

Velkommen til

Sirivegen 3, 6411 Molde

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Sirivegen 3
6411 Molde

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	6 400 000,-
Omkostninger	kr	161 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	6 561 090,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1980
BRA/BRA-i	317 / 262 m²
Soverom	3

Energimerke 

Innholdsrik enebolig med attraktiv beliggenhet i et rolig og barnevennlig boligområde vest for Molde sentrum. Eiendommen har flott utsikt mot fjord og fjell, samtidig som det er kort vei til butikker, skoler, barnehager og gode bussforbindelser.

Boligen går over tre plan og byr på romslige oppholdsrom med flere stuer, tre soverom, to bad og gode lagringsmuligheter. Stuen har peisovn og store vindusflater som gir et lyst og trivelig innemiljø.

Gjennom årene er det utført flere viktige moderniseringer, herunder ny taktekking, utskifting av de fleste vinduer og balkongdører, ny ytterdør og installasjon av varmepumpe. Uteområdene er pent opparbeidet, og fra verandaen kan flott utsikt nytes. Frittstående garasje med bod og drivhus i underetasjen.

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Nancy Folkestad Pedersen
Eiendomsmegler MNEF

+47 930 01 911
nancy.pedersen@em1.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Sirivegen 3, 6411 Molde

Registerbetegnelse
Gnr. 21, Bnr. 104, Molde kommune.

Pris

Prisantydning	kr	6 400 000,-
Omkostninger	kr	161 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	6 561 090,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	6 577 590,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 160 000,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 16 500,-
Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 161 090,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning.
Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 35 985,- pr. år 2026.
Kommunale avgifter fordele slik:
Vann kr. 6 685,27,-
Avløp kr. 7 817,7,-
Renovasjon kr. 5 926,25,-
Tilsyn av fyringsanlegg kr. 1 529,6,-
Eiendomsskatt kr. 1 4026,-
Oppgitt beløp er estimert prognose for 2026.

Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Areal
BRA - i: 262 m²
BRA - e: 55 m² (garasje)
BRA totalt: 317 m²
TBA: 48 m²

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

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

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

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

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

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

Antall soverom
3 soverom

Se for øvrig informasjon under punkt "Areal", og ev. kommentarer under "Innhold" eller "Brukstillatelse/ferdigattest".

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
I garasje, samt på egen tomt. Det er installert el-billader i garasjen.

Tomt
Tomtestørrelse er 1 021 m² på eiet tomt.
Tomten er pent opparbeidet med parkeringsplass, brostein og opparbeidede utearealer med terrasser og hage.

Byggeår
Boligen i 1980 og garasjen i 1996 ifølge takstmann.

Innhold
Internt bruksareal:
1. etasje: Entré, kjøkken, stue, spisestue, bibliotek, bad og toalett.
Loftsetasje: Stue, 3 soverom, bad og trapperom.
Kjelleretasje: 2 ganger, trapperom, toalett, kjellerstue, vaskerom, arbeidsrom og 2 boder.

Eksternt bruksareal:
Frittstående garasje med bod og drivhus i underetasje.

Standard
Kjøkken: Kjøkken har parkett på gulv, panel på vegger med flis mellom benkeskap/overskap og panel i tak med tilhørende listverk. Kjøkken innredning med malte finer/folie fronter, takhøye overskap, laminat benkeplater og benkebeslag med 1 1/2 kum og tilhørende armatur. Opplegg for oppvaskmaskin og integrert komfyr og platetopp montert. Kjøkkenventilator montert med avtrekk ført til luftelyre.

Bad 1. etasje: Flis på vegger og panel innvendig i tak (byggeår) med tilhørende listverk. Flis på gulv med sluk og elektriske varmekabler. Baderomsinnredning med finer/folie fronter, heldekkende servantplate, overskap og speil. Nedfelt servant, veggmontert toalett m/spyling etc. og dusjhjørne med glassdører montert med tilhørende armaturer. Opplegg for vaskemaskin med tilhørende armatur. Bad har avtrekk fra elektrisk styrt vifte på yttervegg.

Bad 2. etasje: Flis og panel på vegger og malt panel i tak med tilhørende listverk. Flis på gulv med 2 stk. sluker og elektriske varmekabler. Baderomsinnredning med finer/folie fronter, heldekkende servantplate og speil. Nedfelt servant, veggmontert toalett (2022) og dusjnisje montert med tilhørende armaturer.Naturlig ventilering via ventil i tak.

Beliggenhet
Eiendommen ligger med fin utsikt i et rolig og barnevennlig bolig område vest for Molde sentrum med kort vei til butikk, skoler, barnehage, badestrand og fine turstier. Gode bussforbindelser til Molde sentrum.

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

Byggemåte
Enebolig med saltak oppført i 1980 og består av loftetasje, 1. etasje og kjelleretasje. Bygningen er oppført med grunnmur av lettklinker blokk på støpte stripefundament, støpt gulv på grunn med isolasjon, fuktsperre montert ut i fra bygningens referanse nivå. Etasjeskille av trebjelkelag med undergulv og underliggende kledning. Yttervegger over grunnmur er oppført i tradisjonell bindingsverk konstruksjon med vindsperre/asfaltplater og lekter for utvendig kledning av liggende falset kledning med behandlet overflater, på innside isolert og kledd med plate/panel. Tak konstruksjon er oppført av luftet, plassbygget sperrekonstruksjon med undertak av su-taksplater og lekter for taktekking av skifertakstein med tilhørende takrenner. Terrasse på grunn mot vest av impregnerte bjelker og dekke på ukjente fundament og utkraget veranda mot syd og øst av impregnerte bjelker, dekke og tilhørende rekkverk. Vinduer og balkongdør med isolerglass, listverk og tilhørende beslag med behandlet overflater. Isolert ytterdør med behandlet overflater, tilhørende listverk og beslag til hovedinngang.

Frittliggende garasje med saltak på 2. plan oppført i 1996. Bygningen er oppført med grunnmur av lettklinker blokk, støpt gulv på grunn og etasjeskille av elementdekke med påstøp. Hovedkonstruksjon over grunnmur av tradisjonell bindingsverk konstruksjon med spikerslag/lekter for utvendig liggende falset kledning med behandlet overflater. Pre fabrikkert takstol konstruksjon med undertak av armert plast og lekter for taktekking av skifer takstein med tilhørende takrenner. Vinduer med isolerglass, isolert bi inngangs dør og leddport i tre med automatisk portåpner og behandllet overflater. Strøm innlagt med stikk og lys, samt el. bil lader. Tilbygget drivhus med støpt gulv på grunn, glassrammer, tak av polykarbonat plater og balkongdør med isolerglass. Det er tilkomst til drivhus fra både innside og utvendig side. Noe vedlikehold av utvendig kledning, karmer etc. kan påregnes, samt har det vært noe tilslag av grunnfukt i bakvegg mot nord, men som nå er forsøkt behandlet ifølge eier. Noe tilfallende terreng ved innkjøring, men det er etablert en slukrist foran port for bortledning av overvann og som er viktig blir jevnlig vedlikeholdt.

Dette iht. tilstandsrapport.

Hvitevarer og tilbehør
Platetopp og stekeovn overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger. Det gis ingen garanti utover dette.

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

Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

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

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2 % eller mer og minimum 1 kvm. Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for boligen datert 18.01.1980

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

Det er ikke samsvar mellom byggegodkjente tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen. Bad i 1. etasje er på byggegodkjente tegninger benevnt som soverom. I kjeller benyttes rom byggegodkjent som disprom til kjellerstue. Det foreligger ingen dokumentasjon på at bruksendringen er omsøkt eller godkjent av kommunen. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette/ulovligheten, kfr. oppdragsansvarlig.

Det foreligger byggegodkjente tegninger av garasjen med drivhus og bod i underetasjen datert 12.03.1996. Det foreligger også vedtak fra Molde kommune datert 18.04.1996 om byggetillatelse for garasje i 2 etasjer med bruksareal på 55 m², samt dispensasjon fra regulert byggegrense. Det foreligger imidlertid verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i Molde kommunes arkiv.

I de tilfeller hvor midlertidig brukstillatelse ikke er innhentet for saker omsøkt før 01.01.1998 vil byggesaken ikke være korrekt avsluttet, og for å få en korrekt avslutning, så kan Molde kommune i medhold av plan- og bygningsloven pålegge eier å igangsette tiltak som leder til at midlertidig brukstillatelse/ferdigattest kan omsøkes og utstedes. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til manglende midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.

Oppvarming
Varmepumpe, vedovn og panelovner. Varmekabler på bad.

Det er inngått avtale om Norgespris for strøm for boligen, og avtalen følger målepunktet, slik at kjøper trer inn i avtalen i forbindelse med overtakelse. Bindingstiden gjelder t.o.m. 31.12.2026.

Norgespris på strøm innebærer en fast pris på strøm på 40 øre per kWh, og mva. kommer i tillegg. Norgespris er ikke en fastprisavtale i sluttbrukermarkedet, så nettleie, avgifter og påslag i avtalen med kraftleverandøren kommer i tillegg.
Kjøper må selv inngå strømavtale med kraftleverandør, så bindingen gjelder Norgespris, og ikke et særskilt strømselskap.

Det foreligger begrensninger i strømforbruket per måned knyttet til Norgespris, jfr. informasjon fra Regjeringen:
Norgespris gjelder for strømforbruk opp til 5 000 kWh per måned per målepunkt i boliger. For husholdninger med fjernvarme gjelder ordningen for forbruk opp til 4 500 kWh per måned. For fritidsboliger gjelder ordningen forbruk opp til 1 000 kWh per måned per målepunkt for Norgespris både for strøm og fjernvarme. For forbruk som er registrert på målepunktet til et boligselskap, dekkes opp til 5 000 kWh per måned per boenhet og opp til 1 000 kWh per måned per fritidsbolig i boligselskapet.

For nærmere informasjon:
https://www.regjeringen.no/no/tema/energi/strom/sporsmal-og-svar-om-norgespris/id3089310/?expand=factbox3113088

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

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i boligen.

Radon
Boligen har blitt radonmålt i 2 omganger. Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon angående målingen.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til frittligende småhusbebyggelse iht. reguleringsplan for Gangvei langs RV622, Sirivegen - Kvamkrysset. Reguleringsplanen omhandler også område for konsentrert småhusbebyggelse, kjøreveg, gang- og sykkelveg, friområder m.m.

I kommuneplanens arealdel ligger eiendommen i et område avsatt til boligbebyggelse, nåværende og innenfor hensynsone: andre støysoner.

Kopi av eiendomskart, matrikkelrapport, reguleringsplan med kart etc. ligger vedlagt salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

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

Skattemessig formuesverdi
Alle eiendommer har en formuesverdi/boligverdi/beregningsgrunnlag som skal avspeile reell markedsverdi. Ligningsverdi fastsettes etter denne takseringen.

Ligningsverdi som primærverdi/bolig gjelder for din faste bolig, der du har adresse iht folkeregisteret. Denne skal være 25 % av reell verdi formusesverdi. Er den over 30 % av dette, kan det klages og be om en ny vurdering av formuesverdien.
Sekundærverdi utgjør 40 % av formuesverdien. Sekundærbolig er fritid, utleiebolig o.l. som altså ikke er din faste egne bolig.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

Personvern
EiendomsMegler 1 Midt-Norge behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer.

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

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

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

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

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

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger.

Eier
Oddry Hostad Løding og Steinar Løding

Heftelser og servitutter
Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger
Opplysninger om pipe og ildsted:
Siste tilsyn: 20.11.2024
Siste feiing: 07.05.2024
Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger til fyringsanlegget.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Utleggshonorar kr 1 250,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).

Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).
Markedspakke med digital annonsering kr 17 900,- (inkl. mva).
Pris per visning kr 3 000,- (inkl. mva).

Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10 000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

Meglers rett til å kreve dekning av utlegg:
Tinglysing av sikr.obl/hj.erkl m.v kr. 545,- pr. stk.
Kommunal informasjon kr. 5343,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 300,- pr. stk.
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger, samt forsikringsløsninger til selger og kjøper
- HELP Forsikring, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Broker by Visma, som leverer elektroniske løsninger for budgivning, digitalt oppgjørsskjema og digital overtakelsesprotokoll*)
- Ambita/Norkart/Infotorg, som leverer informasjon om eiendommen, samt elektronisk tinglysing
- Signicat, som leverer digitale løsninger for signering av dokumenter, bl.a. kjøpekontrakt
- Takstfirma: Endre Eikrem
- Fotograf: Efkt

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

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

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

Tilstandsrapport/takst
Utført 15.09.2026 av Endre Eikrem i Selmax AS.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3).

Følgende bygningsdeler har fått TG3:

Våtrom - Loftetasje - Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk: Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før

år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Våtrom - Kjelleretasje - Vaskerom - Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Våtrom - Kjelleretasje - Vaskerom - Vanntett sjikt, membran og sluk: Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Det vil si at overgangen mellom sluk og tettesjikt (membran) ikke er utført på en korrekt måte. Vanntett sjikt tilfredsstiller ikke dagens forventninger til tettefunksjon. Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Det er ingen informasjon om og ingen synlige tegn til vanntett sjikt.

Følgende bygningsdeler har fått TG2:
- Utvendig - Taktekking
- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig - Yttervegger/Veggkonstruksjon
- Utvendig - Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
- Utvendig - Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner
- Utvendige trapper
- Innvendig - Overflater - gulv
- Innvendig - Overflater - vegger og himlinger
- Innvendig - Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)
- Innvendige trapper
- Innvendige dører
- Tekniske installasjoner - Ventilasjon
- Tekniske installasjoner - Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)
- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering
- Tomteforhold - Terrengforhold
- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering
- Toalettrom - 1. Etasje - Toalettrom - Avtrekk/ventilasjon
- Våtrom - 1. Etasje - Bad - Overflater, vegger og himling
- Våtrom - 1. Etasje - Bad - Overflater gulv
- Våtrom - 1. Etasje - Bad - Ventilasjon
- Våtrom - Loftetasje - Bad - Dokumentasjon for våtrom
- Våtrom - Loftetasje - Bad - Overflater, vegger og himling
- Våtrom - Loftetasje - Bad Overflater gulv
- Våtrom Loftetasje - Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk
- Våtrom - Loftetasje - Bad - Ventilasjon
- Toalettrom - Kjelleretasje - Toalettrom - Overflater og konstruksjon
- Toalettrom - Kjelleretasje - Toalettrom - Avtrekk/ventilasjon

- Våtrom - Kjelleretasje - Vaskerom - Dokumentasjon for våtrom
- Våtrom - Kjelleretasje - Vaskerom - Ventilasjon
- Våtrom - Kjelleretasje - Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Helse, miljø og sikkerhet:
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre
- Det er påvist skader eller sprekker i større omfang på eller mellom pipe/skorstein og ildsted. Dette kan føre til lekkasje av røyk og varme til omkringliggende konstruksjoner og medfører økt risiko for brann og fare for liv og helse
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget

Bygningstegninger: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.

Åpenbare ulovligheter: Det er registrert at ny etablert bad i 1. etasje, på originalplan var ett soverom og at innredet rom i kjelleretasje er originalt disp. rom etc. og derfor ukjent om det er søkt bruksendring for de aktuelle areal. Dokumentasjon bør innhentes om mulig.

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke nødvendigvis uttømmende og interessenter oppfordres til å lese og sette seg grundig inn i alt salgsmateriell.

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

Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Selgers kommentar i egenerklæringen:
Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
- Faglært arbeid utført i 2022 av VVS-Team AS: Nybygd bad (vegghengt dusjtoalett, dusj, vask, håndklevarmer, varmekabler i golv, flis på golv og vegger, i tillegg opplegg for vaskemaskin), og nybygd toalettrom (vask, vegghengt toalett, flis gulv og vegger, varmekabler i golv), begge i 1. etasje, ble begge bygd i 2022, med 10-års garanti. Det elektriske arbeidet i begge rom ble utført av Mifo. Badet i 2.etasje fikk ny dobbel vask og vegghengt toalett i 2021. Fliser på vegg og golv, med varmekabler i golvet, ble lagt en gang på begynnelsen av 1990-tallet. Arbeidet ble gjort av Fliseksperten A/S (Niels R. Pedersen).

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

- Ja. På det nybygde badet og toalettrommet i 1. etasje ble alt rørleggerarbeid og flisarbeid utført av VVS-team.

Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
- Ja. Lekkasje i rør på gangen en gang på begynnelsen av 1990-tallet. Faglært rørlegger åpna veggen i rørsjakta, og reparerte - vi husker derimot ikke hvilket firma. Fuktinntrenging i kjellermur nordvest; takstmannen som var her for ei uke eller to sia for å lage tilstandsrapport, sa denne fuktinntrenginga skyldes måten de i 1980 laga hus-sålen, grunnplata på. Garasjekjellerens mur mot nord har hatt fukt/saltutslag. Dette ble utbedret av ufaglærte, oss sjøl.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja
- Faglært arbeid utført i 2002 av Ove Gendem AS: Gravde ned til begynnelsen på grunnmuren langs hele veggen mot vest og langs halve veggen mot nord. På regninga står det: "drenering, isolasjon, duk og beslag.
- Ufaglært arbeid utført i 2026: Først skrapa vi bort all laus mur og saltutslag på nordveggen i garasjekjelleren, deretter vaska vi den med middel anbefalt av COOP-bygg - vi har dessverre kasta flaska som dette midlet var i. Deretter satte vi inn en tørkeovn og lot den stå på i noen uker, før vi påførte et anna middel, også anbefalt av COOP-bygg
- på plastkanna til dette står det: "SurfaPore C. Vannavstøtende impregnering for betongoverflater".

Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
- Faglært arbeid utført i 2013 av Norhim Naturstein AS, Oppdal: Skifta ut gammel takstein (Zandastein) med ny takstein (firkanta skiferheller) på både hus og garasje. De la nye lekter på takpappen, som var heil og bra - deretter skiferhellene.
- Faglært arbeid utført i 2016 av Snekker-Team AS: Skifta alle vinduer i 1. og 2. etasje til Nordvestvinduet. Vinduene i spisestua og stua ble gjort mye større, og på stua ble det satt inn skyvedør. Midtpartiet i begge etasjer fikk selvrensende vinduer (Bioclean). Skifta hovedinngangsdør, og kjellerdør. Bygde ny terrasse på sørsida med glassparti i front. Golv av
Møre Royal. Bygde tilsvarende nytt golv på veranda i 2.etasje mot øst, med tetting under golvet så det ikke skal dryppe ned på kjøkkenverandaen under. Kjellervinduene ble beholdt - seinere skifta vi ett kjellervindu mot sør, fordi det ble knust. Vi ser at ett av kjellervinduene mot vest er punktert, det samme gjelder ett av vinduene invedkjelleren mot sør - dette har vi ikke gjort noe med.
- Faglært arbeid utført i 2016 av Blå & Rød Yasin: Malte heile huset og garasjen, etter først å ha skrapa, vaska og grunna. Vi ser at huset igjen trenger å males, særlig mot sør og vest.

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?
- Ja. To punkterte kjellervindu med kondens. Se ovenfor hvor de begge er nevnt.

Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?
- Ja
- Faglært arbeid utført i 2023 av Bratset AS avd. Molde: Installerte lader (Zaptec) for el-bil i garasjen.
- Faglært arbeid utfært i 1996 av Bodvar og Even Eriksen: Murermester Søren Scheby satte opp kjelleren i garasjen, snekkerfirmaet Bodvar og
Even Eriksen bygde selve garasjen, med hems, og veksthus mor sør på bakkeplan. Arkitekt var Jens Peter Ringstad.

Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
- Ja. Se ovenfor om drenering og fukt i kjellermur mot vest og delvis mot nord.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja
- Faglært arbeid utført i 2002 av Ove Gendem AS: Se ovenfor! Graving, drenering, isolasjon, duk, beslag langs heile vestveggen og halve nordveggen.

Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
- Faglært arbeid utført i 2002 av Ove Gjendem AS: Se ovenfor

Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
- Ja. For et par år sia var vi litt plaget av maur i veksthuset.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja
- Ufaglært arbeid utført i 2023: Vi la ut noe pulver mot maur i hus, kjøpt på Biltema, og det hjalp.

Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
- Faglært arbeid utført i 2006 av Flisekspert Ulrik Pedersen: Vi skifta ut en liten Jøtul vedovn med en ny klebersteinsovn med innsats fra Nordpeis,
montert opp i spisestua.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
- Faglært arbeid utført i 2023 av Bratseth: La inn ny strømkurs fra garasjens el-billader til sikringsskapet i husets kjeller.
- Faglært arbeid utført i 2022 av VVS-Team AS/MIFO: Varmekabler under nye fliser i yttergangen i huset.
- Faglært arbeid utført i 2018 av Holm Elektro AS: Matter med varmekabler lagt i en meters bredde i nedkjørselen.

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja. Vi fikk garasjen bygd i 1996. Vi fikk lagt betongstein i heile oppkjøreslen, med granittstein langs ene kanten, men finner ikke papirer på når, vi antar imidlertid det må ha vært mellom 1996 og 2011. Vi har fått utvida kjøkkenverandaen mot nord, som tak over kjellerhalsen. Arbeidet utført av Even Eriksen, på slutten av nittitallet. Vi fikk støpt murplatting foran inngangsdøra mot nord, arbeidet utført av Søren Scheby, engang på slutten av nittitallet. Noen år seinere ble plattingen flislagt med svarte skiferheller av Ulrik Pedersen. Vi fikk også Søren Scheby til å støper platting mot sør. I 2008 snekra Arnfinn Løkhaug treplatting mot vest. Vi har også fått bygd veksthus sammen med garasjen - se ovenfor. Vi har satt opp fem nye utelys i galvanisert stål på huset, det siste montert i 2023.

Er tiltaket godkjent av kommunen?
- Ja. Garasjen ble godkjent av kommunen. Resten er vi usikre på.

Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår,
enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja. I kjelleren innreda jeg et arbeidsrom til meg sjøl, og et hobby-rom til sønnene våre. Disse to romma var ett stort rom med lecablokker som vegger mot sør og vest, og på de gamle tegningen kalles disse to for "hobby/trim" - jeg snekra en fora vegg mellom dem, og snekra fora vegger mot sør og vest, og det var aldri tankene våre at jeg måtte
søke om å gjøre dette.

Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja. To ganger har vi kjøpt bokser for måling av radon, og begge gangene ble resultatet ingen påvisning av farlig stråling, slik vi husker det. Vi finner imidlertid 2 papirark fra en av målingene, utført i 2012, underskrevet av Independia Control AB, Göteborg, men som vi ikke er i stand til å tolke. Det ene arket er "Instruksjoner for langtidsmåing". Her framgår det at vi har fått tre målebokser som skal plasseres en hver i kjeller og 1. etasje og 2. etasje. Det andre arket er en "Rapport radonmåling", der framgår det at tidspunkt for målingsstart var "2012-01-28 13:15", og for avslutta måling var "2012-04-26 21:15", og hvor det står: "Radon Usikker- Årsmiddelverdier.

Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
- Ja. Kjøkkenet er fra 2002, Biga, og er i god stand. Vi bytta varmtvannsberederen i vaskeommet i kjelleren i 2013, til merke OSO. Vi fikk installert varmepumpe i 2008, Toshiba, Daiseikai. Golvet i andre etasje knirker en del, spesielt på de to soverommene mot vest, golvdekket her er linoleumen, som er slitt. I hovedsoverommet og arbeidsrommet i midta er knirkinga mindre, her er det bjørkeparkett. Det er montert godkjent brannstige på vestveggen.

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

Avtalebetingelser
Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Vedlegg
- Selgers egenerklæring datert 22.09.2026
- Tilstandsrapport datert 15.09.2026
- Eiendomskart
- Matrikkelrapport
- Byggegodkjente tegninger datert 12.09.1978
- Midlertidig brukstillatelse datert 18.01.1980
- Byggegodkjente tegninger garasje datert 12.03.1996
- Melding om tiltak, garasje datert 18.04.1996
- Reguleringsplankart
- Reguleringsplan for Gangvei langs RV622, Sirivegen - Kvamkrysset.
- Registrering av grunn datert 15.08.1978
- Nabolagsprofil

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

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

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Oppdragsansvarlig
Nancy Folkestad Pedersen
Eiendomsmegler MNEF
Telefon: 930 01 911
Epost: nancy.pedersen@em1.no

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






SANDEMOSE















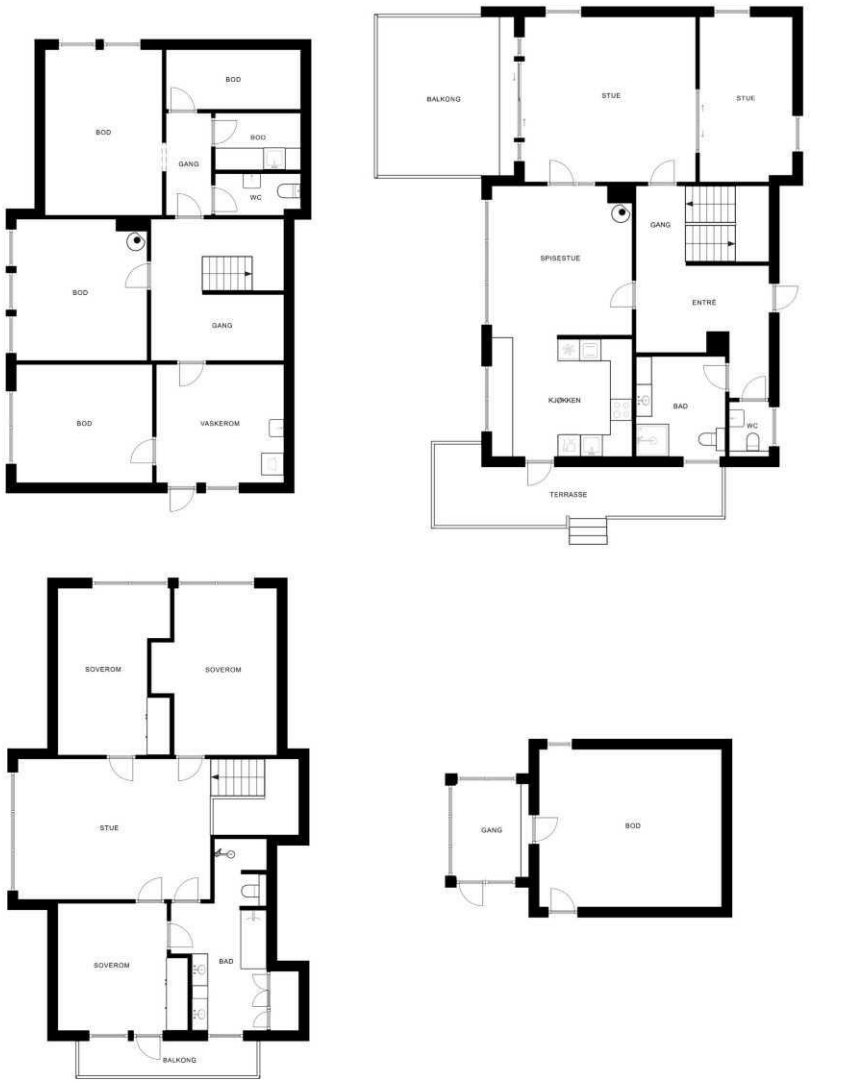








Plantegning



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

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

Løding, Steinar Johan
15.09.2026
Signed bankID

Løding, Oddry Hostad
22.09.2026
Signed bankID

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Oddry Hostad Løding

Steinar Løding

Boligen

- Boligen ble kjøpt 1987
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Sirivegen 3
6411 Molde

1506-21/104/0/0

Våtrom, tak og fasade

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Ja

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: VVS-team A/S

Beskrivelse av arbeidet: Nybygd bad (vegghengt dusjtoalett, dusj, vask, håndklevarmer, varmekabler i golv, flis på golv og vegger, i tillegg opplegg for vaskemaskin), og nybygd toalettrom (vask, vegghengt toalett, flis gulv og vegger, varmekabler i golv), begge i 1. etasje, ble begge bygd i 2022, med 10-års garanti. Det elektriske arbeidet i begge rom ble utført av Mifo. Badet i 2.etasje fikk ny dobbel vask og vegghengt toalett i 2021. Fliser på vegg og golv, med varmekabler i golvet, ble lagt en gang på begynnelsen av 1990-tallet. Arbeidet ble gjort av Fliseksperten A/S (Niels R. Pedersen).

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

• Ja

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

På det nybygde badet og toalettrommet i 1. etasje ble alt rørleggerarbeid og flisarbeid utført av VVS-team.

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Ja

1.
Lekkasje i rør på gangen en gang på begynnelsen av 1990-tallet. Faglært rørlegger åpna veggen i rørsjakta, og reparerte - vi husker derimot ikke vilket firma.

2.
Fuktinntrenging i kjellermur nordvest; takstmannen som var her for ei uke eller to sia for å lage tilstandsrapport, sa denne fuktinntrenginga skyldes måten de i 1980 laga hus-sålen, grunnplata på.

3.
Garasjekjellerens mur mot nord har hatt fukt/saltutslag. Dette ble utbedret av ufaglærte, oss sjøl.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• Ja

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2002

Firmanavn: Ove Gjendem A/S

Beskrivelse av arbeidet: Gravde ned til begynnelsen på grunnmuren langs hele veggen mot vest og langs halve veggen mot nord. På regninga står det: "drenering, isolasjon, duk og beslag".

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Først skrapa vi bort all laus mur og saltutslag på nordveggen i garasjekjelleren, deretter vaska vi den med middel anbefalt av COOP-bygg - vi har dessverre kasta flaska som dette midlet var i. Deretter satte vi inn en tørkeovn og lot den stå på i noen uker, før vi påførte et anna middel, også anbefalt av COOP-bygg - på plastkanna til dette står det: "SurfaPore C. Vannavstøtende impregnering for betongoverflater".

---

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2013

Firmanavn: Norheim Natursten A/S. Oppdal.

Beskrivelse av arbeidet: Skifta ut gammel takstein (Zandastein) med ny takstein (firkanta skiferheller) på både hus og garasje. De la nye lekter på takpappen, som var heil og bra - deretter skiferhellene.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: Snekker-Team a.s.

Beskrivelse av arbeidet: Skifta alle vinduer i 1. og 2. etasje til Nordvestvinduet. Vinduene i spisestua og stua ble gjort mye større, og på stua ble det satt inn skyvedør. Midtpartiet i begge etasjer fikk selvrensende vinduer (Bioclean). Skifta hovedinngangsdør, og kjellerdør. Bygde ny terrasse på sørsida med glassparti i front. Golv av Møre Royal. Bygde tilsvarende nytt golv på veranda i 2.etasje mot øst, med tetting under golvet så det ikke skal dryppe ned på kjøkkenverandaen under. Kjellervinduene ble beholdt - seinere skifta vi ett kjellervindu mot sør, fordi det ble knust. Vi ser at ett av kjellervinduene mot vest er punktert, det samme gjelder ett av vinduene i vedkjelleren mot sør - dette har vi ikke gjort noe med.

3.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: Blå & Rød Yasin

Beskrivelse av arbeidet: Malte heile huset og garasjen, etter først å ha skrapa, vaska og grunna. Vi ser at huset igjen trenger å males, særlig mot sør og vest.

---

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

• **Ja**

To punkterte kjellervindu med kondens. Se ovenfor hvor de begge er nevnt.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

   Firmanavn: Bratseth AS avd Molde

   Beskrivelse av arbeidet: Installerte lader (Zaptec) for el-bil i garasjen.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 1996

Firmanavn: Bodvar og Even Eriksen

Beskrivelse av arbeidet: Murermester Søren Scheby satte opp kjelleren i garasjen, snekkerfirmaet Bodvar og Even Eriksen bygde selve garasjen, med hems, og veksthus mor sør på bakkeplan. Arkitekt var Jens Peter Ringstad.

---

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Ja**

Se ovenfor om drenering og fukt i kjellermur mot vest og delvis mot nord.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2002

Firmanavn: Ove Gjendem A/S

Beskrivelse av arbeidet: Se ovenfor! Graving, drenering, isolasjon, duk, beslag langs heile vestveggen og halve nordveggen.

---

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2002

   Firmanavn: Ove Gjendem A/S

   Beskrivelse av arbeidet: Se ovenfor!

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

• **Deler av boligen**

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Se ovenfor!

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

• **Ja**

For et par år sia var vi litt plaget av maur i veksthuset.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

   Beskrivelse av arbeidet: Vi la ut noe pulver mot maur i hus, kjøpt på Biltema, og det hjalp.

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2006

Firmanavn: Flisesperten. Ulrik Pedersen.

Beskrivelse av arbeidet: Vi skifta ut en liten Jøtul vedovn med en ny klebersteinsovn med innsats fra Nordpeis, montert opp i spisestua.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

   Firmanavn: Bratseth

   Beskrivelse av arbeidet: La inn ny strømkurs fra garasjens el-billader til sikringsskapet i husets kjeller.
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

   Firmanavn: VVS-team A/S

   Beskrivelse av arbeidet: Varmekabler under nye fliser i yttergangen i huset.
3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

   Firmanavn: Holm Elektro A.S.

   Beskrivelse av arbeidet: Matter med varmekabler lagt i en meters bredde i nedkjørselen.

Eiendommen og omgivelsene

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Vi fikk garasjen bygd i 1996.
Vi fikk lagt betongstein i heile oppkjøreslen, med granittstein langs ene kanten, men finner ikke papirer på når, vi antar imidlertid det må ha vært mellom 1996 og 2011.
Vi har fått utvida kjøkkenverandaen mot nord, som tak over kjellerhalsen. Arbeidet utført av Even Eriksen, på slutten av nittitallet.
Vi fikk støpt murplatting foran inngangsdøra mot nord, arbeidet utført av Søren Scheby, engang på slutten av

nittitallet. Noen år seinere ble plattingen flislagt med svarte skiferheller av Ulrik Pedersen.
Vi fikk også Søren Scheby til å støper platting mot sør.
I 2008 snekra Arnfinn Løkhaug treplatting mot vest.
Vi har også fått bygd veksthus sammen med garasjen - se ovenfor.
Vi har satt opp fem nye utelys i galvanisert stål på huset, det siste montert i 2023.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Ja**

Garasjen ble godkjent av kommunen.
Resten er vi usikre på.

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

• **Ja**

I kjelleren innreda jeg et arbeidsrom til meg sjøl, og et hobby-rom til sønnene våre. Disse to romma var ett stort rom med lecablokker som vegger mot sør og vest, og på de gamle tegningen kalles disse to for "hobby/trim" - jeg snekra en fora vegg mellom dem, og snekra fora vegger mot sør og vest, og det var aldri tankene våre at jeg måtte søke om å gjøre dette.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

To ganger har vi kjøpt bokser for måling av radon, og begge gangene ble resultatet ingen påvisning av farlig stråling, slik vi husker det.

Vi finner imidlertid 2 papirark fra en av målingene, utført i 2012, underskrevet av Independia Control AB, Göteborg, men som vi ikke er i stand til å tolke.

Det ene arket er "Instruksjoner for langtidsmåing". Her framgår det at vi har fått tre målebokser som skal plasseres en hver i kjeller og 1. etasje og 2. etasje.

Det andre arket er en "Rapport radonmåling", der framgår det at tidspunkt for målingsstart var "2012-01-28 13:15", og for avslutta måling var "2012-04-26 21:15", og hvor det står:

	"Radon (Bq/m3)	Usikker-het	Årsmiddelverdie (Bq/m3)
Kjeller	80	+20	60
Første	<60		<60
Andre	70	+20	<60

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

• **Nei**

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

• **Ja**

Kjøkkenet er fra 2002, Biga, og er i god stand.

Vi bytta varmtvannsberederen i vaskeommet i kjelleren i 2013, til merke OSO.

Vi fikk installert varmepumpe i 2008, Toshiba, Daiseikai.

Golvet i andre etasje knirker en del, spesielt på de to soverommene mot vest, golvdekket her er linoleumen, som er slitt. I hovedsoverommet og arbeidsrommet i midta er knirkinga mindre, her er det bjørkeparkett.

Det er montert godkjent brannstige på vestveggen.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Tilstandsrapport

Enebolig
Sirivegen 3 , 6411 MOLDE
MOLDE kommune
gnr. 21, bnr. 104

Sum areal alle bygg: BRA: 317 m² BRA-i: 262 m²



Befaringsdato: 04.09.2026 **Rapportdato:** 15.10.2026 **Oppdragsnr.:** 18174-2411 **Eiendomsverdi ref nr:** LF9749

Autorisert foretak: Selmax AS **Sertifisert Takstingeniør:** Endre Eikrem

SELMAX

Norsk Naturskadepool
Norwegian Natural Perils Pool

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

Selmax AS

Selmax AS ble etablert i 2011 som AS, men drevet takserings bedrift som enkeltmannsforetak siden 2001. Daglig leder har over 40 års erfaring fra byggebransjen og utstrakt kompetanse innenfor en rekke fagfelt. Eikrem har
Mesterbrev som tømrer, er medlem av MNTFog NITO, TEGoVA og har våtroms sertifikat fra FFV i alle klasser. Noe av det vi jobber mest med er oppdrag innen tilstandsrapporter, verditakst, reklamasjon saker, byggefeil/kjøp/salg og skade taksering, men vi tar alle typer takserings oppdrag på forespørsel. Hos oss kan du være trygg på at du får en grundig gjennomgang av ditt objekt, og vi har meget gode tilbakemeldinger/referanser fra våre tidligere kunder. Vi tilbyr alt fra drone inspeksjon til hulrom inspeksjon med kamera, i
tillegg til fukt målinger og tilliggende vurderinger. Vi tilbyr også vedlikeholds vurderinger av sameie og borettslag for fremtidig kostnadskontroll av nødvendig og påregnelig vedlikehold.

Rapportansvarlig

Endre Eikrem

endre@selmax.no

469 62 353

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 i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, branncelle or 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 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetslover og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved 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 som minimum 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

Sirivegen 3 , 6411 MOLDE
Gnr 21 - Bnr 104
1506 MOLDE

Selmax AS
Fjordgata 5
6413 MOLDE

Beskrivelse av eiendommen

Eiet bolig med frittliggende garasje.

Bygningsmassen er oppført i.h.h.t referansenivå fra bygningsloven av 1965 med påfølgende teknisk forskrift av 1969 og dennes veiledninger/pre aksepterte løsninger.
Generelt fremstår boligen med grei standard, planløsning og intervall for vedlikehold referanse nivå tatt i betraktning.
Ingen dokumentasjon på våtromsarbeider foreligger pr. dato med unntak fra bad/vaskerom i 1. etasje etablert i 2022. Det er en forutsetning for rapportens vurdering at dokumentasjon blir fremlagt ved salg.
Drenering er utbedret fra inngangsparti mot nord i retning vest og på vestside i 2002, ellers er dreenring og fuktsikring fra byggeår.
Eier har noe bilde dokumentasjon av trykkutsatt ledningsnett og avløp som ble skiftet i forbindelse med oppgradering av våtrom i 1. etasje.
Se forøvrig under de respektive posteringer i takstrapporten og eiers egenerklæring.

Eldre bygningsmasse vil ha behov for jevnlig vedlikehold og ut ifra det må en påregne noe vedlikehold og fremtidig oppgradering.Noen bygningsdeler vil kunne ha en kortere leve tids intervall enn forventet om ikke bygningsmassen jevnlig er vedlikeholdt og oppgradert.
En brukt bygningsmasse vil klart ha oftere svakheter/mangler enn en ny bolig og ha tekniske løsninger som en idag ikke vil være tilfredsstillende. Dette forholdet vil selvfølgelig øke med alderen på bygningsmassen og vil også være avhengig av intervall for vedlikehold.
Normal bruks slitasje på overflater vil ikke være kommentert i rapporten med unntak av om dette er en følge av registrert skade eller vesentlig mangel.

Kjøper vil ha en undersøkelses plikt som betyr at de på selvstendig grunnlag må undersøke bygningsmassen nøye. Dette gjelder både selger av eiendommen, interessenter og eventuelle fremtidige kjøpere av eiendommen.

Enebolig - Byggeår: 1980

UTVENDIG Gå til side

Skifertakstein montert på lekter for lufting som taktekking.
Taktekking er fra 2013 og besiktiget fra bakkenivå.Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Takrenner og nedløpsrør av brennlakkert aluminium med tilhørende beslag. Snøfangere og stigetrinn til pipe montert mot nord.Plassbygget luftet sperre konstruksjon med undertak av sutaksplater og lekter for taktekking. Takkonstruksjon vurderes å være utført i.h.h.t gjeldende byggeforskrift for bygningen på oppførings tidspunktet og hvor dette ikke er mulig å inspisere (skjult konstruksjon) er det lagt til grunn at bygningsdelen er utført etter datidens forskrift, pre akseptert løsning og byggeskikk.Boligen har tradisjonell isolert bindingsverks konstruksjon fra oppføringstidspunktet/bygningens referansenivå (normal byggeskikk) med vindtette plater/vindsperre, isolasjon, lekter og utvendig liggende kledning med behandlet overflater.
Konstruksjonen bærer ikke preg av svakheter eller svikt som det visuelt og med enkle målinger kan avdekkes på takserings tidspunktet ved tilfeldige stikkprøver, men noe retningsavvik/loddavvik kan forekomme i mer eller mindre grad.
Deler av yttervegg konstruksjon er skjult konstruksjon og det legges da til grunn normal utførelse/pre aksepterte utførelse på oppføringstidspunktet som grunnlag for vurderingen.Vinduer med 2-3 lags isolerglass, tilhørende listverk og beslag. Med unntak av 6 dtk. vinduer i kjelleretasje som er fra byggeår, er vinduer ellers skiftet i 2016.Behandlet ytterdør til hovedinngang (2016), ytterdør med glass til kjellerinngang og balkongdører (2016) i tre med isolerglass, tilhørende listverk og beslag.Utkraget/innspent balkong i loftetasje av impregnerte bjelker, drypp plater, dekke og tilhørende rekkverk.
Utkraget veranda i 1. etasje av impregnerte bjelker, dekke og tilhørende rekkverk montert på bærende konstruksjon av tresøyler og støpte punkt fundament/ringmur. Noe utvidet veranda i 2006 og ny trapp/trinn mot øst i 2026.Terrasse mot vest av impregnert bjelker og dekke montert på bærende konstruksjon av støpte punkt fundament (ukjent) og tilhørende levegg.Støpt trapp til kjellerinngang med ubehandlet overflater og støpt trinn til hovedinngang med skiferbekledning. Trapp til veranda mot vest og øst (2026) av impregnert materiale.Rømningstige montert i gavl mot vest.

INNVENDIG Gå til side

Boligen har parkett, behandlet gulvbord, vinylbelegg, ubehandlet betong og flis på gulv overflater.Boligen har malt strie/tapet, panel, murpuss, behandlet plater og flis på vegger og malte tak/takplater og panel i tak med tilhørende listverk.Etasjeskille av trebjelkelag med undergulv og underliggende kledning. Støpt plate på grunn med fuktsperre og isolasjon montert basert på boligens referanse nivå og oppførings tidspunktets forskriftskrav. Noe tilfarer gulv i arbeidsrom/kjeller utført av eier selv og ukjent oppbygging. Målte avvik er fra 6-9 mm og vurdert til å være innenfor bygningens toleransekrav. Mindre lokale avvik (svanker/buler) kan likevel forekomme ved bærevegg og øvrige oppleggs punkt.Det er ikke målt radon i bygningen som kjent for eier og ingen registrerte forekomster ut i fra radon kart for området. Siste målinger av radon ble foretatt i perioden 28.01.2012 til 26.04.2012.Element pipe (2 løp) med innvendig rør i lettklinker og med sotluke plassert i kjelleretasje. Pipen har heldekkende beslag over tak og pusset overflater innvendig. Peisovn montert i stue med flis på gulv og pusset/malt pipe/brannmur. Vedovn montert i arbeidsrom med skifer på gulv og pusset/malt pipe/brannmur. Ingen anmerkninger fra feier/IKS ved siste kontroll.Rom (boder) under terreng har ubehandlet betong på gulv, ubehandlet mur og panel på vegger og panel i tak. Noe hyller montert. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Konstruksjonen er vurdert som tilstrekkelig synlig eller vurderbar uten å måtte lage hull. Konstruksjonen er åpen eller tilgjengelig (ikke skjult). Den er bygget på en måte der risiko for skjulte skader er lav og tilstanden kan vurderes gjennom synlige flater og målinger.Boligen har innvendig repo trapp med lakkerte vanger, lakkerte trinn og tilhørende rekkverk/håndrekke.Boligen har innvendige behandlet heltre dører med tilhørende listverk.Det er ikke opplyst av selger/rekvirent at det har vært forekomster av skadedyr i

Beskrivelse av eiendommen

leiligheten pr. dato , og det er heller ikke registrert tegn til skadedyr ved befaring ved visuell befaring, utover noen musefeller på kryploft fra en del år tilbake i følge eier.Garderobeskap montert i soverom og luke til kryploft med stige montert.

VÅTROM Gå til side

Våtrom 1. Etasje Bad

Våtrom er utført etter teknisk forskrift av 2017 og eier har dokumentasjon på utførelse av tette sjikt.Dokumentasjon er en forutsetning for rapportens vurdering, at blir fremlagt ved salg. Våtrommet har 10 års garanti fra utførende ifølge eier.Det foreligger dokumentasjon på våtrommets tettesjikt fra utførende firma og med 10 års garanti i følge eier. Dette er en forutsetning for rapportens vurdering at blir fremlagt ved salg.Flis på vegger og panel innvendig i tak (byggeår) med tilhørende listverk.Flis på gulv med sluk og elektriske varmekabler.Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Selv om det er fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering må vurderingen basere seg på alder og erfaringsbaserte alderskriteriер i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran med dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet. Det bemerkes at det 6 år igjen av 10 års garanti fra utførende på våtrommet.Bad innredning med finer/folie fronter, heldekkende servantplate, overskap og speil. Nedfelt servant, veggmontert toalett m/spyling etc. og dusjhjørne med glassdører montert med tilhørende armaturer. Opplegg for vaskemaskin med tilhørende armatur.Bad har avtrekk fra elektrisk styrt vifte på yttervegg.Hulltaking er ikke foretatt da våtsoner ligger mot yttervegg, toalettrom med flis på vegger og kjøkken med mye tilknyttet utstyr/røropplegg. Indikasjons målinger er foretatt med Flir MR277 og MR12 probe i de relevante våtsoner ved befaring, uten at det ble registrert fukt.

Våtrom Loftetasje Bad

Våtrom er utført etter teknisk forskrift i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeider med tettesjikt, membran eller mansjetter pr. dato.Det foreligger ikke dokumentasjon på våtrommets tettesjikt eller våtrom for øvrig.Bad har flis og panel (1980/1993) på vegger og malt panel i tak med tilhørende listverk.Flis på gulv med 2 stk. sluker og elektriske varmekabler. Fallforhold har noe avvik fra NS3600 som legges til grunn for dagens standard.Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriteriер i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran uten dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.Bad innredning med finer/folie fronter, heldekkende servantplate og speil. Nedfelt servant, veggmontert toalett (2022) og dusjnisje montert med tilhørende armaturer.Naturlig ventilering via ventil i tak.Hulltaking er foretatt i vegg fra stue vis a vis våtrom og ingen visuelle skader eller fukt registrert utover normal RF%/fuktkvote. Det er i tillegg foretatt indikasjons målinger med Flir MR277 og MR12 probe i de relevante våtsoner ved befaring, uten at det ble registrert fukt.

Våtrom Kjelleretasje Vaskerom

Våtrom er utført før teknisk forskrift av 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeider med tettesjikt, membran eller mansjetter pr. dato.Det foreligger ikke dokumentasjon på våtrommets tettesjikt eller våtrom for øvrig.Flis på vegger og panel innvendig i tak med tilhørende listverk.Flis på gulv med sluk.Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriteriер i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran uten dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet. Tettesjikt er mer enn 45 år.Skyllekar og opplegg for vaskemaskin med tilhørende armaturer montert. Fordelerskap for rør i rør, varmtvannstank og stoppekran montert i rommet.Vaskerom har avtrekk fra elektrisk styrt vifte på vegg.Hulltaking er ikke foretatt da bygningsmassen ligger ut mot grunnmur, murvegger og med gulv på grunn. Indikasjons målinger er foretatt med Flir MR277 og MR 12 probe i de relevante våtsoner ved befaring, uten at det ble registrert vesentlig utslag av fukt utover mindre kapillært opptrekk fra såle.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken har parkett på gulv, panel på vegger med flis mellom benkeskap/overskap og panel i tak med tilhørende listverk. Kjøkken innredning med malte finer/folie fronter, takhøye overskap, heltre bøk benkeplater og benkebeslag med 1 1/2 kum og tilhørende armatur. Opplegg for oppvaskmaskin og integrert komfyr og platetopp montert.Kjøkkenventilator montert med avtrekk ført til luftelyre.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom 1. Etasje har flis på gulv, flis og malt tapet på vegger og panel i tak med tilhørende listverk.Toalettrom har hvit glatt innredning med heldekkende servantplate og speil, Veggmontert toalett og nedfelt servant med tilhørende armatur montert.Naturlig avtrekk via ventil i tak med tilluft via spalte.

Toalettrom i kjelleretasje har vinylbelegg på gulv, panel, murpuss og ubehandlet blokkstein på vegger og panel i tak med tilhørende listverk.Toalett montert.Naturlig avtrekk via ventil i tak. (Mangler ventil deksel)

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har trykkutsatt ledningsnett i rør i rør system med fordeler skap (Vaskerom) og noe kobber rør fra byggeår montert. Det er noe nytt ledningsnett (rør i rør) i forbindelse med etablering av nytt våtrom i 1. etasje, men omfanget av dette er ukjent. Eier har en del bilde dokumentasjon av dette som bør fremlegges.Boligen har ledningsnett for avløp og sluker av plast fra bygge år. Ledningsnett i grunn under boligen er også av plast ut i fra bygningens referansenivå og opplysninger gitt ved befaring. Det er noe nytt ledningsnett i forbindelse med etablering av nytt våtrom i 1. etasje, men omfanget av dette er ukjent.
Bygningen har naturlig ventilasjon via ventiler i vegg/tak og noe spalte ventiler i vindu. Elektrisk vifte montert i bad.Varmepumpe montert.Boligen har 200 liters varmtvannstank montert i vaskerom. Opplegg for vaskemaskin og skyllekar med tilhørende armaturer montert i boligens vaskerom.Sikringsskap med krussikringer og noe oppdaterte kurser med automat sikringer. Eier opplyser om at det

Sirivegen 3 , 6411 MOLDE
Gnr 21 - Bnr 104
1506 MOLDE

Selmax AS
Fjordgata 5
6413 MOLDE

Beskrivelse av eiendommen

foreligger samsvarserklæring på el. arbeider i forbindelse med oppgradering av bad og toalettrom i 1. etasje.For en enebolig på to etasjer (2 plan) med garasje, reguleres de branntekniske kravene av Direktoratet for byggkvalitet gjennom Byggteknisk forskrift (TEK17). En vanlig enebolig plasseres i Risikoklasse 4 (bolig) og Brannklasse 1 (lave byggverk der brann utgjør liten skade på tredjepart). For krav til avstand til nabo vises det til byggesøknad og godkjenning.
Slukkeapparat og røykvarslere montert, samt rømningsvei via stige mot vest og balkong mot øst.Innvendig hovedstoppekran montert i vaskerom.
Vannutkaster montert på vegg.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn av fjell og stedlige sprengsteins masser. Geologiske undersøkelser er ikke foretatt.Drenering og overvannsledning i pvc materiale med drenerende masser, samt fuktsikring med grunnmurs plast montert. Dreneringen er fra bygge år og vedlikeholds intervall er ukjent. Vurdering av tilstandsgrad for drenering/fuktsikring avhenger av mange forhold bla. materiale brukt i fuktsikringsløsning (grunnmursbeskyttelse, drenerende masser, fiberduk og rør med mer), type materiale brukt til å opparbeide boligens tomt og fundament (sprengsteinsfylling, knuste steinmasser, grusmasser med mer, grunnforhold, avrenningsforhold, klimaendringer, osv. Drenering mot nord fra inngang og vest side er utbedret i 2002 ifølge eier. Det er registrert en drenskum syd for veranda i 1. etasje av glassfiber.
Grunnmur i lettklinker blokk på bærende bygningsdel av støpte stripe fundamenter under grunnmur. Grunnmur er pusset/behandlet utvendig og innvendig stort sett åpen konstruksjon/murpuss med unntak av i trapperom som er påført med ukjent diffusjons åpent sjikt, bindingsverk, isolasjon (ukjent mengde) og kledd med panel ut i fra bygningens referanse nivå.Terrengmur langs nordside og ved kjellerinngang av betong.Tomten er opparbeidet med plen areal, prydbusker og belegningsstein på vei og parkering.Eiendommen har avløpsrør av plast, vannledning av plast (PEL) og tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger fra byggeår.Tomten har en høydeforskjell fra tomtegrense nord til tomtegrense syd på ca. 4 meter.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

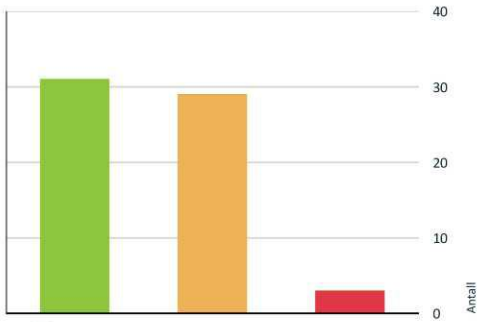
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Garasje

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

Sammendrag av boligens tilstand

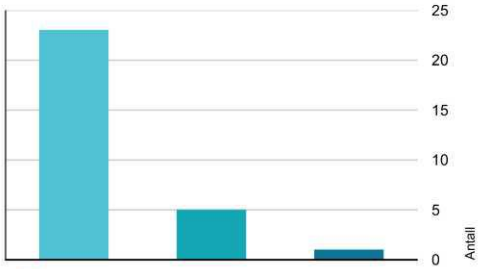
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

I rapporten nevnes det ikke små sår og rifter i overflatene da generell bruksslitasje må påregnes. Større avvik vil forøvrig være nevnt under de respektive poster. Eventuelle avvik i forhold til plan og bygningsloven, godkjente tegninger, bruksendringer, mulig skjult svikt i konstruksjoner og opplysninger vedrørende forsikringsforhold er ikke vurdert i denne sammenhengen, heller ikke eventuelle regulerings bestemmelser i området.Vurderingen er under forutsetning av at alle produkter og løsninger benyttet i boligen er godkjent i.h.h.t gjeldende forskrifts krav og pre aksepterte ytelser/løsninger. Om befaringen er gjennomført på vinterhalvåret og snøforhold begrenser vurderingen, er ikke fallforhold vedrørende terreng/bygningsmassen vurdert. Det tas forbehold på at relevante opplysninger om skjulte konstruksjoner, kryprom, sameie etc. blir opplyst av selger.Takstrapporten er takstfirma sin eiendom til taksthonorar er betalt og kan ikke benyttes uten takstmann sitt samtykke.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Loftetasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > Kjelleretasje > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjelleretasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side

Sirivegen 3 , 6411 MOLDE
Gnr 21 - Bnr 104
1506 MOLDE

Selmax AS
Fjordgata 5
6413 MOLDE

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering	Gå til side
Toalettrom > 1. Etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Loftetasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > Loftetasje > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Loftetasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > Loftetasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Toalettrom > Kjelleretasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Toalettrom > Kjelleretasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Kjelleretasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > Kjelleretasje > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Kjelleretasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	Gå til side
Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.	
Det er opplyst at bygget er utført med radonsperre, men det foreligger ikke dokumentasjon.	
Det er påvist skader eller sprekker i større omfang på eller mellom pipe/skorstein og ildsted. Dette kan føre til lekkasje av røyk og varme til omkringliggende konstruksjoner og medfører økt risiko for brann og fare for liv og helse.	
Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.	
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.	
Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.	

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1980

Kommentar
Opplysninger innhentet fra Eiendomsverdi.no

Anvendelse

Standard
Bygningsmassen har en generell grei standard ut ifra bygningens referanse nivå.

Vedlikehold
Bygningsmassen har et generelt greit vedlikehold ut ifra bygningens referanse nivå.

Tilbygg / modernisering

2013	Modernisering	Ny taktekking montert
2016	Modernisering	De fleste vinduer og balkongdører skiftet i boligen med unntak av 6 vinduer i kjelleretasje
1998	Modernisering	Pusset opp bad i loftetasje (delvis)
2016	Modernisering	Ny ytterdør montert
2022	Modernisering	Nytt toalett på bad i loftetasje
2026	Modernisering	Ny trapp til veranda mot øst
2022	Modernisering	Pusset opp entre i 1. etasje
2006	Modernisering	Ny peisovn montert i stue
2024	Modernisering	Ny oppvaskmaskin montert
2002	Modernisering	Pusset opp kjøkken
2022	Modernisering	Noe oppgradert ledningsnett med rør i rør system ved nytt bad i 1. etasje
2008	Modernisering	Varmepumpe montert
2016	Modernisering	Nytt rekkverk til veranda mot syd i 1. etasje
2002	Modernisering	Utbedret deler av drenering og fuktsikring mot nord og vest
2026	Modernisering	Skiftet ett vindu i grunnmur mot syd
2006	Modernisering	Mindre utvidelse og ombygging av veranda mot syd
2013	Modernisering	Ny varmtvannstank montert

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Sirivegen 3 , 6411 MOLDE
Gnr 21 - Bnr 104
1506 MOLDE

Selmax AS
Fjordgata 5
6413 MOLDE

Tilstandsrapport

Skifertakstein montert på lekter for lufting som taktekking. Taktekking er fra 2013 og besiktiget fra bakkenivå.Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Undertak (oljeimpregnert trefiberplater) er eldre enn 13 år.

Konsekvens/tiltak
• Når undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må undertak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

• Undertaket bør følges opp jevnlig, og det anbefales å få en fagperson til å inspisere undertaket nærmere under sikre forhold. Konsekvensen av eldre undertak er økt risiko for slitasje, lekkasjer og fuktskader, noe som kan medføre skader på underliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Under 20 000







TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner og nedløpsrør av brennlakkert aluminium med tilhørende beslag. Snøfangere og stigetrinn til pipe montert mot nord.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Plassbygget luftet sperre konstruksjon med undertak av sutaksplater og lekter for taktekking. Takkonstruksjon vurderes å være utført i.h.h.t gjeldende byggeforskrift for bygningen på oppførings tidspunktet og hvor dette ikke er mulig å inspisere (skjult konstruksjon) er det lagt til grunn at bygningsdelen er utført etter datidens forskrift, pre akseptert løsning og byggeskikk.

Vurdering av avvik:
• Noen musefeller registrert, men skal være fra mange år tilbake ifølge eier og ingen avføring registrert ved tilfeldige stikkprøver.Mindre skjolder i undertak er sannsynligvis fra oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å følge med på eventuelle tegn til aktivitet fra skadedyr, samt kontrollere undertaket for utvikling av skjolder eller fukt. Konsekvensen av manglende oppfølging kan være økt risiko for skader på konstruksjonen ved eventuell fremtidig skadedyraktivitet eller fuktinntrengning.

Ingen umiddelbare kostnader vurdert.

Tilstandsrapport







TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Boligen har tradisjonell isolert bindingsverks konstruksjon fra oppføringstidspunktet/bygningens referansenivå (normal byggeskikk) med vindtette plater/vindsperre, isolasjon, lekter og utvendig liggende kledning med behandlet overflater. Konstruksjonen bærer ikke preg av svakheter eller svikt som det visuelt og med enkle målinger kan avdekkes på takserings tidspunktet ved tilfeldige stikkprøver, men noe retningsavvik/loddavvik kan forekomme i mer eller mindre grad. Deler av yttervegg konstruksjon er skjult konstruksjon og det legges da til grunn normal utførelse/pre aksepterte utførelse på oppføringstidspunktet som grunnlag for vurderingen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

Konsekvens/tiltak

- Manglende gnagesikring kan føre til at skadedyr kommer inn i konstruksjonen, med risiko for skader og hygieniske problemer.
- Det anbefales å etablere gnagesikring for å hindre tilgang for skadedyr.
- Det bør etableres tilfredsstillende gnagesikring/musetetting for å hindre at skadedyr får tilgang til konstruksjonen.
Manglende sikring kan føre til at mus og andre skadedyr kommer inn i veggkonstruksjonen, noe som kan medføre lukt, skader på isolasjon og elektriske anlegg, samt økt risiko for fuktskader.

Kostnadsestimat: Under 20 000





TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med 2-3 lags isolerglass, tilhørende listverk og beslag. Med unntak av 6 dtk. vinduer i kjelleretasje som er fra byggeår, er vinduer ellers skiftet i 2016.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- De få vinduer i kjelleretasje som er fra byggeår og ikke skiftet i 2016, har isolerglass som er mer enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

- Punkterte eller sprukne glassruter gir redusert isolasjonsevne og økt risiko for fukt og varmetap.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det anbefales å skifte ut defekte glassruter for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.
- Punkterte eller sprukne glassruter bør skiftes ut for å hindre varmetap, redusert isolasjonsevne og risiko for kondens eller fuktskader i vinduskonstruksjonen. Det er registrert at 2 stk. smale vinduer i grunnmur har punktert glass.

Sirivegen 3 , 6411 MOLDE
Gnr 21 - Bnr 104
1506 MOLDE

Selmax AS
Fjordgata 5
6413 MOLDE

Tilstandsrapport

- Vinduer med isolerglass som er over 35 år gamle bør vurderes for utskifting, da eldre isolerglass har økt risiko for punktering, redusert isolasjonsevne og kan medføre varmetap og fuktskader i omkringliggende konstruksjon.

Kostnadsestimat: Under 20 000





TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Behandlet ytterdør til hovedinngang (2016), ytterdør med glass til kjellerinngang og balkongdører (2016) i tre med isolerglass, tilhørende listverk og beslag.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Utkraget/innspent balkong i loftetasje av impregnerte bjelker, drypp plater, dekke og tilhørende rekkverk. Utkraget veranda i 1. etasje av impregnerte bjelker, dekke og tilhørende rekkverk montert på bærende konstruksjon av tresøyler og støpte punkt fundament/ringmur. Noe utvidet veranda i 2006 og ny trapp/trinn mot øst i 2026.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist nedbøyning eller tegn på svak konstruksjon.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Nedbøyning eller svak konstruksjon kan tyde på redusert bæreevne og risiko for videre deformasjon eller svikt.
- Nedbøyning eller tegn på svak konstruksjon bør utbedres for å hindre ytterligere svekkelse og redusere risikoen for konstruksjonssvikt, som kan føre til skader på personer eller eiendom. Det anbefales at tilstanden vurderes nærmere av fagperson, og nødvendige tiltak iverksettes. Dette gjelder veranda mot sydøst som har noe mindre retningsavvik.
- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
- Rekkverkshøyden bør økes for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallskader.

Kostnadsestimat: Under 20 000







Tilstandsrapport







TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Terrasse mot vest av impregnert bjelker og dekke montert på bærende konstruksjon av støpte punkt fundament (ukjent) og tilhørende levegg.





TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Støpt trapp til kjellerinngang med ubehandlet overflater og støpt trinn til hovedinngang med skiferbekledning. Trapp til veranda mot vest og øst (2026) av impregnert materiale.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

• Rekkverk bør monteres på utvendig trapp for å redusere risikoen for fall og personskader. Manglende rekkverk utgjør en sikkerhetsrisiko, spesielt for barn og eldre. Dette gjelder spesielt trapp mot vest hvor fallhøyde er mer enn 50 cm.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 1 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Rømningstige montert i gavl mot vest.



INNVENDIG

Sirivegen 3 , 6411 MOLDE
Gnr 21 - Bnr 104
1506 MOLDE

Selmax AS
Fjordgata 5
6413 MOLDE

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Boligen har parkett, behandlet gulvbord, vinylbelegg, ubehandlet betong og flis på gulv overflater.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist knirk i større deler av gulvet.

Konsekvens/tiltak

• Knirk kan indikere bevegelse eller slitasje i konstruksjonen, med risiko for videre forverring og redusert komfort.

• Det anbefales å undersøke årsak til knirk og utbedre innfesting eller konstruksjon ved behov.

• Det bør vurderes tiltak for å utbedre knirk i gulvet, for eksempel ved å etterfeste eller avstive gulvbordene.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt slitasje, redusert bokomfort og potensiell forverring av tilstanden over tid.
Møbleringsgrad ved befaring var ganske omfattende og begrenset noe inspeksjon.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Boligen har malt strie/tapet, panel, murpuss, behandlet plater og flis på vegger og malte tak/takplater og panel i tak med tilhørende listverk.

Vurdering av avvik:

• Noe bruksslitasje på noen overflater kan forekomme og møbleringsgrad ved befaring var ganske omfattende og begrenset noe inspeksjon.

Konsekvens/tiltak

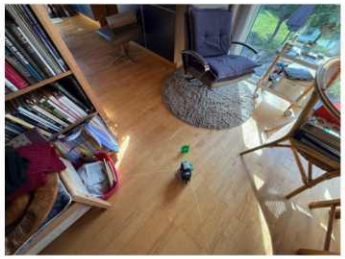
• Det bør påregnes normal vedlikehold og eventuelt utbedring av overflater med bruksslitasje. Omfattende møblering ved befaringen medførte begrenset inspeksjonsmulighet, noe som gir økt risiko for at skjulte skader eller avvik ikke ble avdekket. Det anbefales å foreta en ny vurdering av overflatene etter eventuell ommøblering for å sikre at det ikke foreligger skjulte feil eller skader.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskille av trebjelkelag med undergulv og underliggende kledning. Støpt plate på grunn med fuktsperre og isolasjon montert basert på boligens referanse nivå og oppførings tidspunktets forskriftskrav. Noe tilfarer gulv i arbeidsrom/kjeller utført av eier selv og ukjent oppbygging. Målte avvik er fra 6-9 mm og vurdert til å være innenfor bygningens toleransekrav. Mindre lokale avvik (svanker/buler) kan likevel forekomme ved bærevegg og øvrige oppleggs punkt.







Radon

Beskrivelse

Det er ikke målt radon i bygningen som kjent for eier og ingen registrerte forekomster ut i fra radon kart for området. Siste målinger av radon ble foretatt i perioden 28.01.2012 til 26.04.2012.

Vurdering av avvik:

• Det er opplyst at bygget er utført med radonsperre, men det foreligger ikke dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

• Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om radonsperren er korrekt utført og fungerer som forutsatt, med mulig risiko for radoninntrenging.

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

Tilstandsrapport

• Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført radonsperre. Dersom dette ikke er mulig, anbefales det å gjennomføre langtidsmåling av radon i boligen.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon er økt usikkerhet rundt utførelsen, noe som kan medføre risiko for at radonsperren ikke fungerer som forutsatt, og at det kan forekomme forhøyede radonverdier i innemiljøet. Langvarig eksponering for forhøyede radonnivåer kan øke risikoen for helseskader, spesielt lungekreft. Siste målinger av radon ble foretatt i perioden 28.01.2012 til 26.04.2012.



TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Element pipe (2 løp) med innvendig rør i lettklinker og med sotluke plassert i kjelleretasje. Pipen har heldekkende beslag over tak og pusset overflater innvendig. Peisovn montert i stue med flis på gulv og pusset/malt pipe/brannmur. Vedovn montert i arbeidsrom med skifer på gulv og pusset/malt pipe/brannmur. Ingen anmerkninger fra feier/IKS ved siste kontroll.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader eller sprekker i større omfang på eller mellom pipe/skorstein og ildsted. Dette kan føre til lekkasje av røyk og varme til omkringliggende konstruksjoner og medfører økt risiko for brann og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

• Det er viktig å få utført en fagkyndig kontroll og utbedre skadene for å sikre trygg og tett forbindelse.

• Det anbefales å få forholdet vurdert av kvalifisert fagperson (feier/pipeinspektør). Skader må utbedres før videre bruk av ildstedet for å sikre en trygg og forskriftsmessig løsning.

• Skader og sprekker på eller mellom pipe/skorstein (kryploft) og ildsted bør kontrolleres av kvalifisert fagperson så snart som mulig, for å sikre at det ikke forekommer lekkasje av røyk og varme til omkringliggende konstruksjoner.Konsekvensen av manglende kontroll kan være økt risiko for brann og fare for liv og helse. Det er ikke registrert sot eller tegn til luftlekkasjer ved sprekk og antar derfor at skaden kun er i ytre element. Bør likevel kontrolleres.







TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom (boder) under terreng har ubehandlet betong på gulv, ubehandlet mur og panel på vegger og panel i tak. Noe hyller montert. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Konstruksjonen er vurdert som tilstrekkelig synlig eller vurderbar uten å måtte lage hull. Konstruksjonen er åpen eller tilgjengelig (ikke skjult). Den er bygget på en måte der risiko for skjulte skader er lav og tilstanden kan vurderes gjennom synlige flater og målinger.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak

• Fuktgjennomtrenging kan føre til oppfukting av gulv og tilstøtende konstruksjoner, med risiko for fuktskader og dårlig inneklima.

Sirivegen 3 , 6411 MOLDE
Gnr 21 - Bnr 104
1506 MOLDE

Selmax AS
Fjordgata 5
6413 MOLDE

Tilstandsrapport

• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

• Det anbefales å avdekke årsak til fuktinntrenging og iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, som forbedret drenering eller fuktsikring.

• Det bør vurderes tiltak for å redusere fuktgjennomtrenging i kjellergulvet, for eksempel ved å etablere fuktsperre eller forbedre drenering rundt bygningen. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, dårlig inneklima og mulig skade på lagrede gjenstander. Siden drenering og fuktsikring skal være utbedret er årsaken sannsynligvis kapillært opptrekk av fukt fra såle da det ikke var vanlig å fuktsikre såler på oppføringstidspunktet.

• Fuktgjennomtrenging i kjellermur kan føre til oppfukting av vegger, med risiko for fuktskader, mugg og dårlig inneklima.

• Det anbefales å avdekke årsak til fuktinntrenging og iverksette tiltak, som forbedret drenering, tetting eller fuktsikring av muren.

• Det bør iverksettes tiltak for å utbedre fuktgjennomtrengingen i kjellermuren, for eksempel ved forbedring av drenering eller fuktsikring. Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fuktskader, sopp - og muggdannelse, samt forringelse av konstruksjonen over tid. Siden drenering og fuktsikring skal være utbedret er årsaken sannsynligvis kapillært opptrekk av fukt fra såle da det ikke var vanlig å fuktsikre såler på oppføringstidspunktet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000









TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har innvendig repo trapp med lakkerte vanger, lakkerte trinn og tilhørende rekkverk/håndrekke.

Vurdering av avvik:

• Noe bruksslitasje på overflater i trinn registrert.

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

• Overflatene bør pusses og behandles på nytt for å hindre videre slitasje og for å opprettholde trappens funksjon og utseende. Dersom tiltak ikke utføres, kan økt slitasje føre til redusert levetid og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Åpningene i rekkverket bør reduseres slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å hindre at barn kan krype gjennom eller sette seg fast. Konsekvensen av for store åpninger er økt risiko for personskade, spesielt for små barn.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

Tilstandsrapport

• Håndløper bør monteres på vegg i hele trappeløpet for å ivareta sikkerhet og redusere risikoen for fallskader. Manglende håndløper kan føre til økt fare for fall og personskader, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet.

Kostnadsestimat: Under 20 000





TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har innvendige behandlet heltre dører med tilhørende listverk.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

• Avvik kan føre til redusert funksjon, tetthet og levetid på dørene.

• Det anbefales å utbedre avvikene ved justering, vedlikehold eller utskifting etter behov.

• Enkelte dører må justeres.

• Det bør foretas justering eller utbedring av dører med monteringsavvik og skjevheter for å sikre funksjonalitet og forhindre unødvendig slitasje. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være at dørene blir vanskelige å åpne og lukke, samt økt risiko for skade på dør og karm over tid. Dette gjeldler spesielt ett par dører i loftetasje som tar i gulv og bør justeres.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ikke opplyst av selger/rekvirent at det har vært forekomster av skadedyr i leiligheten pr. dato , og det er heller ikke registrert tegn til skadedyr ved befaring ved visuell befaring, utover noen musefeller på kryploft fra en del år tilbake i følge eier.



TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Garderobeskap montert i soverom og luke til kryploft med stige montert.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrom er utført etter teknisk forskrift av 2017 og eier har dokumentasjon på utførelse av tette sjikt.Dokumentasjon er en forutsetning for rapportens vurdering, at blir fremlagt ved salg. Våtrommet har 10 års garanti fra utførende ifølge eier.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier



1. ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger dokumentasjon på våtrommets tettesjikt fra utførende firma og med 10 års garanti i følge eier. Dette er en forutsetning for rapportens vurdering at blir fremlagt ved salg.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Sirivegen 3 , 6411 MOLDE
Gnr 21 - Bnr 104
1506 MOLDE

Selmax AS
Fjordgata 5
6413 MOLDE

Tilstandsrapport

Flis på vegger og panel innvendig i tak (byggeår) med tilhørende listverk.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

• Bruk av ikke fuktbestandige materialer i våtsonen kan føre til rask nedbrytning ved fuktpåvirkning. Dette øker risikoen for fuktskader, råte og muggdannelse, samt redusert levetid på bygningsdeler.

• Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

• Det bør iverksettes tiltak for å beskytte eller skifte ut vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen, da dagens løsning medfører økt risiko for fuktskader, råte og redusert levetid på bygningsdelen.

Utbedring vil være å behandle karm, utforing og listverk med våtromsmaling, om dette ikke kan dokumenteres.

Kostnadsestimat: Under 20 000



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flis på gulv med sluk og elektriske varmekabler.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

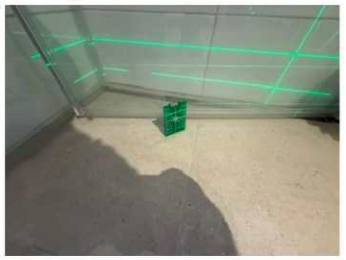
Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

• Det bør vurderes tiltak for å utbedre fallforholdene til sluk, for å redusere risikoen for vannansamling og fuktskader i konstruksjonen. Manglende tilfredsstillende fall kan føre til at vann ikke ledes effektivt til sluk, noe som øker faren for lekkasjer og skader på omkringliggende bygningsdeler. Avviket gjelder lekkasjevann fra vaskkemaskin og ikke bruksvann (dusj).

Kostnadsestimat: Under 20 000







1. ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

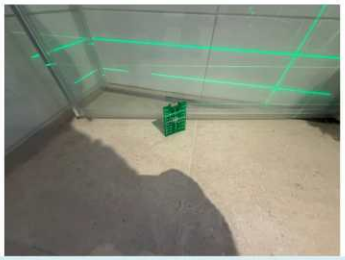
Beskrivelse

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Selv om det er fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering må vurderingen basere seg på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran med dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet. Det bemerkes at det 6 år igjen av 10 års garanti fra utførende på våtrommet.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport





1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Bad innredning med finer/folie fronter, heldekkende servantplate, overskap og speil. Nedfelt servant, veggmontert toalett m/spyling etc. og dusjhjørne med glassdører montert med tilhørende armaturer. Opplegg for vaskemaskin med tilhørende armatur.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier





1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Bad har avtrekk fra elektrisk styrt vifte på yttervegg.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

• Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid.

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

Sirivegen 3 , 6411 MOLDE
Gnr 21 - Bnr 104
1506 MOLDE

Selmax AS
Fjordgata 5
6413 MOLDE

Tilstandsrapport

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte under døren eller installere en tilluftsventil. Manglende tilluft gir dårlig luftsirkulasjon, noe som øker risikoen for fuktskader og dårlig inneklima.

Kostnadsestimat: Under 20 000

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da våtsoner ligger mot yttervegg, toalettrom med flis på vegger og kjøkken med mye tilknyttet utstyr/røropplegg. Indikasjons målinger er foretatt med Flir MR277 og MR12 probe i de relevante våtsoner ved befaring, uten at det ble registrert fukt.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

• Det anbefales å overvåke området for eventuelle tegn til fukt eller skade, da manglende hulltaking medfører økt usikkerhet om tilstanden i skjulte konstruksjoner. Konsekvensen er at eventuelle skjulte fukt- eller råteskader kan forbli uoppdaget, noe som kan føre til større skader over tid.

LOFTETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrom er utført etter teknisk forskrift i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeider med tettesjikt, membran eller mansjetter pr. dato.

Årstall: 1992 **Kilde:** Eier



LOFTETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon på våtrommets tettesjikt eller våtrom for øvrig.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

• Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

• Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelse av vanntett sjikt og øvrige våtromsarbeider.
Konsekvensen av manglende dokumentasjon er økt usikkerhet rundt utførelsens kvalitet, samt risiko for at tettesjiktet er mangelfullt eller ikke fagmessig utført, noe som kan føre til fuktskader og skader på omkringliggende konstruksjoner.

• Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst.

• Det anbefales å undersøke oppbygningen nærmere for å avklare om diffusjonssperre er korrekt utført. Dersom dette ikke kan verifiseres eller er mangelfullt, bør det vurderes tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktsikring i henhold til gjeldende anbefalinger.

• Det bør fremskaffes dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen er korrekt, noe som øker risikoen for fuktskader og kondens i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: Under 20 000

LOFTETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Bad har flis og panel (1980/1993) på vegger og malt panel i tak med tilhørende listverk.

Årstall: 1992 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

• Bruk av ikke fuktbestandige materialer i våtsonen kan føre til rask nedbrytning ved fuktpåvirkning. Dette øker risikoen for fuktskader, råte og muggdannelse, samt redusert levetid på bygningsdeler.

• Det anbefales å skifte ut uegnede materialer med fuktbestandige løsninger tilpasset bruk i våtsoner.

• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

• Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

• Det bør iverksettes tiltak for å beskytte eller skifte ut vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen, for å unngå fuktskader, råte og redusert levetid på konstruksjonen. Manglende tiltak kan føre til økt risiko for skade på bygningsdeler og behov for kostbare utbedringer. Det er benyttet panel på del av vegger som er definert som våtsone og som kan være utsatt for vannsøl.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



LOFTETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flis på gulv med 2 stk. sluker og elektriske varmekabler. Fallforhold har noe avvik fra NS3600 som legges til grunn for dagens standard.

Årstall: 1992 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk som medfører at bruksvann brer seg utover gulvet utover nedslagsfeltet ved normal bruk av dusj- og badekar og blir stående.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

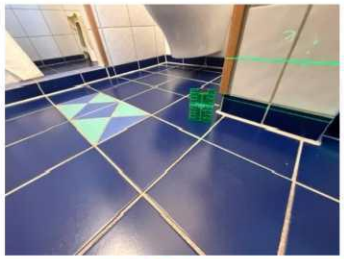
Konsekvens/tiltak

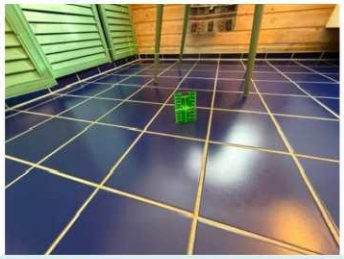
- Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.
- Fallforholdene bør utbedres slik at vann ledes effektivt til sluk, for å unngå at vann blir stående på gulvet.
Konsekvensen av dagens avvik er økt risiko for fuktskader i gulvkonstruksjonen og tilstøtende rom, samt redusert brukervennlighet og hygieniske forhold.
- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dersom slik utvikling oppstår, bør det iverksettes tiltak for å begrense videre skade.
- Det anbefales å fjerne fliser med bom og kontrollere underlaget for feil eller mangler. Flisene bør legges på nytt med korrekt metode og materialer i henhold til gjeldende våtromsnorm. Eventuelle underliggende skader må utbedres før ny montering.
- Dersom tiltak ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.
- Det bør vurderes om fliser med bom skal utbedres for å unngå at fliser løsner eller sprekker over tid, noe som kan føre til skade på underliggende konstruksjon og eventuelt membran.
Avvikende fallforhold kan medføre redusert avrenning og økt risiko for fuktskader.

Kostnadsestimat: Under 20 000









LOFTETASJE > BAD

Sirivegen 3 , 6411 MOLDE
Gnr 21 - Bnr 104
1506 MOLDE

Selmax AS
Fjordgata 5
6413 MOLDE

Tilstandsrapport

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran uten dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.

Årstall: 1992 **Kilde:** Eier

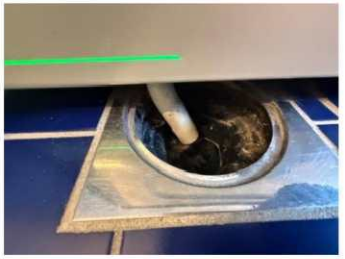
Vurdering av avvik:

- Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.
- Det anbefales å oppgradere eller fornye tettesjiktet for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fuktskader.
Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen, da dagens løsning har usikker funksjon og kan ha begrenset levetid.
- Det anbefales å gjøre ytterligere undersøkelser av tettesjikt selv om dette krever nye målinger der det tidligere er tatt hull for fuktmålinger, eventuelt åpne tilstøtende konstruksjoner eller utvidet hulltaking eller montere kontinuerlig fuktføler. Det kan også være nødvendig å demontere terskel, dørlister, sanitærkomponenter som dusjarmatur, dekk-kopper, demontere overflatemateriale i ikke direkte fuktbelastede områder, utføre vanntester med tilhørende fuktmålinger, osv.
- Det bør vurderes å etablere nytt vanntett sjikt, da dagens membran har overskredet forventet levetid og fremtidig funksjon er usikker.
Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.
- Det anbefales å oppgradere eller fornye tettesjiktet for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fuktskader.
Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner, noe som kan medføre kostbare reparasjoner.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.
- Avvik i høydeforskjell eller fall på våtrommet kan føre til at vann ikke ledes korrekt mot sluk. Dette øker risikoen for vannansamlinger, fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjon og overflater.
- Det bør etableres tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning, i henhold til gjeldende forskriftskrav. Manglende høyde kan medføre økt risiko for vannlekkasje til tilstøtende konstruksjoner, noe som kan føre til fuktskader og følgeskader på bygningen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000









LOFTETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Bad innredning med finer/folie fronter, heldekkende servantplate og speil. Nedfelt servant, veggmontert toalett (2022) og dusjnisje montert med tilhørende armaturer.

Årstall: 1992 **Kilde:** Eier







LOFTETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilering via ventil i tak.

Årstall: 1980 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon)

Konsekvens/tiltak

- Manglende ventilasjon kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid.
- Det bør etableres mekanisk avtrekk for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Konsekvensen av kun naturlig ventilasjon er redusert luftutskifting, som kan føre til dårlig inneklima, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader.

Kostnadsestimat: Under 20 000

LOFTETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i vegg fra stue vis a vis våtrom og ingen visuelle skader eller fukt registrert utover normal RF%/fuktkvote. Det er i tillegg foretatt indikasjons målinger med Flir MR277 og MR12 probe i de relevante våtsoner ved befaring, uten at det ble registrert fukt.





KJELLERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrom er utført før teknisk forskrift av 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeider med tettesjikt, membran eller mansjetter pr. dato.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Sirivegen 3 , 6411 MOLDE
Gnr 21 - Bnr 104
1506 MOLDE

Selmax AS
Fjordgata 5
6413 MOLDE

Tilstandsrapport

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført tettesjikt, membran og mansjetter. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen er fagmessig, noe som øker risikoen for skjulte feil, lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen. Våtrommet bør oppgraderes for å tilfredsstille dagens krav og sikre trygg bruk.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



KJELLERETASJE > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon på våtrommets tettesjikt eller våtrom for øvrig.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
- Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.
- Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelse av vanntett sjikt og øvrige våtromsarbeider.
  Konsekvensen av manglende dokumentasjon er økt usikkerhet rundt utførelsens kvalitet, samt risiko for at tettesjiktet er mangelfullt eller ufagmessig utført, noe som kan føre til fuktskader og skader på omkringliggende konstruksjoner.
- Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst.

- Det anbefales å undersøke oppbygningen nærmere for å avklare om diffusjonssperre er korrekt utført. Dersom dette ikke kan verifiseres eller er mangelfullt, bør det vurderes tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktsikring i henhold til gjeldende anbefalinger.
- Det bør fremskaffes dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen er korrekt, noe som øker risikoen for fuktskader og kondens i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: Under 20 000

KJELLERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flis på vegger og panel innvendig i tak med tilhørende listverk.

KJELLERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flis på gulv med sluk.





KJELLERETASJE > VASKEROM

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran uten dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet. Tettesjikt er mer enn 45 år.

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Det vil si at overgangen mellom sluk og tettesjikt (membran) ikke er utført på en korrekt måte.
- Vanntett sjikt tilfredsstiller ikke dagens forventninger til tettefunksjon.
- Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er ingen informasjon om og ingen synlige tegn til vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.
- Konsekvensene av ikke-fagmessig utførelse rundt sluk og klemring på våtrom kan medføre lekkasjer og fuktskader.
- Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.
- Det anbefales å kontrollere og utbedre overgangen mellom sluk og membran slik at denne blir tett og korrekt utført. Ved behov må tettesjikt og tilkobling til sluk etableres på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm.
- Det anbefales at overgangen mellom sluk og tettesjikt utbedres av fagperson for å sikre korrekt utførelse og redusere risikoen for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen. Ikke-fagmessig utførelse medfører økt fare for skjulte feil, redusert levetid og fremtidige skader på våtrommet.
- Vanntett sjikt som ikke tilfredsstiller dagens forventninger til tettefunksjon gir økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen. Dette kan føre til skjulte fuktskader, muggvekst og nedbrytning av materialer.
- Det er viktig å rehabilitere våtrommet med nytt, godkjent vanntett sjikt i henhold til gjeldende krav og våtromsnorm, for å sikre en tett og varig løsning.
- Det bør etableres nytt vanntett sjikt med dokumentert utførelse for å sikre tilfredsstillende tetthet og redusere risikoen for fuktskader i konstruksjonen.
  Konsekvensen av å ikke utbedre er økt fare for lekkasjer og påfølgende skader på bygningen, samt redusert levetid for våtrommet.
- Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.
- Det anbefales å oppgradere eller fornye tettesjiktet for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fuktskader.
  Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og redusert levetid for våtrommet.
- Det anbefales å gjøre ytterligere undersøkelser av tettesjikt selv om dette krever nye målinger der det tidligere er tatt hull for fuktmålinger, eventuelt åpne tilstøtende konstruksjoner eller utvidet hulltaking eller montere kontinuerlig fuktføler. Det kan også være nødvendig å demontere terskel, dørlister, sanitærkomponenter som dusjarmatur, dekk-kopper, demontere overflatemateriale i ikke direkte fuktbelastede områder, utføre vanntester med tilhørende fuktmålinger, osv.
- Det bør etableres nytt vanntett sjikt/membran, da dagens tettesjikt har overskredet forventet levetid og fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner, noe som kan medføre omfattende reparasjonsbehov og kostnader.
- Det bør etableres nytt vanntett sjikt/membran, da dagens løsning har overskredet forventet levetid og fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner, noe som kan medføre omfattende reparasjonsbehov og kostnader.
- Det anbefales å foreta nærmere undersøkelser for å avklare om det finnes et fungerende vanntett sjikt. Undersøkelser kan f.eks. inkludere å innhente FDV-dokumentasjon for tettesjiktet, innhente opplysninger fra tidligere eiere og/eller håndtverkere, foreta nye målinger der det tidligere er tatt hull for fuktmålinger, eventuelt åpne tilstøtende konstruksjoner, foreta utvidet hulltaking og/eller montere kontinuerlig fuktføler.
- Dersom dette ikke kan dokumenteres eller verifiseres, bør det vurderes tiltak som sikrer en godkjent og tett løsning, eventuelt full rehabilitering av våtrommet.
- Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført vanntett sjikt. Dersom dokumentasjon ikke kan fremlegges, anbefales det å undersøke tilstanden nærmere, eventuelt åpne konstruksjonen for kontroll.Konsekvensen av manglende dokumentasjon og høy alder på tettesjiktet er økt risiko for at utførelsen er mangelfull eller har svekket funksjon, noe som kan føre til lekkasjer og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



KJELLERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Skyllekar og opplegg for vaskemaskin med tilhørende armaturer montert. Fordelerskap for rør i rør, varmtvannstank og stoppekran montert i rommet.

Sirivegen 3 , 6411 MOLDE
Gnr 21 - Bnr 104
1506 MOLDE

Selmax AS
Fjordgata 5
6413 MOLDE

Tilstandsrapport



KJELLERETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Vaskerom har avtrekk fra elektrisk styrt vifte på vegg.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

- Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid.
- Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte under døren eller tilsvarende løsning. Manglende tilluft gir redusert luftsirkulasjon, noe som øker risikoen for fuktskader og dårlig inneklima.

Kostnadsestimat: Under 20 000

KJELLERETASJE > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da bygningsmassen ligger ut mot grunnmur, murvegger og med gulv på grunn. Indikasjons målinger er foretatt med Flir MR277 og MR 12 probe i de relevante våtsoner ved befaring, uten at det ble registrert vesentlig utslag av fukt utover mindre kapillært opptrekk fra såle.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).
- Det anbefales å overvåke området for eventuelle tegn til fukt eller skade, da manglende hulltaking medfører økt usikkerhet om tilstanden i skjulte konstruksjoner. Konsekvensen er at eventuelle skjulte fukt- eller råteskader kan forbli uoppdaget, noe som kan føre til større skader over tid.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken har parkett på gulv, panel på vegger med flis mellom benkeskap/overskap og panel i tak med tilhørende listverk. Kjøkken innredning med malte finer/folie fronter, takhøye overskap, heltre bøk benkeplater og benkebeslag med 1 1/2 kum og tilhørende armatur. Opplegg for oppvaskmaskin og integrert komfyr og platetopp montert.

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier





1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator montert med avtrekk ført til luftelyre.

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



TOALETTROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom har flis på gulv, flis og malt tapet på vegger og panel i tak med tilhørende listverk.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier



1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Toalettrom har hvit glatt innredning med heldekkende servantplate i porselen og speil, Veggmontert toalett og nedfelt servant med tilhørende armatur montert.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier





1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig avtrekk via ventil i tak med tilluft via spalte.

Årstall: 1980 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

Konsekvens/tiltak

• Naturlig ventilering gir begrenset luftutskifting, med risiko for opphopning av fukt og dårlig inneklima.

• Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.

• Det anbefales å kontrollere at ventilasjonen fungerer tilfredsstillende, da naturlig ventilasjon kan gi varierende luftutskifting og risiko for dårlig luftkvalitet. Eventuelle mangler bør utbedres for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og redusere risiko for fuktskader og dårlig inneklima.

Kostnadsestimat: Under 20 000

KJELLERETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom har vinylbelegg på gulv, panel, murpuss og ubehandlet blokkstein på vegger og panel i tak med tilhørende listverk.

Vurdering av avvik:

• Noe tilslag av grunnfukt ved overgang gulv/grunnmur registrert med sannsynligvis årsak i kapillært opptrekk fra såle. Deler av overflater på vegg er ubehandlet og en oppgradering av rommet vil kunne påregnes.

Konsekvens/tiltak

• Det bør iverksettes tiltak for å redusere kapillært opptrekk og fuktinntrengning ved overgang mellom gulv og grunnmur, for eksempel ved å forbedre drenering eller fuktsikring. Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fuktskader, muggdannelse og forringelse av bygningsmaterialer.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Sirivegen 3 , 6411 MOLDE
Gnr 21 - Bnr 104
1506 MOLDE

Selmax AS
Fjordgata 5
6413 MOLDE

Tilstandsrapport





KJELLERETASJE > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Toalett montert.

KJELLERETASJE > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig avtrekk via ventil i tak. (Mangler ventil deksel)

Vurdering av avvik:

• Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

• Det mangler luftespalte i eller rundt dør.

Konsekvens/tiltak

• Naturlig ventilering gir begrenset luftutskifting, med risiko for opphopning av fukt og dårlig inneklima.

• Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.

• Det bør monteres ventildeksel for å sikre korrekt funksjon og hindre at støv og insekter kommer inn i ventilasjonskanalen. Manglende deksel kan føre til redusert luftkvalitet og økt risiko for tilsmussing eller skadedyr. (Mangler ventil deksel på avtrekk)

• Det bør monteres ventildeksel for å sikre korrekt funksjon og hindre at støv og insekter kommer inn i ventilasjonskanalen. Manglende deksel kan føre til redusert luftkvalitet og økt risiko for tilsmussing eller skadedyr.

• Det bør etableres tilluftsløsning.

• Det bør etableres luftespalte i eller rundt dør for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og funksjon på ventilasjonen. Manglende luftespalte kan føre til redusert ventilasjonseffekt og dårligere inneklima.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Boligen har trykkutsatt ledningsnett i rør i rør system med fordeler skap (Vaskerom) og noe kobber rør fra byggeår montert. Det er noe nytt ledningsnett (rør i rør) i forbindelse med etablering av nytt våtrom i 1. etasje, men omfanget av dette er ukjent. Eier har en del bilde dokumentasjon av dette som bør fremlegges.





TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Boligen har ledningsnett for avløp og sluker av plast fra bygge år. Ledningsnett i grunn under boligen er også av plast ut i fra bygningens referansenivå og opplysninger gitt ved befaring. Det er noe nytt ledningsnett i forbindelse med etablering av nytt våtrom i 1. etasje, men omfanget av dette er ukjent.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Bygningen har naturlig ventilasjon via ventiler i vegg/tak og noe spalte ventiler i vindu. Elektrisk vifte montert i bad.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, opphopning av fukt og risiko for mugg- og kondensproblemer.
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
• Ventilasjonsløsningen bør utbedres, for eksempel ved å etablere veggventiler eller vindusventiler i alle oppholdsrom som mangler dette. Mangelfull ventilasjon kan føre til økt fuktighet, dårlig inneklima og risiko for muggdannelse. Dette gjelder spesielt i kjelleretasje.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse
Varmepumpe montert.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

Konsekvens/tiltak
• Manglende service kan føre til redusert driftssikkerhet, dårligere ytelse og økt risiko for feil eller havari.
• Det anbefales å gjennomføre service i henhold til produsentens anvisninger og etablere jevnlig vedlikeholdsrutine.
• Det bør utføres service på varmepumpen i henhold til produsentens anbefalinger, og dokumentasjon på utført service bør fremskaffes. Manglende service og dokumentasjon medfører økt risiko for redusert effekt, driftsstans og forkortet levetid på anlegget.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse
Boligen har 200 liters varmtvannstank montert i vaskerom.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier



TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse
Opplegg for vaskemaskin og skyllekar med tilhørende armaturer montert i boligens vaskerom.



⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse
Sikringsskap med krussikringer og noe oppdaterte kurser med automat sikringer. Eier opplyser om at det foreligger samsvarserklæring på el. arbeider i forbindelse med oppgradering av bad og toalettrom i 1. etasje.

Vurdering av avvik:
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

Sirivegen 3 , 6411 MOLDE
Gnr 21 - Bnr 104
1506 MOLDE

Selmax AS
Fjordgata 5
6413 MOLDE

Tilstandsrapport

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Det bør fremskaffes samsvarserklæring for det elektriske anlegget. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om anleggets utførelse og sikkerhet, og øker risikoen for skjulte feil eller mangler som kan føre til brann eller personskade.

Ifølge eier har de samsvarserklæring på el. arbeider utført i senere år på boligen.



⚠ Brannteknisk forhold

Beskrivelse
For en enebolig på to etasjer (2 plan) med garasje, reguleres de brannteknisk kravene av Direktoratet for byggkvalitet gjennom Byggteknisk forskrift (TEK17). En vanlig enebolig plasseres i Risikoklasse 4 (bolig) og Brannklasse 1 (lave byggverk der brann utgjør liten skade på tredjepart). For krav til avstand til nabo vises det til byggesøknad og godkjenning. Slukkeapparat og røykvarslere montert, samt rømningsvei via stige mot vest og balkong mot øst.

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse
Innvendig hovedstoppekran montert i vaskerom.



TG 1 Andre installasjoner - 1

Beskrivelse
Vannutkaster montert på vegg.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse
Byggegrunn av fjell og stedlige sprengsteins masser. Geologiske undersøkelser er ikke foretatt.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse
Drenering og overvannsledning i pvc materiale med drenerende masser, samt fuktsikring med grunnmurs plast montert. Dreneringen er fra bygge år og vedlikeholds intervall er ukjent. Vurdering av tilstandsgrad for drenering/fuktsikring avhenger av mange forhold bla. materiale brukt i fuktsikringsløsning (grunnmursbeskyttelse, drenerende masser, fiberduk og rør med mer), type materiale brukt til å opparbeide boligens tomt og fundament (sprengsteinsfylling, knuste steinmasser, grusmasser med mer, grunnforhold, avrenningsforhold, klimaendringer, osv. Drenering mot nord fra inngang og vest side er utbedret i 2002 ifølge eier. Det er registrert en drenskum syd for veranda i 1. etasje av glassfiber.

Vurdering av avvik:
• Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.
• Det er påvist punktvis avflassing eller utfelling (salt-/kalkutslag) på puss eller maling.

Konsekvens/tiltak
• Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid.
• Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere behov for oppgradering eller utskifting. Ved tegn til svikt bør drenering og fuktsikring fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon.

Tilstandsrapport

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

• Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og vurdere behov for utskifting av drenering og fuktsikring, da dagens løsning er over 30 år gammel og har usikker fremtidig funksjon.
Konsekvensen av manglende tiltak kan være redusert beskyttelse mot fukt, økt risiko for fuktskader i grunnmur og kjeller, samt forkortet levetid på konstruksjonen.

• Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere behov for oppgradering eller utskifting. Ved tegn til svikt bør drenering og fuktsikring fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon i henhold til dagens krav.

• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

• Fuktsikringen bør overvåkes jevnlig, og det anbefales å vurdere oppgradering eller utskifting ved tegn til svikt.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktinntrengning og skader på bygningskonstruksjonen, samt redusert levetid for dreneringssystemet.

• Forhøyet fuktnivå kan føre til utvikling av fuktskader, mugg og råte, samt bidra til dårlig inneklima over tid.

• Det anbefales å iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt følge opp med nærmere undersøkelser ved behov.

• Det anbefales å utføre nærmere undersøkelser.

• Det bør iverksettes tiltak for å utbedre dreneringen og fuktsikringen for å redusere fuktbelastningen mot kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv. Konsekvensen av forhøyet fuktnivå er økt risiko for fuktskader, muggdannelse og forringelse av bygningsmaterialer, noe som kan medføre helsemessige utfordringer og redusert levetid på konstruksjonen.

• Avflassing og utfelling kan indikere fuktpåvirkning i konstruksjonen, med risiko for videre nedbrytning av overflater og materialer.

• Det anbefales å iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt reparere skadede overflater ved behov.

• Det bør vurderes tiltak for å utbedre årsaken til salt- eller kalkutslag, da dette indikerer fukttransport gjennom konstruksjonen. Dersom problemet ikke utbedres, kan det føre til ytterligere fuktskader og forringelse av overflater.
God ventilasjon og kontroll av drenering anbefales for å redusere risikoen for fremtidige fuktproblemer.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000









TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i lettklinker blokk på bærende bygningsdel av støpte stripe fundamenter under grunnmur. Grunnmur er pusset/behandlet utvendig og innvendig stort sett åpen konstruksjon/murpuss med unntak av i trapperom som er påført med ukjent diffusjons åpent sjikt, bindingsverk, isolasjon (ukjent mengde) og kledd med panel ut i fra bygningens referanse nivå.

Sirivegen 3 , 6411 MOLDE
Gnr 21 - Bnr 104
1506 MOLDE

Selmax AS
Fjordgata 5
6413 MOLDE

Tilstandsrapport







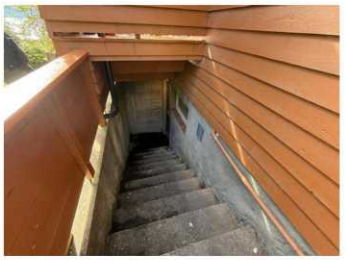
TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Terrengmur langs nordside og ved kjellerinngang av betong.







TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er opparbeidet med plen areal, prydbusker og belegningsstein på vei og parkering.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak

• Dårlig fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

• Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren.

• Terrenget bør justeres slik at det oppnås tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren for å lede vann bort fra bygningen.
Manglende fall øker risikoen for vannansamling ved muren, som kan føre til fukt- og vannskader på grunnmur og kjeller.

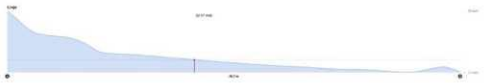
Kostnadsestimat: Under 20 000



Tilstandsrapport







TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Eiendommen har avløpsrør av plast, vannledning av plast (PEL) og tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Avløpsledninger av PVC plastrør er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre PVC-ledninger har økt risiko for sprøhet, deformasjoner og lekkasjer, noe som kan føre til redusert funksjon og økte driftsproblemer.

• Det anbefales å gjennomføre tilstandskontroll (f.eks. TV-inspeksjon) og utarbeide en plan for eventuell rehabilitering eller utskifting av de mest utsatte strekningene.

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

• Avløpsanlegget bør kontrolleres nærmere for å avdekke eventuell slitasje eller skader, og det må påregnes at utskifting kan bli nødvendig på grunn av alder.Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for lekkasjer eller driftsproblemer, da eldre rør har begrenset gjenværende brukstid.



TG 1 Andre tomteforhold

Beskrivelse

Tomten har en høydeforskjell fra tomtegrense nord til tomtegrense syd på ca. 4 meter.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

• Det er opplyst at bygget er utført med radonsperre, men det foreligger ikke dokumentasjon.

• Det er påvist skader eller sprekker i større omfang på eller mellom pipe/skorstein og ildsted. Dette kan føre til lekkasje av røyk og varme til omkringliggende konstruksjoner og medfører økt risiko for brann og fare for liv og helse.

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

Sirivegen 3 , 6411 MOLDE
Gnr 21 - Bnr 104
1506 MOLDE

Selmax AS
Fjordgata 5
6413 MOLDE

Tilstandsrapport

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

• Rekkverkshøyden bør økes for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallskader.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

• Rekkverk bør monteres på utvendig trapp for å redusere risikoen for fall og personskader. Manglende rekkverk utgjør en sikkerhetsrisiko, spesielt for barn og eldre. Dette gjelder spesielt trapp mot vest hvor fallhøyde er mer enn 50 cm.

• Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om radonsperren er korrekt utført og fungerer som forutsatt, med mulig risiko for radoninntrenging.

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført radonsperre. Dersom dette ikke er mulig, anbefales det å gjennomføre langtidsmåling av radon i boligen.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon er økt usikkerhet rundt utførelsen, noe som kan medføre risiko for at radonsperren ikke fungerer som forutsatt, og at det kan forekomme forhøyede radonverdier i innemiljøet. Langvarig eksponering for forhøyede radonnivåer kan øke risikoen for helseskader, spesielt lungekreft. Siste målinger av radon ble foretatt i perioden 28.01.2012 til 26.04.2012.

• Det er viktig å få utført en fagkyndig kontroll og utbedre skadene for å sikre trygg og tett forbindelse.

• Det anbefales å få forholdet vurdert av kvalifisert fagperson (feier/pipeinspektør). Skader må utbedres før videre bruk av ildstedet for å sikre en trygg og forskriftsmessig løsning.

• Skader og sprekker på eller mellom pipe/skorstein (kryploft) og ildsted bør kontrolleres av kvalifisert fagperson så snart som mulig, for å sikre at det ikke forekommer lekkasje av røyk og varme til omkringliggende konstruksjoner.Konsekvensen av manglende kontroll kan være økt risiko for brann og fare for liv og helse. Det er ikke registrert sot eller tegn til luftlekkasjer ved sprekk og antar derfor at skaden kun er i ytre element. Bør likevel kontrolleres.

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Åpningene i rekkverket bør reduseres slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å hindre at barn kan krype gjennom eller sette seg fast. Konsekvensen av for store åpninger er økt risiko for personskade, spesielt for små barn.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Håndløper bør monteres på vegg i hele trappeløpet for å ivareta sikkerhet og redusere risikoen for fallskader. Manglende håndløper kan føre til økt fare for fall og personskader, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet.

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Det bør fremskaffes samsvarserklæring for det elektriske anlegget. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om anleggets utførelse og sikkerhet, og øker risikoen for skjulte feil eller mangler som kan føre til brann eller personskade.

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

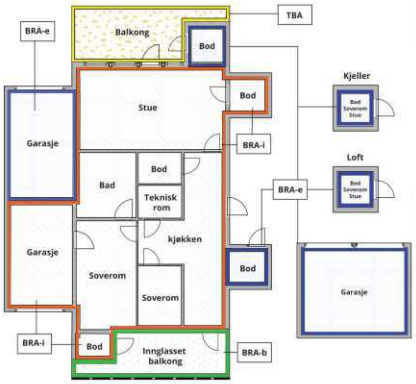
Hva er måleverdig areal?

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

Etasje	Bruksareal BRA m² – Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. Etasje	94			94	29
Loftetasje	80			80	5
Kjelleretasje	88			88	14
SUM	**262**				**48**
SUM BRA	**262**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, spisestue, kjøkken, stue, bibliotek, toalettrom, bad		
Loftetasje	Trapperom, stue, bad, soverom, soverom 2, soverom 3		
Kjelleretasje	Trapperom, gang, toalettrom, gang 2, bod, bod 2, kjellerstue, arbeidsrom, bod 3, vaskerom		

Kommentar

Utkraget veranda på begge plan og terrasse er regnet som TBA

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se pkt. tilbygg/modernisering

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Det er registrert at ny etablert bad i 1. etasje, på originalplan var ett soverom og at innredet rom i kjelleretasje er originalt disp. rom etc. og derfor ukjent om det er søkt bruksendring for de aktuelle areal. Dokumentasjon bør innhentes om mulig.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m² – Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. Etasje		28		28	
Kjelleretasje		27		27	
SUM		**55**			
SUM BRA	**55**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Garasje	
Kjelleretasje		Bod, drivhus	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se pkt. tilbygg/modernisering

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.9.2026	Endre Eikrem	Takstingeniør
	Steinar Løding	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1506 MOLDE	21	104		0	1021 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Sirivegen 3

Hjemmelshaver
Løding Oddry Hostad, Løding Steinar Johan

Sirivegen 3 , 6411 MOLDE
Gnr 21 - Bnr 104
1506 MOLDE

Selmax AS
Fjordgata 5
6413 MOLDE

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger med fin utsikt i et rolig og barnevennlig bolig område vest for Molde sentrum med kort vei til butikk, skoler, barnehage og gode bussforbindelser til Molde sentrum.

Adkomstvei

Offentlig vei med privat avkjøring (blindvei)

Tilknytning vann

Offentlig tilknytning vann

Tilknytning avløp

Offentlig avløp med private stikkledninger.

Regulering

Regulert område/areal plan.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med plen areal, prydbusker og belegningsstein på vei og parkering.

Tinglyste/andre forhold

Ingen tinglyste servitutter eller andre rettigheter registrert på eiendommen så langt dette er dokumentert.

Kommuneplan

Arealplan.

Bebyggelsen

Enebolig med saltak oppført i 1980 og består av loftetasje, 1. etasje og kjelleretasje. Bygningen er oppført med grunnmur av lettklinker blokk på støpte stripefundament, støpt gulv på grunn med isolasjon, fuktsperre montert ut i fra bygningens referanse nivå. Etasjeskille av trebjelkelag med undergulv og underliggende kledning. Yttervegger over grunnmur er oppført i tradisjonell bindingsverk konstruksjon med vindsperre/asfaltplater og lekter for utvendig kledning av liggende falset kledning med behandlet overflater, på innside isolert og kledd med plate/panel. Tak konstruksjon er oppført av luftet, plassbygget sperrekonstruksjon med undertak av su-taksplater og lekter for taktekking av skifertakstein med tilhørende takrenner. Terrasse på grunn mot vest av impregnerte bjelker og dekke på ukjente fundament og utkraget veranda mot syd og øst av impregnerte bjelker, dekke og tilhørende rekkverk. Vinduer og balkongdør med isolerglass, listverk og tilhørende beslag med behandlet overflater. Isolert ytterdør med behandlet overflater, tilhørende listverk og beslag til hovedinngang. Frittliggende garasje vest på eiendommen med underliggende bod og drivhus.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg forsikring	3590469	Fullverdi		

Kommentar

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1996

Kommentar
Opplysninger innhentet fra eier.

Standard
Bygningsmassen har en generell grei standard ut ifra bygningens referanse nivå.

Vedlikehold
Bygningsmassen har et generelt greit vedlikehold ut ifra bygningens referanse nivå.

Beskrivelse
Frittliggende garasje med saltak på 2. plan oppført i 2001. Bygningen er oppført med grunnmur av lettklinker blokk, støpt gulv på grunn og etasjeskille av elementdekke med påstøp. Hovedkonstruksjon over grunnmur av tradisjonell bindingsverk konstruksjon med spikerslag/lekter for utvendig liggende falset kledning med behandlet overflater. Pre fabrikkert takstol konstruksjon med undertak av armert plast og lekter for taktekking av skifer takstein med tilhørende takrenner. Vinduer med isolerglass, isolert bi inngangs dør og leddport i tre med automatisk portåpner og behandllet overflater. Strøm innlagt med stikk og lys, samt el. bil lader. Tilbygget drivhus med støpt gulv på grunn, glassrammer, tak av polykarbonat plater og balkongdør med isolerglass. Det er tilkomst til drivhus fra både innside og utvendig side. Noe vedlikehold av utvendig kledning, karmer etc. kan påregnes, samt har det vært noe tilslag av grunnfukt i bakvegg mot nord, men som nå er forsøkt behandlet ifølge eier. Noe tilfallende terreng ved innkjøring, men det er etablert en slukrist foran port for bortledning av overvann og som er viktig blir jevnlig vedlikeholdt.

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



Tilbygg / modernisering

2013	Modernisering	Ny taktekking montert
2023	Modernisering	El. bil lader montert

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Fra Infoland	13.09.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	11.09.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	11.09.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	11.09.2026		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	11.09.2026	Dokumentasjon på hele boligens el. anlegg/siste kontroll eller samsvarserklæring.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.10.2026	
2	23.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

AREAL

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

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

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

PERSONVERN

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

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.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	SOLTUN	Beregnet areal	1021
Etablert dato	15.08.1978	Historisk oppgitt areal	1163,4
Oppdatert dato	15.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

☑ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☑ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne
☐ Seksjonert ☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	21/104
Arealoverføring Oppmålingsforr./arealoverf.	03.02.2014 03.02.2014	2014/339 Fv 662 GSV Sirivn.-Kvamkrysset		21/9 (-170,9), 21/254 (170,9) 21/104, 22/16
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	28.08.2013 03.02.2014	2014/339 Fv 662 GSV Sirivn.-Kvamkrysset		21/9, 21/104, 21/123
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	28.08.2013 03.02.2014	2014/339 Fv 662 GSV Sirivn.-Kvamkrysset		1502-21/140, 1502-21/141, 21/13, 21/104, 21/197, 21/224, 21/254
Arealoverføring Oppmålingsforr./arealoverf.	28.08.2013 03.02.2014	2014/339 Fv 662 GSV Sirivn.-Kvamkrysset		21/13 (-621,2), 21/254 (621,2) 21/104
Arealoverføring Oppmålingsforr./arealoverf.	28.08.2013 03.02.2014	2014/339 Fv 662 GSV Sirivn.-Kvamkrysset		21/104 (-141,6), 21/254 (141,6) 21/9, 21/13
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	06.12.1977	66/80		21/9 (-1163,4), 21/104 (1163,4)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6957618.37	402086.99	0	Ja	1021	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
LØDING STEINAR JOHAN F040350*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Sirivegen 3 6411 MOLDE	Bosatt (B)
LØDING ODDRY HOSTAD F120450*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Sirivegen 3 6411 MOLDE	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Sirivegen 3 Adressetilleggsnavn:

Poststed	6411 MOLDE	Kirkesogn	08010101 Molde Domkirke

Grunnkrets	102 Kringstad	Tettsted	6001 Molde
Valgkrets	1 KVAM		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	13424578		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	18.01.1980
2	16015504		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	27.04.2001

1: Bygning 13424578: Enebolig (111), Tatt i bruk 18.01.1980

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	265
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	265
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	12.09.1978	12.09.1978	
Tatt i bruk	18.01.1980	07.10.1992	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Sirivegen 3	H0101	21/104	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	82	0	82	0	0	0
H01	1	94	0	94	0	0	0
U01	0	89	0	89	0	0	0

2: Bygning 16015504: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 27.04.2001

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	55
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	55
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Molde kommune: Grunneiendom 1506-21/104
Norkart
Utskriftsdato: 26.08.2026 09:06

Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	18.04.1996	09.05.1996	
Igangsettingstillatelse	20.06.1996	24.07.1996	
Tatt i bruk	27.04.2001	08.06.2001	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	21/104	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	27	27	0	0	0
U01	0	0	28	28	0	0	0

Molde kommune Dato: 31.08.2026

Postadresse: Rådhusplassen 1, 6413 Molde

Telefon: 71 11 10 00

E-post: postmottak@molde.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

NK15021353 Naboeiendom/nærområde

Gnr:	21	Bnr:	104	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Sirivegen 3, 6411 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.

Molde kommune

Grunnkart

Eiendom: 21/104
Adresse: Sirivegen 3
Dato: 26.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Utskriftsdato: 26.08.2026

Eiendomskart for eiendom 1506 - 21/104//



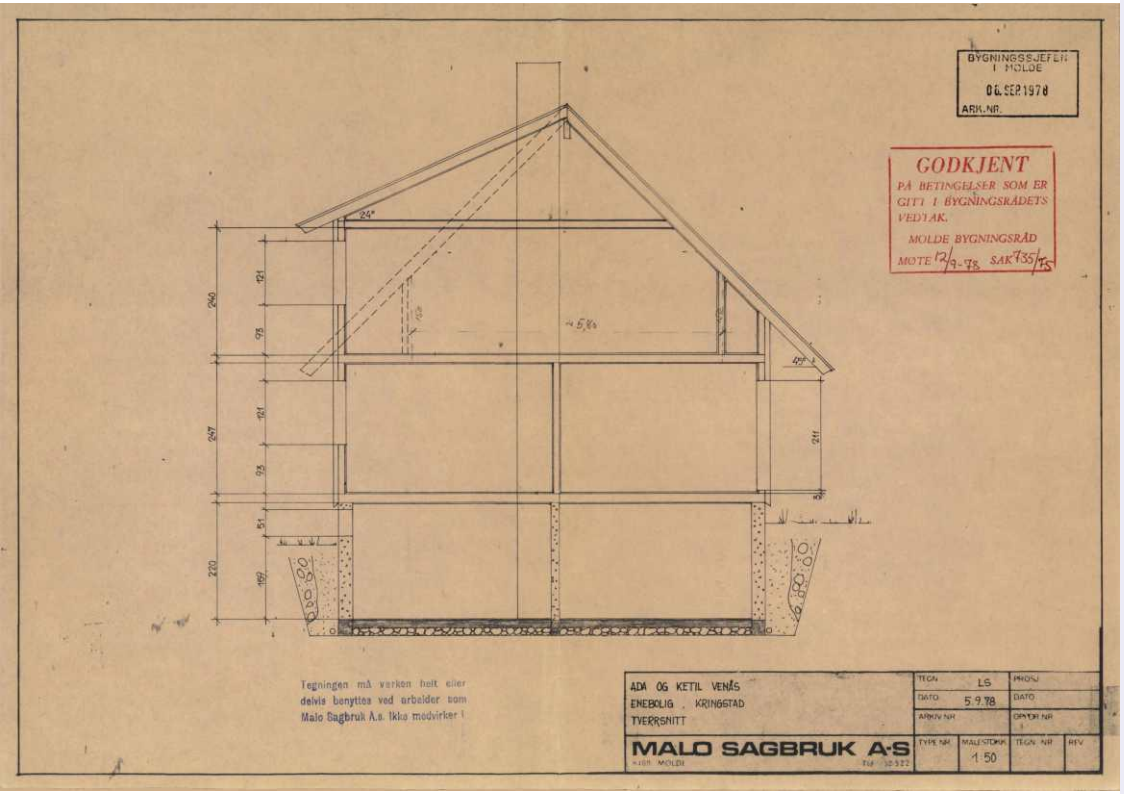
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

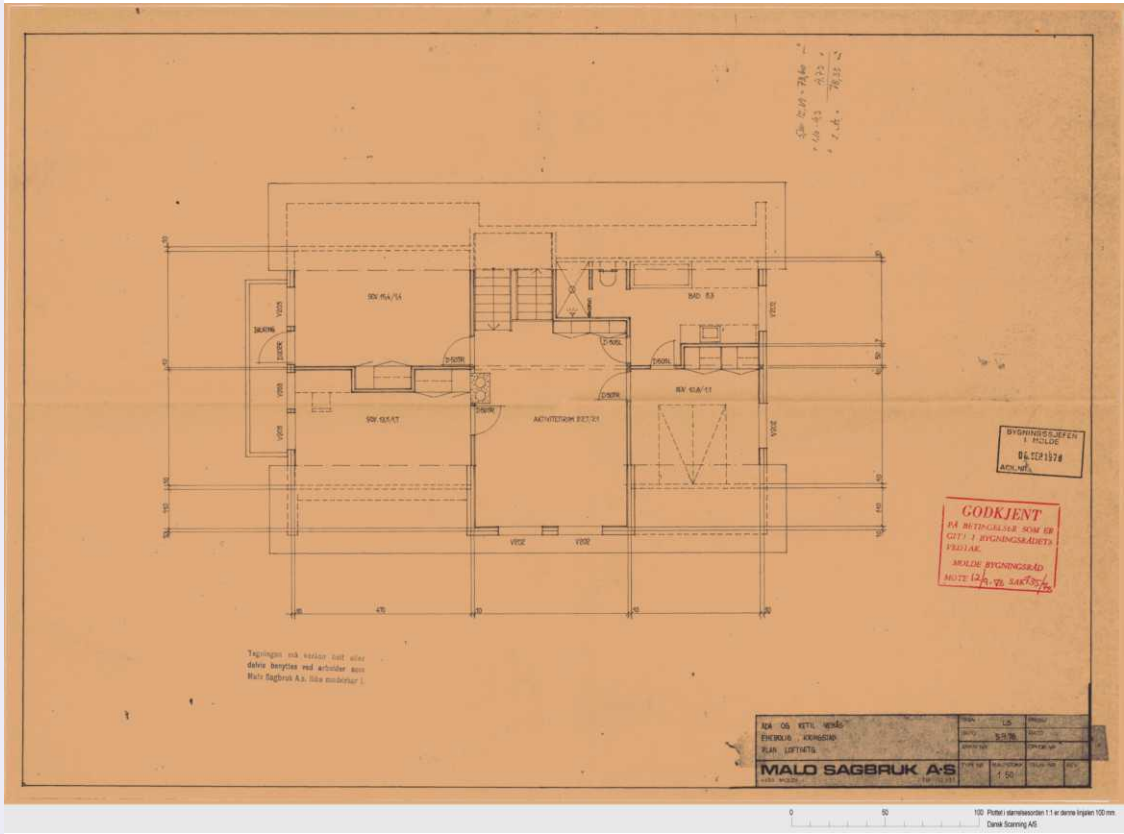
- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet
- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

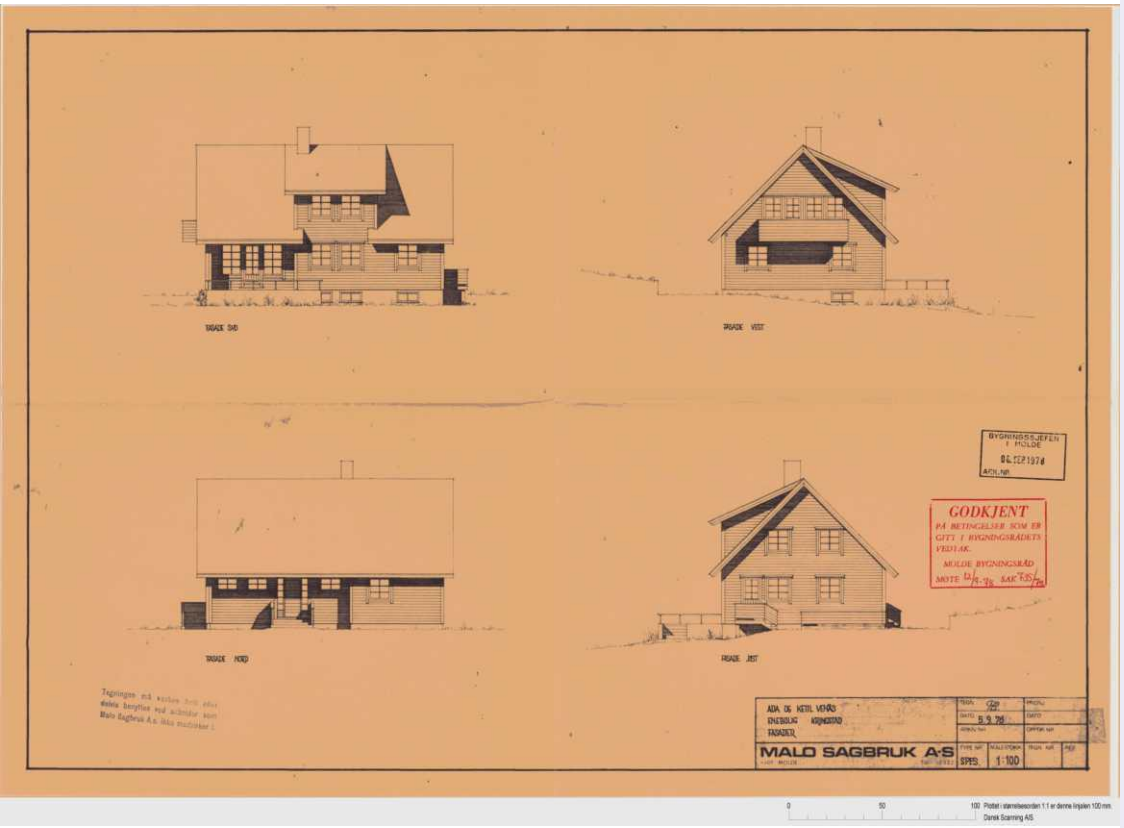
Areal og koordinater for eiendommen

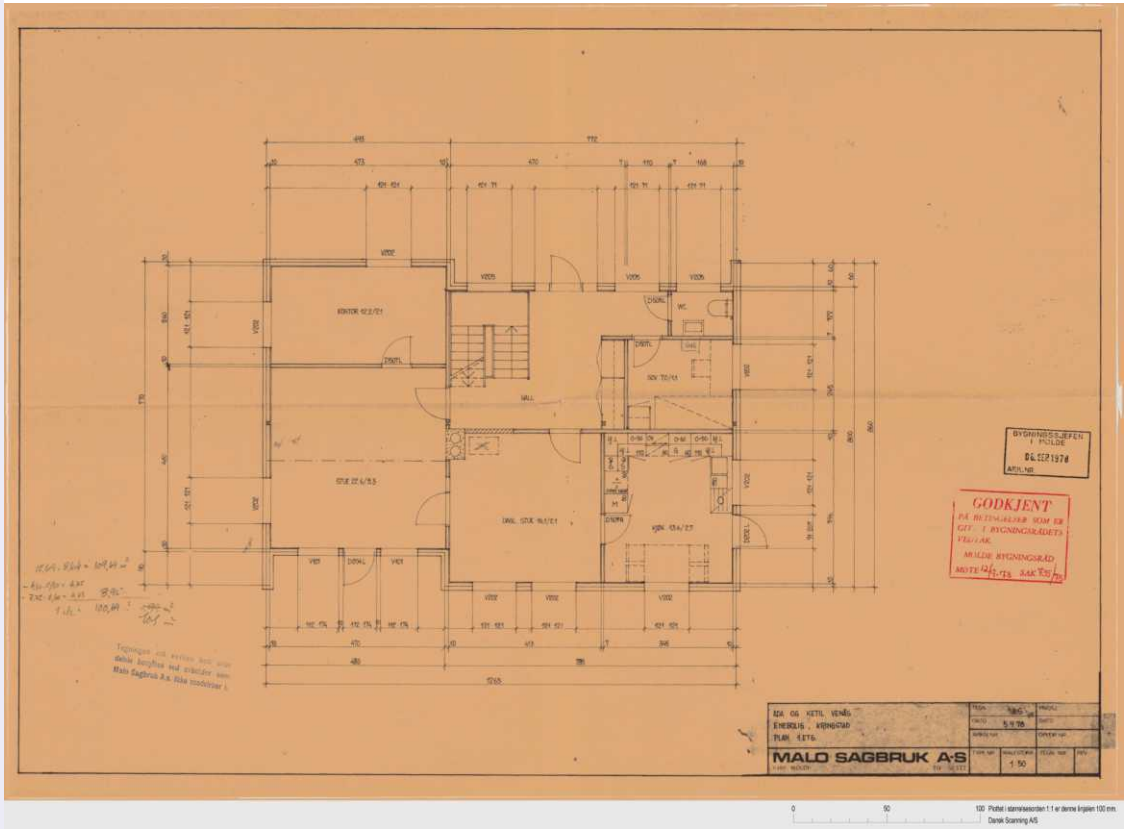
Areal	1 021,00 m²	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6957618,37	**Øst**	402086,99	

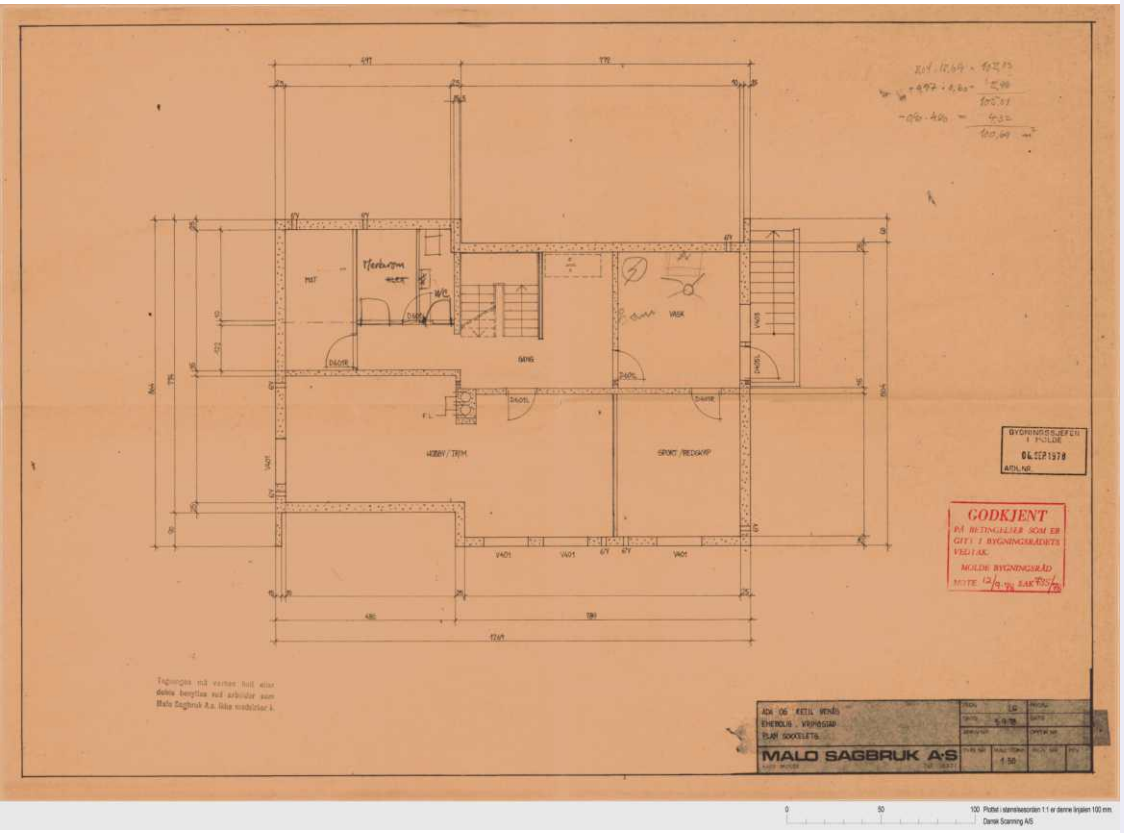
Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6957605,17	402103,66	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	34,62	
2	6957609,66	402089,23	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	15,11	
3	6957613,02	402075,61	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	14,03	
4	6957630,02	402075,1	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	17,01	
5	6957643,74	402074,69	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	13,73	
6	6957640,79	402089,4	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	15,04	63,09
7	6957639,11	402110,49	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	21,16	

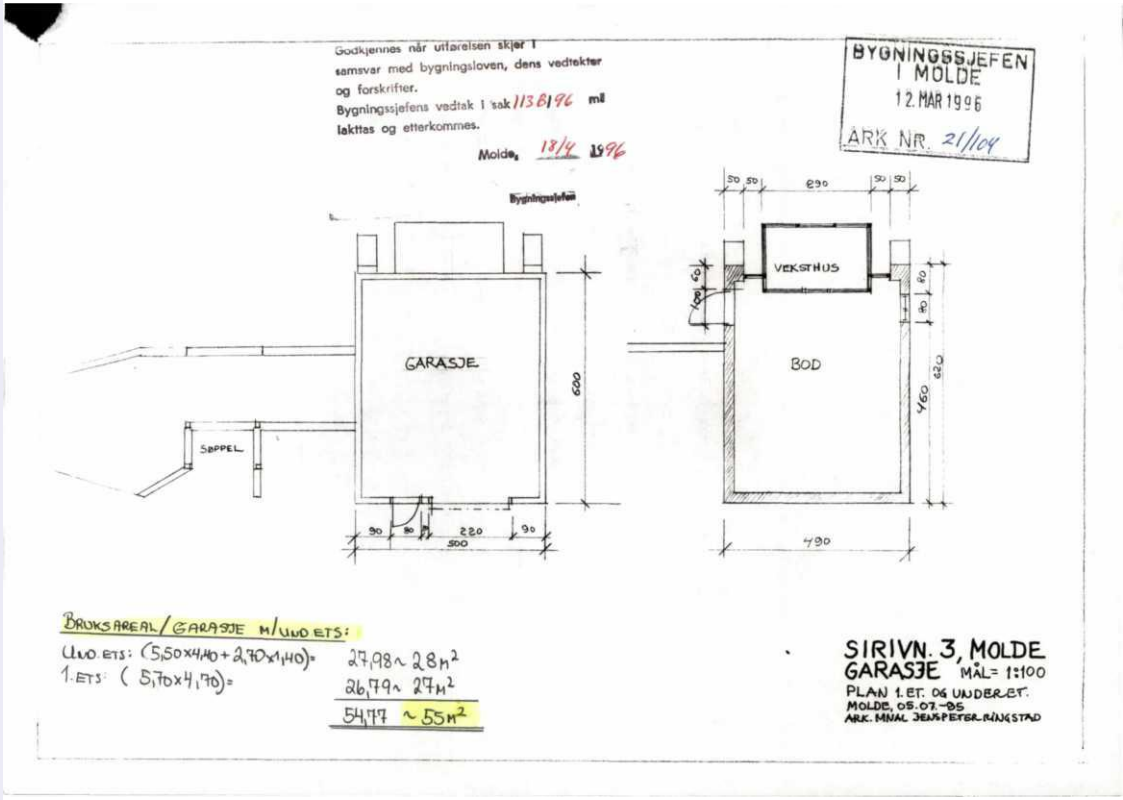

BYGNINGSSJEFEN
I MOLDE
06 SEP 1978
ARK.NR.
GODKJENT
PÅ BETINGELSER SOM ER
GITT I BYGNINGSRÅDETS
VEDTAK.
MOLDE BYGNINGSRÅD
MØTE 12/9-78 SAK 735/78
Tegningen må verken helt eller
delvis benyttes ved arbeider som
Malo Sagbruk A.s. ikke medvirker i
ADA OG KETIL VENÅS
ENEBOLIG , KRINGSTAD
TVERRSNITT
TEGN LS
DATO 5.9.78
ARKIV NR
PROSJ
DATO
ORDRE NR
TYPE NR
MÅLESTOKK 1:50
TEGN NR
REV
MALO SAGBRUK A·S

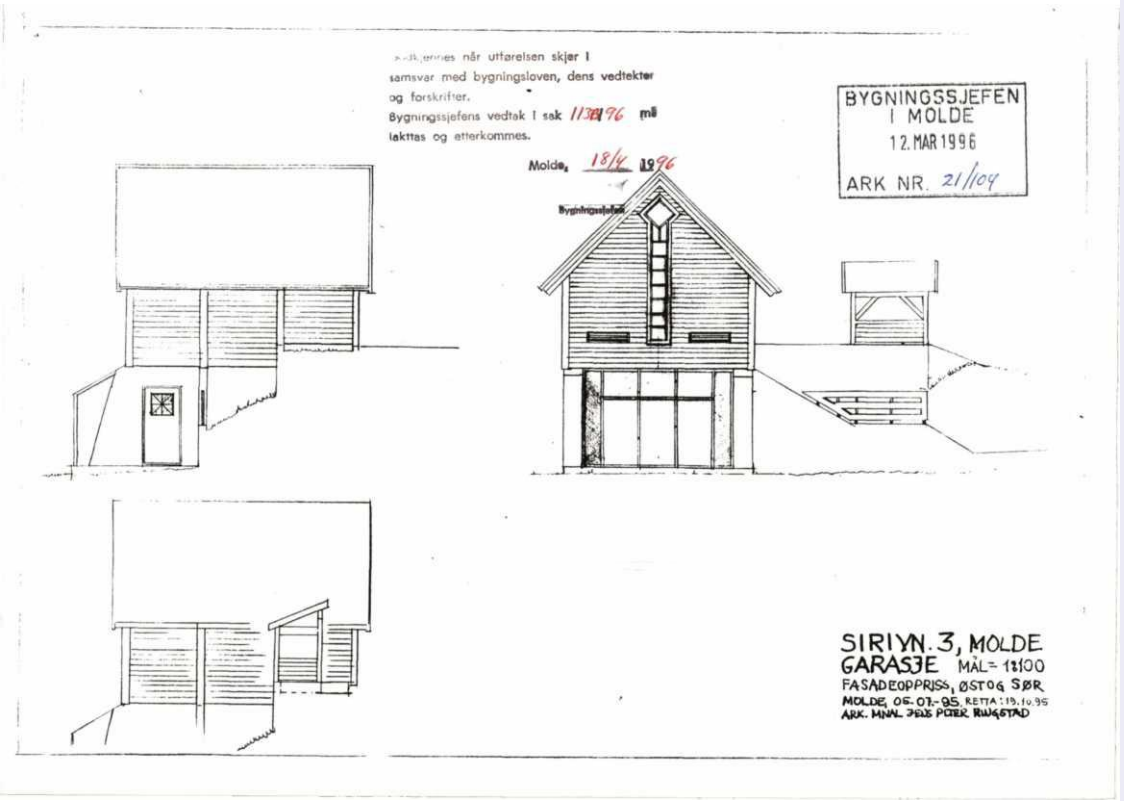

BYGNINGSSJEFEN
I MOLDE
06 SEP 1978
ARK.NR.
GODKJENT
PÅ BETINGELSER SOM ER
GITT I BYGNINGSRÅDETS
VEDTAK.
MOLDE BYGNINGSRÅD
MØTE 12/9-78 SAK 735/78
Tegningen må verken helt eller
delvis benyttes ved arbeider som
Malo Sagbruk A.s. ikke medvirker i.
ADA OG KETIL VENÅS
ENEBOLIG , KRINGSTAD
PLAN LOFTHUS
MALO SAGBRUK A·S
0
50
100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S


FASADE SØR
FASADE VEST
FASADE NORD
FASADE ØST
BYGNINGSSJEFEN I MOLDE
06. SEP 1978
ARK. NR
GODKJENT
PÅ BETINGELSER SOM ER GITT I BYGNINGSRÅDETS VEDTAK.
MOLDE BYGNINGSRÅD
MØTE 12/9-78 SAK 235/78
ADA OG KETIL VENÅS
ENEBOLIG KRINGSTAD
FASADER
MALO SAGBRUK A·S
SPRIS
1:100
0
50
100 Plottet i stammeleserdien 1:1 er denne linjelen 100 mm.
Dansk Scanning A/S


BYGNINGSSJEFEN I MOLDE
06. SEP 1978
ARK. NR
GODKJENT
PÅ BETINGELSER SOM ER GITT I BYGNINGSRÅDETS VEDTAK.
MOLDE BYGNINGSRÅD
MØTE 12/9-78 SAK 235/78
ADA OG KETIL VENÅS
ENEBOLIG KRINGSTAD
PLAN
MALO SAGBRUK A·S
1:50
0
50
100 Plottet i stammeleserdien 1:1 er denne linjelen 100 mm.
Dansk Scanning A/S


BYGNINGSSJEFEN I MOLDE
06.SEP.1978
GODKJENT
PÅ BETINGELSER SOM ER GITT I BYGNINGSRÅDETS VEDTAK.
MOLDE BYGNINGSRÅD
MALO SAGBRUK A.S


Godkjennes når utførelsen skjer i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter.
Bygningssjefens vedtak i sak 113B/96 må lakttas og etterkommes.
Molde, 13/4 1996
Bygningssjefen
BYGNINGSSJEFEN I MOLDE
12. MAR 1996
ARK NR. 21/104
GARASJE
SØPPEL
VEKSTHUS
BOD
BRUKSAREAL/GARASJE M/UNDETS:
UNDETS: (5,50x4,40+2,70x1,40)= 27,98 ~ 28m²
1.ETS: (5,70x4,70)= 26,79 ~ 27m²
54,77 ~ 55m²
SIRIVN. 3, MOLDE
GARASJE MÅL= 1:100
PLAN 1.ET. OG UNDERET.
MOLDE, 05.07.-05
ARK. MNAL JENSPETER-RINGSTAD



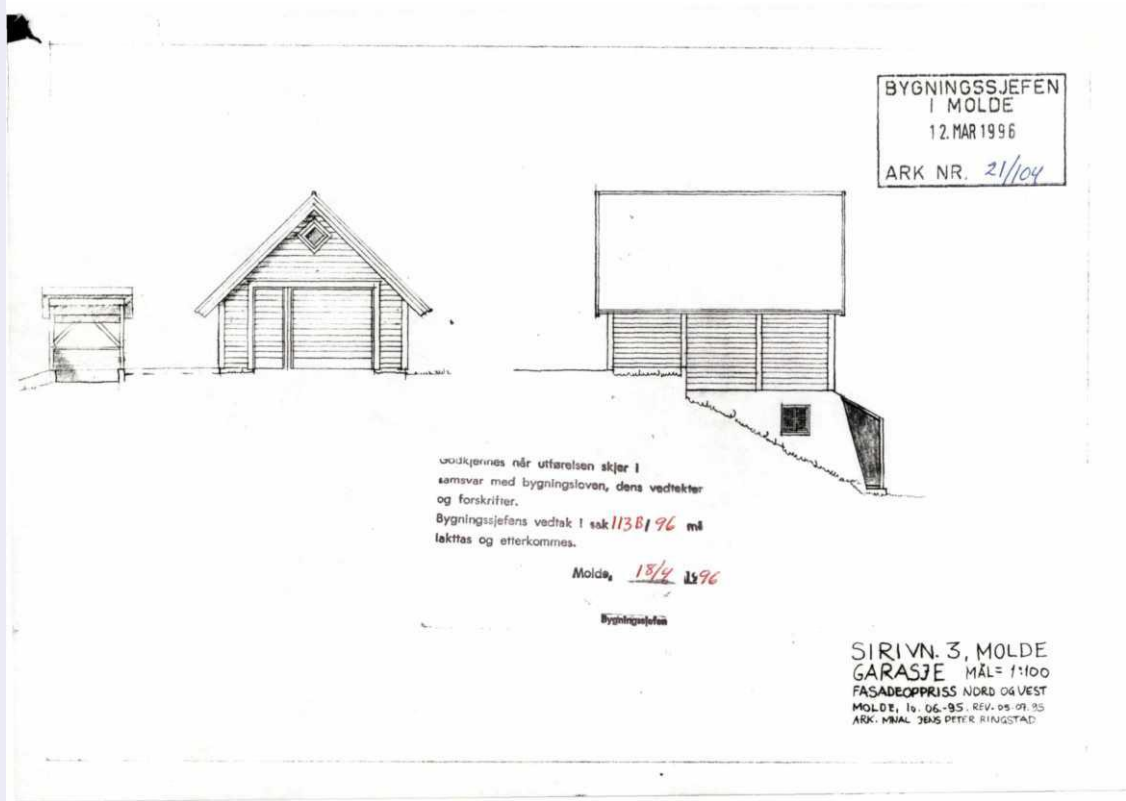
Godkjennes når utførelsen skjer i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter.
Bygningssjefens vedtak i sak 113B/96 må lakttas og etterkommes.

Molde, 18/4 1996

Bygningssjefen

BYGNINGSSJEFEN I MOLDE
12. MAR 1996
ARK NR. 21/104

SIRIVN. 3, MOLDE
GARASJE MÅL= 1:100
FASADEOPPRISS, ØST OG SØR
MOLDE, 05.07.-95. RETTA: 13.10.95
ARK. MNAL. JENS PETER RINGSTAD



BYGNINGSSJEFEN I MOLDE
12. MAR 1996
ARK NR. 21/104

Godkjennes når utførelsen skjer i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter.
Bygningssjefens vedtak i sak 113B/96 må lakttas og etterkommes.

Molde, 18/4 1996

Bygningssjefen

SIRIVN. 3, MOLDE
GARASJE MÅL= 1:100
FASADEOPPRISS NORD OG VEST
MOLDE, 16.06.-95. REV. 05.07.95
ARK. MNAL. JENS PETER RINGSTAD

Møtebok for Molde bygningsråd i møte 12. september 1978.

Sak 735/78. Enebolig på tomt av eiendommen 21/9 på Kringstad.

Anmelder : Malo Sagbruk A/S v/Magne Hatlen
Byggherre: Ketil Venås

Ved byggemelding, datert 4. september 1978, søkes det om bygningsrådets godkjenning for oppføring av enebolig med grunnflate 100 m2 m/loftetasje og kjeller på tomt av eiendommen gnr. 21 bnr. 9 på Kringstad.

Vedlagt byggemeldingen følger gjenpart av nabovarsel, sendt 5. september 1978.

Knut J. Nesje søker om ansvarsrett på trearbeidet.

Det anmeldes atkomst til prosjektert veg i området Kringstad Øst. Vegen er ikke opparbeidd og det er noe usikkert når dette vil skje. Byggherren må i tilfelle opparbeide midlertidig atkomst fram til offentlig veg for egen regning. Den anmeldte garasjeplassering kan etter de foreliggende planer ikke godkjennes, da den prosjekterte veg her vil bli liggende i fylling slik at atkomsten til garasjen vil bli alt for bratt. Garasjen må plasseres i eiendommens østgrense.

Atkomsten er midlertidig tenkt løst ved å benytte vegen til naboen mot øst, som har atkomst til Julsundvegen. Vegsjefen har ikke gitt avkjørselstillatelse, men det opplyses at avtale med naboen er tatt med i skjøtet.

Innstilling:

Byggemelding med tegninger godkjennes under forutsetning av at utførelse skjer i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav.
Bygningsrådet vil spesielt henlede oppmerksomheten på følgende:

1. Byggherren er refusjonspliktig for veg og kloakk som legges av kommunen. Kfr. bygningslovens § 46.

2. Blir vann- og kloakkledninger gående over andres eiendommer, må erklæring innhentes. Kfr. bygningslovens § 66.

3. Avkjørsel fra offentlig veg, eller utvidet bruk av eksisterende veg, må godkjennes av vegvesenet. Avkjørselen må opparbeides i overensstemmelse med de betingelser som vegvesenet har satt. Kfr. veglovens § 40.

./. 4. Berørte punkter på vedlagte sjekkingsliste må iakttas og etterkommes.

Før arbeidet tar til må følgende være ordnet:

5. Eventuelle erklæringer må være tinglyst.

6. Ansvarshavende for mur- og betongarbeidene må være godkjent av bygningsrådet. Alle som ikke er godkjent entreprenør må søke i hvert enkelt tilfelle.

7. Det må foreligge bevis for at tomta er ervervet.

8. Før gravingen påbegynnes må byggherren (ansvarshavende) få brakt på det rene om der ligger kabler tilhørende E-verket eller Televerket over tomta.

Sak 735/78 side 2.

9. Anlegg for vann og kloakk må anmeldes gjennom autorisert rørlegger og godkjennes av byingeniøren.
Utgraving av tomta kan først skje etter at planene for vann og kloakk er godkjent av byingeniøren og traséen for grøfta er påvist av ham eller den han bemyndiger.

10. Byggherren må få skriftlig bekreftelse fra E-verket om at bygningen kan tilknyttes E-verkets anlegg. Bekreftelsen må forelegges bygningsvesenet før utstikking av bygning kan finne sted.

11. Når de ovenfor nevnte punkter er ordnet, varlses bygningskontrollen som foretar utstikking og angivelse av høyder.

12. Det tillates ikke innflytting i huset før det er gitt midlertidig brukstillatelse av bygningsvesenet. Kfr. bygningslovens § 99.

Knut J. Nesje godkjennes som ansvarshavende for trearbeidet på vanlige vilkår.

Vedtak:

Bygningssjefens innstilling ble enstemmig vedtatt av bygningsrådet.

R. Holmen Ingv. Harvold J.P. Hammerø
I. Ulleland A. Ohnstad

O. Nøst
bygningssjef

P. Jenssen
overing.

Sendes Ada og Ketil Venås, Gjendem, 6400 Molde, til underretning.

BYGNINGSSJEFEN I MOLDE, 13. SEPTEMBER 1978

Otto Nøst

Gjenpart:

Malo Sagbruk A/S, 6400 Molde
Vegsjefen i Møre og Romsdal

MOLDE KOMMUNE
BYGNINGS- OG REGULERINGSSJEFEN

Oddry Beate Hostad Løding og Steinar Løding
Sirivegen 3
6400 Molde

Arkiv:	Saksbehandler:	Molde:
21/104	Anne Lene Helgetun	18. april 1996

M E L D I N G O M V E D T A K

---

pbl 113A/96 **Søknad om dispensasjon fra regulert byggegrense og regulert etasjetall. Gnr 21, bnr 104, Sirivegen 3. Oddry Beate Hostad Løding og Steinar Løding.**

pbl 113B/95 **Søknad om byggetillatelse for garasje. Gnr 21, bnr 104, Sirivegen 3. Oddry Beate Hostad Løding og Steinar Løding.**

Saksopplysninger

Søker/byggherre/hjemmelshaver: Oddry Beate Hostad Løding og Steinar Løding.

Søknaden er datert 29. februar 1996 og vedlagt situasjonsplan, plan- og fasadetegninger og kvittert nabovarsel. Søren Scheby melder seg som ansvarshavende for arbeidene.

Det søkes om byggetillatelse for garasje i 2 etasjer med bruksareal beregnet til 55 m².

Ved brev av 19. mars 1996 søkes det om dispensasjon for oppføring av garasjebygg i to etasjer, 4 meter fra regulert vegkant. Dispensasjonssøknaden er vedlagt nytt nabovarsel.

Som begrunnelse for dispensasjonen oppgis at terrenget skråner så sterkt langs tomtegrensa at det er vanskelig å bygge en garasje i en etasje. Terrengforholdene gjør det også vanskelig å trekke garasjen 6,5 meter inn fra regulert vegkant. Det ville dessuten være dårlig utnyttelse av tomta mot vest.

Innkomne merknader

Det har ikke innkommet merknader til saken.

Kontoradresse:	Postadresse:	Telefon:	Telefax:
Rådhuset	Postboks 53	71 21 92 00	71 25 78 89
6400 MOLDE	6401 MOLDE		

Plansituasjon

Eiendommen er i gjeldende reguleringsplan 2879 "Kringstad øst", stadfestet 21. mai 1980, regulert til boligformål. Garasje kan oppføres i 1 etasje, og byggegrensen går 6,5 m fra regulert vegkant.

Bygningssjefens kommentarer

Nabovarselet er funnet tilfredsstillende.

Bygnings- og reguleringssjefen vurderer de omsøkte dispensasjonene som nødvendige for å oppnå en tilfredsstillende tilpasning til terrenget.

Bygnings- og reguleringssjefen har i dag gjort følgende vedtak. Vedtaket er gjort etter delegert myndighet og blir referert teknisk styre (bygningsrådet) i møte 28. mai 1996.

V e d t a k s a k A:

Bygningssjefen finner at det her foreligger særlige grunner til å gi dispensasjon fra regulert etasjetall og regulert byggegrense som omsøkt, jfr. plan- og bygningslovens § 7.

Som vilkår settes at det ikke kan kreves erstatning for skader som skyldes vanlig drift og vedlikehold av vegen.

V e d t a k s a k B:

Byggeforskrift 1987 (BF) med endringer sist av 21. desember 1988 er lagt til grunn for vedtaket.

Byggemeldingen med tegninger godkjennes under følgende forutsetninger:

1. Utførelsen skal skje i samsvar med plan- og bygningsloven (pbl), dens vedtekter og forskrifter, samt reguleringsplan med bestemmelser.

2. Byggherren er ansvarlig overfor bygningsmyndighetene for at arbeidet blir rett og fagmessig utført og at det blir gjort nødvendige sikringstiltak.

3. Ved bygging av garasje, uthus osv. på boligeiendom skal det etterstrebes lik utførelse som bolighuset med hensyn til kledning, taktekking, belistning, beslag m.m.

4. Garasjen godkjennes med avstand minst 1,0 m fra nabogrense og 4,0 m fra regulert vegkant.

5. Garasjen må ventileres slik at innholdet av bensindamp og eksos ikke blir skadelig høyt. Kfr. BF pkt. 47:55.

Før arbeidet tar til må følgende være ordnet:

6. De beregnede gebyrer/avgifter må være innbetalt til kemneren i Molde.

7. Byggherren er pliktig til å undersøke om der ligger ledninger, kabler o.l. hvor byggegruben skal være før utgravingen påbegynnes. Eventuell omlegging av disse må skje etter nærmere avtale med byingeniøren, eller den etaten de hører under.

8. Når de foran nevnte punktene er ordnet, varsles bygningskontrollen som foretar utstikking og angivelse av høyder.

9. Utførende entreprenør, rådgivende konsulenter, byggeleder m.v. må gjøres kjent med vedtaket og dokumentasjonen som er godkjent.

Før innflytting/bruk må følgende være ordnet:

10. Hvis det gjøres endringer, skal det før ferdigstillelse innsendes korrigerte anmeldelsestegninger som viser bygningen slik den er bygget. Vesentlige endringer skal forhåndsgodkjennes. Dette gjelder også utendørs arbeider, f.eks. fyllingsarbeider, forstøtninger m.m.

Bygningskontrollen skal varsles når arbeidet er ferdig slik at arbeidet kan besiktiges og byggesaken kan avsluttes.

Klageadgang

Vedtak kan iht plan- og bygningslovens § 15 påklages. Vanlig klagefrist er 3 uker etter at det er mottatt av den som har klagerett. Klagen må være grunngitt og sendes teknisk styre. Det er også anledning til å kreve at gjennomføringen av vedtak utsettes inntil klagefristen er utløpt eller klagen er behandlet.

BYGNINGS- OG REGULERINGSSJEFEN I MOLDE

Trond Lage Edvardsen

Anne Lene Helgetun

Vedlegg: Bygningssjefen i Molde - "Vedlegg nr. 3 til bygge-tillatelser. Fritidshus, garasjer, uthus, naust etc.", datert 01.04.93

Gjenpart:
Søren Scheby, Sirivegen 4, 6400 Molde

Molde kommune
Bygnings- og reguleringsavdelingen
Postboks 53
6401 Molde

Arealoppgave

Saksbehandler: IHA

Vår ref.	Løpenr
01/02551	10456/01

Tiltakshaver (navn og adresse)
Oddry Beate Hostad og Steinar Løding, Sirivegen 3 , 6411 MOLDE

Eiendom/byggested	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
Sirivegen 3	21	104		

Spesifikasjon

Tiltaket/byggets art
Garasje med underetasje

Bruksareal BRA	
Underetasje	28 m²
1. etasje	27 m²
2. etasje	m²
3. etasje	m²
4. etasje	m²
5. etasje	m²
Totalt	55 m²
Røykpipe 1.-3.	
Røykpipe 4.etg.	

Dato søknad	Dato vedtak	Vedtaksnr.
29/2 -96	18/4 -96	

Offentlig kloakk		Offentlig vann		Slamavskiller	
Privat kloakk		Privat vann			

Underskrift

Sted	Dato	For bygningssjefen
Molde	27.04.01	Ingvild Skaga

Kopi til

Folkeregisteret/Ligningskontoret	Storgata 12/14, 6413 MOLDE
Byingeniøren,-	

MOLDE KOMMUNE

BYGNINGSSJEFEN

SB/FL **MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE** for enebolig

Byggherre: Ada og Ketil Venås

Eiendom: *g.nr.* 21 *b.nr.* 104

Arbeidssted: Sirivegen 3, 6400 Molde

Ansvarshavende: Knut J. Nesje, Malo Sagbruk A/S, 6400 Molde

I medhold av bygningslovens § 99 pkt. 2 gis det herved midlertidig brukstillatelse, da det resterende byggearbeid som gjenstår er av mindre vesentlig betydning. Innflytting finnes ubetenkelig for liv og helse.

De tilbakestående arbeider skal være utført innen utgangen av 1980
slik at synsforretning kan avholdes og ferdigattest utferdiges i flg. bygningslovens § 99 pkt. 1.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannledning: Ja

kloakkledning: Ja

renovasjon: Ja

Pipeattest må innleveres før

innflytting kan skje den: Straks

Byggearbeidet ble oppstartet i november 1978.

Molde, den 18.1.1980

Otto Nøst.

Følgende arbeide gjenstår:

1. Fullføring av malerarbeid.
2. Montering av glass i glassfelt v/stuedør.
3. Puss av pipe i 2. etasje.
4. Fullføring av snekkerarbeid i kjeller.
5. Fullføring av pussarbeid i kjeller.
6. Montering av feieluke og montering av ovn m/forskr. messig plate på golv.
7. Fullføring av elektrisk innstallasjon.
8. Oppføring av kjellerhals m/rekkverk.
9. Oppføring av utvendige trapper m/forskriftsmessig rekkverk.
10. Fullføring av pipe over tak.
11. Fullføring av utvendig malingsarbeid.
12. Fullføring av atkomstveg og terrengbehandling inkl. oppfylling til terrasse.

21/2-85. SB

4/3-80. SB

Nordmøre og Romsdal Brann og redning IKS

Nordmøre og Romsdal brann og redning IKS

Dato: 26.08.2026

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:	21	Bnr:	104	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Sirivegen 3, 6411 MOLDE**						

Siste status for tilsyn: Utført ☒ Ikke utført ☐	Siste dato for tilsyn: 20.11.2024
Er det registrert avvik/anmerkningerpå fyringsanlegget: Ja ☐ Nei ☒	Frist for tiltaksplan:
Siste status for feiing: Utført ☒ Ikke utført ☐	Siste dato for feiing: 07.05.2024
Antall registrert skorsteiner på eiendommen:	Antall pipeløp: 2
Har anlegget fyringsforbud? Ja ☐ Nei ☒	

Kommentar:

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.

Reguleringsbstemmelser til reguleringsplan for Gangveg langs Rv 662, Sirivegen – Kvamkrysset, plannr.200303

§1 Planområdet
Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet.

§2 Boligområde
Dette er områder for frittliggende småhusbebyggelse.

a. Frittliggende enebolig kan oppføres i inntil 2 etasjer. Sokkeletasje kan, hvor terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, innredes til sekundærleilighet innenfor rammen av bestemmelsene i forskrifter.
b. På område B1 kan vertikaldelte tomannsboliger tillates av bygningsrådet på tomter som naturlig lar seg dele i regulære parseller.
c. For hvert enkelt eiendom eller seksjon skal det på egen tomt avsettes plass for 1 garasje samt plass for oppstilling av minst 1 bil. Garasjen kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 50 m2. Den bør være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Plassering av garasje og biloppstillingsplass skal være vist på situasjonsplanen som følger byggemeldingen for bolighuset selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette.
   Bygningsrådet kan godkjenne at garasje og biloppstillingsplass anlegges og utføres som fellesanlegg der enkeltanlegg blir vanskelig.
   Garasje kan plasseres nærmere trafikkområde enn byggegrense viser. Dersom garasje er plassert parallelt med kjøreveg, er grense 3 meter fra regulert trafikkområde. Dersom garasje er plassert vinkelrett på kjøreveg, er grense 5 meter fra regulert trafikkområde.
d. For område B1 er utnyttingsgrad BYA 25 %. Dette inkluderer frittliggende garasje og biloppstilling i samsvar med pkt.c.
e. For område B2, B3 og B4 er utnyttingsgrad BYA 30 %. Dette inkluderer frittliggende garasje og biloppstilling i samsvar med pkt.c.
f. For eiendom gnr 21 bnr 13 kan resten av eiendommen utparselleres etter tomtedelingsplan vedtatt i samsvar med § 28-1 i plan- og bygningslova.
g. Husa skal ha mønetak. Maks. gesimshøgde for enebolig og vertikaldelt tomannsbolig er 5 meter. Maks. mønehøgde er 8 meter. Begge mål er regnet fra planert gjennomsnittelig nivå over terreng. Jfr. Teknisk forskrift til plan- og bygningslova § 4-2.
   For frittliggende garasje er maks. gesimshøgde 3,5 meter og mønehøgde 5,5 meter.
h. Avkjørsel for de enkelte eiendommene er vist på plankartet med pil. Dette gjelder både nye, omlagte avkjørsler og eksisterende. Avkjørsler som skal stenges, er avmerkt på plankartet.
   Ved bygging av nye avkjørsler skal det taes hensyn til best mulig bevaring av tilgrensende terreng og vegetasjon.
i. Nye avkjørsler skal ha innsving med min. radius 3 m mot offentlig veg. Vann skal ikke kunne bli ledet ut mot offentlig veg. Det skal opparbeides frisiktsone 4x50 m mot kommunal veg.
j. Når regulert fortausareal langs Meekvegen skal opparbeides, kan tilgrensende areal på privat tomtegrunn innenfor denne planen bearbeides med jordvoll/beplanting.
k. Med unntak av regulert støyskjerm kan det ikke settes opp innhegning (gjerde) mot offentlig veg.
l. For områdene B2, B3 og B4 skal det ved ny bebyggelse i tillegg til oppføring av støyskjerm, sikres til strekkelig støyskjerming i husa.

§4 Trafikkområde
Planen omfatter gangveg langs riksveg 662 og justering av riksvegen. Bygging av vegen skal skje etter detaljplaner datert 20.08.03 med normalprofil for gangveg og kjøreveg og plankart for justering av riksvegen.
Planen viser maksimalt skråningsutslag for riksvegen. Utslag bør innskrenkes i forhold til dette med oppbygging av skråning.

§5 Felles avkjørsel
Regulert felles avkjørsel Fa1 skal være for eiendommene gnr 22 bnr 16 og gnr 21 bnr 9.
Regulert felles avkjørsel Fa2 skal være for eiendommen gnr 21 bnr 13 og parseller delt i fra denne eiendommen.
Utforming skal være i samsvar med §2 pkt.i.

6400 Molde 15.06.07 øk
Rev.18.09.07
Rev.07.01.08

--------- 0 ---------

Vedtatt i Molde kommunestyre den 21.02.2008, sak 7/08.

Jan Petter Hammerø
ordfører

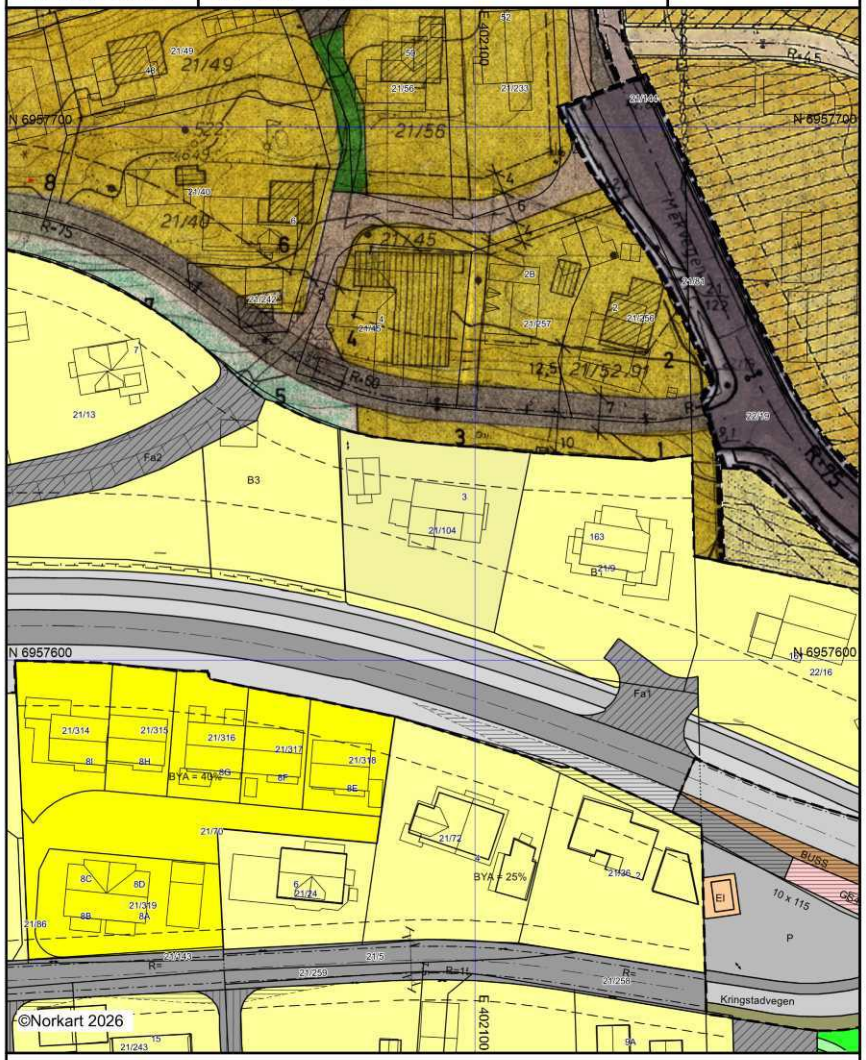
Molde kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 21/104
Adresse: Sirivegen 3
Utskriftsdato: 26.08.2026
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-Byggeområder (PBL1985 §
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
- Friområder
- Turveg

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
- Privat veg
- Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .
- Felles avkjørsel
- Felles parkeringsplass

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
- Grense for restriksjonsområde

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
- Kjøreveg
- Gang- og sykkelveg
- Annen veggrunn, teknisk anlegg
- Annen veggrunn, grøntarea
- Kollektivholdeplass
- Parkering
- Kraftledning, energinett

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert støyskjerm
- Målelinje/Avstandslinje
- Stenging av avkjørsel
- Avkjørsel
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

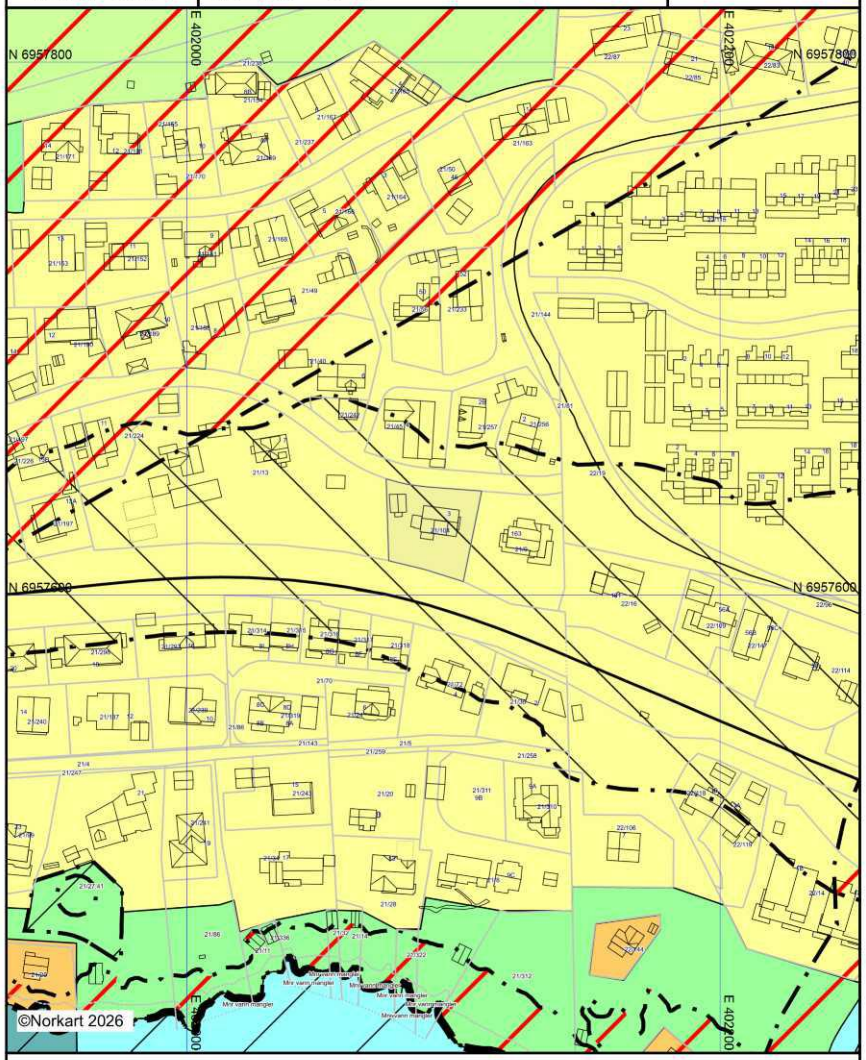
Molde kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 21/104
Adresse: Sirivegen 3
Utskriftsdato: 26.08.2026
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

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2
- Boligbebyggelse - eksisterende
- Fritidsbebyggelse - eksisterende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
- Grønnstruktur - eksisterende

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf
- LNFR-areal - eksisterende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass
- Farleder - eksisterende
- Småbåthavn - nytt
- Naturområde vann - eksisterende
- Friluftsområde - eksisterende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Flomfare
- Støysone - Ander støysoner
- Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Båndlegging etter lov om kulturminner - eksi

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
- Faresone grense
- Støysonegrense
- Angitthensyngrense
- Infrastrukturgrense
- Båndleggінggrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Hovedveg - eksisterende

Utskriftsdato: 26.08.2026

Molde kommune

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

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1506	**Gårdsnr.**	21	**Bruksnr.**	104	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Sirivegen 3, 6411 MOLDE								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

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** 1 021 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 1 021 m^2 **KPHensynsonenavn** S_290_1 **KPStøy** Andre støysoner

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	200303
Navn	Gangveg langs Rv 662, Sirivegen - Kvamkrysset
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.02.2008
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/4839/200303_RP_rv662GVSir-kvam_planbest_2008-02-21.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 019 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse

Informasjon om innholdet i produktet «Gjeldene arealplaner med bestemmelser».

Produktet består av flere delprodukter:

NK15021350	Gjeldende regulering med bestemmelser
NK15021351	Kommuneplankart
NK15021352	Plananalyse
NK15021400	Innsendte arealplaner

Delproduktene i produseres i en automatisk rutine uten at saksbehandler er involvert. På grunn av tekniske føringer i løsningen vil bestemmelsene fra alle arealplaner for eiendommen samles i delproduktet «Gjeldende regulering med bestemmelse».

Den automatiske rutinen vil også produsere kart for reguleringsplan selv om eiendommen ikke er regulert. Kartet vil da være uten farge.

I plananalysen får dere en oversikt over hvilke arealplaner som gjelder for eiendommen med en lenke til gjeldende bestemmelser.



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

MOLDE - STIKKER SEG UT

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 pendelbussnettverket 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)

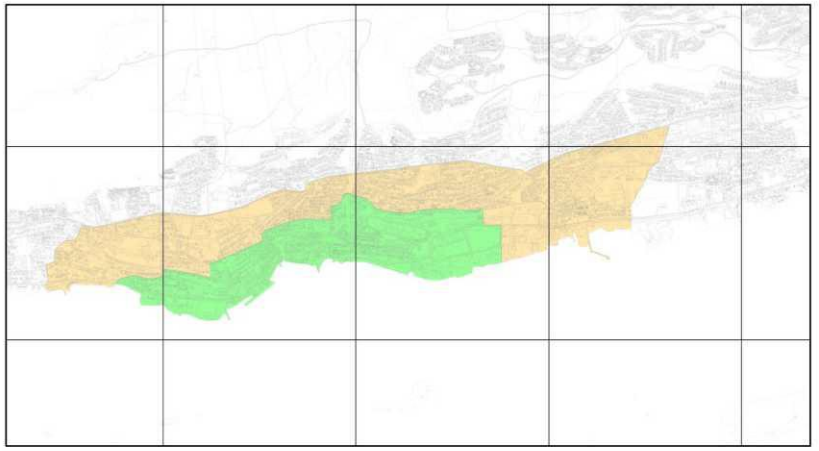
Bilplasser				
Virksomhet	P-formål	Sentrum	Indre byområde	Øvrige områder
		Maks	Min - Maks	Min - Maks
Forretning/detaljhandel	Ppl/100 m² BRA	1,5	1,0 – 2,0	1,5 – 4,0
Kjøpesenter	Ppl/100 m² BRA	1,5	-	-
Kontor	Ppl/100 m² BRA	1,0	1,0 – 2,0	1,0 – 3,0
Industri/lager	Ppl/100 m² BRA	0,5	0,5 – 1,0	≥ 1,0
Forsamlings – 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 skogbrukstiltak.

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.*

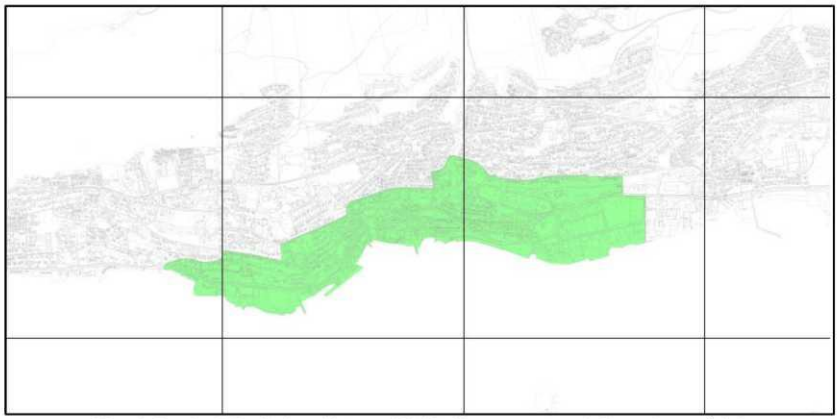
§ 19.2 Utforming av uterom

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.

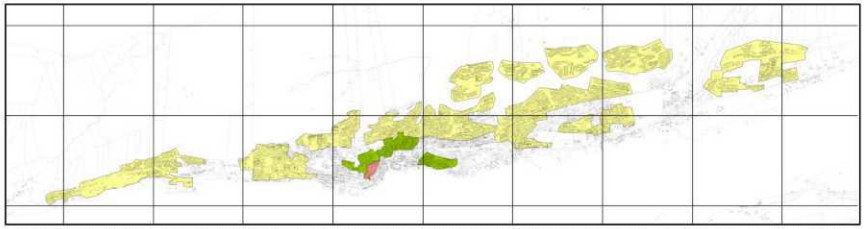
§ 20.12 Nye tiltak skal opprettholde strøkets karakter ved og samspille med høyde, volum, grunnflate, takform, farge, materialbruk og terreng.

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.

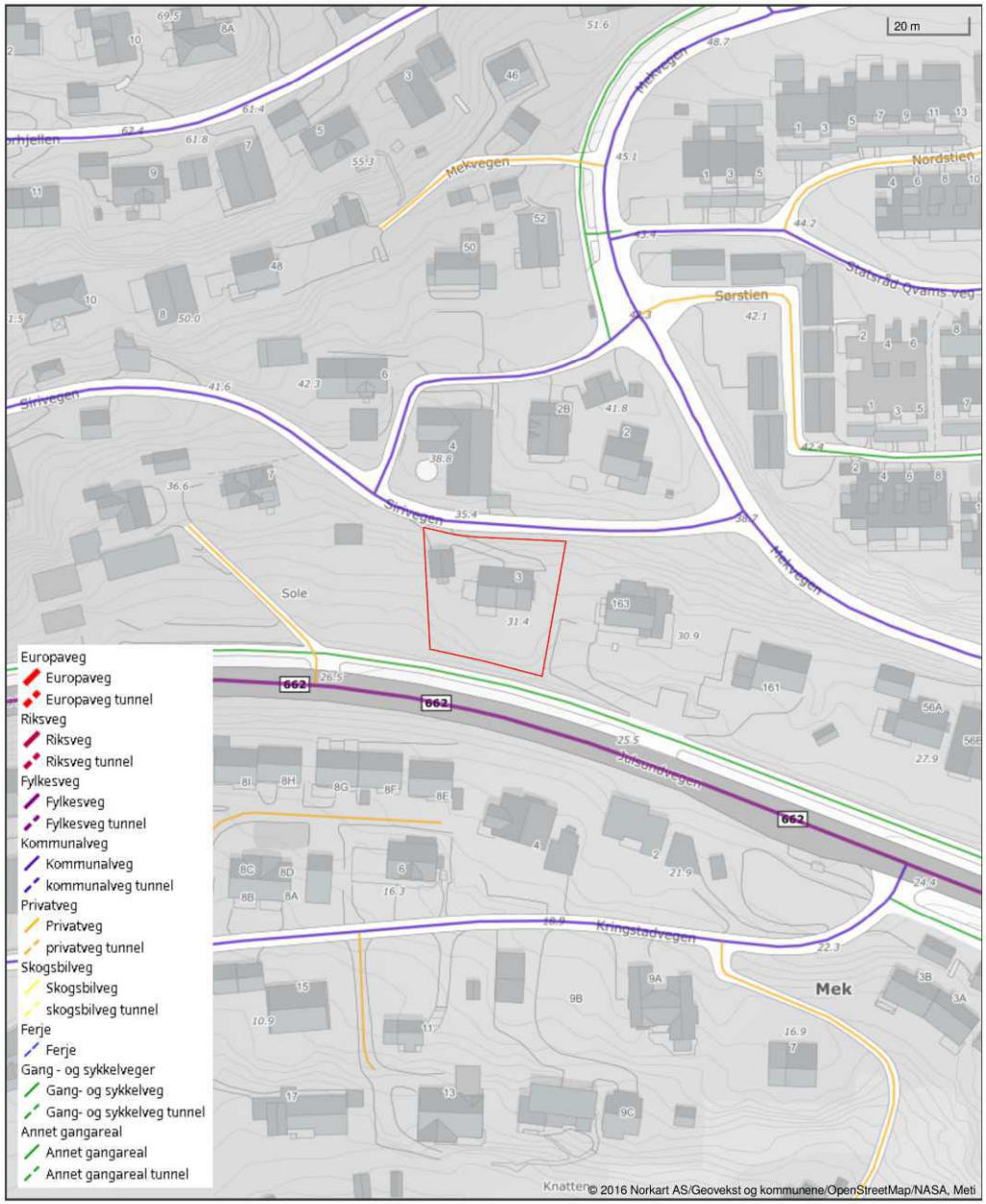
Retningslinjer for arkitektur og estetikk
1. For områdene ved Røysan, Reknes, Sentrum, Fabrikkvegen, Lingedalen, Moldegårdsleira og Bolsønes verft bør det etableres en gatestruktur.

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

Vegstatuskart for eiendom 1506 - 21/104//



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.

Utskriftsdato: 26.08.2026

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.**	21	**Bruksnr.**	104	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Sirivegen 3, 6411 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	7 422,60 kr
Eiendomsskatt	13 484,00 kr
Feiing	1 428,88 kr
Renovasjon	5 745,00 kr
Vann	6 722,50 kr
Sum	**34 802,98 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
VANN - ABONNEMENTSLEDD	15%	264 m2	12.63	1/1	0 %	3 333,53 kr	1 666,76 kr
VANN - STIPULERT FORBRUK	15%	264 m3	12.70	1/1	0 %	3 351,74 kr	1 675,87 kr
AVLØP - ABONNEMENTSLEDD	15%	264 m2	15.01	1/1	0 %	3 961,98 kr	1 980,99 kr
AVLØP - STIPULERT FORBRUK	15%	264 m3	14.60	1/1	0 %	3 855,72 kr	1 927,86 kr
Renovasjon - Fastledd pr boenhet	25%	1 stk	3295.00	1/1	0 %	3 295,00 kr	1 647,50 kr
Renovasjon - Restavfall 140 l 2. uke	25%	1 stk	1355.00	1/1	0 %	1 355,00 kr	677,50 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Renovasjon - Bioavfall 80 l hver 2. uke	25%	1 stk	1276.25	1/1	0 %	1 276,25 kr	638,13 kr
Tilsyn av fyringsanlegg	0%	2 stk	764.80	1/1	0 %	1 529,60 kr	764,80 kr
eSkatt - Boliger	0%	3896200 Prom	3.60	1/1	0 %	14 026,00 kr	7 013,00 kr
Bruksareal (BRA)	25%	264 m2	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
					Sum	**35 984,82 kr**	**17 992,41 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.

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

Dato: 26.08.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

NK15022000 Legalpant

Eiendommene faktureres kvartalsvis, og Q3 2026 (gjeldende *juli*, *august* og september) vil bli fakturert i månedsskifte august/september og få forfall 20.09.2026.
Kvartalsvis beløp (i 2026); kr 8.996,21

Gnr:	**21**	Bnr:	**104**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Sirivegen 3, 6411 MOLDE**						

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

Det er ingen legalpant på eiendommen.	☒
Eiendommen har en restanse på kommunale avgifter med	kr .....,-
Borettslaget må kontaktes for disse opplysningene.	☐

Beløpet er eksklusiv eventuelle morarenter. Ta kontakt med oss når oppgjørsdato er satt slik at vi kan beregne skyldig beløp inklusiv morarenter.

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: 26.08.2026

Eiendomskart for eiendom 1506 - 21/104//



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.

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet
- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 021,00 m²	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6957618,37	**Øst**	402086,99	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6957605,17	402103,66	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	34,62	
2	6957609,66	402089,23	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	15,11	
3	6957613,02	402075,61	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	14,03	
4	6957630,02	402075,1	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	17,01	
5	6957643,74	402074,69	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	13,73	
6	6957640,79	402089,4	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	15,04	63,09
7	6957639,11	402110,49	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	21,16	

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.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	SOLTUN	Beregnet areal	1021
Etablert dato	15.08.1978	Historisk oppgitt areal	1163,4
Oppdatert dato	15.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [ ] Seksjonert
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
- [ ] Har fester
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	21/104
Arealoverføring Oppmålingsforr./arealoverf.	03.02.2014 03.02.2014	2014/339 Fv 662 GSV Sirivn.-Kvamkrysset		21/9 (-170,9), 21/254 (170,9) 21/104, 22/16
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	28.08.2013 03.02.2014	2014/339 Fv 662 GSV Sirivn.-Kvamkrysset		21/9, 21/104, 21/123
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	28.08.2013 03.02.2014	2014/339 Fv 662 GSV Sirivn.-Kvamkrysset		1502-21/140, 1502-21/141, 21/13, 21/104, 21/197, 21/224, 21/254
Arealoverføring Oppmålingsforr./arealoverf.	28.08.2013 03.02.2014	2014/339 Fv 662 GSV Sirivn.-Kvamkrysset		21/13 (-621,2), 21/254 (621,2) 21/104
Arealoverføring Oppmålingsforr./arealoverf.	28.08.2013 03.02.2014	2014/339 Fv 662 GSV Sirivn.-Kvamkrysset		21/104 (-141,6), 21/254 (141,6) 21/9, 21/13
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	06.12.1977	66/80		21/9 (-1163,4), 21/104 (1163,4)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6957618.37	402086.99	0	Ja	1021	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
LØDING STEINAR JOHAN F040350*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Sirivegen 3 6411 MOLDE	Bosatt (B)
LØDING ODDRY HOSTAD F120450*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Sirivegen 3 6411 MOLDE	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Sirivegen 3 — Adressetilleggsnavn:

Poststed	6411 MOLDE	Kirkesogn	08010101 Molde Domkirke

Grunnkrets	102 Kringstad	Tettsted	6001 Molde
Valgkrets	1 KVAM		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	13424578		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	18.01.1980
2	16015504		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	27.04.2001

1: Bygning 13424578: Enebolig (111), Tatt i bruk 18.01.1980

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	265
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	265
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	12.09.1978	12.09.1978	
Tatt i bruk	18.01.1980	07.10.1992	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Sirivegen 3	H0101	21/104	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	82	0	82	0	0	0
H01	1	94	0	94	0	0	0
U01	0	89	0	89	0	0	0

2: Bygning 16015504: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 27.04.2001

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	55
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	55
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei

Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

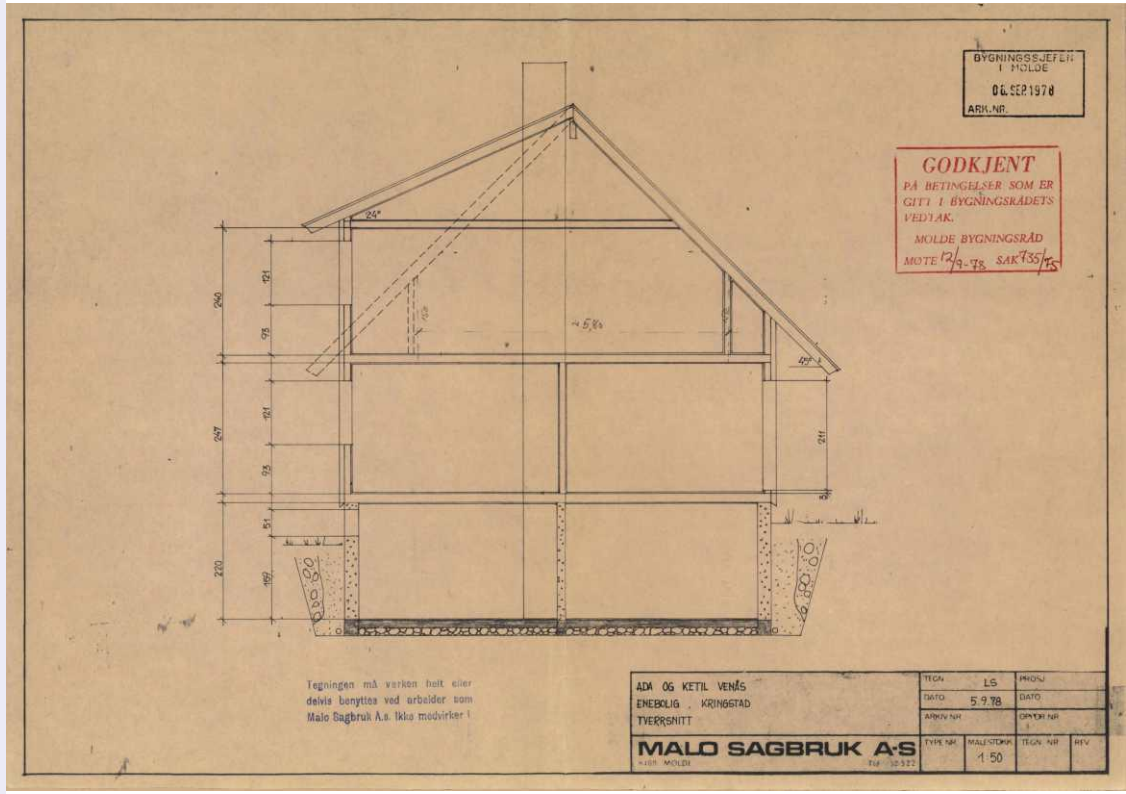
Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	18.04.1996	09.05.1996	
Igangsettingstillatelse	20.06.1996	24.07.1996	
Tatt i bruk	27.04.2001	08.06.2001	

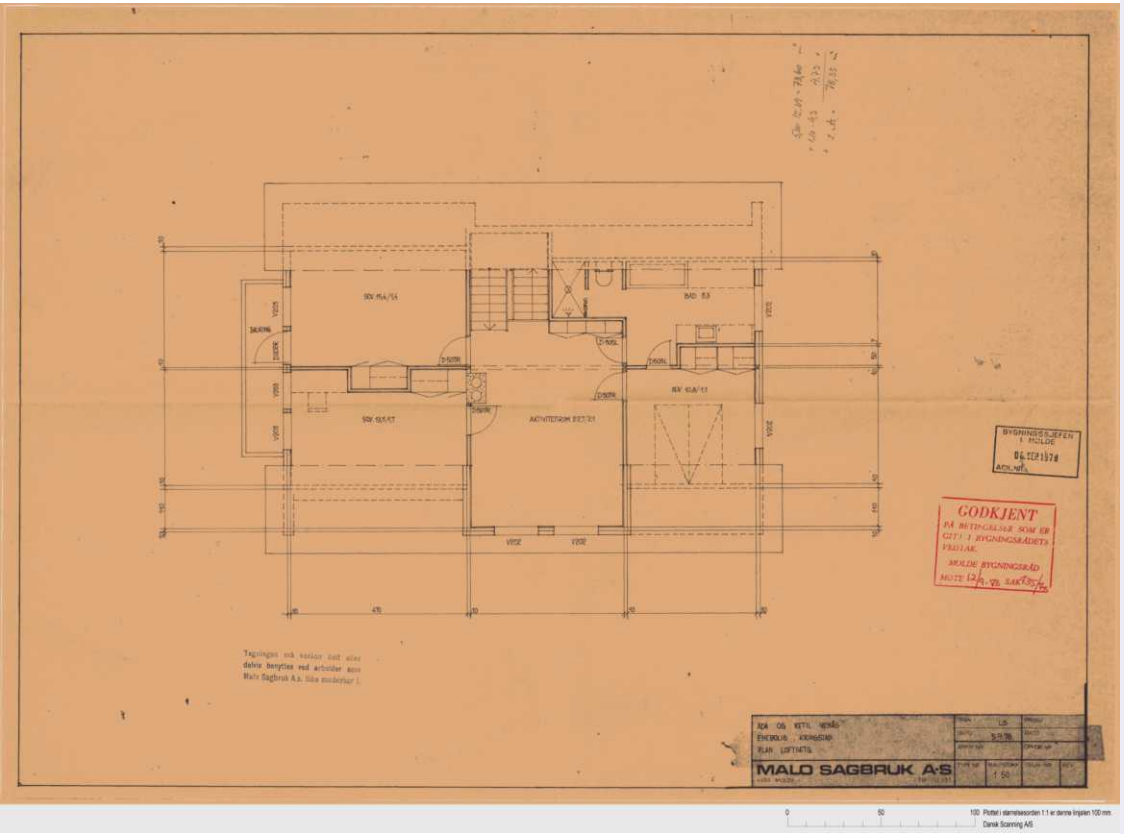
Bruksenheter

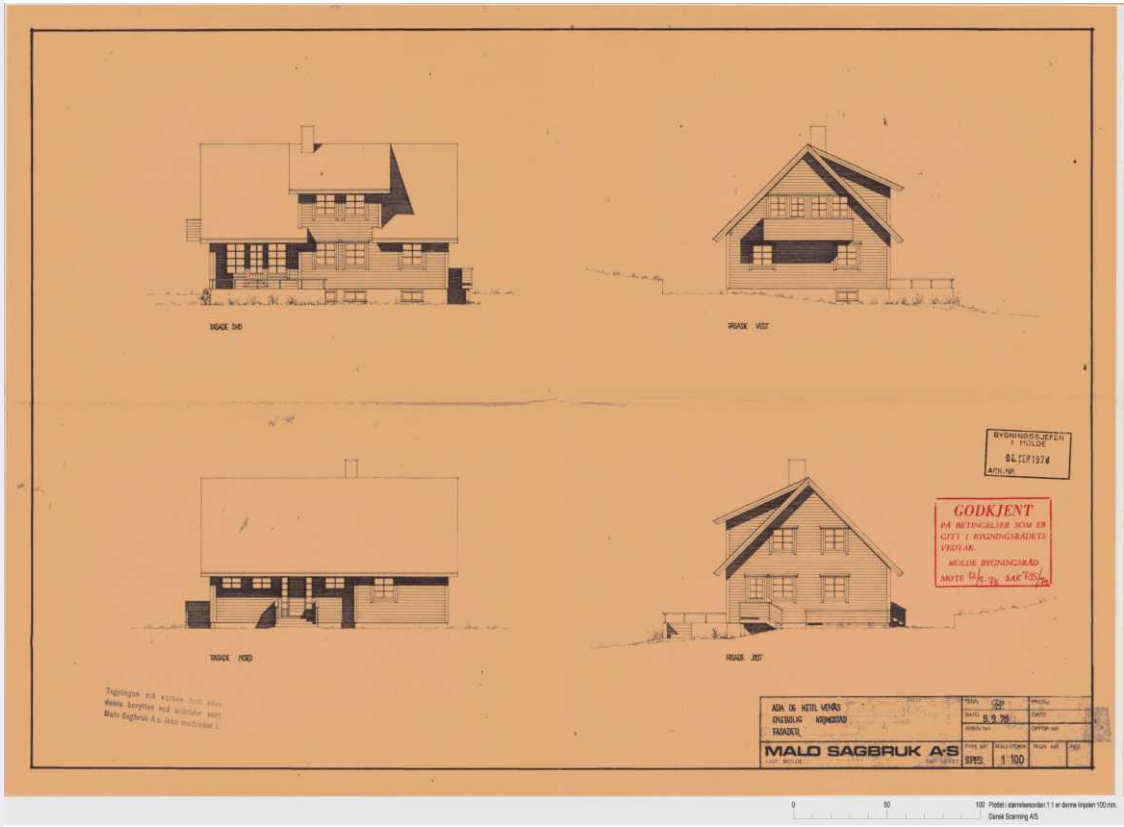
Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	21/104	-	-	-	-	-

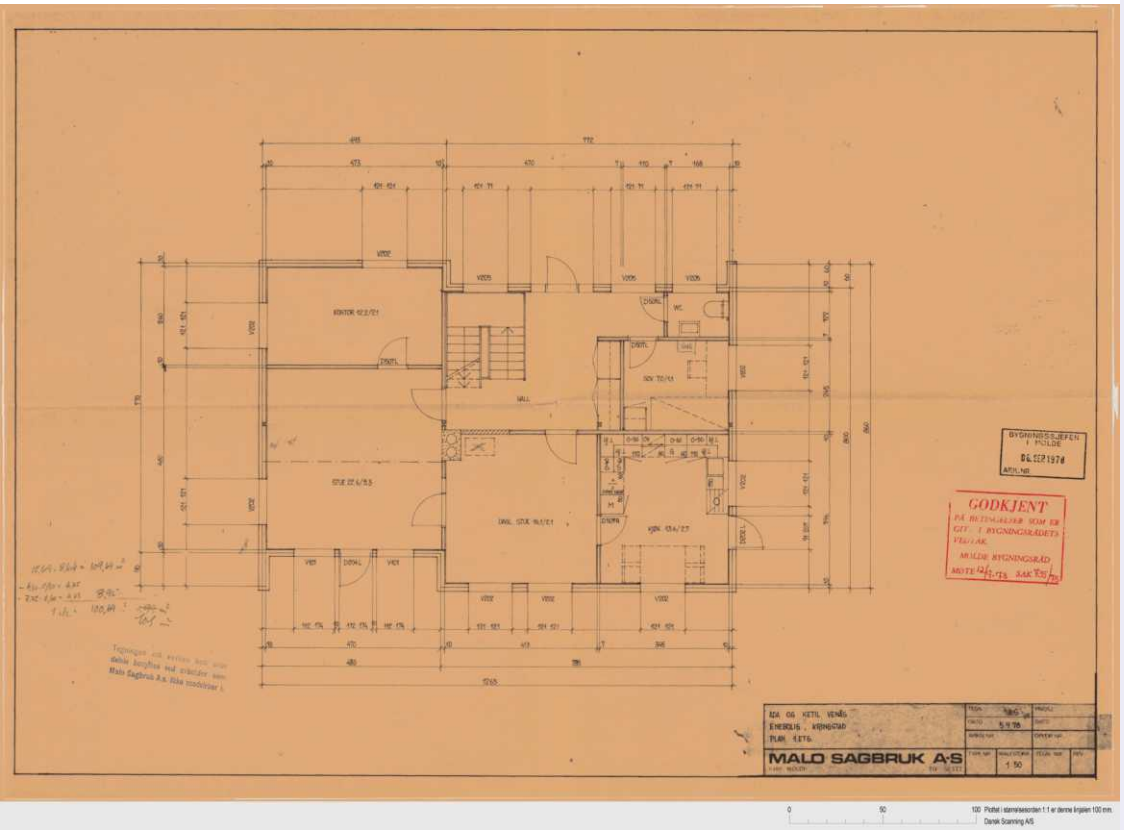
Etasjer

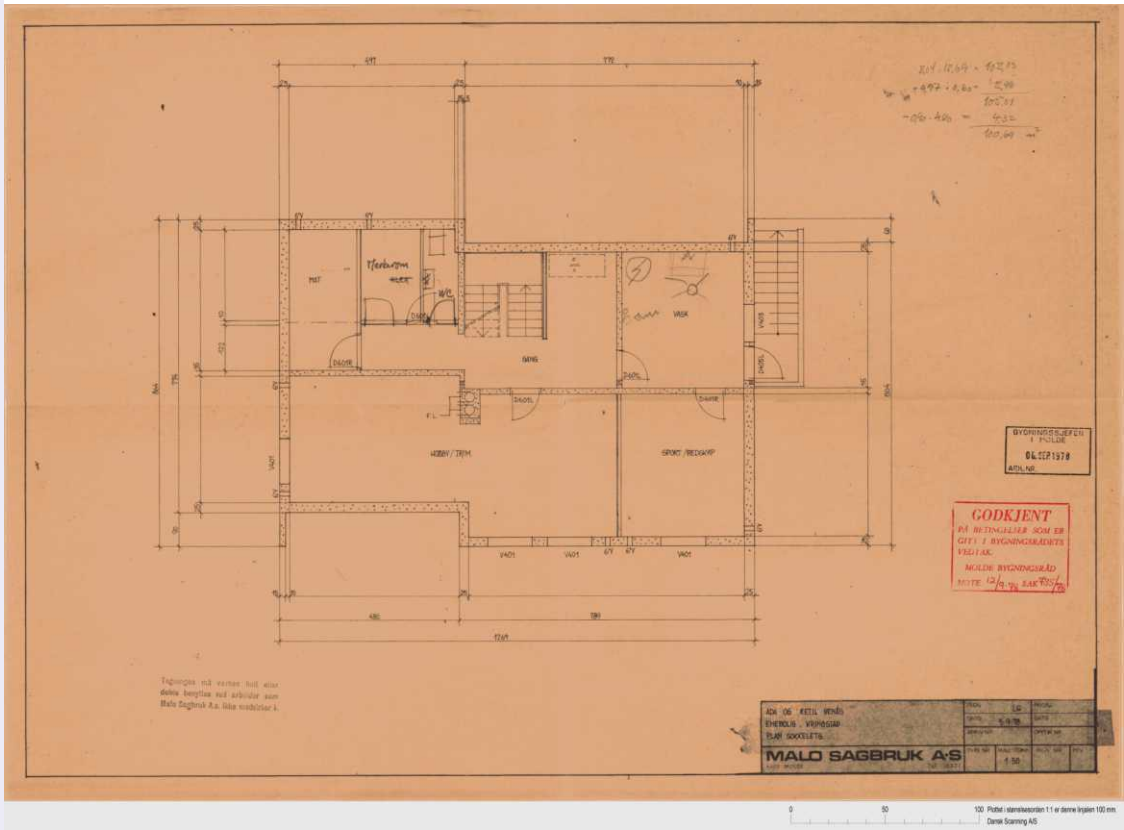
Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	27	27	0	0	0
U01	0	0	28	28	0	0	0




BYGNINGSSJEFEN I MOLDE
GODKJENT
MALO SAGBRUK A·S


BYGNINGSSJEFEN I MOLDE
GODKJENT
MALO SAGBRUK A·S


BYGNINGSSJEFEN I MOLDE
06 SEP 1978
GODKJENT
MALO SAGBRUK A·S
1:50


BYGNINGSSJEFEN I MOLDE
06 SEP 1978
GODKJENT
MALO SAGBRUK A·S
1:50

MOLDE KOMMUNE

BYGNINGSSJEFEN

SB/FL **MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE** for enebolig

Byggherre: Ada og Ketil Venås

Eiendom: ..... *g.nr.* 21 *b.nr.* 104

Arbeidssted: Sirivegen 3, 6400 Molde

Ansvarshavende: Knut J. Nesje, Malo Sagbruk A/S, 6400 Molde

I medhold av bygningslovens § 99 pkt. 2 gis det herved midlertidig brukstillatelse, da det resterende byggearbeid som gjenstår er av mindre vesentlig betydning. Innflytting finnes ubetenkelig for liv og helse.

De tilbakestående arbeider skal være utført innen utgangen av 1980
slik at synsforretning kan avholdes og ferdigattest utferdiges i flg. bygningslovens § 99 pkt. 1.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannledning: Ja

kloakkledning: Ja

renovasjon: Ja

Pipeattest må innleveres før .....

innflytting kan skje den: Straks

Byggearbeidet ble oppstartet i november 1978.

Molde, den 18.1.1980

Otto Nøst.

Følgende arbeide gjenstår:

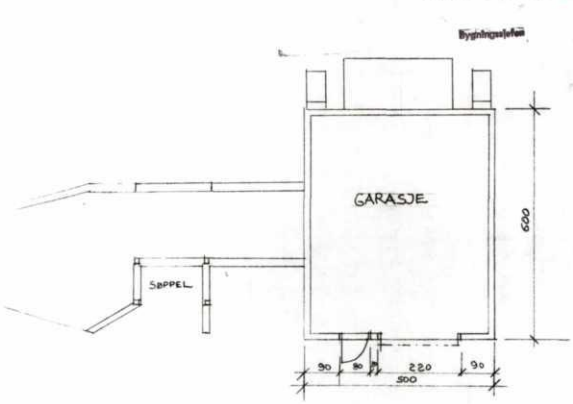
1. Fullføring av malerarbeid.
2. Montering av glass i glassfelt v/stuedør.
3. Puss av pipe i 2. etasje.
4. Fullføring av snekkerarbeid i kjeller.
5. Fullføring av pussarbeid i kjeller.
6. Montering av feieluke og montering av ovn m/forskr. messig plate på golv.
7. Fullføring av elektrisk innstallasjon.
8. Oppføring av kjellerhals m/rekkverk.
9. Oppføring av utvendige trapper m/forskriftsmessig rekkverk.
10. Fullføring av pipe over tak.
11. Fullføring av utvendig malingsarbeid.
12. Fullføring av atkomstveg og terrengbehandling inkl. oppfylling til terrasse.

21/2-85. SB

4/3-80. SB

Godkjennes når utførelsen skjer i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter.
Bygningssjefens vedtak i sak 113/81/96 må lyktes og etterkommes.
Molde, 13/4 1996
Bygningssjefen

BYGNINGSSJEFEN I MOLDE
12. MAR 1996
ARK NR. 21/104



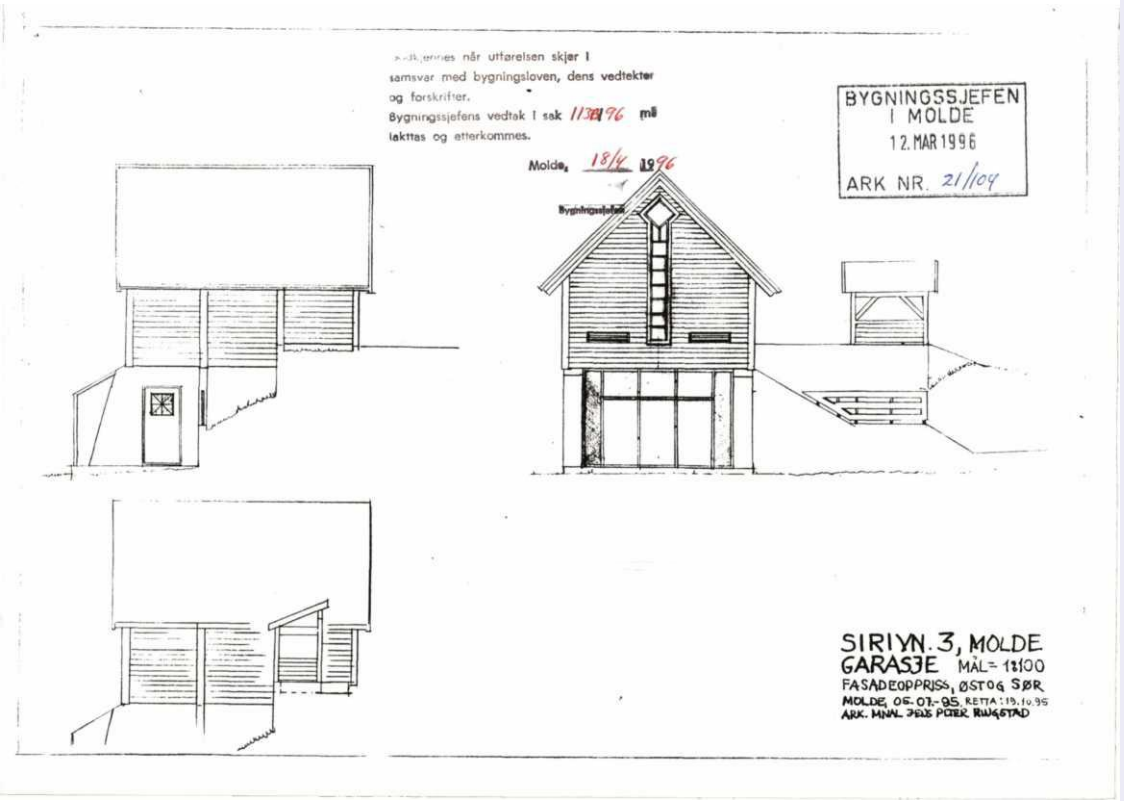
BRUKSAREAL/GARASJE M/UNDERETS:

UNDERETS: (5,50×4,40 + 2,70×1,40) = 27,98 ≈ 28 m²

1. ETS: (5,70×4,70) = 26,79 ≈ 27 m²

54,77 ≈ 55 m²

SIRIVN. 3, MOLDE
GARASJE MÅL: 1:100
PLAN 1. ET. OG UNDERET.
MOLDE, 05.07.-85
ARK. MNAL JENSPETER RINGSTAD



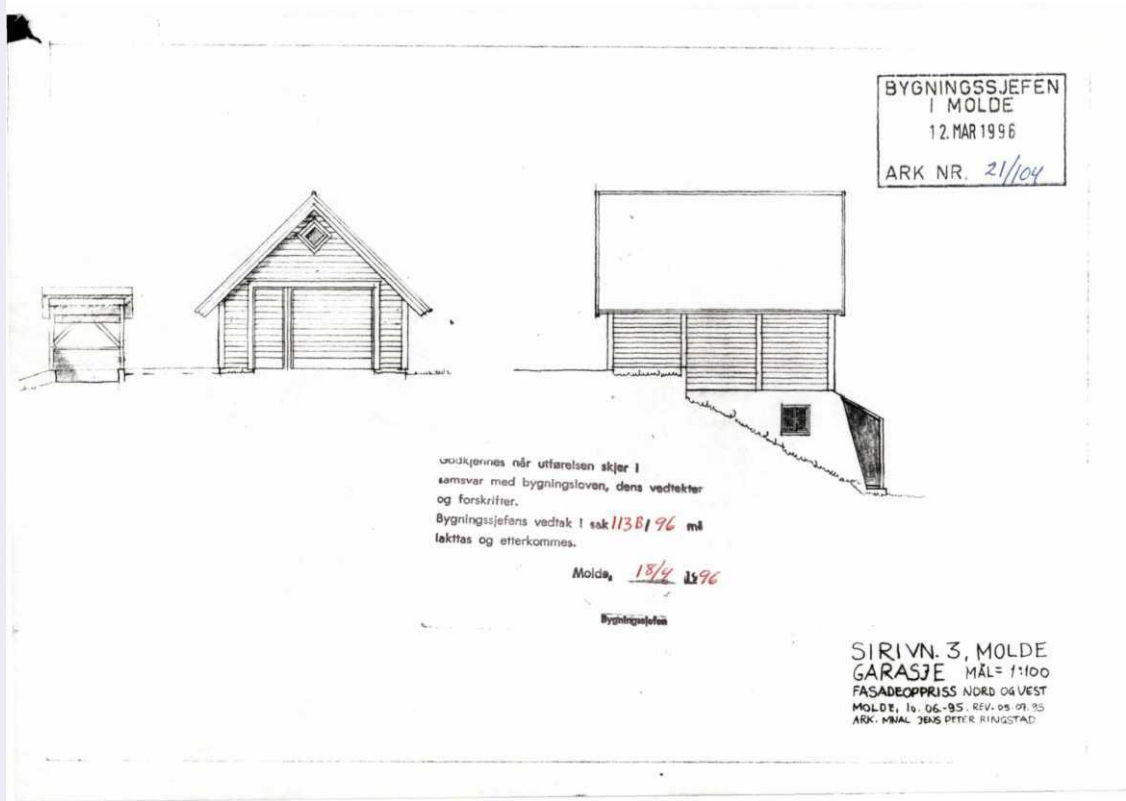
Godkjennes når utførelsen skjer i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter.
Bygningssjefens vedtak i sak 113B/96 må lakttas og etterkommes.

Molde, 18/4 1996

Bygningssjefen

BYGNINGSSJEFEN I MOLDE
12. MAR 1996
ARK NR. 21/104

SIRIVN. 3, MOLDE
GARASJE MÅL= 1:100
FASADEOPPRISS, ØST OG SØR
MOLDE, 05.07.-95. RETTA: 13.10.95
ARK. MNAL. JENS PETER RINGSTAD



BYGNINGSSJEFEN I MOLDE
12. MAR 1996
ARK NR. 21/104

Godkjennes når utførelsen skjer i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter.
Bygningssjefens vedtak i sak 113B/96 må lakttas og etterkommes.

Molde, 18/4 1996

Bygningssjefen

SIRIVN. 3, MOLDE
GARASJE MÅL= 1:100
FASADEOPPRISS NORD OG VEST
MOLDE, 16.06.-95. REV. 05.07.95
ARK. MNAL. JENS PETER RINGSTAD

MOLDE KOMMUNE
BYGNINGS- OG REGULERINGSSJEFEN

Oddry Beate Hostad Løding og Steinar Løding
Sirivegen 3
6400 Molde

Arkiv:	Saksbehandler:	Molde:
21/104	Anne Lene Helgetun	18. april 1996

M E L D I N G O M V E D T A K

---

pbl 113A/96 **Søknad om dispensasjon fra regulert byggegrense og regulert etasjetall. Gnr 21, bnr 104, Sirivegen 3. Oddry Beate Hostad Løding og Steinar Løding.**

pbl 113B/95 **Søknad om byggetillatelse for garasje. Gnr 21, bnr 104, Sirivegen 3. Oddry Beate Hostad Løding og Steinar Løding.**

Saksopplysninger

Søker/byggherre/hjemmelshaver: Oddry Beate Hostad Løding og Steinar Løding.

Søknaden er datert 29. februar 1996 og vedlagt situasjonsplan, plan- og fasadetegninger og kvittert nabovarsel. Søren Scheby melder seg som ansvarshavende for arbeidene.

Det søkes om byggetillatelse for garasje i 2 etasjer med bruksareal beregnet til 55 m².

Ved brev av 19. mars 1996 søkes det om dispensasjon for oppføring av garasjebygg i to etasjer, 4 meter fra regulert vegkant. Dispensasjonssøknaden er vedlagt nytt nabovarsel.

Som begrunnelse for dispensasjonen oppgis at terrenget skråner så sterkt langs tomtegrensa at det er vanskelig å bygge en garasje i en etasje. Terrengforholdene gjør det også vanskelig å trekke garasjen 6,5 meter inn fra regulert vegkant. Det ville dessuten være dårlig utnyttelse av tomta mot vest.

Innkomne merknader

Det har ikke innkommet merknader til saken.

Kontoradresse:	Postadresse:	Telefon:	Telefax:
Rådhuset	Postboks 53	71 21 92 00	71 25 78 89
6400 MOLDE	6401 MOLDE		

Plansituasjon

Eiendommen er i gjeldende reguleringsplan 2879 "Kringstad øst", stadfestet 21. mai 1980, regulert til boligformål. Garasje kan oppføres i 1 etasje, og byggegrensen går 6,5 m fra regulert vegkant.

Bygningssjefens kommentarer

Nabovarselet er funnet tilfredsstillende.

Bygnings- og reguleringssjefen vurderer de omsøkte dispensasjonene som nødvendige for å oppnå en tilfredsstillende tilpasning til terrenget.

Bygnings- og reguleringssjefen har i dag gjort følgende vedtak. Vedtaket er gjort etter delegert myndighet og blir referert teknisk styre (bygningsrådet) i møte 28. mai 1996.

V e d t a k s a k A:

Bygningssjefen finner at det her foreligger særlige grunner til å gi dispensasjon fra regulert etasjetall og regulert byggegrense som omsøkt, jfr. plan- og bygningslovens § 7.

Som vilkår settes at det ikke kan kreves erstatning for skader som skyldes vanlig drift og vedlikehold av vegen.

V e d t a k s a k B:

Byggeforskrift 1987 (BF) med endringer sist av 21. desember 1988 er lagt til grunn for vedtaket.

Byggemeldingen med tegninger godkjennes under følgende forutsetninger:

1. Utførelsen skal skje i samsvar med plan- og bygningsloven (pbl), dens vedtekter og forskrifter, samt reguleringsplan med bestemmelser.

2. Byggherren er ansvarlig overfor bygningsmyndighetene for at arbeidet blir rett og fagmessig utført og at det blir gjort nødvendige sikringstiltak.

3. Ved bygging av garasje, uthus osv. på boligeiendom skal det etterstrebes lik utførelse som bolighuset med hensyn til kledning, taktekking, belistning, beslag m.m.

4. Garasjen godkjennes med avstand minst 1,0 m fra nabogrense og 4,0 m fra regulert vegkant.

5. Garasjen må ventileres slik at innholdet av bensindamp og eksos ikke blir skadelig høyt. Kfr. BF pkt. 47:55.

Før arbeidet tar til må følgende være ordnet:

6. De beregnede gebyrer/avgifter må være innbetalt til kemneren i Molde.

7. Byggherren er pliktig til å undersøke om der ligger ledninger, kabler o.l. hvor byggegruben skal være før utgravingen påbegynnes. Eventuell omlegging av disse må skje etter nærmere avtale med byingeniøren, eller den etaten de hører under.

8. Når de foran nevnte punktene er ordnet, varsles bygnings-kontrollen som foretar utstikking og angivelse av høyder.

9. Utførende entreprenør, rådgivende konsulenter, byggeleder m.v. må gjøres kjent med vedtaket og dokumentasjonen som er godkjent.

Før innflytting/bruk må følgende være ordnet:

10. Hvis det gjøres endringer, skal det før ferdigstillelse innsendes korrigerte anmeldelsestegninger som viser bygningen slik den er bygget. Vesentlige endringer skal forhåndsgodkjennes. Dette gjelder også utendørs arbeider, f.eks. fyllingsarbeider, forstøtninger m.m.

Bygningskontrollen skal varsles når arbeidet er ferdig slik at arbeidet kan besiktiges og byggesaken kan avsluttes.

Klageadgang

Vedtak kan iht plan- og bygningslovens § 15 påklages. Vanlig klagefrist er 3 uker etter at det er mottatt av den som har klagerett. Klagen må være grunngitt og sendes teknisk styre. Det er også anledning til å kreve at gjennomføringen av vedtak utsettes inntil klagefristen er utløpt eller klagen er behandlet.

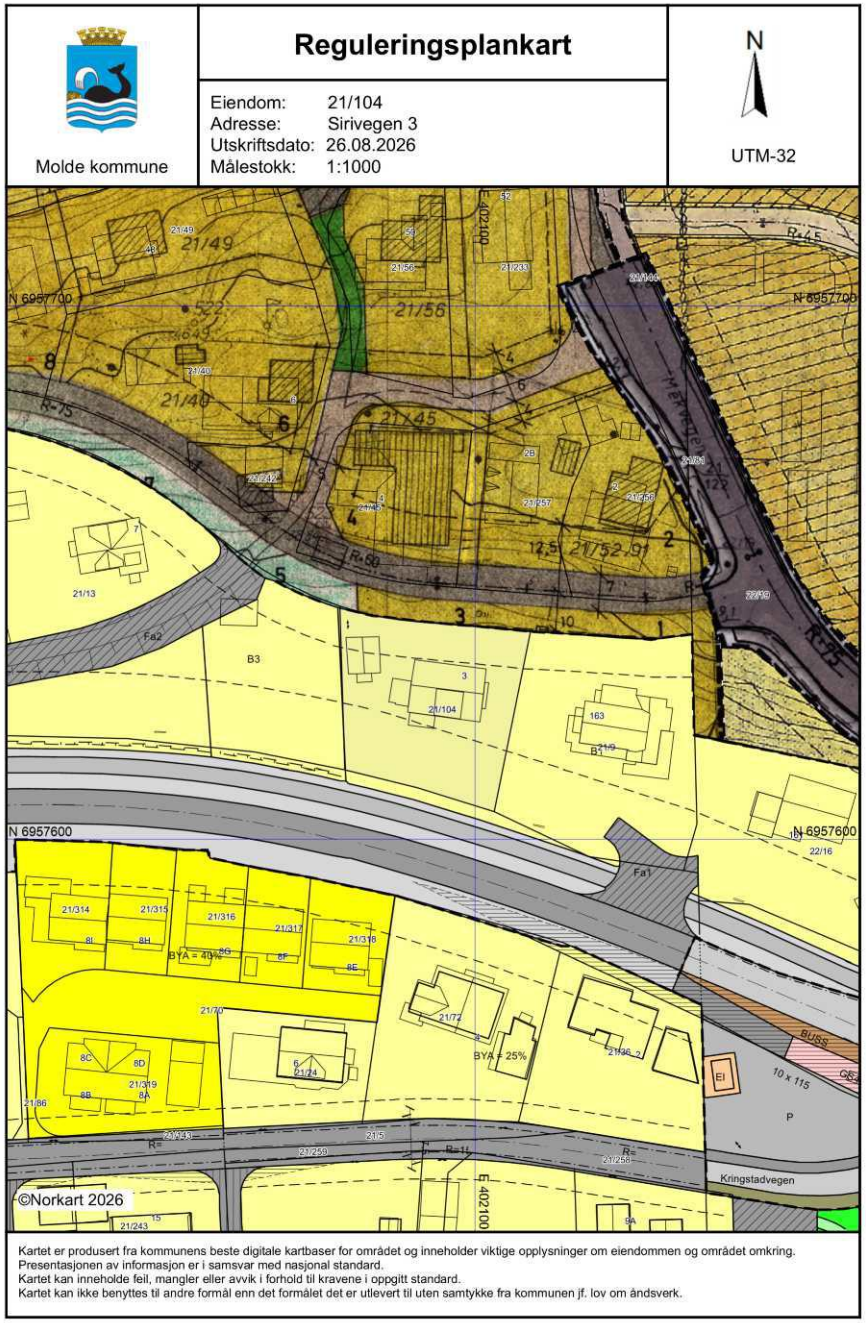
BYGNINGS- OG REGULERINGSSJEFEN I MOLDE

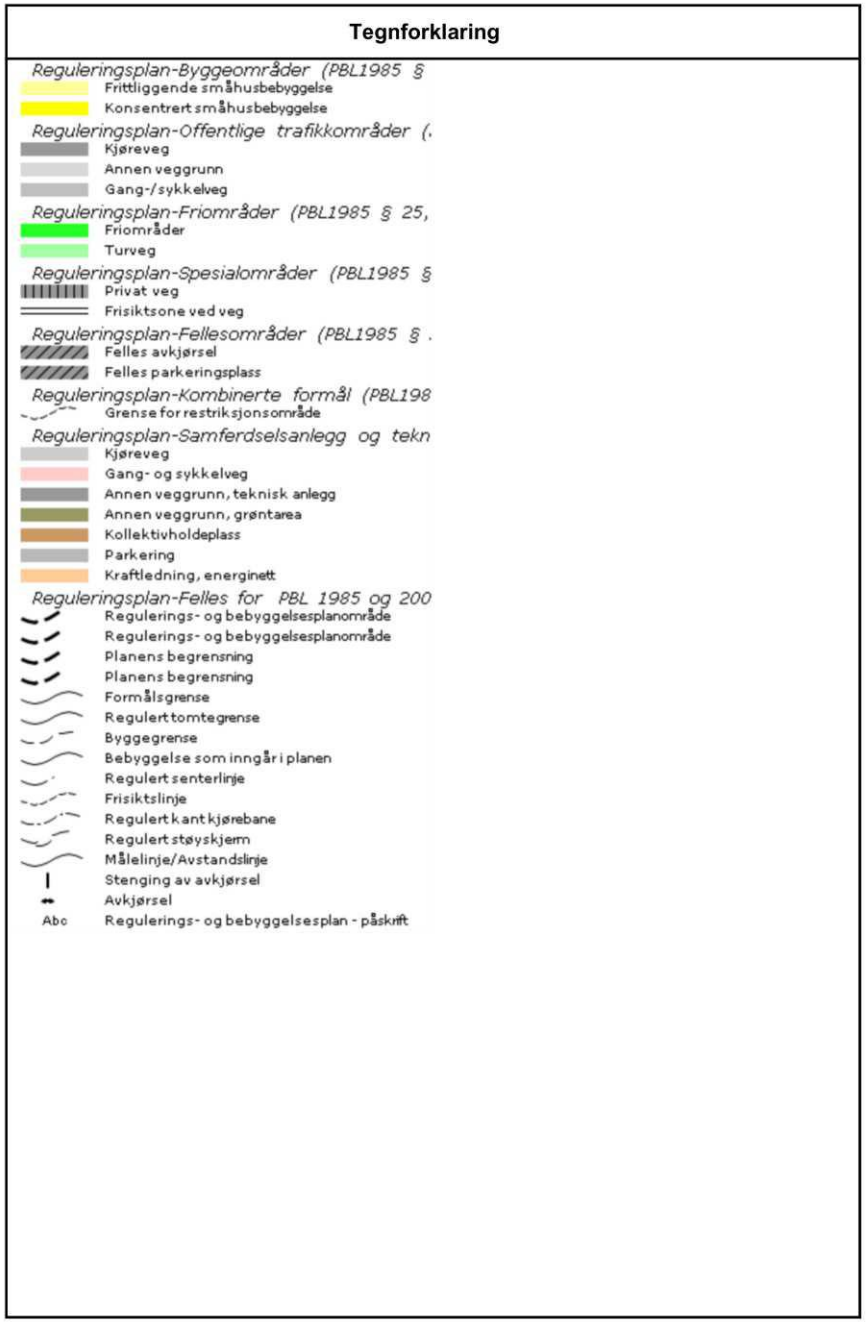
Trond Lage Edvardsen

Anne Lene Helgetun

Vedlegg: Bygningssjefen i Molde - "Vedlegg nr. 3 til bygge-tillatelser. Fritidshus, garasjer, uthus, naust etc.", datert 01.04.93

Gjenpart:
Søren Scheby, Sirivegen 4, 6400 Molde





Reguleringsbstemmelser til reguleringsplan for Gangveg langs Rv 662, Sirivegen – Kvamkrysset, plannr.200303

§1 Planområdet
Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet.

§2 Boligområde
Dette er områder for frittliggende småhusbebyggelse.

a. Frittliggende enebolig kan oppføres i inntil 2 etasjer. Sokkeletasje kan, hvor terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, innredes til sekundærleilighet innenfor rammen av bestemmelsene i forskrifter.
b. På område B1 kan vertikaldelte tomannsboliger tillates av bygningsrådet på tomter som naturlig lar seg dele i regulære parseller.
c. For hvert enkelt eiendom eller seksjon skal det på egen tomt avsettes plass for 1 garasje samt plass for oppstilling av minst 1 bil. Garasjen kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 50 m2. Den bør være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Plassering av garasje og biloppstillingsplass skal være vist på situasjonsplanen som følger byggemeldingen for bolighuset selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette.
Bygningsrådet kan godkjenne at garasje og biloppstillingsplass anlegges og utføres som fellesanlegg der enkeltanlegg blir vanskelig.
Garasje kan plasseres nærmere trafikkområde enn byggegrense viser. Dersom garasje er plassert parallelt med kjøreveg, er grense 3 meter fra regulert trafikkområde. Dersom garasje er plassert vinkelrett på kjøreveg, er grense 5 meter fra regulert trafikkområde.
d. For område B1 er utnyttingsgrad BYA 25 %. Dette inkluderer frittliggende garasje og biloppstilling i samsvar med pkt.c.
e. For område B2, B3 og B4 er utnyttingsgrad BYA 30 %. Dette inkluderer frittliggende garasje og biloppstilling i samsvar med pkt.c.
f. For eiendom gnr 21 bnr 13 kan resten av eiendommen utparselleres etter tomtedelingsplan vedtatt i samsvar med § 28-1 i plan- og bygningslova.
g. Husa skal ha mønetak. Maks. gesimshøgde for enebolig og vertikaldelt tomannsbolig er 5 meter. Maks. mønehøgde er 8 meter. Begge mål er regnet fra planert gjennomsnittelig nivå over terreng. Jfr. Teknisk forskrift til plan- og bygningslova § 4-2.
For frittliggende garasje er maks. gesimshøgde 3,5 meter og mønehøgde 5,5 meter.
h. Avkjørsel for de enkelte eiendommene er vist på plankartet med pil. Dette gjelder både nye, omlagte avkjørsler og eksisterende. Avkjørsler som skal stenges, er avmerkt på plankartet.
Ved bygging av nye avkjørsler skal det taes hensyn til best mulig bevaring av tilgrensende terreng og vegetasjon.
i. Nye avkjørsler skal ha innsving med min. radius 3 m mot offentlig veg. Vann skal ikke kunne bli ledet ut mot offentlig veg. Det skal opparbeides frisiktsone 4x50 m mot kommunal veg.
j. Når regulert fortausareal langs Meekvegen skal opparbeides, kan tilgrensende areal på privat tomtegrunn innenfor denne planen bearbeides med jordvoll/beplanting.
k. Med unntak av regulert støyskjerm kan det ikke settes opp innhegning (gjerde) mot offentlig veg.
l. For områdene B2, B3 og B4 skal det ved ny bebyggelse i tillegg til oppføring av støyskjerm, sikres til strekkelig støyskjerming i husa.

§4 Trafikkområde
Planen omfatter gangveg langs riksveg 662 og justering av riksvegen. Bygging av vegen skal skje etter detaljplaner datert 20.08.03 med normalprofil for gangveg og kjøreveg og plankart for justering av riksvegen.
Planen viser maksimalt skråningsutslag for riksvegen. Utslag bør innskrenkes i forhold til dette med oppbygging av skråning.

§5 Felles avkjørsel
Regulert felles avkjørsel Fa1 skal være for eiendommene gnr 22 bnr 16 og gnr 21 bnr 9.
Regulert felles avkjørsel Fa2 skal være for eiendommen gnr 21 bnr 13 og parseller delt i fra denne eiendommen.
Utforming skal være i samsvar med §2 pkt.i.

6400 Molde 15.06.07 øk
Rev.18.09.07
Rev.07.01.08

--------- 0 ---------

Vedtatt i Molde kommunestyre den 21.02.2008, sak 7/08.

Jan Petter Hammerø
ordfører

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1978/907054/60
Attesteringstidspunkt 2026-08-26 08:53

Kommune 1502 MOLDE MÅLEBREV OVER

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Jnr.	Målebrev nr.
21	104		66/80	3269

Bruksnavn	Adresse
	Sirivegen 3.

I SAMSVAR MED DELINGSLOV AV 23 JUNI 1978 BLE DET 23. juni 1980 HOLDT
KARTFORRETNING [E] DELINGSFORRETNING [ ]
OVER parsell av gnr.21, bnr.104

REKVIRENT	HJEMMEL
Ketil Venås	D. s.

FORRETNINGSBESTYRER
Reidar Ottesen

AREAL. GRENSER. NABOFORHOLD. LOKALISERING M.V. GÅR FRAM AV MÅLEBREVSKARTET. GRUNNLAG FOR UTSTEDELSE AV MÅLEBREVET.

Gnr.21, bnr.104 er tidligere utskilt fra gnr.21, bnr.9 ved oppmålingsattest datert 6. desember 1977.

OPPMÅLINGSMYNDIGHET.
MOLDE KOMMUNE, OPPMÅLINGSSJEFEN.
23. juni 1980

Tinglysing

DAGBOKFØRT
16.12.83 12657
16.12.83 12657
SORENSKRIVEREN I
ROMSDAL

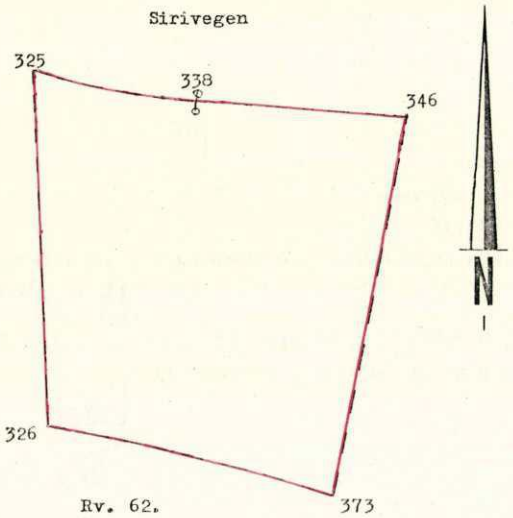
Dagbokstempel Tinglysingsstempel

Kommune 1502 MOLDE MÅLEBREVSKART

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Jnr.	Målebrevnr.
21	104		66/80	3269

Koordinatsystem	Representasjonspunkt			Målestokk
N.G.O. Akse II 1956	X 528253	Y -66493	Z 31	
Kartblad: BC·111·1·61	Areal: 1163,4 m²			1:500

Sirivegen



Rv. 62.

Koordinater N.G.O.

	Y	X	
325/113	-66505,722	528271,423	R=63,5
338/109	-66490,976	528268,608	L=21,161
346/109	-66469,867	528267,125	L=39,275
373/109	-66477,252	528228,551	R=307
326/113	-66504,289	528235,186	L=36,265

enova

Energiattest

D

Adresse	
Sirivegen 3, 6411 MOLDE	
Dato for energimerking **10.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-367468**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **13424578**
Gårdsnummer **21**	Bruksnummer **104**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår	Bygningstype
1980	**Enebolig**
Bruksareal **266,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **235,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
192,18

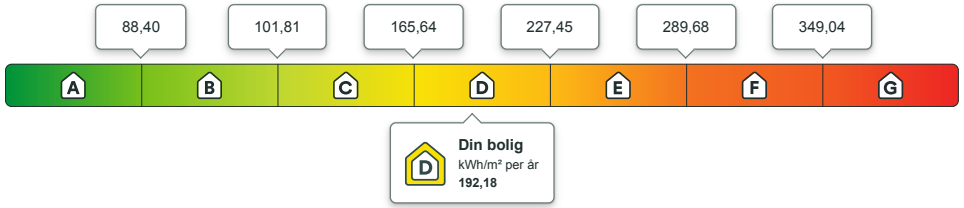
Sirivegen 3, 6411 MOLDE

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standardisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
47 982,80	**190,90**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Sirivegen 3, 6411 MOLDE

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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



Sirivegen 3, 6411 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: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 12: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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 13: 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.

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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 16: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: 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 19: 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 20: 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 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 22: 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 23: 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.

SIRIVEGEN 3

Nabolaget Kringstad/Djupdalen - vurdert av 32 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Sirivegen Linje 701	**2 min** 0.1 km
Molde Lufthavn, Årø	**16 min**

SKOLER

Kvam skole (1-7 kl.) 190 elever, 14 klasser	**12 min** 1 km
Molde friskole (1-10 kl.) 72 elever, 7 klasser	**4 min** 2.6 km
Bekkevoll ungdomsskole (8-10 kl.) 442 elever, 24 klasser	**6 min** 3.5 km
Molde videregående skole 770 elever	**7 min** 4.7 km
Romsdal videregående skole 1037 elever	**11 min** 6.2 km

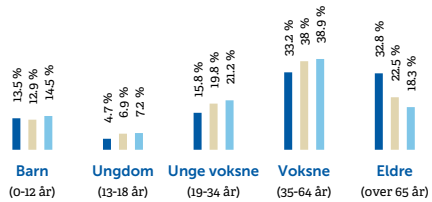
> «Godt naboskap, nærhet til fjord, skog og fjell.»
>
> Sitat fra en lokalkjent

OPPLEVD TRYGGHET
Veldig trygt 94/100

KVALITET PÅ SKOLENE
Veldig bra 89/100

NABOSKAPET
Godt vennskap 77/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Kringstad/Djupdalen	468	217
Molde	19 627	10 719
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Kvam barnehage (0-5 år) 54 barn	**10 min** 0.9 km
Anestua barnehage (0-5 år) 46 barn	**14 min** 1.2 km
Bjørset barnehage (1-5 år) 34 barn	**24 min** 1.9 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Kvam Post i butikk, PostNord	**7 min** 0.6 km
Rema 1000 Reknes	**4 min**

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Sykkel

STØYNIVÅET

Lite støynivå 97/100

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 96/100

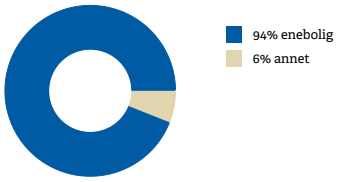
TRAFIKK

Lite trafikk 93/100

SPORT

Kvam - grusplass mekvn./seterv Ballspill	**6 min** 0.4 km
Kvam - skrenten grusplass Ballspill, fotball	**6 min** 0.4 km
Pro Gym Molde	**4 min**
BRIS Treningssenter	**4 min**

BOLIGMASSE

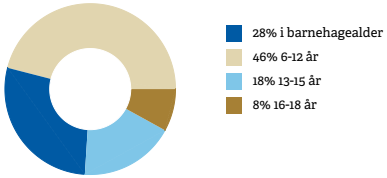


> «Fantastisk plass med eksepsjonell utsikt og mange hyggelige naboer»
>
> Sitat fra en lokalkjent

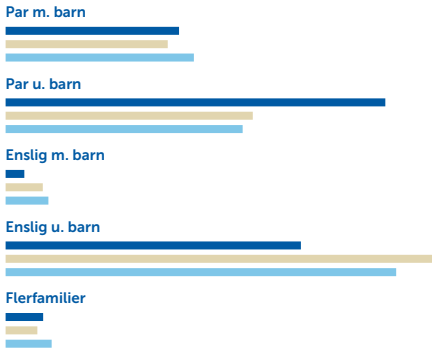
VARER/TJENESTER

MoldeTorget	**6 min**
Apotek 1 Molde	**6 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



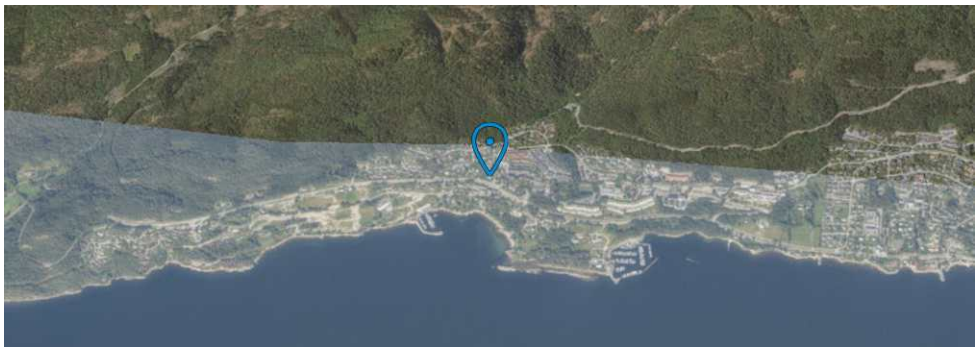
FAMILIESAMMENSETNING

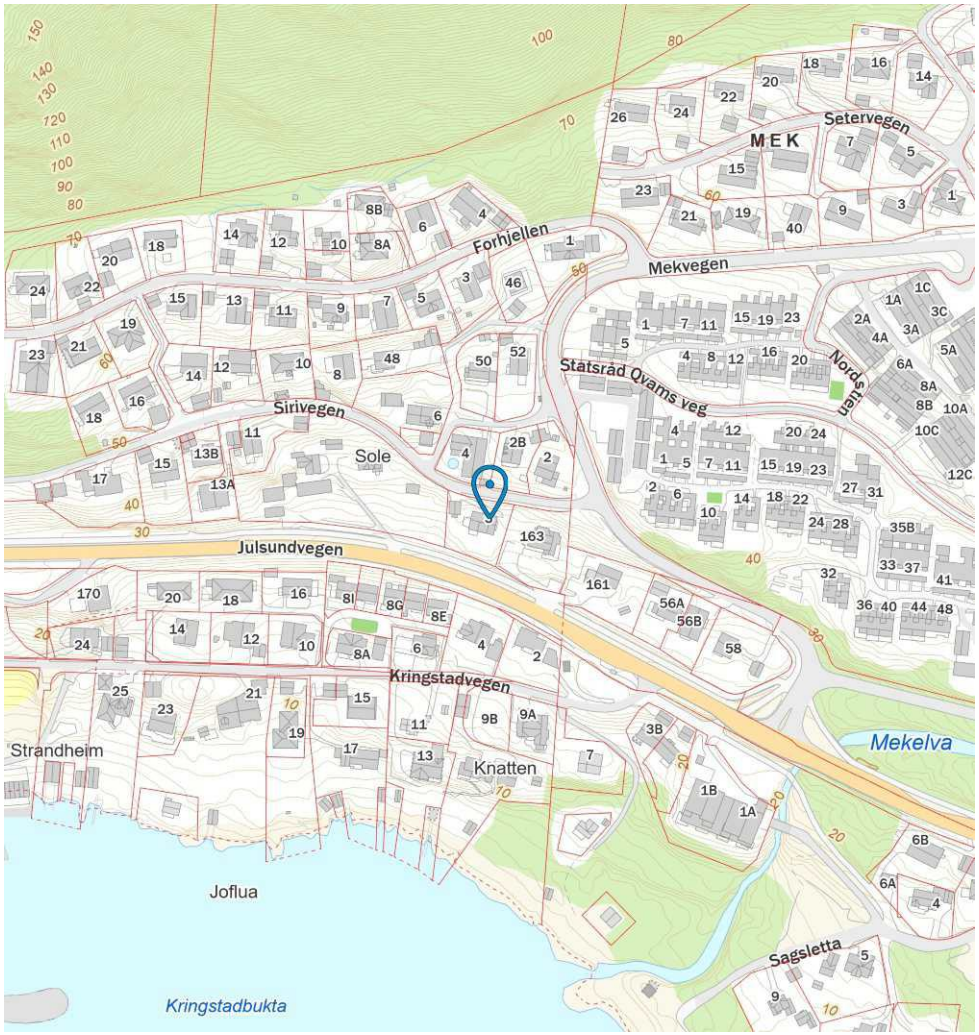


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**46%**	**33%**
Ikke gift	**43%**	**54%**
Separert	**8%**	**9%**
Enke/Enkemann	**3%**	**4%**

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





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

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen
Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. **Heldekkende** TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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

13. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. **Postkasse** medfølger.

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

16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til elbil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. **Gassbeholder** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. **Brannstige, branntau**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:

- 1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig
- Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger
- Advokathjelp innen Plan- og byningsrett
- Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg
- Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se vår informasjonsside ved å skanne QR-koden, eller besøke https://help.no/midt-norge/.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 500 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

Vi er opptatt av at våre kunder skal ha økonomisk trygghet. Derfor tilbyr vi mellomfinansiering til en lav rente, i tillegg til mulighet for avdragsfrihet på lån til ny bolig.

Mellomfinansiering vil si at du får lån til å kjøpe ny bolig før den gamle er solgt, eller før du har mottatt oppgjøret fra din gamle bolig. På den måten blir utgiftene dine i perioden du eier to boliger ikke stort høyere enn det du vil ha etter at din gamle bolig er solgt.

Snakk med oss i banken før du starter boligjakten, så hjelper vi deg.

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



Priseksempel: Nom. rente 5,64 %. Eff. rente 5,87 %. 2 mill o/25 år. Kostnad kr 1.758.207. Totalt kr 3.758.207.

SpareBank 1 SMN

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg kort tid etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Velkommen til visning - husk å meld deg på

Vi gleder oss til å se deg på visning, men først må du huske å melde deg på. Dette gjør vi for å sikre gode og trygge visninger, til glede for både boligselger - og kjøpere.

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Meld deg på ved å klikke på knappen “visningspåmelding”, som du finner under kontaktinfo til megler inne på finn.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgiving
Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport

Gjennomføring av budgiving

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold
Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 13260307 / Nancy Folkestad Pedersen, tlf. 930 01 911
Sirivegen 3, 6411 Molde.
Gnr. 21, Bnr. 104, Molde kommune.

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

HELP Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler våre kjøpere å tegne Boligkjøperforsikring. Forsikringen er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.
Ønsker du å tegne Boligkjøperforsikring for kr 16 500,- dersom du blir kjøper av bolig? ◯ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.
Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ◯ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Oppdragsnr: 13260307
Salgsoppgaven er sist oppdatert 27.10.2026

EiendomsMegler 1

Nancy Folkestad Pedersen
Eiendomsmegler MNEF

930 01 911
nancy.pedersen@em1.no

EiendomsMegler 1 Molde
Hamnegata 37, 6413 Molde

eiendomsmegler1.no