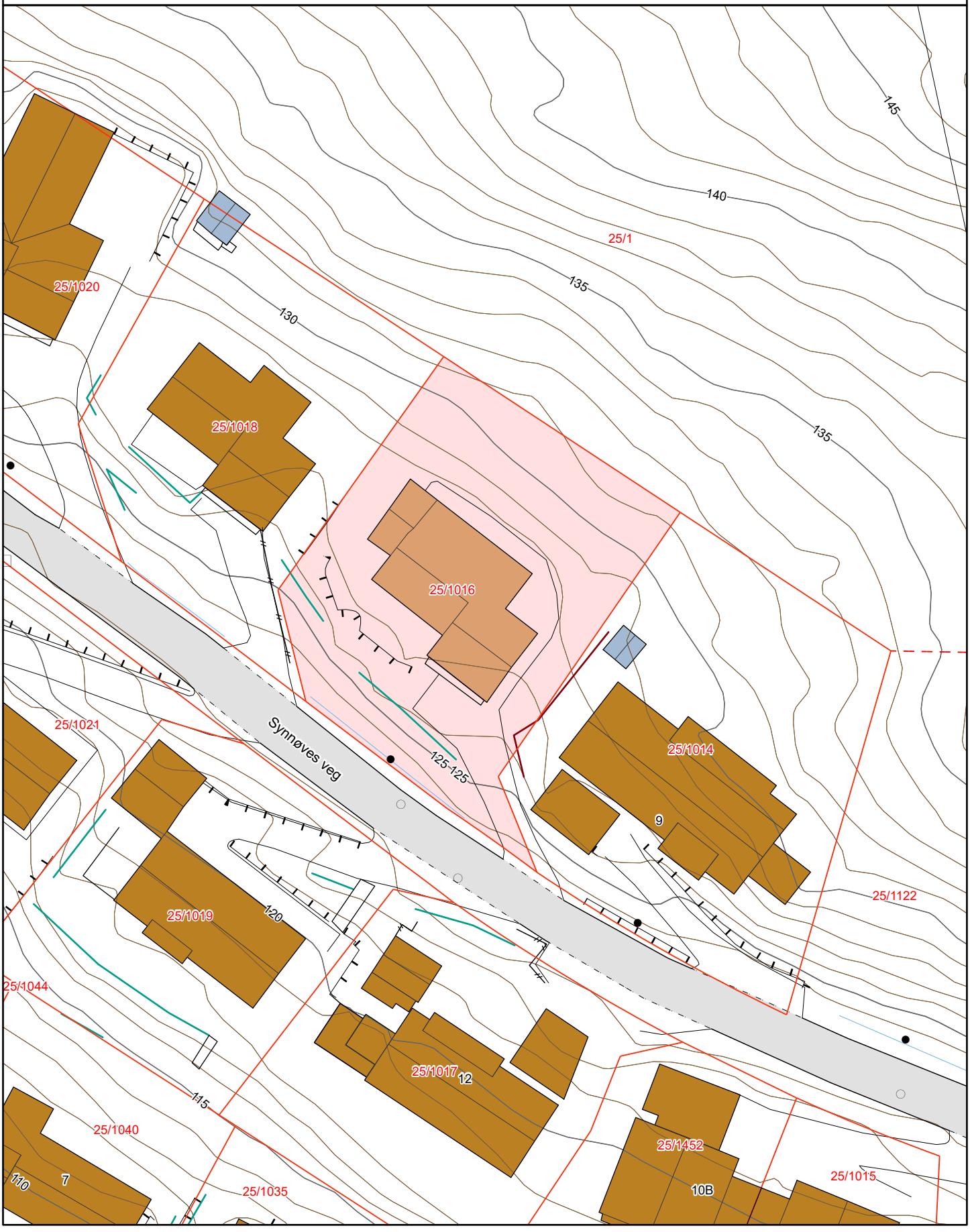
Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	184/0	0/0	184/0
U01	Underetasje	0	31/0	0/0	31/0

Oversiktskart

Adresse: **Synnøves veg 11, 6429 Molde**
Gnr/Bnr: **1506/25/1016/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1011 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 25.02.2026



Matrikkelkart

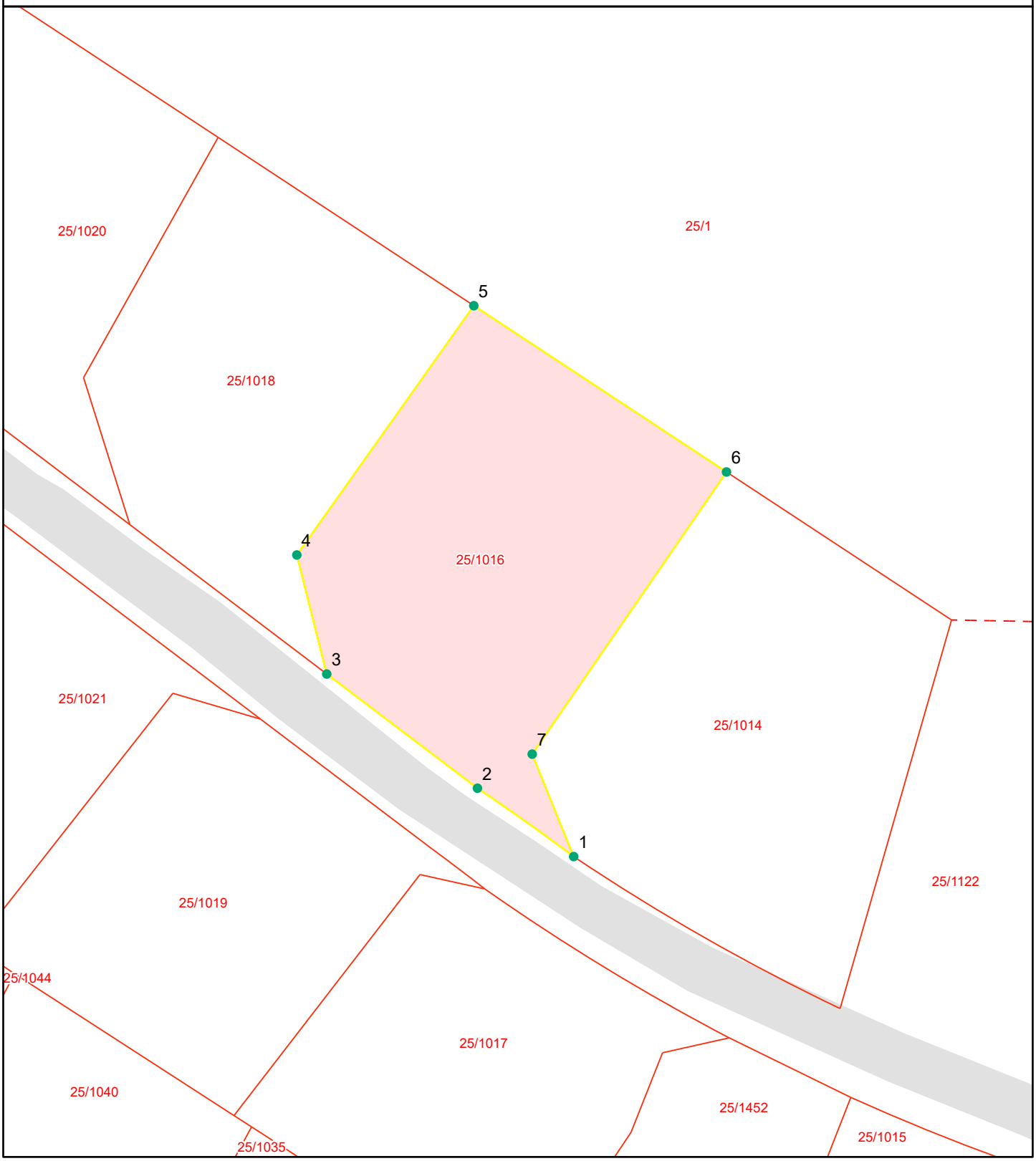
Adresse: **Synnøves veg 11, 6429 Molde**
Gnr/bnr: **1506/25/1016/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1011 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 25.02.2026

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 1011 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6958588.96	406919.81	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	10.91	200.444
2	6958595.26	406910.93	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	17.47	0
3	6958605.78	406897.02	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	11.33	0
4	6958616.75	406894.26	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	28.24	0
5	6958639.72	406910.59	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	27.95	0
6	6958624.4	406933.91	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	31.64	0
7	6958598.4	406915.98	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	10.21	0

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

Utskriftsdato: 25.02.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1506	**Gårdsnr.**	25	**Bruksnr.**	1016	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Synnøves veg 11, 6429 MOLDE								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	K201401
Navn	Kommuneplanens arealdel for Molde - del 1, 2015-2025
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06.10.2016
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/2717/K201401_Planbestemmelser_vedtatt.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 011 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 1 011 m^2 **KPHensynsonenavn** S_130 **KPSikring** Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0166
Navn	Langmyrv - Skogv - Frænav mellom Fjellbruv og Fuglsetbekken
Plantype	Mindre reguleringsendring
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	22.03.1966
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/5033/0166_RP_langmyrv-fuglsetbekken_regbest_1966-03-22.pdf

Id	0584
Navn	Reg.plan for Nordbyen Vest Hauglegda - Høgnakken
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	08.09.1986
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/6213/0584_RP_NordbyenVestHauglegda_planbest_1986-09-08.pdf

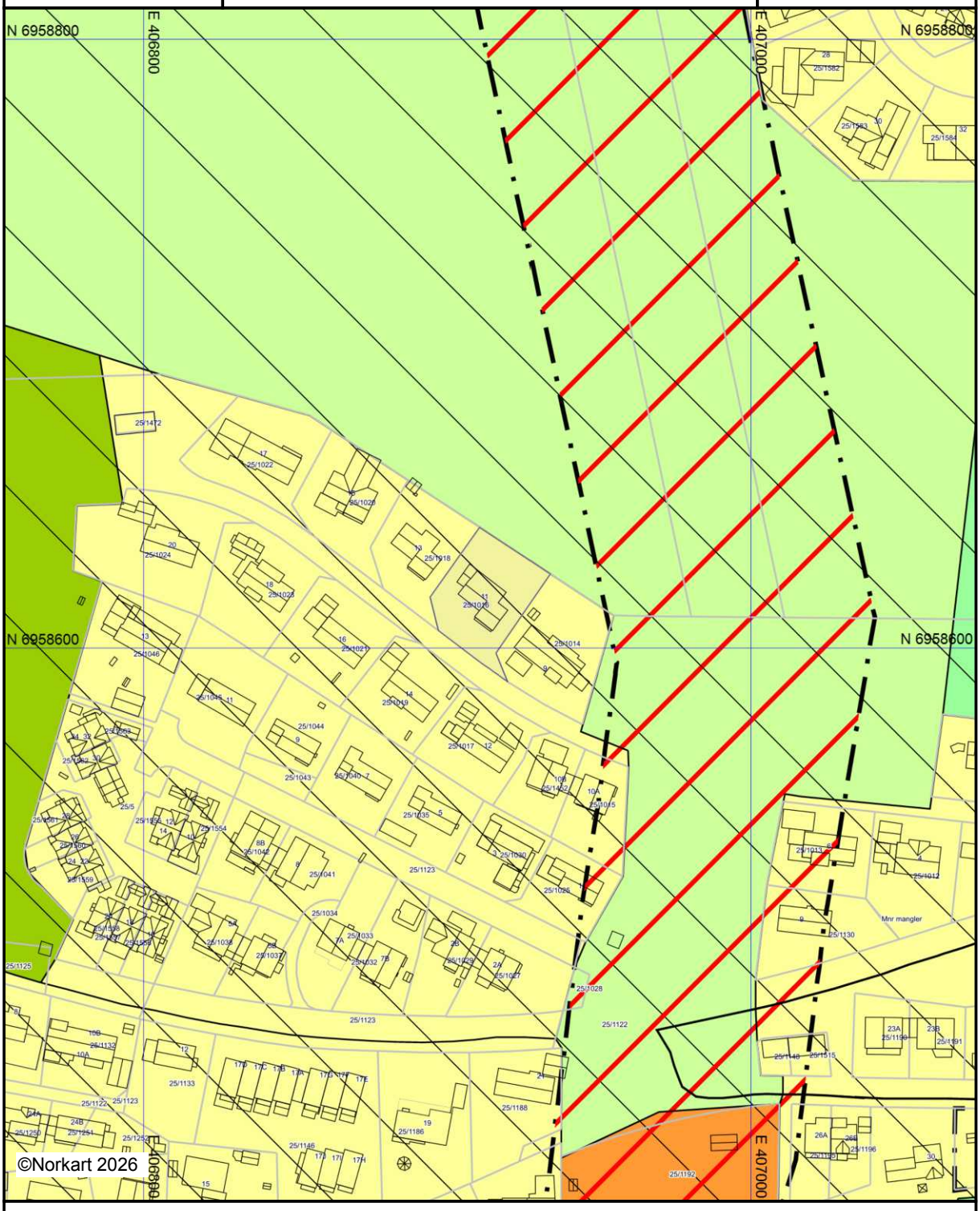
Molde kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 25/1016
Adresse: Synnøves veg 11
Utskriftsdato: 25.02.2026
Målestokk: 1:2000

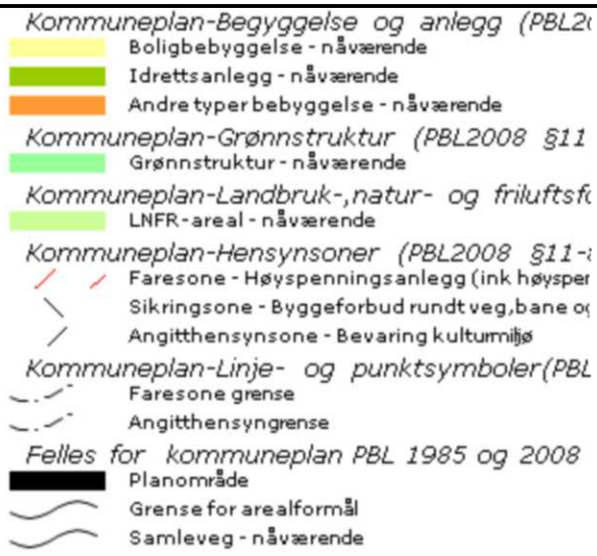
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



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

TEGNFORKLARING

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)

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

Båndlegging for regulering etter PBL - fremtidig

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)

- Faresone grense
- Sikringsonegrense
- Støysonegrense
- Angitthensyngrense
- Båndleggingggrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

Kartopplysninger

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

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

MOLDE KOMMUNE
Rådhusplassen 1, 6413 Molde

Underskrift ordfører

Stempel



Kommuneplanens arealdel for Molde, del 1, 2015 – 2025

Arealplan fra Strande til Aukra grense

Planbestemmelser og retningslinjer

Vedtatt i Molde kommunestyre, sak 97/16, 6.10.2016

Sist revidert 14.11.2016

MOLDE KOMMUNE

Innhold

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

Generelle bestemmelser

§ 1 Forholdet til kommuneplaner

§ 1.1 Følgende kommunedelplaner skal gjelde sammen med Kommuneplanens arealdel for Molde – del 1, 2015-2025:

- Kommuneplanens samfunnsdel 2013-2022
- Kommunedelplan – Hovednett for gående og syklende i Molde kommune, 2012-2022
- Kommunal norm for utforming av bussholdeplasser innenfor pendelbussnett-verket i Molde kommune
- Kommunedelplan for Møreaksen

Der det er motstridene interesser skal Kommuneplanens arealdel for Molde del 1, 2015-2025 gjelde.

§ 2 Forholdet til reguleringsplaner

§ 2.1 Ingen reguleringsplaner oppheves som følge av Kommuneplanens arealdel for Molde – del 1, 2015-2025. Der det er motstridende interesser skal kommuneplanen gjelde.

§ 3 Krav om reguleringsplan

§ 3.1 Bygge- og anleggstiltak og andre tiltak som kan få en vesentlig virkning for miljø og samfunn krever reguleringsplan.

§ 3.2 Tiltak til og med 4 nye boenheter i områder innenfor eksisterende boligbebyggelse krever normalt ikke reguleringsplan dersom volum og form tilpasses omkringliggende bebyggelse og bestemmelser om fortetting blir ivaretatt.

Oppretting av nye boenheter innenfor eksisterende bygningsmasse utløser ikke plankrav dersom øvrige bestemmelser i kommuneplanen overholdes.

§ 3.3 Følgende områder regulert/merket med båndleggingssone i plankartet skal planlegges helhetlig gjennom områderegulering:

a) S1 – Fabrikkvegen
b) S2 – Roseby (området S2 kan deles opp i flere områdeplaner hvis nødvendig)
c) S3 – Lundavang og Stuevollen
d) Frænavegen

§ 4 Innhold i utbyggingsavtaler

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

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

Bestemmelser til arealformål

§ 5 Boligbebyggelse

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

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

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

§ 6 Offentlig tjenesteyting

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

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

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

§ 6.4 Ved etablering av helse- og omsorgssenter beregnet for varig opphold skal det settes av godt egnede uteoppholdsareal.

§ 6.5 Område O1 – Området avsatt til kombinasjonsformål offentlig/privat tjenesteyting og grønnstruktur. Det tillates etablering av en barnehage. Resterende areal skal brukes som grøntstruktur. Grønnstrukturen kan brukes som del av uteareal for barnehagen, men må være tilgjengelig for allmennheten etter at barnehagen stenger.
Det kan ikke gis driftstillatelse for barnehagen før de ubebygde deler av området er opparbeidet og tilrettelagt for både bruk av barnehagen og almen bruk som friluftsog lekeområde.

Retningslinjer til offentlig tjenesteyting

1. Skoler og barnehager bør der det er mulig lokaliseres i tilknytning til grønne områder som kan benyttes av barna og ungdommen.
2. For skoler og helse- og omsorgssenter kan deler av uteoppholdsarealet være regulert som offentlige friområder og inngå som en del av tilliggende grønnstruktur.
3. For helse- og omsorgssenter beregnet for varig opphold bør uteoppholdsarealet være minimum 25 m² per 100 m² bruksareal.

§ 7 Handel og næring

§ 7.1 Etablering av nytt eller utvidelse av eksisterende kjøpesenter eller forretningsareal for detaljvarer med en samlet BRA over 3000 m² tillates ikke utenfor A-området vist i Temakart 1.

Retningslinjer til handel og næring

1. Næringsvirksomhet skal lokaliseres i samsvar med målsetting om rett virksomhet på rett sted. Lokaliseringskriteriene er beskrevet i planbeskrivelsen.

§ 8 Samferdsel og teknisk infrastruktur

§ 8.1 Hovedruter for sykkel og gangtrafikk skal sikres i samsvar for kommunedelplan - Hovednett for gående og syklende i Molde kommune. Nye utbyggingsområder skal tilrettelegges med effektiv sykkelforbindelser til hovednettet.

§ 8.2 Trafikksikre gangforbindelser skal ivaretas i all arealplanlegging.

§ 8.3 Kollektivtransportens fremkommelighet skal sikres på alle hovedruter. Etablering av holdeplasser skal skje i samråd med Molde kommune og den aktuelle vegeier. Kommunal norm om utforming av bussholdeplasser skal legges til grunn.

§ 8.4 Ved etablering av næringsvirksomhet skal det legges til rette for trafikksikker varelevering. Varelevering skal primært løses på egen grunn.

§ 8.5 Alle arealplaner skal ta hensyn til virkningen for trafikksikkerhet og fremkommelighet på berørt vegnett.

§ 8.6 Avkjørsler fra riks- og fylkesveg der det ikke er krav om reguleringsplan skal plasseres, utformes og brukes i samsvar med gjeldende vegnormal og vurderes etter den til en hver tid gjeldende rammeplan for holdning til avkjørsler, jf. vegloven §§ 40-43.

§ 9 Kombinert bebyggelse og anleggsformål

a) For området Lundavang (Molde sykehus, deler av S3) er reguleringsformålet satt til offentlig tjenesteyting og boliger. Formålet boliger kan først brukes når plankravet er oppfylt og sykehusdrift opphører på dette stedet. For eksisterende boliger innenfor området skal eksisterende reguleringsplaner gjelde, og med nødvendig utfylling av kommuneplanens bestemmelser.
b) For området K1 er reguleringsformålet næring, forretning og privat tjenesteyting.
c) For området K2 er reguleringsformålet næring og forretning.
d) For området O1 er reguleringsformål offentlig og privat tjenesteyting og grønnstruktur. Bestemmelsene i § 6.5 gjelder.

§ 10 Parkering

§ 10.1 Det skal avsettes plass for biler og sykler på egen grunn i samsvar med soneinndeling vist på figur 2 og Temakart 3.

§ 10.2 Da det ikke er samsvar mellom parkeringskravene i gjeldende reguleringsplan og kommuneplanens krav skal kommuneplanen gjelde.

§ 10.3 Kommunen kan samtykke i at det i stedet for parkeringsplass på egen grunn eller på fellesareal blir innbetalt et beløp for hver manglende plass til kommunen for bygging av parkeringsanlegg, jf. PBL § 28-7. Innbetalt beløp skal være i samsvar med kommunestyrets gjeldende satser.

§ 10.4 Minst 5 % av felles og/eller offentlige parkeringsanlegg skal være tilrettelagt for forflyttingshemmede. Parkering utformes, plasseres og skiltes i samsvar med gjeldende normer og anbefalinger.

§ 10.5 Minst 6 % av parkeringsplassene til offentlige virksomheter og publikumsbygg skal ha ladepunkt for elbiler.

§ 10.6 Sykkelparkering ved kommunale/fylkeskommunale/statlige bygg og institusjoner skal skje i tilknytting til hovedinngangen. Minst 40 % av den påkrevde sykkelparkeringen skal skje under tak. Valg av stativet skal fastsettes av kommunen.

Retningslinjer til parkering

1. For boliger kan krav om sykkelparkering dekkes med tilstrekkelig bodareal i/ved huset eller garasjen.
2. Forslagsstiller til reguleringsplaner bør i bestemmelsene tilrettelegge for strøm ved parkeringsplassene:
    a. Bolig med felles parkeringsareal: En per boenhet
    b. Parkering for ansatte: Min. 20 % av parkeringsplassene
    c. Nærings/besøksbygg: Min. 10 % av parkeringsplassene

Krav til parkeringsplasser for nærings- og servicefunksjoner

(I de tilfeller det er nødvendig skal det rundes opp til nærmeste hele tall)

Bilplasser				
Virksomhet	P-formål	Sentrum	Indre byområde	Øvrige områder
		Maks	Min - Maks	Min - Maks
Forretning/detaljhandel	Ppl/100 m² BRA	1,5	1,0 – 2,0	1,5 – 4,0
Kjøpesenter	Ppl/100 m² BRA	1,5	-	-
Kontor	Ppl/100 m² BRA	1,0	1,0 – 2,0	1,0 – 3,0
Industri/lager	Ppl/100 m² BRA	0,5	0,5 – 1,0	≥ 1,0
Forsamlings – og konferansesenter	Ppl per 10/sitteplass	1,0	1,0 – 3,0	≥ 3,0
Hotell	Ppl/Gjesterom	0,3	≤ 0,5	≥ 0,5
Restaurant/kafe	Ppl/100 m² BRA	2,0	2,0 – 4,0	≥ 4,0
Barnehage	Ppl/Avdeling	6,0	4,0 – 8,0	≥ 6,0
Institusjoner/sykehjem	Ppl/Sengeplass/boenhet	0,5	0,5 – 1,0	≥ 0,5
Barne- og ungdomsskole	Ppl/Ansatt	0,5	0,5 – 1,0	0,5 – 1,0
Videregående skole	Ppl/Ansatt	0,5	0,5 – 1,0	0,5 – 1,0
Høyskole	Ppl/Student	0,1	0,1 – 0,5	0,1 – 0,5
Idrettsanlegg m/ tilskuere	Ppl/10 tilskuer	1	0,0 – 2,5	0 – 4
Idrettsanlegg u/ tilskuere	Ppl/100 m² BRA	0,5	0,5 – 2,0	≥0,5
Båthavn	Ppl/Båtplass	0,3	0,3 – 0,5	≥ 0,3

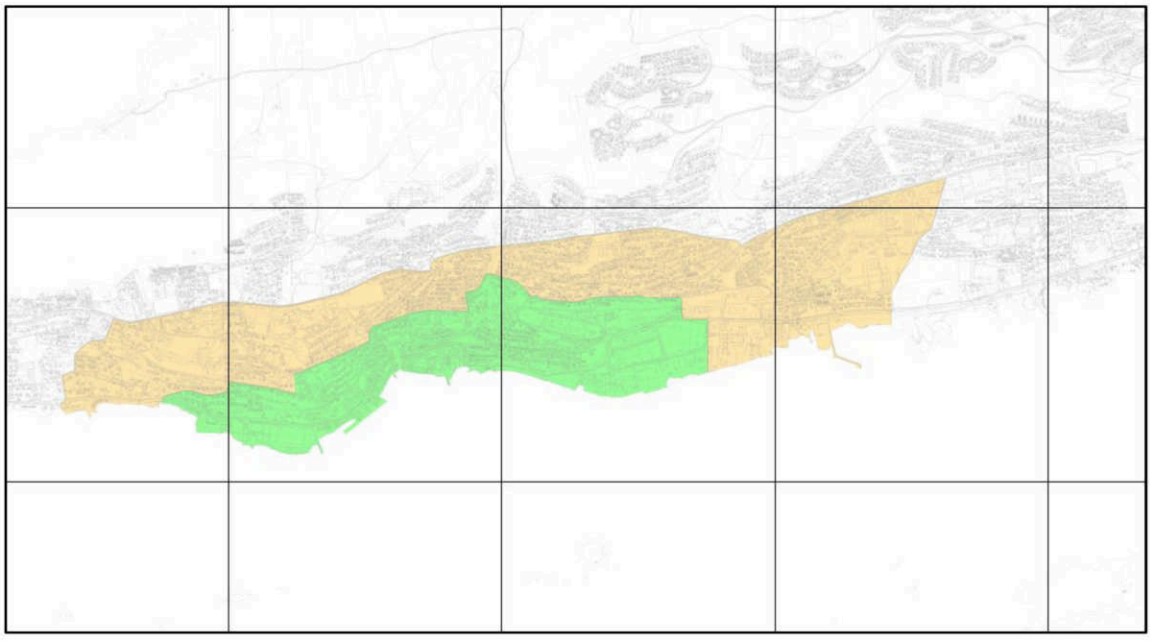
Sykkelplasser				
Virksomhet	P-formål	Sentrum	Indre byområde	Øvrige områder
		Min	Min	Min
Forretning/detaljhandel	Ppl/100 m² BRA	1,0	0,5	0,3
Kjøpesenter	Ppl/100 m² BRA	1,0	-	-
Kontor	Ppl/100 m² BRA	1,0	1,0	0,5
Industri/lager	Ppl/100 m² BRA	0,5	0,5	0,2
Forsamlings – og konferansesenter	Ppl per 10/sitteplass	2,0	2,0	1,0
Hotell	Ppl/Gjesterom	0,2	0,2	0,1
Restaurant/kafe	Ppl/100 m² BRA	0,2	0,2	0,2
Barnehage	Ppl/Avdeling	3,0	3,0	2,0
Institusjoner/sykehjem	Ppl/Sengeplass/boenhet	0,3	0,3	0,3
Barne- og ungdomsskole	Ppl/Ansatt/elev	0,5	0,5	0,5
Videregående skole	Ppl/Ansatt/elev	0,5	0,5	0,5
Høyskole	Ppl/Ansatt/elev	0,5	0,5	0,5
Idrettsanlegg m/ tilskuere	Ppl/10 tilskuer	2,0	2,0	1,0
Idrettsanlegg u/ tilskuere	Ppl/100 m² BRA	1,0	1,0	1,0
Båthavn	Ppl/Båtplass	0,2	0,2	0,1

Krav til parkeringsplasser for bolig

(I de tilfeller det er nødvendig skal det rundes opp til nærmeste hele tall)

Bilplasser				
Boligtype	P-formål	Sentrum	Indre byområde	Øvrige områder
		Min	Min	Min
Boenhet	Boenhet ≤ 60 m² Boenhet ≥ 60 m²	0,5 1	1,0 1,5	1,5 2,0
Studentboliger	Boenhet ≤ 30 m² Boenhet ≥ 30 m²	- -	0,2 0,5	0,2 0,5

Sykkelplasser				
Boligtype	P-formål	Sentrum	Indre byområde	Øvrige områder
		Min	Min	Min
Boliger	Boenhet ≤ 60 m² Boenhet ≥ 60 m²	1 2	1 2	1 2
Studentboliger	Boenhet ≤ 30 m² Boenhet ≥ 30 m²	1 1	1 1	1 1



Figur 2: Parkeringssoner (grønn = sentrum, oransje = indre byområde, hvit = øvrige områder)

§ 11 Blå og grønne strukturer

§ 11.1 Tiltak for å fremme friluftsliv, turveier og områder for lek og rekreasjon kan tillates.

§ 11.2 I regulerings-, dele- og byggesaker skal aktuelle gangatkomster til overordnet grønnstruktur og friluftsområde sikres/gjennomføres.

§ 11.3 Ved søknad om tiltak iht. pbl. §§ 20-1 og 20-2, skal det dokumenteres at store trær og annen verdifull vegetasjon bevares og gis gode vekstforhold, og at det avsettes tilstrekkelig plass til rotsystem og krone. Ved søknad iht. §§ 20-1 og 20-2 skal det ved innsendelse av søknad redegjøres for hvordan store trær eller annen verdifull vegetasjon er ivaretatt.

§ 11.4 Dersom større trær fjernes eller skades, i strid med gitt tillatelse eller godkjent reguleringsplan, kan kommunen kreve satt opp fullverdige erstatningstrær. Jf. for øvrig pbl. § 32-3. Det samme gjelder for allébeplantning eller enkeltstående trær som er regulert for bevaring innenfor arealformålet trafikkområde eller annet formål langs veiene, jf. pbl. § 32-3

§ 11.5 Sammenhengende grønne korridorer og grøntdrag (uavhengig av formål) i byggesonen, inkl. forbindelser til overordnete friluftsområder, skal sikres og videreutvikles. Grønne korridorer og grøntdrag ivaretar både landskap, økologiske sammenhenger og ferdselsårer. Gatetrær og alléer langs veier og stier skal sikres gjennom reguleringsplan.

§ 11.5 Området L1 skal sikres og opparbeides som lekeareal.

§ 12 LNFR - Moldemarka

§ 12.1 Generelle bestemmelser for Moldemarka

a. Moldemarka er avgrenset til områdene innenfor LNFR 1-4. Markagrensen følger formålsgrensene og skal håndheves restriktivt.
b. Innenfor områdene LNFR 1-4 skal hensynet til friluftsliv, landskap, klima- og naturvern prioriteres. Alle tiltak skal søke å fremme disse hensynene.
c. Vegetasjon som er viktig for naturmangfoldet skal søkes bevart og skjøttet.
d. Det tillates å bygge nye stier og turveger innenfor LNFR 1, LNFR 2 og LNFR 4. Eventuelle tiltak skal behandles av formannskapet i Molde kommune.
e. Tilbygg i en etasje til hytter kan tillates dersom hytta etter utbygging er mindre en m²-BYA = 40 m². Det tillates et uthus per hytte når dette er mindre enn 10 m².

Generelle retningslinjer for Moldemarka

1. Fysisk tilrettelegging for friluftsliv skal bidra til å gi alle grupper i befolkningen mulighet til naturopplevelser og rekreasjon. Ved tilrettelegging skal en spesielt ta hensyn til mennesker med nedsatt funksjonsevne.

2. Tilretteleggingen skal være variert og imøtekomme mangfoldet av Moldemarkas brukere. Tilrettelegging skal skje på en naturtilpasset måte. Områder som er særlig sårbar mht. naturmangfold skal bevares.
3. Anlegg for konkurranseidrett skal lokaliseres utenom Moldemarka.
4. All fysisk tilrettelegging skal avklares med grunneierne.
5. For hytter skal det ikke legges inn strøm og vann. Det tillates ikke gjerder rundt hytter. Verandaer kan tillates dersom de er overbygd og inngår som en del av bygningskroppen til hytta.
6. Rydding av gjengrodde stier, og gjennomføring av tiltak for å redusere slitasje som følge av aktivitet skal anses som positivt.

§ 12.2 Lisonen – LNFR 1

I Lisonen – LNFR 1 skal det tas særlig hensyn til skogens verdi for landskap, klimavern og opplevelsesverdi.

Retningslinjer for Lisonen – LNFR 1

1. Nær boligbebyggelsen har skogen stor verdi som lekeområde for barn. Det skal derfor tas spesielle hensyn for å bevare områder for lek.
2. I særlig synlige deler av lia skal hogstflatene søkes begrenset til et minimum.
3. I mulig løsneområder for snøskred skal det ikke hogges slik at det blir dannet flater.
4. Nærmiljøanlegg som for eksempel lekeplass, gapahuk og liknende kan lokaliseres innenfor lisonen. Etablering av slike funksjoner bør skje i nærhet til bebyggelsen.

§ 12.3 Sentralsonen – LNFR 2

Sentralsonen – LNFR 2 skal være kjerneområdet for tilrettelegging for friluftsliv og mosjonsidrett.

§ 12.4 Øvre sone – LNFR 3

Øvre sone – LNFR 3 skal søkes uberørt av tilrettelegging for friluftsliv og skogbruks-tiltak.

Retningslinjer for Øvre Sone – LNFR 3

1. Bygging av turveger og skogsveger er ikke ønskelig i denne sonen.
2. Over våte partier som myrer og liknende kan det legges ut stokker som kavleveg. Det kan også legges grus over kortere strekninger for å unngå terrengskade som følge av aktivitet.

§ 12.5 Haukebødalen – LNFR 4
Friluftsliv skal være det dominerende formålet, men det tillates begrenset skogbruk.

Retningslinjer for Haukebødalen – LNFR 4

1. I grensen mot LNFR 3 bør en begrense inngrep. Hogst bør skje som uttak av enkelttrær eller gruppehogst.

§ 13 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone
§ 13.1 Byggeforbud i 100-metersbeltet fra strandlinjen gjelder ikke der annen byggegrense fremgår av gjeldende reguleringsplan. Bebyggelse skal ikke være til hinder for ferdsel i strandsonen.

§ 13.2 Tiltak som fremmer friluftsliv kan tillates forutsatt at økologiske funksjoner i strandsonen blir opprettholdt (med tiltak menes i denne sammenheng opparbeiding av turstier, fasiliteter knyttet til friområder og liknende).

§ 13.3 Langs vann og vassdrag skal naturverdier, landskap, kulturminner og friluftsinteresser ivaretas. Langs alle vassdrag med årssikker vannføring (elver, bekker, vann og tjern) skal det opprettholdes og om mulig utvikles et naturlig vegetasjonsbelte som ivaretar viktige økologiske funksjoner, motvirker erosjon og bidrar til flomsikring og friluftsliv.

§ 13.4 Byggegrenser langs vann og vassdrag

a) I områder regulert til LNF i kommuneplanen tillates det ikke tiltak etter pbl. §§20-1, 20-2 og 20-3 nærmere vassdrag enn 100 meter (pbl § 11-11 nr. 5).
b) I ikke regulerte byggeområder langs vassdrag tillates ikke tiltak nærmere vassdrag enn 20 meter (pbl § 11-9 nr. 5).
c) I regulerte områder langs vassdrag gjelder byggegrenser i vedtatte reguleringsplaner.
d) Faresoner, hensynssoner og andre krav satt i kommuneplanen gjelder for alle områdene.

Retningslinjer:

1. *Ved søknad om tiltak (bebyggelse og anlegg) langs vannfronten bør utformingen av tiltakene synliggjøre og utvikle stedets særtrekk. Naturlig vegetasjon bør i størst mulig grad bevares, og ved nyetablering skal stedegen vegetasjon benyttes.*
2. *Langs resterende vann, vassdrag og myrer bør det være en 5 meter sone (beregnet fra kant) for å sikre en kantvegetasjon som ivaretar dyreliv, estetikk og biologisk mangfold.*

§ 14 Fritidsbebyggelse og naust

§ 14.1 Ny fritidsbebyggelse kan ikke ha gesimshøyde over 5 meter eller, mønehøyde over 6 meter. Takvinkelen skal være maks 35 grader. Maks BYA er 130 m^2, inklusiv uthus/anneks, eks. parkeringsplasser. Utnyttelsesgraden beregnes i henhold til gjeldende teknisk forskrift (TEK).

§ 14.2 Det skal legges vekt på god tilpasning av hyttene i terrenget. Terrengtilpasningen skal illustreres i forbindelse med reguleringsplan.

§ 14.3 Viktige utsiktspunkt og horisontallinjer/silhuettdannede områder skal ikke bygges ned.

§ 14.4 Nye fritidsboliger skal ikke beskjære sammenhengende urørte naturområder, attraktive friluftsområder eller viktige sti- og løypenett.

§ 14.5 Det er ikke lov å sette opp gjerder rundt eiendommen. Nettinggjerde for avskjerming mot dyr på beite omfattes ikke av forbudet.

§ 14.6 Naust forutsettes benyttet til lagring av båt og fiskeutstyr, og kan ikke benyttes til varig opphold. Naust skal terrengtilpasses, og skal i størrelse, formspråk, materialbruk og farge harmonere med bygde og naturgitte omgivelser. Privatiserende tiltak rundt naustet er ikke tillatt, og fri ferdsel langs stranda skal ikke hindres.

§ 14.7 Naust skal oppføres frittliggende. Sammenbygging av naust kan aksepteres om forholdene tilsier det. Kaier eller moloer tillates ikke uten at dette inngår i egen detaljreguleringsplan. Maksimal mønehøyde skal ikke overstige 6 m målt fra dørstokk hoveddør mot sjøen. Takvinkelen skal ligge innenfor 28-40 grader. Totalt bruksareal eller bebygd areal beregnet i henhold til TEK, skal ikke overstige m^2-BYA=40 m^2. For naust tilhørende gardsbruk er m^2-BYA tilsvarende m^2-BYA = 50 m^2. Evt. loftsrom skal ikke inneholde måleverdige areal. Altan/utkraging er ikke tillatt. Strandlinjen skal bevares i størst mulig grad når det gjelder terreng og vegetasjon.

§ 14.8 Der det er praktisk mulig skal, elveforbygninger o.l. i hovedsak utføres i naturstein.

Faresoner og hensynssoner

§ 15 Faresoner

§ 15.1 Ras – og skredfare

a) Skredsikkerhet skal dokumenteres i plansammenheng. Der skredsikkerhet ikke er dokumentert i reguleringsplan, skal dette gjøres ved byggesøknad.
b) Ved tiltak jf. PBL § 11-7, nr. 1-2 innenfor ras- og skredfareområder, skal farenivået og eventuelle avbøtende tiltak vurderes.
c) I områder under marin grense skal eventuell forekomst av kvikkleir og rasfare vurderes av geoteknikker. Sikringstiltak må være gjennomført før bygging.

§ 15.2 Flom og havnivåstigning

a. Reguleringsplaner og tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 som berører *Faresone flom* skal planlegges og utformes slik at tilstrekkelig sikkerhet oppnås. Behov for risikoreduserende tiltak skal alltid vurderes og dokumenteres.
b. Flomfaren langs kysten skal vurderes i alle reguleringsplaner som er berørt av *Faresone flom* i kommuneplanen etter veileder «Håndtering av havnivåstigning i kommunal planlegging» (DSB og Fylkesmannen.no).
c. Naturlige flomveier skal bevares.
d. Innen en avstand på 30 meter fra bekker/elver med årssikker vannføring og som ikke er omfattet av *faresone flom* skal det i reguleringsplaner og tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1 planlegges og utformes slik, at tilstrekkelig sikkerhet mot flom oppnås. Behov for risikoreduserende tiltak skal alltid vurderes og dokumenteres.
e. Utbyggingstiltak under kote +4 skal etablere egne overvannssystem for bortledning til sjø og ikke tilknyttes det kommunale fellessystemet.
f. Ved etablering av private avløpsnett der sluk ligger lavere enn kote +4 m, tillates ikke påslipp til offentlig nett gjennom selvfallsystem. Påslipp til offentlig nett skal skje ved hjelp av pumpeanlegg med tilbakeslagssikring.

§ 15.3 Høyspenning

I reguleringsplaner og ved søknad om tiltak skal avstand fra høyspenningsanlegg til bygg for varig opphold, samt tilhørende uteareal og lekeplasser, ikke ligge nærmere enn en grense for magnetfeltet på 0,4 µT (mikroTesla). Jfr. retningslinjer fra Statens strålevern.

Retningslinjer:

1. *Ved etablering av boliger, barnehager, skoler og utelekeområder og andre rekreasjonsområder nær høyspentanlegg eller transformatorstasjoner, skal det foretas en utredning av virkningene dersom det elektromagnetiske feltet ved gjennomsnittlig årlig strømbelastning overstiger 0,4 µT. Det samme gjelder ved etablering av høyspentanlegg eller transformatorstasjoner. Utredningene skal foreslå avbøtende tiltak.*

§ 15.5 Skytebane

Ved søknadspliktige tiltak på eller i tilgrensende områder til skytebane skal det redegjøres for hvordan sikkerhet og akseptabelt støynivå jf. statlige retningslinjer for skytebanestøy skal sikres.

§ 16 Hensynssoner

§ 16.1 Naturtyper

Ved tiltak jf. PBL 11-7 innenfor hensynssone naturtyper skal økologiske funksjoner opprettholdes.

§ 16.2 Restriksjonssone Flyplass

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

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

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

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

§ 16.3 Nedslagsfelt drikkevann

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

§ 16.4 Støysoner

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

Retningslinjer:

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

simumsgrenser for støy for tidsrommet 23-07 og på søn- og helligdager, maksimumsgrenser for dag og kveld samt ekvivalente støygrenser.

3. *Lydnivå (Lden) i grønnstruktur skal holdes under 55 dBA og et lydnivå ned mot 50 dBA skal tilstrebes. I og i nærheten av rekreasjonsområder med lydnivå under 50 dBA, såkalte stillesoner, skal utbygging og endring av virksomhet planlegges slik at økning av støynivået i rekreasjonsområdet unngås.*
4. *Med støyfølsom bruk menes skoler, barnehager, boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger og rekreasjonsarealer.*
5. *Med planforslag eller søknad om ny bebyggelse eller om anlegg som kan produsere økt støy, skal det følge en støyfaglig utredning med beregning og kartfesting av støysoner, samt påvirkning på nærliggende støyømfintlig bruk, med forslag til avbøtende tiltak og en vurdering av effekten av disse.*
6. *Det tillates ikke støyfølsom bebyggelse i rød støysone med brudd på forurensningsforskriften.*

§ 16.4 Hensynssone kulturmiljø/båndleggingssone kulturminne

Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på en annen måte utillatelig ødelegge kulturminner innenfor disse områdene, uten tillatelse fra kulturminnemyndighetene, jf. kml. §§ 3 og 8.

Retningslinjer:

Ved utarbeiding av reguleringsplaner må eventuelle kulturminne og kulturmiljø beskrives i planbeskrivelsen, og det skal vises hvordan en har søkt å ta hensyn til disse.

Dersom verdifulle kulturminne eller kulturmiljø blir berørt av utbyggingstiltak, eller tiltaket kan virke inn på hittil ukjente automatisk fredete kulturminne, skal saken legges fram for regional kulturminnemyndighet (jf. PBL § 11-9, nr. 7 og Kulturminnelova (KML) § 8, 1. og 4. ledd.).

Dersom det i sammenheng med gravearbeid avdekkes automatisk fredete kulturminner, eller det viser seg at tiltaket kan virke inn på automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet straks stanses og fylkeskonservator orienteres for en nærmere gransking på stedet, jf. kulturminnelova § 8, 2.ledd.

Uterom, fortetting og estetikk

§ 17 Generelt om lek og uterom

§ 17.1 Fellesbestemmelser for lek og uterom

a. Utforming og oppfølging av krav stilt i bestemmelsene må dokumenteres i alle planer.
b. I detaljreguleringsplaner og områdereguleringsplaner uten plankrav skal det utarbeides en utomhusplan som viser arealer til lek og opphold. Planen bør også vise plassering av utstyr, nye og eksisterende koter, områder for ferdsel og beplantning, murer og materialbruk. Utomhusplanen skal være i målestokk 1:200.
c. I detaljreguleringsplaner skal det ligge ved sol- og skyggediagram som viser solforholdene for minst vår-/høstjevndøgn kl. 15.00.

§ 18 Lekeplasser

§ 18.1 Generelle krav til lekeplasser

a. Hovedatkomsten til lekeplasser skal være langs gang-/sykkelveger, fortau, sti, gjennom grøntområder eller langs lavt trafikkerte veger. Ved kryssing av veg skal det legges til rette for trafikksikre løsninger.
b. Minst 50 % av lekeplassen skal være solbelyst ved klokken 15.00 ved vår/høstjevndøgn.
c. Areal brattere enn 1:3 skal ikke regnes med i lekeareal.
d. Det tillates ikke et støynivå på mer enn 55 dB på lekeplasser. Dette må dokumenteres.
e. Ingen areal smalere enn 10 meter kan regnes som lekeareal.
f. Areal avsatt til kjøreveg, parkering, fareområde og areal belagt med restriksjoner som hindrer barn sin frie lek, skal ikke regnes som lekeareal.
g. Lekeplasser skal ikke etableres under eller i tilknytning til høyspentlinjer. Det tillates ikke bygd trafo i tilknytning til lekeplasser.
h. Lekeplasser skal kunne brukes året rundt.

§ 18.2 Sandlekeplasser (2-6 år)

a. Lekeplassen skal etableres med maksimal avstand på 50 meter fra boligene. For å sikre et funksjonelt areal skal en sandlekeplass være minst 200 m² og kan betjene opptil 20 boenheter. Der det er hensiktsmessig og avstandskravene overholdes kan flere lekeplasser slås sammen. For hver 5. boenhet over 20 må lekearealet økes med 25 m².

b. Lekeplassen skal minimum tilby sandarealer, et lekeapparat og sitteplasser. Deler av arealet skal ha fast dekke for bruk av trehjulssykkel, barnevogn og rullestol. Bruk av naturlig terreng og vegetasjon bør inngå i planleggingen.

§ 18.3 Kvartalslekeplass (5-13 år)

a. Lekeplassen skal etableres med maksimal avstand på 150 meter fra boligene. Arealet skal være minst 1500 m² og betjene opptil 200 boliger. I områder der det er hensiktsmessig kan lekeplassen knyttes til barnehager. Sambruk må være sikret gjennom avtale.
b. 50 % av lekeplassen skal være flat med maksimal stigning på 1:20 og ha fast dekke. Lekeplassen skal tilby muligheter for blant annet ballspill, sykling og hvis mulig vinteraktiviteter som aking og ski.
c. Det skal etableres minst 10 sykkelstativ ved lekeplassen.

§ 18.4 Bydelslekeplass (≥ 10 år)

a. Lekeplassen skal etableres med maksimal avstand på 500 meter fra boligene. Arealet skal være minst 5000 m² og betjene opptil 500 boenheter. Arealet kan der det er hensiktsmessig deles inn i lekeplasser på 2500 m².
b. Denne type lekeplass kan brukes som felles lekeplass for flere mindre boligområder. Lekeplassen kan med fordel legges i større, sentrale friområder. I områder der det er hensiktsmessig kan lekeplassen knyttes til utearealet til skoler. Sambruk må være sikret gjennom avtale.
c. Lekeplassen skal gi plass til plasskrevende aktiviteter. Det skal etableres minst 20 sykkelstativ ved lekeplassen.

§ 19 Uteoppholdsareal til boliger

§ 19.1 Med uteoppholdsareal menes her areal som kommunen har vurdert som egnet for opphold. Begrepet omfatter både private og felles uteoppholdsareal. Areal til lek inngår ikke i uteoppholdsareal.

Retningslinjer:

Følgende areal kan ikke defineres som uteoppholdsareal:

1. *Kant og restareal rundt bebyggelsen*
2. *Små, usammenhengende arealer med uhensiktsmessig form som ikke kan brukes til typiske uteoppholdsfunksjoner (for eksempel sittegrupper, lekeutstyr med mer).*
3. *Kjørbare gangveger, kjøreveger, parkeringsplasser for biler og sykler og areal for avfallsanlegg.*
4. *Terreng brattere enn 1:3 kan etter vurdering unntaksvis tillates når det skal opparbeides akebakke med nødvendig tilleggsareal.*

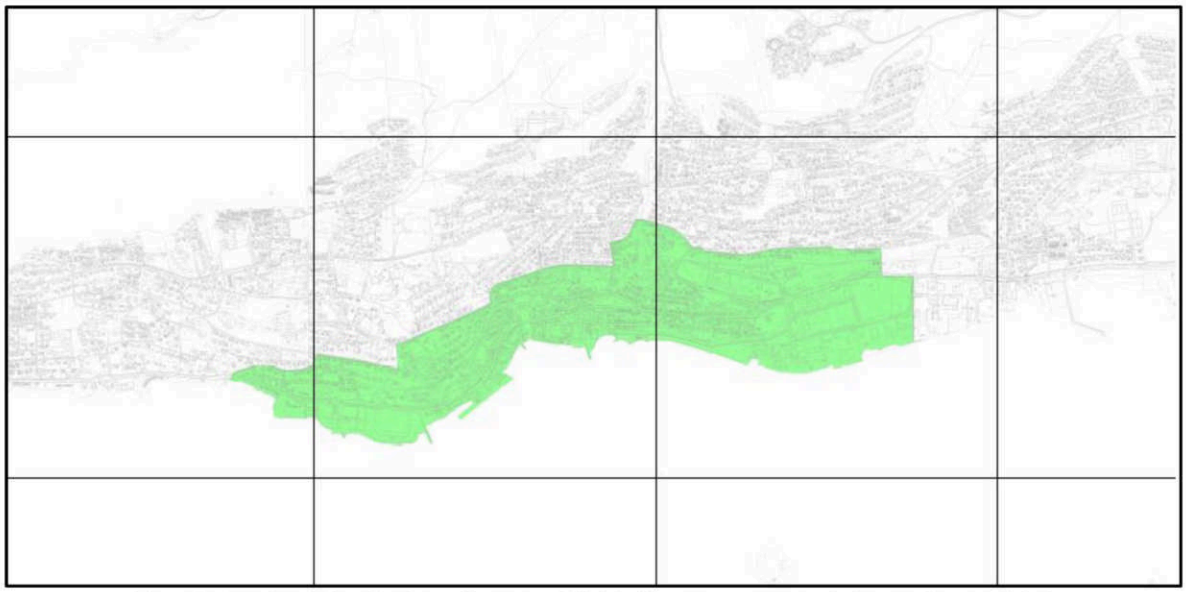
§ 19.2 Utforming av uterom

a. Ved utforming av uterom for nye boliger skal arealet være mest mulig sammenhengende, ha gode solforhold og bør være skjermet mot motorisert trafikk og forurensning.

b. Uterom for felles bruk skal utformes etter prinsippene for universell utforming. Uterommet skal være egnet til sosial møteplass for alle aldersgrupper og kunne brukes til alle årstider.
c. Areal brattere enn 1:3 kan ikke medregnes som uteoppholdsareal.

§ 19.3 Arealkrav til uteoppholdsareal

a. Det skal avsettes egnet uteoppholdsareal i samsvar med soneinndelingen vist i figur 3 og Temakart 2. Det legges til grunn følgende krav per boenhet:
    - 50 m² på egen grunn
b. I sentrumsområdet kan offentlige områder som byrom, sjøfront, parker, gatetun og andre bilfrie miljø inngå som uteoppholdsareal og areal til lek. Der arealkravet ikke er mulig å oppfylle, skal dette kompenseres med høyere kvalitet i utformingen av arealet. Dette må gjøres i samråd med Molde kommune.
c. I arealberegningen for uteoppholdsareal kan balkonger og terrasser inngå.



Figur 3: Soneinndeling for krav til uterom i Molde (Grønn = sentrum, hvit = øvrige områder)

§ 19.4 Private og offentlige arealer

Tiltak som skaper halvprivate/halvoffentlige uteoppholdsareal skal søkes unngått.

§ 19.5 Byrom

Uteoppholdsareal og grøntområder (jf. PBL § 11-7) skal prioriteres over andre formål innenfor sentrumssonen. Byrom/bakgårder kan brukes som del av private uteoppholdsareal i tettbebygde strøk.

§ 20 Fortetting

Generelle bestemmelser for fortetting

§ 20.1 For boligområder med planer uten krav om grad av utnytting eller hvor utnyttelsesgrad er angitt på annen måte enn % - BYA skal følgende gjelde:

- Områder med særlige restriksjoner jf. Temakart 4 (grønn sone) – 27 % BYA
- Områder for småhusbebyggelse jf. Temakart 4 (gul sone) – 30 % BYA
- Øvrige områder jf. Temakart 4 (hvit sone) – 35 % BYA

§ 20.2 For planer uten bestemmelser for byggehøyde, eller byggehøyde kun angitt i etasjetall skal PBL § 29-4 legges til grunn.

§ 20.3 I planer da det er regulert til villamessig bebyggelse skal villamessig forstås som frittliggende bebyggelse (enebolig, vertikaldelt/horisontaldelt tomannsbolig)

§ 20.4 Ved fortetting skal krav til parkering og uteoppholdsareal tilfredsstilles.

§ 20.5 Fortetting skal gjennomføres i henhold til gjeldende soneinndeling. Soneinndelingen fremgår av figur 4 og Temakart 4.

Retningslinjer:

1. Ved vurdering av dispensasjon av utnyttelsesgrad kan det legges vekt på gjennomgående utnyttelsesgrad i strøket. Med strøk menes veg- og gaterom. Kommunen vurderer hva som kan inkluderes i vurderingen.
2. Ved lavere volum kan høyre utnyttelsesgrad vurderes.

Områder med særlige restriksjoner jf. Temakart 4 (grønn sone)

§ 20.6 Hensyn til eksisterende gatestruktur, hagestruktur og bygningsvolum skal særlig vektlegges.

§ 20.7 Det tillates ikke å fradele nye tomter innenfor sonen.

§ 20.8 Oppretting av nye bruksenheter, samt på-/tilbygg knyttet til eksisterende bygningsmasse kan tillates når det ikke endrer strøkets karakter.

§ 20.9 Nye bygg som for eksempel garasjer og uthus skal underordnes hovedhuset på tomta, og tilpasses i form, farge og materialbruk.

Områder for småhusbebyggelse jf. Temakart 4 (gul sone)

§ 20.10 Småhuspreget skal ivaretas i det enkelte prosjekt. Med småhus menes frittliggende eller sammenføyde bolighus. § 20.3 gjelder ikke.

§ 20.11 Strøkets dominerende bebyggelsesstruktur skal legges til grunn ved plassering av ny bebyggelse, avstand til veg skal særlig vektlegges.

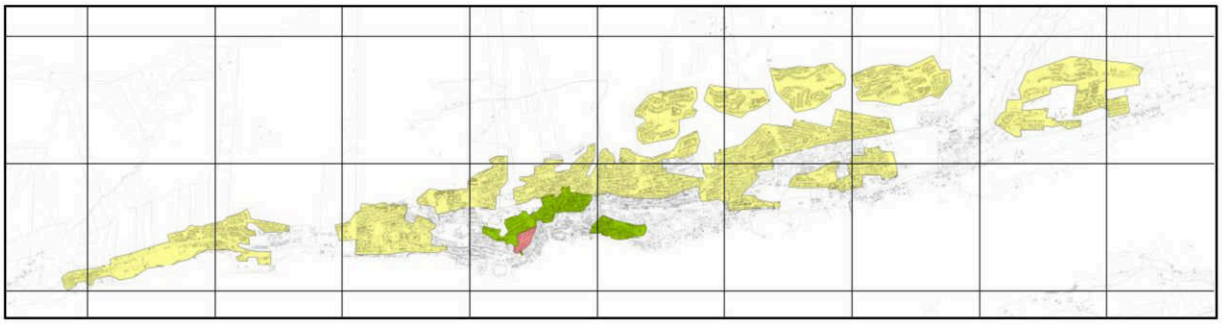
§ 20.12 Nye tiltak skal opprettholde strøkets karakter ved og samspille med høyde, volum, grunnflate, takform, farge, materialbruk og terreng.

Områder med spesielle plankrav jf. Temakart 4 (rød sone)

§ 20.13 For området merket med rød i temakart 4, skal det utarbeides en områdeplan. Med unntak for §§ 20.2, 20.3 og 20.4 gjelder ikke andre bestemmelser i § 20 for dette området.

Øvrige områder jf. Temakart 4 (hvit sone)

§ 20.14 Fortetting tillates basert på ny reguleringsplan.



Figur 4: Soneinndeling for fortetting (Grønn = områder med særlige restriksjoner, gul = områder for småhusbebyggelse, rød = område med spesielle plankrav).

§ 21 Kulturmiljø

§ 21.1 Tiltak som berører fredede kulturminner skal ikke utføres uten godkjennelse fra kulturminnemyndighetene jf. kulturminneloven. Kulturminnelovens meldeplikt vedrørende fornminnefunn i grunnen gjelder hele planområdet.

§ 21.2 Kulturmiljø som er markert som antikvarisk verdifull skal søkes bevart.

§ 22 Arkitektur og estetikk

Generelt

§ 22.1 Bebyggelsen skal tilpasses landskap/terrengform, eksisterende tomte- og bebyggelsesstruktur og vegetasjon. Bebyggelsen skal utformes i samsvar med sin funksjon og ta hensyn til tilgrensende bebyggelse når det gjelder plassering, utnyttingsgrad, volum, takform, material- og fargevalg.
I skrånende terreng skal bygninger i størst mulig grad tilpasses terrenget og ikke legges på planerte flater. Store skjæringer, fyllinger og murer skal unngås.

§ 22.2 Solceller og solfangere
Anlegg skal være godt integrert i fasaden/taket. Solfangere og solceller til produksjon av energi og varme tillates på alle bygg med unntak der plassering kommer i konflikt med kulturminneinteresser.

§ 22.2 Arkitektonisk/visuell profil
Det gjeldende arkitektoniske/visuelle profil for Molde kommune skal legges til grunn for tiltak innenfor planområdet.

Skilt
§ 22.3 Skilt og reklame på bygninger skal plasseres på veggflater. Folie på vinduer tillates der mindre enn 1/3 av vindusflaten blir overdekket.

§ 22.4 I bygg med flere virksomheter, skal firmaenes skilt samles i en felles presentasjon. Virksomhet i lokaler med fasade langs fortau eller gate med egen inngang kan ha egne skilt, maksimalt 1 skilt per virksomhet per fasade.

§ 22.5 Skilt skal ikke fremstå som sammenhengende bånd på fasaden, og skal ikke overskride et areal på 7 m². Monteres flere skilt nær hverandre regnes dette som samlede eksponeringsflaten som et skilt.

§ 22.6 I rene boligområder, må det ikke oppføres reklame. Mindre reklame på forretninger, kiosker o.l. kan oppføres i den grad det ikke er til sjenanse for omgivelsene.

§ 22.7 I åpent landskap, friområder og parker må det ikke oppføres reklame. Reklame tillates ikke plassert på stolper, gjerder, vegger eller trær.

§ 22.8 Skilt og reklame skal ved sin størrelse, utforming og farge være tilpasset arkitekturen og miljøet for øvrig.

§ 22.9 Skilt og reklame i form av lyskasser kan kun benyttes dersom de er utført med lukket front, slik at bare tekst eller symboler er gjennomlyst.

§ 22.10 Dynamisk reklame/informasjon skal vurderes særskilt i hvert enkelt tilfelle.

Retningslinjer for arkitektur og estetikk

1. For områdene ved Røysan, Reknes, Sentrum, Fabrikkvegen, Lingedalen, Moldegårdsleira og Bolsønes verft bør det etableres en gatestruktur.

2. Molde bør utvikles som en tett og lav by, med små volum. Unntak fra denne regelen bør kun skje i sentrumsnære områder eller ved utvikling av større sammenhengende områder.

3. Nye tiltak bør opprettholde nærområdets karakter ved og samspille med høyde, volum, grunnflate, takform, terreng og farge.
4. Nærområdets dominerende bebyggelsesstruktur skal være retningsgivende for plassering av ny bebyggelse. Med nærområde tenkes primært gateløpet.



MOLDE KOMMUNE

Molde kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 25/1016
Adresse: Synnøves veg 11
Utskriftsdato: 25.02.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200



Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Planens begrensning

Planens begrensning

MINDRE REGULERINGSENDRING for området nord for

LANGMYRVEGEN – SKOGVEGEN – FRÆNAVEGEN mellom FJELLBRUVEGEN og FUGLSETBEKKEN

PROSJEKTERT GATE / VEG

FRIAREAL / LEKEPLASS

BYGGELINJE

KRAFTGATE

REGULERINGSGRENSE

OFFENTLIG BYGNING

FORRETNING

BESTÅENDE BOLIGHUS

GARASJE / UTHUS

PROSJEKTERTE BOLIGHUS

GARASJER

RETTET 4-5-73, SAK 285/73.
RETTET 22-3-74, SAK 240/74.

REGULERINGSSJEFEN I MOLDE

Molde den 17. 3. 67

0166

Otto Nöst ark m n a l

Peder Jenssen avd ing

IG ARBEIDSDEPARTEMENTET 0166 Vedlegg 4.

Plan nr 0166
Plan nr 0169
Plan nr 0469
Plan nr 0571
Plan nr 0871
Plan nr 0672
Plan nr 1972
Plan nr 0474
Plan nr 0674
Plan nr 1080
Plan nr 0882
Plan nr 0483
Plan nr 0887
Plan nr 0893
Plan nr 0295

REGULERINGSBESTEMMELSER

tilknytting til reguleringsplan for området nord for angmyrvegen - Skogvegen - Frænavegen mellom Fjellbrivegen g Fuglsetbekken/Thorleifbakken, Molde kommune.

§ 1.

gulerte området er på planen vist ved reguleringsgrense. or denne begrensningslinje skal bebyggelsen plasseres or de regulerte byggelinjer.

§ 2.

t er oppdelt i:

A. Tomter for offentlig bebyggelse.
B. Offentlige friarealer og parkområder.
C. Tomter for butikker.
D. Tomter for åpen villamessig bebyggelse.

For hele området gjelder fellesbestemmelsene i punkt E.

A. Offentlig bebyggelse.

§ 3.

Anleggets art og utforming skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.

§ 4.

Atkomstveger, parkering, beplantning, innhegning o.l. skal godkjennes av bygningsrådet.

B. Offentlige friareal og parkområder.

§ 5.

I friareal og parkområder kan bygningsrådet med formannskapets samtykke tillate oppført barnehager, daghjem o.l. institusjoner samt bygninger som har naturlig tilknytning til park og friareal.

C. Tomter for forretninger (butikk).

§ 6.

Ingen tomt må bebygges med mer enn 1/5 av nettoareal + garasje.

§ 7.

Ingen tomt må inngjerdes mot veger slik at oversikten i veger hindres. Det kan anvendes kantsten som begrensning mellom parkmessig behandlet del av tomten og areal for kjøre- og gangtrafikk.

§ 8.

All parkering for av- og pålessing skal skje på egen grunn. Av hver tomt skal det legges ut et areal for parkeringsplasser.

MMUNAL- OG ARBEIDSDEPARTEMENTET

§ 9.

Plassering av garasjer skal godkjennes av bygningsrådet, idet det legges vekt på en tiltalende helhetsvirkning av butikkanlegget.

D. Åpen villamessig bebyggelse.

§ 10.

På tomtene forutsettes oppført ene- og tomannsboliger og eventuell rekkebebyggelse.

Tomannsboliger og rekkehus må gis en utforming som går harmonisk sammen med den øvrige bebyggelse.

§ 11.

I samme kvartal eller gateflukt skal bygningene ha ensartet takform. Det kan med bygningsrådets samtykke anvendes flatt tak.

§ 12.

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de regulerte byggelinjer. Plasseringen av de enkelte bygninger fastsettes av bygningsrådet.

§ 13.

For hver tomt skal det reserveres plass for en garasje med maksimal grunnflate 40 m2 når det skal gis plass for 2 biler. Det må også opparbeides plass for henstilling av minst en bil på egen tomt.

Garasjene må plasseres slik i forhold til våningshus og nabohus at det oppnås en god arkitektonisk virkning. Garasjene kan tillates sammenbygd med våningshuset. Garasjen kan plasseres mot nabogrense når nødvendig erklæring foreligger fra naboen, men må plasseres bak byggelinjen.

Inn- og utkjøringsforhold til garasjen skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker.

§ 14.

Ved anmeldelse av våningshus skal det utarbeides plan for hvordan garasje-spørsmålet er tenkt løst, selv om det ikke foreligger aktuelle byggeplaner for garasje.

§ 15.

Bygningsrådet kan med brannstyrets samtykke tillate oppført garasjebygg i 1 etasje felles for hele kvartalet i kvartalenes indre, såfremt det kan passes inn i situasjonsplanen på en tilfredsstillende måte.

MMUNAL- OG ARBEIDSDEPARTEMENTET

E. Fellesbestemmelser.

§ 16.

I boligstrøk tillates ikke industrielle anlegg eller verksted som kan virke sjenerende for de som bor der.

Fellesgarasjer eller småverksted kan tillates av bygningsrådet når ulempene for strøket etter bygningsrådets skjønn ikke ansees vesentlige.

Etablering av opplagstomter tillates ikke.

§ 17.

Kiosker, utsalgsboder o.l. kan bare tillates oppført der disse etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulemper for trafikken eller de omkringboende.

§ 18.

Transformatorkiosker skal legges bak byggelinjen.

§ 19.

Tomtene innhegnes fortrinnsvis med hekk eller buskplanting og kantsten.

Innhegningen av tomtene må anmeldes til bygningsrådet, som skal godkjenne så vel gjerdenes plassering som høyde, konstruksjon og farge. Sammenhengende gjerder bør ha ensartet høyde, konstruksjon og farge.

§ 20.

Fargen på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 21.

Ingen tomt må beplantes med trær som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for naboer.

§ 22.

Ingen tomt kan bebygges før det foreligger godkjent tomtedeling for hele kvartalet, såfremt bygningsrådet finner det nødvendig. Bygningsrådet kan forlange bebyggelsesplan med høydeoppriss for kvartalet i sin helhet før anmeldelse av et enkelt bygg behandles.

§ 23.

Ved siden av disse reguleringsbestemmelser kommer bestemmelsene i bygningsloven og de kommunale bygningsvedtekter til anvendelse, jfr. § 117 nr.1 i bygningsloven av 18. juni 1965.

§ 24.

Etter at disse reguleringsbestemmelser er trådt i kraft, er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse reguleringsbestemmelser.

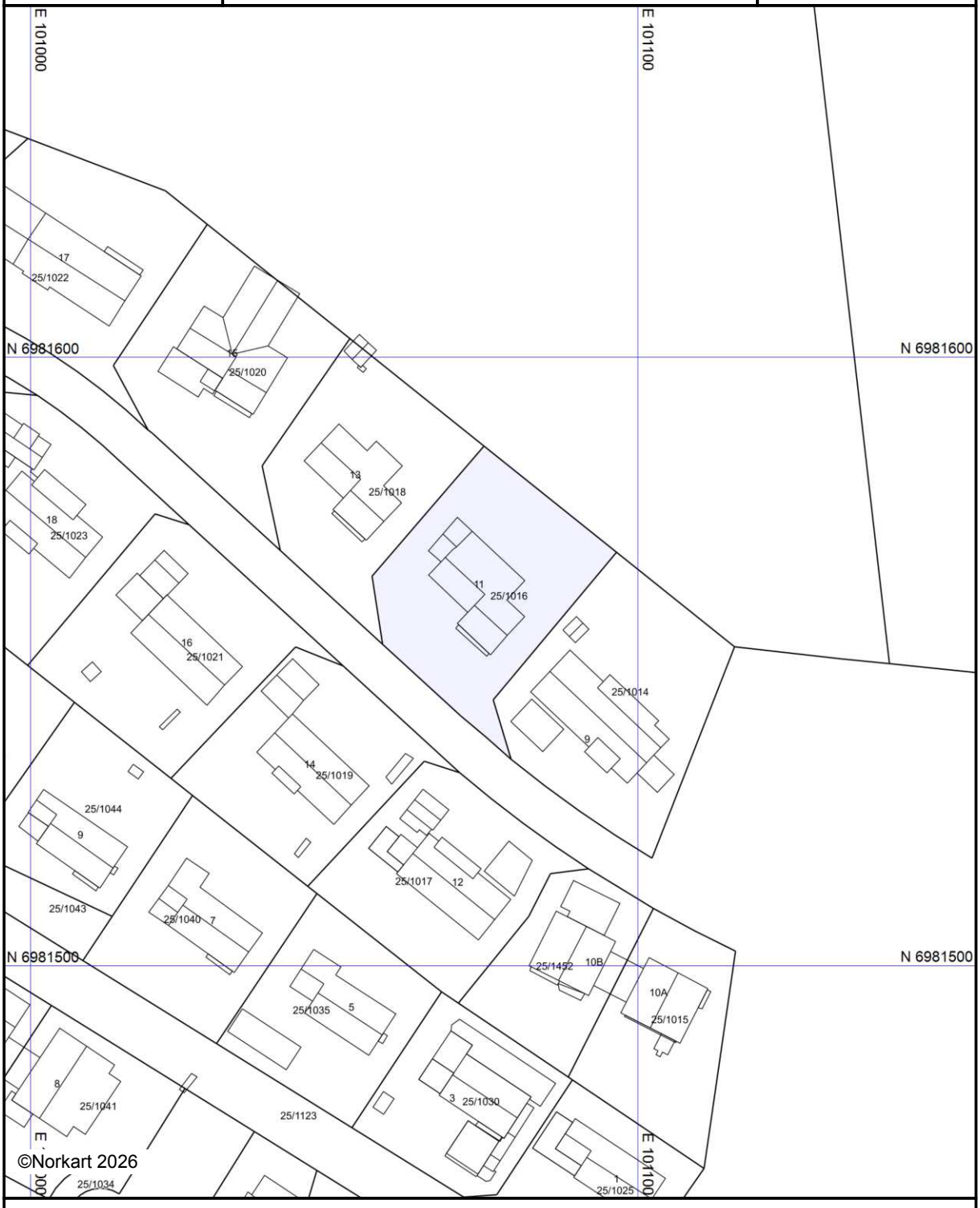
Molde kommune

Reguleringsplanforslag

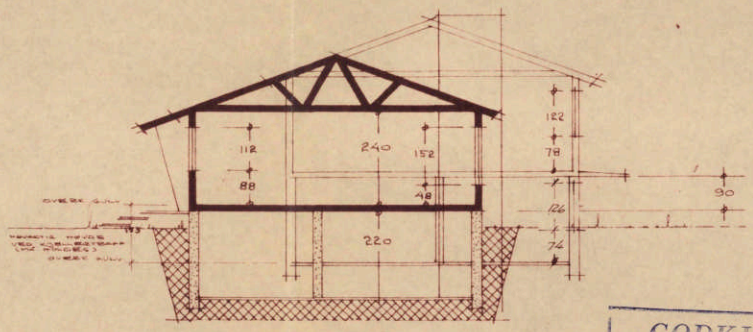
Eiendom: 25/1016
Adresse: Synnøves veg 11
Dato: 25.02.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



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



GODKJENT
PÅ BETINGELSER SOM ER GITT I BYGNINGSRÅDETS VEDTAK.
MOLDE BYGNINGSRÅD
MØTE 2/12-66 SAK 983/66

MÅLESTOKK:
TEGN. 25/11-64
TRAC. 25/11-64
KTR.:

4025

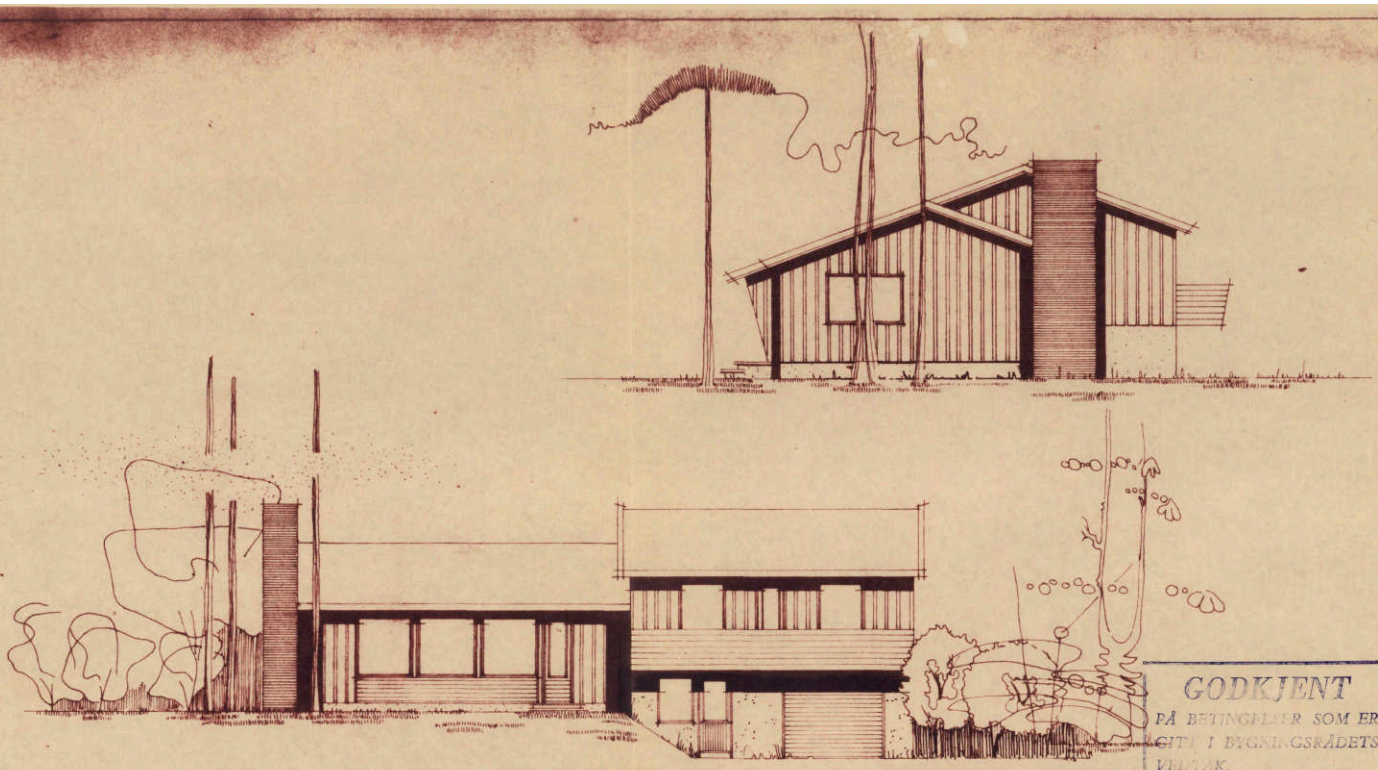
G. BLOCK
WATNE
TELEFON 63580 - SANDNES

ERSTATNING FOR:

14

ERSTATNING AV:

Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som G. Block Watne ikke medvirker i.

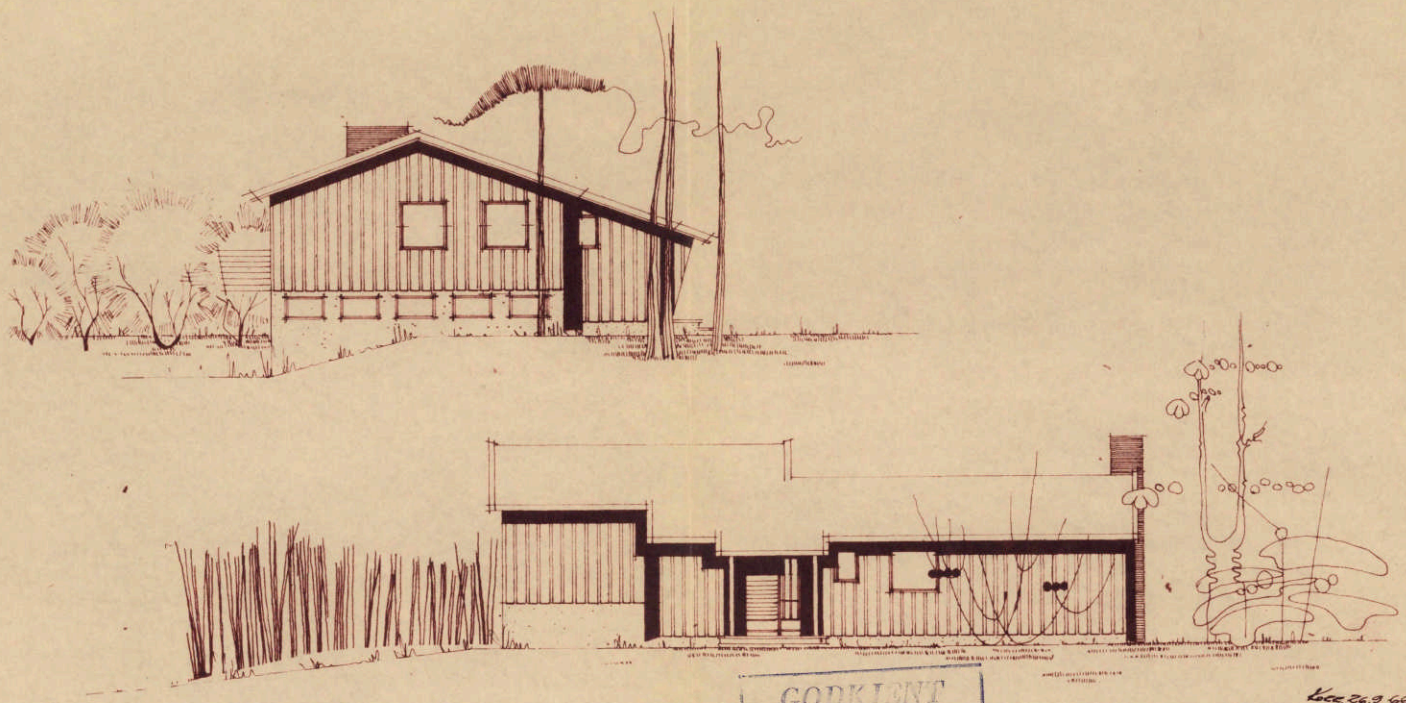


GODKJENT
PÅ BETINGELSER SOM ER GITT I BYGNINGSRÅDETS VEDTAK.
MOLDE BYGNINGSRÅD
MØTE 21/12-66 SAK 483/66

BLOCK- 128+

MOLDE	MÅLESTOKK: 1/100	TEGN: [illegible]
		TRAC: 25/11-66 [illegible]
		KJK.:
G. BLOCK WATNE		ERSTATNING FOR:
TELEFON 63580 - SANDNES		14
		ERSTATNING AV:

Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som G. Block Watne ikke medvirker i.



GODKJENT
PÅ BETINGELSER SOM ER GITT I BYGNINGSRÅDETS VEDTAK.
MOLDE BYGNINGSRÅD
MØTE 2/12-66 SAK 983/66

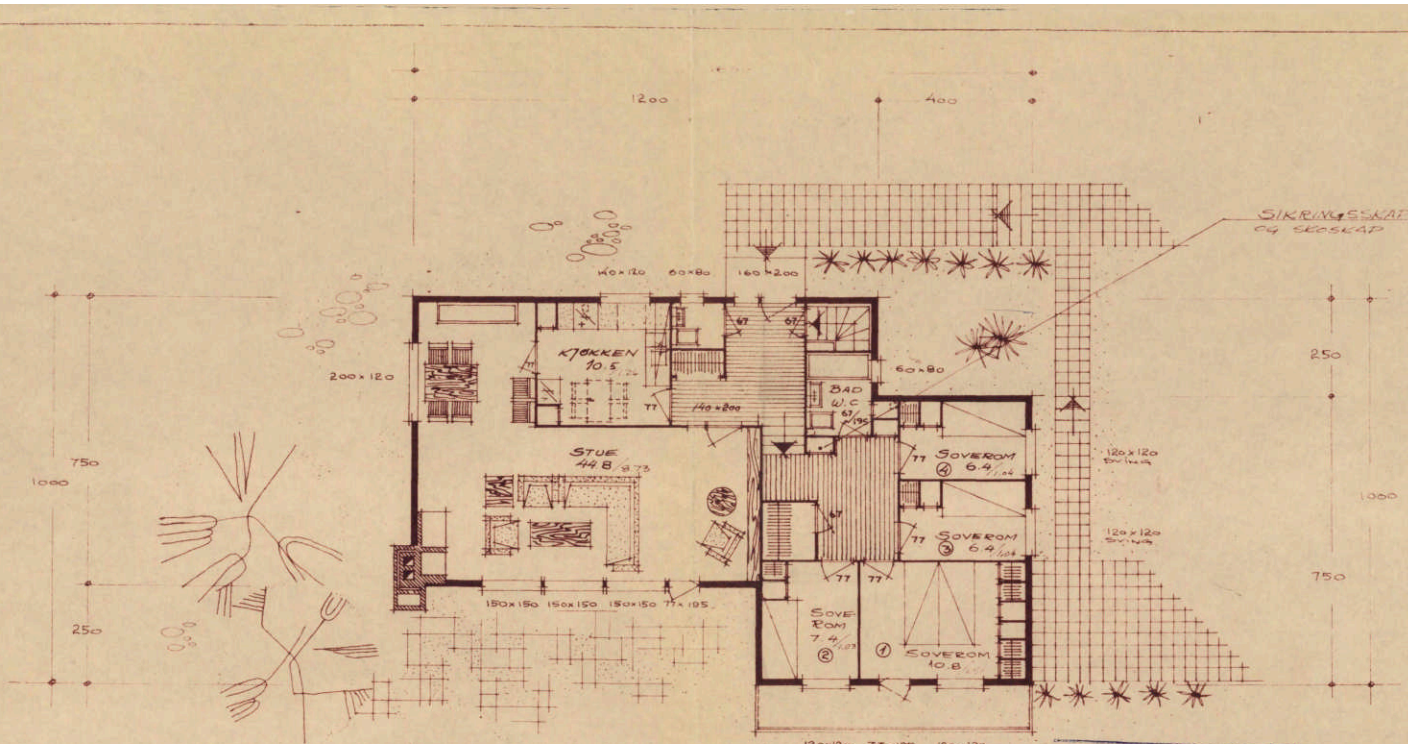
Kopi 26.9.66

HOLDE

G. BLOCK
WATNE
TELEFON 63580 - SANDNES

MÅLESTOKK:
TEGN:
TRAC:
KFR.:
ERSTATNING FOR:
14
ERSTATNING AV:

Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som G. Block Watne ikke medvirker i.



GODKJENT

PÅ BETINGELSER SOM ER GITT I BYGNINGSRÅDETS VEDTAK.

MOLDE BYGNINGSRÅD

MØTE 2/2-66 SAK 183/66

Kopi 26.9.66

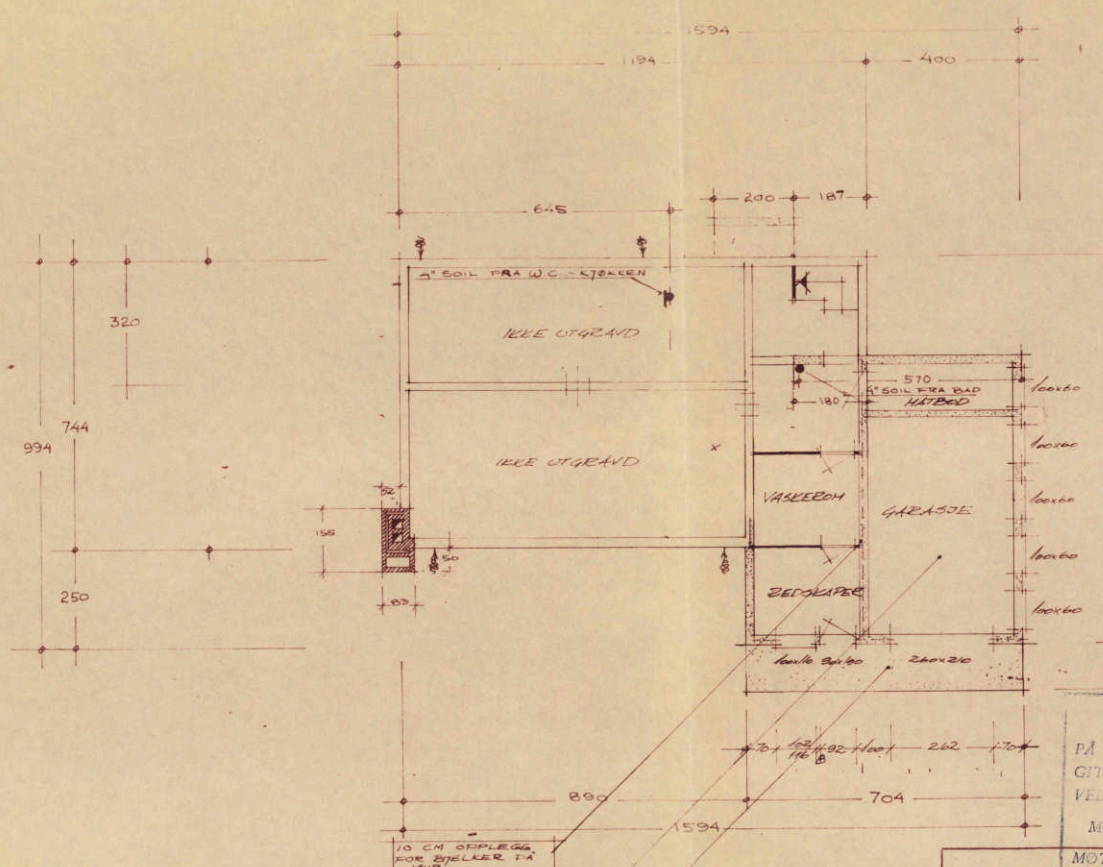
MOLDE

G. BLOCK

WATNE

TELEFON 63580 · SANDNES

Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som G. Block Watne ikke medvirker.



NB PRIKKET DEL AV GRUNNMUR 30 CM HØYERE ENN RESTEN

GODKJENT
PÅ BETINGELSER SOM ER GITT I BYGNINGSRÅDETS VEDTAK.
MOLDE BYGNINGSRÅD
MØTE 2/12-66 SAK 783/66

HOLDE

G. BLOCK
WATNE
TELEFON 63580 - SANDNES

TEGN.
TRAC.
KTR.
1:100

ERSTATNING FOR:

14

ERSTATNING AV:

Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som G. Block Watne ikke medvirker i.

MOLDE KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN

SB/BI

for enebolig m/garasje

INNFLYTTINGSTILLATELSE

Byggherre: Olaf Sætten

Eiendom: Synnøves veg 11 *g.nr.* " *b.nr.* "

Arbeidssted: " " "

Ansvarshavende: Christie & Opsahl A/S

I medhold av bygningslovens § 99 pk. 2 gis det herved midlertidig innflyttingstillatelse, 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 1/9-1960.
slik at synsforretning kan avholdes og ferdigattest utferdiges i flg. bygningslovens § 99 pk. 1.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannledning: Ja, " til "

kloakkledning: Ja, forbindelse til Vramlia

renovasjon:

Pipeattest må innleveres før 1/6-60.

innflytting kan skje den: Straks

21/2-60.

Molde, den

Otto Wist.

Følgende arbeide gjenstår:

1. Fullføring av ventilasjonsavtrekk på kjøkken
2. Tetting omkring rørgjennomføring i bunn av kjøkkenbenk
3. Isolasjon av varmtvannledninger
4. Det må sørges for at det ikke blir stående vann i ikke utgravd kjeller. (eventuelt må det oppfylles høyere enn drenasje og påleggee plastfolie.)
5. Eternitplater e.l. i tak i vaskekjeller eller eventuelt damptett maling eller lakk.
6. Innpussing av utvendige vinduesnyg og flikking og slamming av grunnmur.
7. Montering av ventilrister i kjellermur
8. " " taknedløp
9. Beslag eller helle på pipetopp
10. Utvendig malingsarbeid
11. Montering av feierlåker
12. Tilfylling og opplegg til terasse.

MOLDE BYGNINGSRÅD

UTSKRIFT

AV FORHANDLINGSBOKA FRA MØTE DEN

2. desember 1966.

SAK nr. 783/66.

Oppføring av enebolig, Synnøves veg 7. //.

Anmelder: Christie & Opsahl A/S.
Byggherre: Distr.insp. Olav Sættem.

Det søkes om bygningsrådets godkjenning på oppføring av enebolig (type 128) med grunnflate ca. 137,7 m^2 i 1 etasje med delvis sokkel på eiendommen Synnøves veg 7 i Molde.

Vedtak:

Byggemelding med tegninger godkjennes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på følgende vilkår:

1. Bygget må plasseres i overensstemmelse med vedtatt bebyggelsesplan.
2. For innredning av garasjen i kjeller må vegger, golv og tak være av brannfaste materialer og garasjen må ventileres godt, særlig ved golvet. Kfr. bygningslovens § 117.
3. For vaskerom, bad og vannklosett skal det være vanntett golv, eller vanntett belegg, de første med tilstrekkelig fall og avløp.

   Vaskerommet skal ha særskilt avtrekk for damp. Kfr. forskriftene kap. 44 § 3.
4. For kjøkken, bad og vannklosett må det være tilfredsstillende ventilasjon med avtrekk over tak. Kfr. forskriftene kap. 49.
5. Ildstedene må oppføres i overensstemmelse med forskrifter for piper og ildsteder.
6. Det må innsettes ventiler i samtlige rom.
7. For ikke utsprengt kjeller må inspeksjonsluke monteres.

   Før arbeidet tar til må følgende være ordnet:

✓ 8. Gjenpart av nabovarsel for tilstøtende eiendommer og gjenboere må forelegges bygningsvesenet. Kfr. bygningslovens § 94.

✓ 9. Det må foreligge bevis for at tomta er erverva.

✓ 10. Registrering fra fylkesforsyningsnemnda må være innhentet.

11. Statiske beregninger for dekke over garasjen må være forelagt bygningskontrollen.

✓ 12. Byggherren må underskrive byggeanmeldelsen.

   Når de ovenfor nevnte punkter er ordnet, varsles bygningskontrollen, som sammen med oppmålingsavdelingen foretar utstikking og angivelse av høyder.

MOLDE BYGNINGSRÅD

UTSKRIFT

AV FORHANDLINGSBOKA FRA MØTE DEN

2. desember 1966.

SAK nr. 783/66 (forts.)

Det tillates ikke innflytting i huset før det er gitt innflyttingsattest av bygningsvesenet.

Christie & Opsahl A/S godkjennes som ansvarshavende.

Fr. Wold Erlnadsen R. Holmen J. Hovdhaugen

T. Haukebø

O. Nøst
bygningssjef

Sendes distr.insp. Olav Sættem, Amtm. Kroghs gt. 3, Molde, til underretning.

BYGNINGSSJEFEN I MOLDE, den 6. desember 1966.

Otto Nøst

MOLDE BYGNINGSRÅD

UTSKRIFT

AV FORHANDLINGSBOKA FRA MØTE DEN

2. desember 1966.

SAK nr. 783/66.

Oppføring av enebolig, Synnøves veg 7. //

Anmelder: Christie & Opsahl A/S.
Byggherre: Distr.insp. Olav Sættem.

Det søkes om bygningsrådets godkjenning på oppføring av enebolig (type 128) med grunnflate ca. 137,7 m² i 1 etasje med delvis sokkel på eiendommen Synnøves veg 7 i Molde.

Vedtak:

Byggemelding med tegninger godkjennes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på følgende vilkår:

1. Bygget må plasseres i overensstemmelse med vedtatt bebyggelsesplan.
2. For innredning av garasjen i kjeller må vegger, golv og tak være av brannfaste materialer og garasjen må ventileres godt, særlig ved golvet. Kfr. bygningslovens § 117.
3. For vaskerom, bad og vannklosett skal det være vanntett golv, eller vanntett belegg, de første med tilstrekkelig fall og avløp.

   Vaskerommet skal ha særskilt avtrekk for damp. Kfr. forskriftene kap. 44 § 3.
4. For kjøkken, bad og vannklosett må det være tilfredsstillende ventilasjon med avtrekk over tak. Kfr. forskriftene kap. 49.
5. Ildstedene må oppføres i overensstemmelse med forskrifter for piper og ildsteder.
6. Det må innsettes ventiler i samtlige rom.
7. For ikke utsprengt kjeller må inspeksjonsluke monteres.

   Før arbeidet tar til må følgende være ordnet:

8. Gjenpart av nabovarsel for tilstøtende eiendommer og gjenboere må forelegges bygningsvesenet. Kfr. bygningslovens § 94.
9. Det må foreligge bevis for at tomta er erverva.
10. Registrering fra fylkesforsyningsnemnda må være innhentet.
11. Statiske beregninger for dekke over garasjen må være forelagt bygningskontrollen.
12. Byggherren må underskrive byggeanmeldelsen.

    Når de ovenfor nevnte punkter er ordnet, varsles bygningskontrollen, som sammen med oppmålingsavdelingen foretar utstikking og angivelse av høyder.

MOLDE BYGNINGSRÅD

UTSKRIFT

AV FORHANDLINGSBOKA FRA MØTE DEN

2. desember 1966.

SAK nr. 783/66 (forts.)

Det tillates ikke innflytting i huset før det er gitt innflyttingsattest av bygningsvesenet.

Christie & Opsahl A/S godkjennes som ansvarshavende.

Fr. Wold Erlnadsen R. Holmen J. Hovdhaugen

T. Haukebø

O. Nøst
bygningssjef

Sendes distr.insp. Olav Sættem, Amtm. Kroghs gt. 3, Molde, til underretning.

BYGNINGSSJEFEN I MOLDE, den 6. desember 1966.

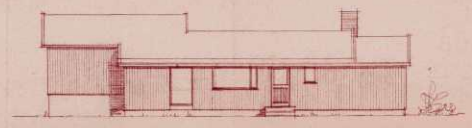
Otto Nøst



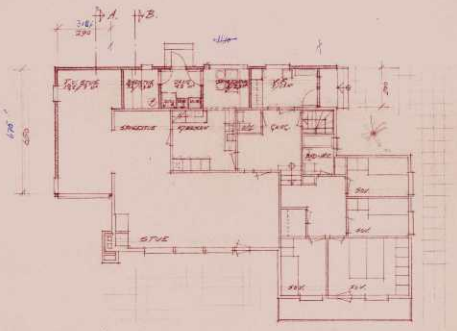
SNITT B.



FASADE MOT ØST.



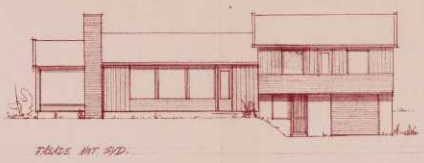
FASADE MOT NORD.



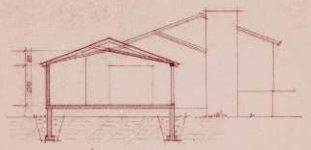
PLAN 1 ETASJE.
BRUTTO AREAL EKSISTERENDE BYGG: 127,- M²
— · — · — TILBYGG : 45,2 M²
— · — · — TOTALT : 172,2 M²



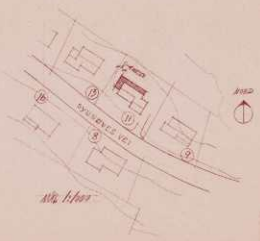
FASADE MOT VEST.



FASADE MOT SYD.



SNITT A.



M/U 1:1000

GODKJENT
PÅ BETINGELSER SOM FR
GITT I BYGNINGSRÅDETS
VEDTAK.
MOLDE BYGNINGSRÅD
MØTE 15/12-70 SAK 56/70

DISTRIKTSINSPEKTØR O. SÆTTEM	DATO. 25/1-70
ENEBOLIG I GRANLIA. TILBYGG.	MÅL. 1:100 - 1:1000
PLAN - SNITT - FASADER - SITUASJONSKART	6949 • 06
ARK. MNAL. KNUT P. RUGGE, TORGET 3 MOLDE TELEFON 52 650	

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

Kommunalforvaltningen

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

IV/RL

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Synnøves veg 11				

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak	
Nybygg/		1/12-66	2/12-66	783/66
Tilbygg	Enebolig	2/ 2-70	dato 13/2-70	sak 56/70

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Olaf Sættem	Synnøves veg 11	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
Christie & Opsahl A/S Knut P. Bugge		

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Christie & Opsahl A/S Ragnar Lyng	Julsundvegen 56 Moldelivegen	

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Molde den 7/3-77

Otto Wist.

bygningssjefen

Sendes:

- [X] byggherren
- [ ] anmelderen
- [ ] ansvarshavende
- [ ] byggeløyvemyndighet
- [ ]
- [ ]

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

KFS-blankett 5-013-05.74 (formularbeskyttet)
Nr. 2129 Enerett: Sem & Stenersen A/S, Oslo

MOLDE KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
SB/BI

INNFLYTTINGSTILLATELSE for tilbygg til enebolig, gr.fl. 45,3 m2 i 1 etasje.

Byggherre: Olav Sættem.

Eiendom: Synnøves veg 11. *g.nr.* *b.nr.*

Arbeidssted: " "

Ansvarshavende: Ragnar Lyng, Moldelivegen, Molde.

I medhold av bygningslovens § 99 pk. 2 gis det herved midlertidig innflyttingstillatelse, 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 oktober 1971. slik at synsforretning kan avholdes og ferdigattest utferdiges i flg. bygningslovens § 99 pk. 1.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannledning: Ja.

kloakkledning: Ja.

renovasjon: Ja.

Pipeattest må innleveres før

innflytting kan skje den: Straks.

Molde, den 27/10-70.

Otto Wist

Følgende arbeide gjenstår:

1. Vaskerom må ventileres over tak eller med mekanisk avtrekk.
2. Heller eller puss på inngangstrapp og tram ved vaskeromsinngang.
3. Terrengbehandling på nordsiden av huset.

Møtebok for Molde bygningsråd i møte 8. mai 1970.

Sak 250/70 Søknad om ansvarsrett.

Søknad fra Ragnar Lyng om bygningsrådets godkjenning på ansvarsrett for oppføring av tilbygg tilhørende Olaf Sættem i Synnøves veg 11.

Innstilling:

Bygningsrådet godkjenner Ragnar Lyng som ansvarshavende for oppføring av tilbygg på følgende betingelser:

1. Han må rette seg etter de til enhver tid gjeldende lover, vedtekter og forskrifter og etter de anvisninger og pålegg som bygningskontrollen måtte gi.
2. Ansvarshavende må påse at det ikke gjøres forandringer eller avvikelser fra de godkjente tegninger uten at bygningsvesenets tillatelse er innhentet på forhånd.

Vedtak:

Bygningssjefens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Fr. Wold Erlandsen R. Holmen Tora Haukebø

W. Wilkens S. Hustad

O. Nøst
bygningssjef

P. Jenssen
avd.ing.

Sendes herr Ragnar Lyng, Moldelivegen 92, 6400 Molde, til underretning.

BYGNINGSSJEFEN I MOLDE, 12. mai 1970.

Otto Nøst

Møtebok for Molde bygningsråd i møte 13. februar 1970.

Sak 56/70 Tilbygg til våningshus i Synnøves veg 11.

Anmelder : Arkitekt Knut P. Bugge
Byggherre: Olaf Sættem

Det søkes om bygningsrådets godkjenning på oppføring av tilbygg til våningshuset med grunnflate 45,3 m2 i 1 etasje på eiendommen Synnøves veg 11 i Molde.

Innstilling:

Byggemelding med tegninger på tilbygg godkjennes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, og på følgende vilkår:

1. Skal bygget oppføres nærmere naboeiendommen enn 4.- meter, må erklæring fra naboen innhentes, og der må bli lovlig avstand mellom byggene på 8.- meter. Kfr. bygningslovens § 70.
2. Hvor hus oppføres uten kjeller, må matjorden tas bort, og der bør legges plastfolie og magerbetong på bakken. Det må innsettes inspeksjonsluke.
3. I gang som skal benyttes til vaskerom, dusj etc. må golvet være vanntett, eller ha vanntett belegg, og der må være tilstrekkelig fall og avløp.

Før arbeidet tar til må følgende være ordnet:

4. Ansvarshavende for byggearbeidet må være godkjent av bygningsrådet.
   Alle som ikke er godkjent entreprenør må søke i hvert enkelt tilfelle.
5. Registrering fra fylkesforsyningsnemnda må innhentes.
6. Før gravingen påbegynnes må byggherren (ansvarshavende) få brakt på det rene om der ligger kabler tilhørende E-verket eller Televerket over tomten.
7. Når de ovenfor nevnte punkter er ordnet, varsles bygningskontrollen som foretar utstikking og angivelse av høyder.

Vedtak:

Bygningssjefens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Fr. Wold Erlandsen Tora Haukebø W. Wilkens

R. Holmen S. Hustad

O. Nøst
bygningssjef

P. Jenssen
avd.ing.

Sendes herr Olaf Sættem, Synnøves veg 11, 6400 Molde, til underretning. Gjenpart til arkitekt Knut P. Bugge, 6400 Molde.

BYGNINGSSJEFEN I MOLDE, 17. februar 1970.

Otto Nøst

Utskriftsdato: 25.02.2026

Molde kommune

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

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	1506	**Gårdsnr.**	25	**Bruksnr.**	1016	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Synnøves veg 11, 6429 MOLDE								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	6 044,92 kr
Eiendomsskatt	11 924,00 kr
Feiing	714,44 kr
Renovasjon	5 022,50 kr
Vann	5 474,74 kr
Sum	**29 180,60 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
VANN - ABONNEMENTSLEDD	15%	215 m2	12.63	1/1	0 %	2 714,80 kr	0,00 kr
VANN - STIPULERT FORBRUK	15%	215 m3	12.70	1/1	0 %	2 729,64 kr	0,00 kr
AVLØP - ABONNEMENTSLEDD	15%	215 m2	15.01	1/1	0 %	3 226,61 kr	0,00 kr
AVLØP - STIPULERT FORBRUK	15%	215 m3	14.60	1/1	0 %	3 140,07 kr	0,00 kr
Tilsyn av fyringsanlegg	0%	1 stk	764.80	1/1	0 %	764,80 kr	0,00 kr
eSkatt - Boliger	0%	3312400 Prom	3.60	1/1	0 %	11 925,00 kr	0,00 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Bruksareal (BRA)	25%	215 m2	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
					Sum	**24 500,92 kr**	**0,00 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.

Nordmøre og Romsdal Brann og redning IKS

Nordmøre og Romsdal brann og redning IKS

Dato: 08.05.2026

Postadresse: Birger Hatlebakks veg 50, 6415 Molde

Telefon: 71 19 18 00

E-post: postmottak@molde.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

NK15021102 Opplysninger om pipe og ildsted

Gnr:	**25**	Bnr:	**1016**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Synnøves veg 11, 6429 MOLDE**						

Siste status for tilsyn: Utført ☒ Ikke utført ☐	Siste dato for tilsyn: 25.09.2019
Er det registrert avvik/anmerkningerpå fyringsanlegget: Ja ☒ Nei ☐	Frist for tiltaksplan:
Siste status for feiing: Utført ☐ Ikke utført ☒	Siste dato for feiing: 13.10.2022
Antall registrert skorsteiner på eiendommen:	Antall pipeløp: 1
Har anlegget fyringsforbud? Ja ☐ Nei ☒	

Kommentar:

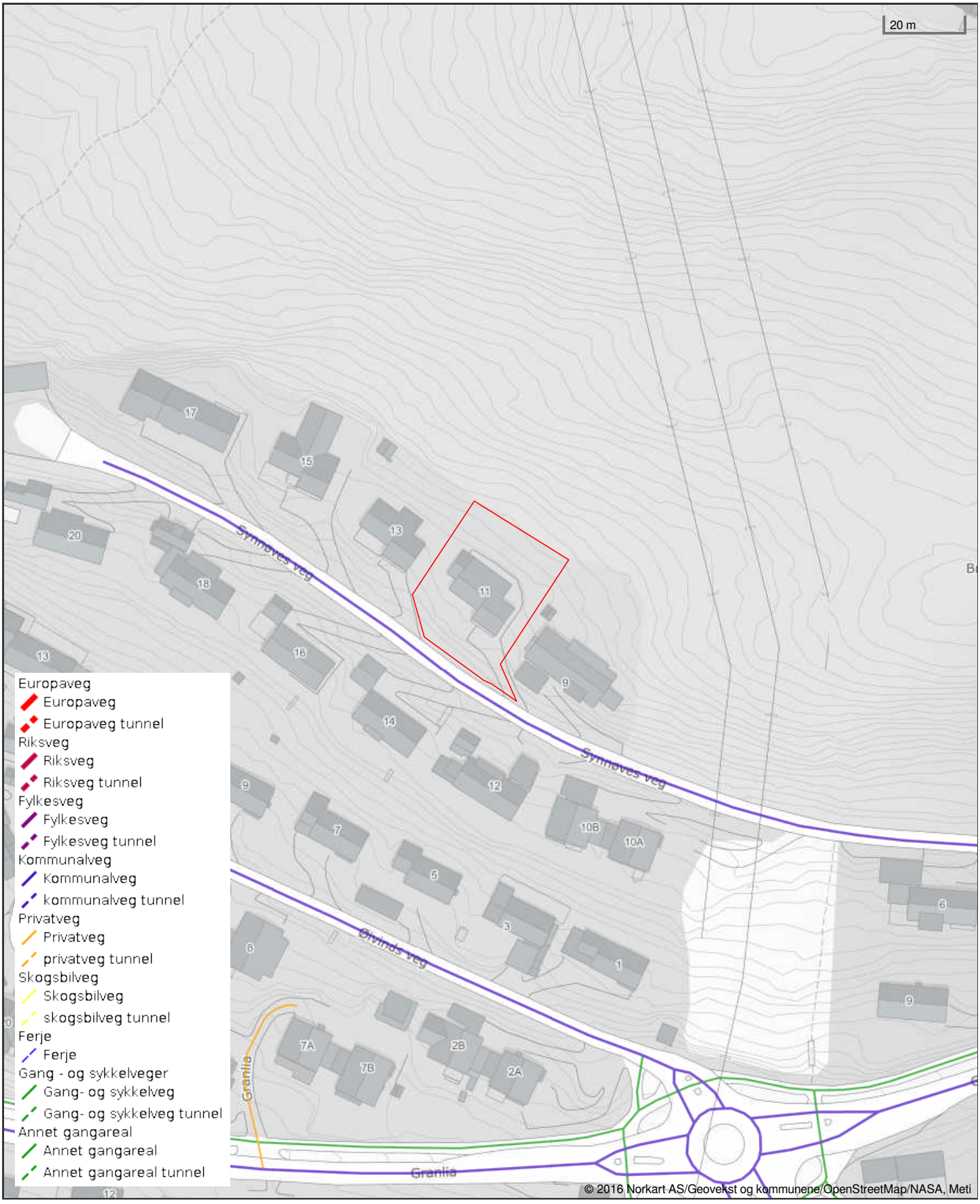
Avvik: mangler typegodkjent adkomst for feiing.

Opplysninger om at bygg omfattes av bestemmelsene i brannvernlovens §13, og om det er foretatt branntilsyn og kontroll med piper/ildsteder som har resultert i rapport og eventuelt pålegg. Dette gjelder ikke fritidsbebyggelse.

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

Utskriftsdato: 25.02.2026

Vegstatuskart for eiendom 1506 - 25/1016//



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.

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

Dato: 02.03.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

NK15021353 Naboeiendom/nærområde

Gnr:	**25**	Bnr:	**1016**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Synnøves veg 11, 6429 MOLDE**						

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

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

Dagbok nr. 660 10 FEB. 1967
Romsdal sorenskriverembete

Stm. kr. 95 kassert her idag

S K J Ø T E

A/S Molde Tomteselskap skjøter og overdrar herved til
Olaf Sættem født 13.4.1931.
byggetomten Synnøves veg 11 i Molde
for en kjøpesum stor
kr. 9.153,-
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 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. A/S Molde Tomteselskap kan kreve byggetomten skjøtet tilbake fri for nye heftelser mot tilbakebetaling av kjøpesummen, dersom det på tomten ikke er iverksatt bebyggelse godkjent av bygningsrådet innen en rimelig tid. Dog kan tomteselskapet tidligst gjøre dette krav gjeldende når det er gått 1 år fra skjøtets utstedelse.

Molde, den 9. februar 1967.

A/S Molde Tomteselskap

Øivind Naug

Jeg/Vi bekrefter at Øivind Naug har underskrevet dokumentet i mitt/vårt nærvær og at han er over 21 år.

H. T. Kjersem
advokat

Som kjøper godtar jeg ovenstående vilkår for overdragelsen.

Olaf Sættem

ROMSDALS FELLESBANK A/S
MOLDE

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	Plass for tinglysingsstempel
Adresse:	
Postnummer: / Poststed:	
Fødselsnr./Org.nr. / Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Hans Fredrik Vestneshagen	051289 42574
Victoria Lykke Syse	210491 39850
Willy SIMONSEN	25[illegible]69 32539
MARIANNE Solli	050967 43604

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1506	Molde	25	1016		
1506	Molde	25	1014		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1506	Molde	25	1016		
1506	Molde	25	1014		

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
08.05.2026	Victoria L. Syse — Willy Simonsen — Marianne Solli

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Gnr. 25 bnr. 1016 har rett til adkomst over gnr. 25 bnr. 1014 via ekstirende adkomst markert med rødt i vedlagt kart. eksisterende

Gnr. 25 bnr. 1014 har rett til etablering og vedlikehold av hekk i grensen mellom bnr. 1014 og bnr. 1016. Hekken kan etableres inntil 50 cm inn på gnr. 25 bnr. 1016. Grensen er markert med grønn strek i vedlagt kart.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☒ Ja ☐ Nei

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

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
Molde, 08.05.2026	Helt Vår Victoria 2 Syse

Noter:

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



Victoria L. Syse

Skatteetaten

Dato
25.02.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

PRIVATMEGLEREN MOLDE AS
Kirkebakken 5
6413 MOLDE

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 1506 MOLDE

Gnr 25 Bnr 1016 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Synnøves veg 11, 6429 MOLDE

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 1 230 946
Som sekundærbolig:	kr 4 923 785

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Energiattest



Adresse **Synnøves veg 11, 6429 MOLDE**	
Dato for energimerking **04.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-266322**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **13445192**
Gårdsnummer **25**	Bruksnummer **1016**
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 **1968**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **199,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **153,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Periodisk 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 **253,14 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **251,32 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **38 452 kWh**



Synnøves veg 11, 6429 MOLDE

Detaljering

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

Synnøves veg 11, 6429 MOLDE

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 på sanitæranlegg

Tiltak 11: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 12: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 13: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 14: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: 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 17: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 18: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 19: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 20: 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 utendørs

Tiltak 21: 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 22: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 23: 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 24: 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.

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.

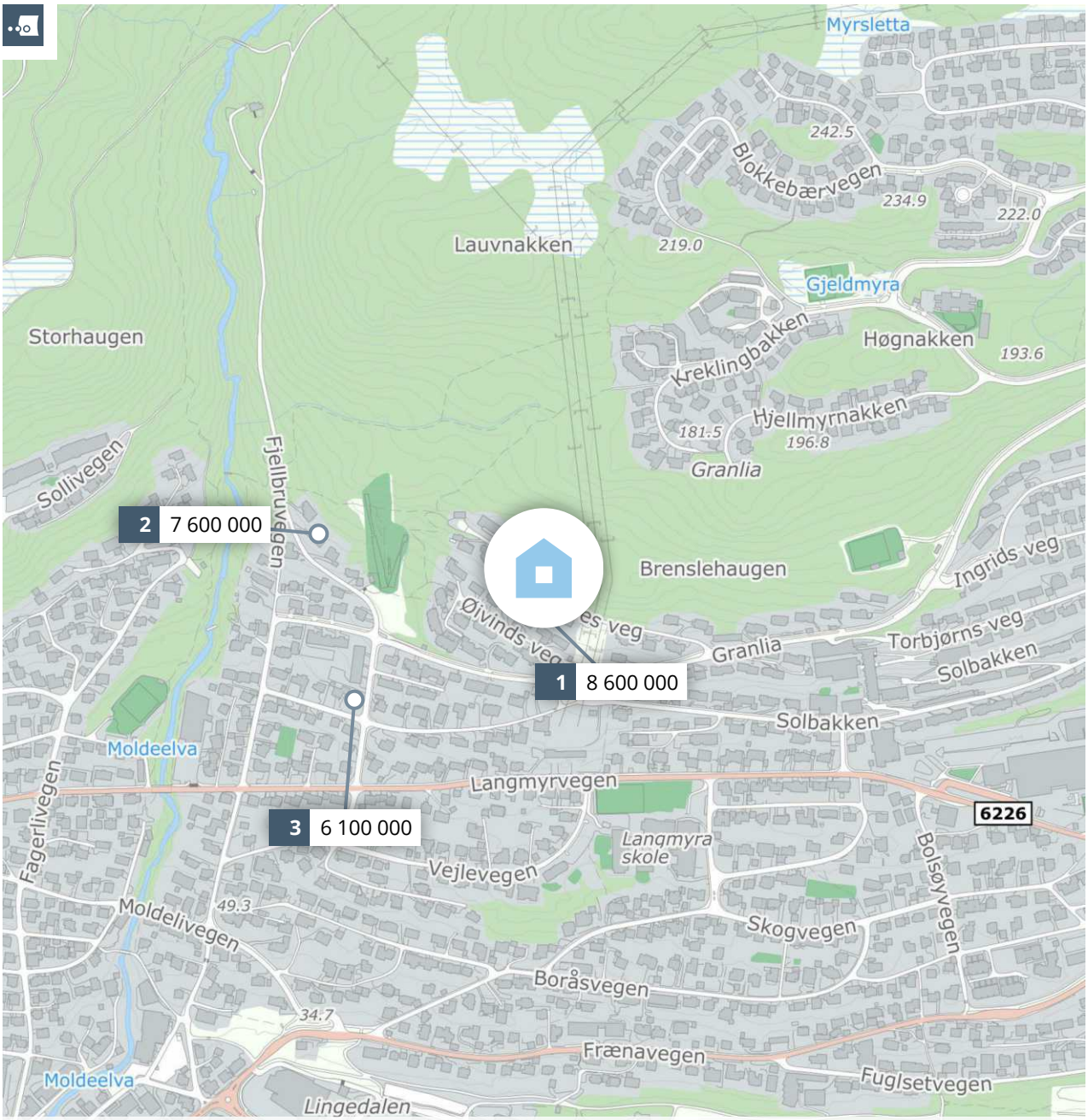
https://www.enova.no/energimerking

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



Meglers verdivurdering

SYNNØVES VEG 11

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Molde den 09.03.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Synnøves veg 11, 6429 MOLDE

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1968

GNR 25 BNR 1016 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 1506 MOLDE GRUNNKRETS GRANLIA

Verdivurdert til

7 500 000

-	7 500 000	37 688
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	199 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					1 011 m²	
Byggeår					1968	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	1

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Synnøves veg 14				24.02.2026	8 500 000	**8 600 000**	0	8 600 000	**37 555**
	229 m²	1968	894 m²	4 sov						
2	Mikkelivegen 32				30.05.2025	7 200 000	**7 600 000**	0	7 600 000	**32 203**
	236 m²	1967	1 423 m²	4 sov						
3	Mikkelivegen 21				10.09.2024	5 500 000	**6 100 000**	0	6 100 000	**23 552**
	259 m²	1972	1 034 m²	3 sov						

Synnøves veg 11 ligger i et rolig og veletablert villastrøk, omgitt av velstelte familieboliger. Du får både fred og ro, samtidig som du befinner deg nær sentrum. Moldemarka med sine utallige turmuligheter er nabo mot nord.

Synnøves veg er en blindgate som tilbyr fantastisk utsikt og gode vilkår for barnefamilier.

Boligen ble opprinnelig oppført i 1968. Boligen ble senere tilbygd mot nord og vest i 1970.

- De fleste vinduer er skiftet ut i perioden 2008-2012.
- Nytt sikringsskap med automatsikringer ble installert i 2023.
- Stue, kjøkken og soverom ble pusset opp i 2023.
- Ny luft/luft-varmepumpe fra 2023.

Eneboligen er innholdsrik og inkluderer følgende:
- 1.etasje: Vindfang, gang m/trapperom, bad/wc, 4 soverom, wc, kjøkken med åpen løsning til stue, stue - inkl tilbygd del av stue vest, vaskerom, badstue og kott.
- Kjeller: Vindfang, gang, trapperom, teknisk rom, bod og garasje.

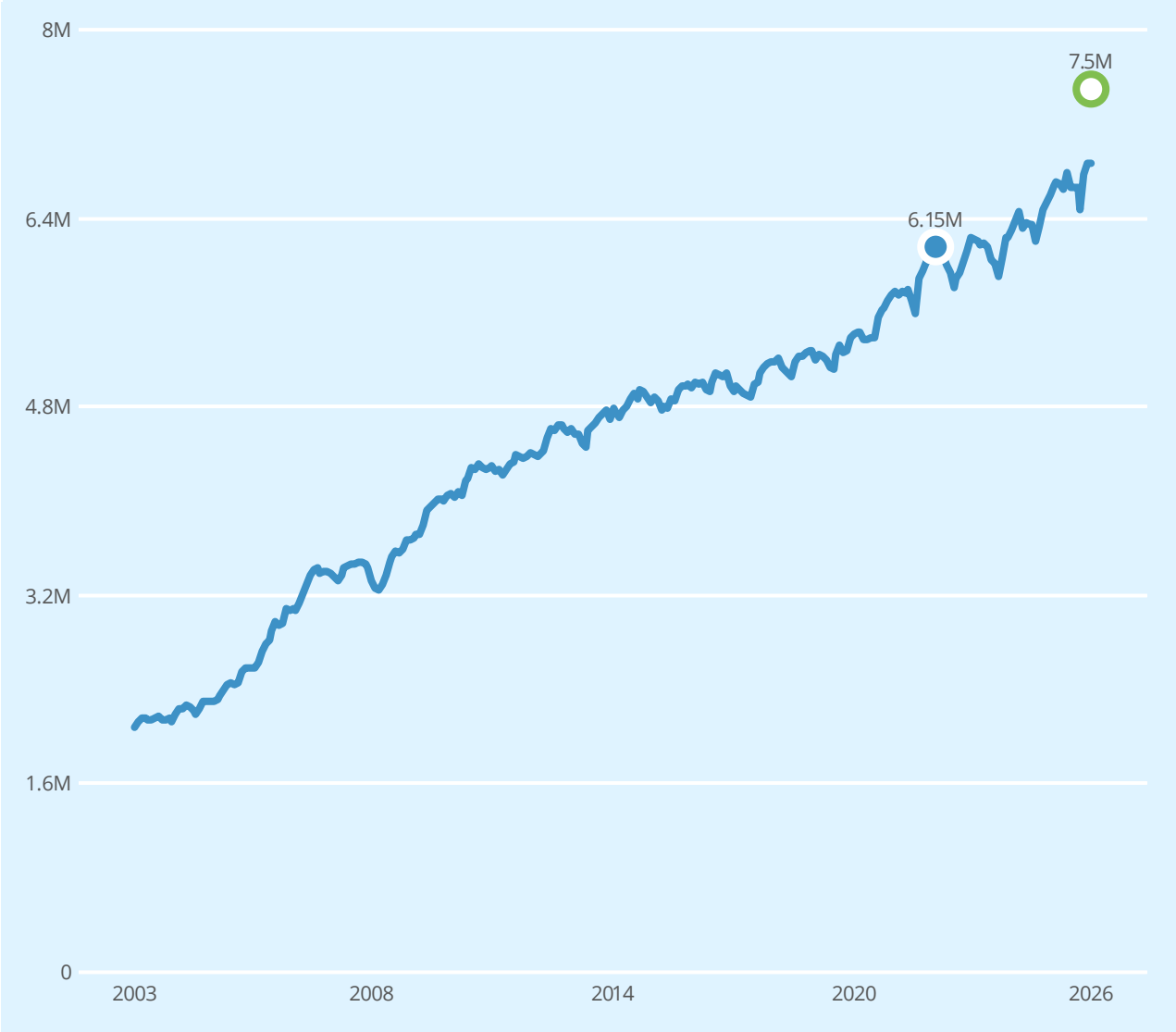
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån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

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

kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Enebolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
15.06.2022	23.06.2022	09.08.2022	5 900 000	6 150 000	0	6 150 000

Eneboliger til salgs i 6429 MOLDE nå

1
eneboliger til salgs

6.3M
6.1M
5 900 000 Prisantydning i snitt
5.7M
5.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i
11
dager

Eneboliger solgt i 6429 MOLDE siste 6 mnd

10
eneboliger solgt

6.1M
6.0M
5 915 000 Salgspris i snitt
5 833 000 Prisantydning i snitt
5.7M
5.6M

Solgt i snitt i løpet av
44
dager

for 1.7% over prisantydning

Analyse m²-priser

37 688 Synnøves veg 11 Totalpris 7 500 000

32 057 Grunnkrets i snitt siste 6 mnd

28 052 MOLDE kommune i snitt siste 6 mnd

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Synnøves veg 11, 6429 Molde
Gnr. 25, Bnr. 1016, Molde kommune.

Oppdragsnummer:
45260021

Meglerforetak: PrivatMegleren Molde

Saksbehandler: Emil Hollingen

Telefon / Mobil: 71 25 45 00 / 415 92 020

E-post: emil.hollingen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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