notar



MOLDE

Uranusvegen 2- seksjon 2 (2.etg)

Leilighet | BRA-i/BRA Total 67/84 kvm | 2 soverom

Totalpris kr. 3 201 090,-

Hjemmet du leter etter har
en gate, et nabolag
og en historie.

Vi kjenner dem alle.



Kviltorp- 3-roms toppleilighet i horisontaldelt tomannsbolig! Balkong, utsikt, god bodplass og parkering for to biler

Innhold

Nøkkelinformasjon	5
Plantegning	8
Bilder	11
Ditt nye nabolag	16
Om eiendommen	20
Vedlegg	31
Budskjema	117

Åpen budrunde

Vi holder ingenting skjult. Du ser hvert bud, fra hver budgiver, i det øyeblikket det kommer inn.

På notar.no kan alle interessenter følge budrunden, helt åpent.



Nøkkelinformasjon

Adresse	Uranusvegen 2- seksjon 2 (2.etg), 6419 MOLDE
Prisantydning	Kr 3 100 000,-
Omkostninger	Kr 101 090,-
Totalpris	Kr 3 201 090,-
Fellesutgifter	Kr 1 000,-
BRA-i/BRA Total	67/84 m²
Eierform	Eierseksjon
Boligtype	Leilighet
Byggeår	1953
Soverom	2
Etasje	2





Din megler



Frank Fylling

Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF

frank@notar.no
911 49 707

Frank Fylling er daglig leder, megler og partner hos Notar Molde. Han har over 23 års erfaring fra meglerbransjen, hvor de siste 15 årene er med base i Molde. Frank har solgt over 2000 eiendommer og har kompetanser innenfor bruktboliger, nybygg, landbruk, næringseiendom og salg av aksjeselskaper, og han er en av de mest omsettende meglerne i Notar Norge. Med Frank sitt store nettverk og meget gode lokalkunnskap vil du som selger få en engasjert og kunnskapsrik megler som gir god og trygg veiledning gjennom hele prosessen.

Uranusvegen 2- seksjon 2 (2.etg)

Plantegning



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Dagens innrendning/bruk

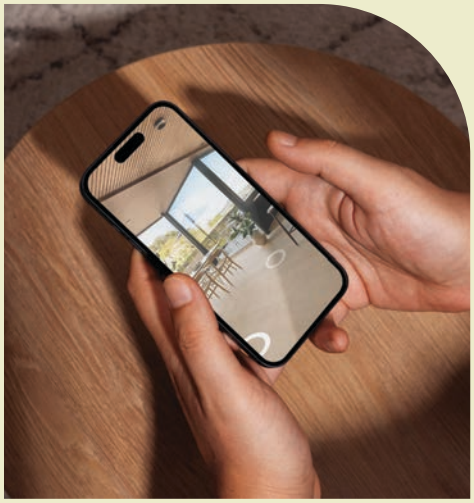
Ett hjem forlates, et nytt tas i bruk

Det er noe av det største som skjer i et menneskes liv. Ikke bare en adresseendring, men et skifte. Noe avsluttes, noe åpnes. Og i det øyeblikket fortjener du noen ved siden av deg som virkelig forstår hva det betyr.

Vi er hjemkjente meglere. Eid av eiendomsmeglere som tror at uavhengighet og lokalkunnskap gir deg det beste resultatet. Vi stiller oss ikke på siden og administrerer en prosess. Vi går den med deg – med kvalitet, ærlighet og alt vi har.

Visningen som aldri stenger

Vi sørger for at du kan gå på visning akkurat når det passer deg. Med “Visningen som aldri stenger” fra Notar kan du vise boligen til familie og venner, og digitalt være på visning igjen og igjen.























Bli kjent med ditt nye nabolag

Beliggenhet
Boligen ligger i et etablert, rolig område på Kviltorp. Gangavstand til skoler, turområder og dagligvarebutikk.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.





Velkommen til Uranusvegen 2- seksjon 2 (2.etg)

Notar v/ Frank Fylling har nå på vegne av selger en tiltalende 3-roms selveierleilighet med fin beliggenhet på Kviltorp. Leiligheten ligger i toppetasjen, inneholder 2 soverom, gang, nyere bad, kjøkken og boder i sokkel. Ildsted montert. Alle hvitevarer på kjøkken medfølger boligen. Utgang til balkong fra stue, fin utsikt og gode solforhold.
Leiligheten ligger i en tomannsbolig med romslig tomt i rolige omgivelser på Kviltorp. Gangavstand til barneskole, ungdomsskole, dagligvarebutikk mm. Fint opparbeidet hage med gressplen og solplass mot nord. Romslig gårdsplass, hvor det er plass til to biler pr leilighet. Bygget har i nyere tid fått opparbeidet parkering og ny drenering.
Leiligheten er klar til innflytning-velkommen på visning!

Uranusvegen 2- seksjon 2 (2.etg)

Om eiendommen

Eiendommen

Adresse
Uranusvegen 2- seksjon 2 (2.etg), 6419 MOLDE

Oppdragsnummer
15-0220/26

Selger
Npv Invest AS

Matrikkel
Gårdsnummer 29, bruksnummer 380, seksjonsnummer 2, , ideell andel 1/1.
i Molde kommune.

Eieform
Eierseksjon

Boligtype
Leilighet

Energiklasse
G

Info energiklasse
Energimerket beskriver hvor energieffektivt bygget er, og hvilke energikilder som er brukt i bygget. Energimerket består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

Full energiattest følger vedlagt i prospekt.

Tomt
Eiet tomt på 945 kvm.

Beskrivelse av tomt
Tomten er opparbeidet med plen, beplantning og uteoppholdsarealer. Rundt boligen er det etablert gruslagt adkomst- og parkeringsarealer med plass til flere kjøretøy.

Sameiebrøk
1/2

Takst
Tilstandsrapport datert 06.10.2026. utført av Riksfjord Taksering AS v/ Hans Fredrik Riksfjord.

Byggeår
1953

Byggemåte
Tomannsbolig
Utvendig
Taktekking,TG2
Taket er tekket med profilerte/stålbaserte takplater av type Decra, omlagt engang på 90-tallet ifølge forrige salgsoppgave. Taktekking er besiktiget fra taknivå.
Vurdering av avvik:
- Vanntett sjikt er eldre enn 18 år. Det ble registrert normal aldersslitasje på taktekkingen, samt noe mose- og lavvekst mit nord. Det er ikke observert synlige tegn til lekkasjer eller andre forhold som indikerer svikt i takkonstruksjonen ved befaringen. På grunn av alder på undertak og vanntett sjikt er restlevetiden usikker. Tilstandsgrad 2 er satt i henhold til NS 3600 for å synliggjøre at bygningsdelen har nådd en alder hvor økt vedlikeholdsbehov og fremtidige utskiftingstiltak må forventes, selv om det ikke er registrert funksjonssvikt på befaringstidspunktet.
Tiltak
- Som følge av alder vurderes den fremtidige funksjonen til undertaket og det vanntette sjiktet som usikker. Mose og begroing kan holde på fukt og bidra til økt belastning og nedbrytning av taktekking. Det anbefales å fjerne mose og begroing skånsomt, samt følge opp taktekking, undertak, beslag og gjennomføringer med jevnlige kontroller.

Takkonstruksjon/Loft,TG2
Boligen har saltak med takkonstruksjon av tresperrer og undertak av bordtro. Konstruksjonen er besiktiget fra kaldloft med tilkomst via loftsluke. Loftbjelkelaget er isolert med blåseisolasjon, målt til om lag 150 mm. Det er ikke registrert dampsperre mellom oppvarmet del av boligen og kaldloftet.
Vurdering av avvik:

- Det er flere eldre fuktskjolder og misfarginger i undertaket, særlig i nedre deler mot raft. Kontroll med fuktmåler viste verdier på ca. 8,6–11 vektprosent, og det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier eller tegn til aktive lekkasjer på befaringsdagen. Luftingen av takkonstruksjonen er begrenset. Det er ikke etablert sammenhengende luftespalter langs raftene, og tilgjengelig luftespalte er kun noen millimeter. Det er registrert et svært stort vepsebol i kaldloftet mot nordvest.

Tiltak

- Luftingen ved raftene bør forbedres slik at det etableres sammenhengende og tilstrekkelig luftespalte fra raft og inn over kaldloftet. Manglende dampsperre og begrenset ventilasjon øker risikoen for at varm og fuktig inneluft transporteres opp i kaldloftet og kondenserer mot kalde bygningsdeler. Dette kan over tid medføre fuktskader og mikrobiell vekst. Eldre fuktskjolder bør følges opp med jevnlig kontroll, selv om konstruksjonen var tørr ved befaringen. Det store vepsebolet bør fjernes av egnet skadedyrfirma dersom det fortsatt er aktivitet.

Yttervegger/Veggkonstruksjon,TG2

Boligen har yttervegger oppført som bindingsverkskonstruksjoner med liggende trekledning, i hovedsak fra byggeår. Ifølge tidligere salgsoppgave ble ytterveggene etterisolert med innblåst isolasjon på 1990-tallet. Det er synlige borehull med propper i kledningen, som samsvarer med opplysningene om innblåst isolasjon. Utvendig trekledning er overflatebehandlet. Det ser ut til at fasadene er malt med linoljemaling.

Vurdering av avvik:

- Det er liten eller manglende lufting i nedre kant av trekledningen mot grunnmuren. Kledningen har stedvis blæring/bobledannelse og ujevnheter i malingssjiktet. Dette kan være forenlig med overflatebehandling med linoljemaling, hvor oppvarming av underliggende eldre linoljemaling kan bidra til gassdannelse og blæring i malingsfilmen.

Tiltak

- Mangelfull lufting bak kledningen gir redusert mulighet for uttørking av eventuell fukt som kommer inn bak kledningen, og kan over tid øke risikoen for fukt- og råteskader. Det anbefales å undersøke muligheten for å etablere bedre lufting i nedre kant av kledningen. Områder med blæring bør kontrolleres nærmere og løs maling fjernes før ny overflatebehandling.

Vinduer av eldre årgang,TG2

Vinduet i trappegangen er et trevindu med koblet glass fra byggeår. Resterende vinduer er i hovedsak trevinduer med to-lags isolerglass fra 1990-tallet. Vinduet på soverommet mot vest er et trevindu med tre-lags isolerglass, fabrikkert i 1981.

Vurdering av avvik:

- Vinduene har varierende alder, og flere har oppnådd høy alder. Vinduet på soverommet mot vest er punktert, med kondens/fukt mellom glassene som følge av svikt i isolerglassforseglingen. Det er ifølge selger bestilt ny glassrute i fra Molde Glassservice. Det må også påregnes aldersrelatert slitasje på pakninger, beslag, overflatebehandling og tetting rundt karm på de eldste vinduene.

Tiltak

- Det punkterte isolerglasset skiftes ut før vising/salg følge selger. Øvrige vinduer bør vedlikeholdes og kontrolleres jevnlig med hensyn til råte, utettheter, kondens, beslag og funksjon. På grunn av alder må utskifting eller større vedlikehold av enkelte vinduer påregnes over tid.

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner,TG2

Sydvendt veranda i 1. etasje er oppført i trekonstruksjon og har et areal på ca. 6,5 m². Det er utgang til verandaen fra stue. Verandaen har rekkverk av tre, med målt rekkverkshøyde på ca. 88 cm. Underliggende veranda/terrassedekke er utført i betong og bæres av betongsøyler.

Vurdering av avvik:

- Betongsøylen lengst mot øst har en gjennomgående sprekk/setningsskade. Skaden tyder på bevegelse i søylen eller fundamenteringen og bør vurderes nærmere med tanke på bæreevne og stabilitet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tiltak

- Den sprukne betongsøylen bør undersøkes nærmere. Det må påregnes reparasjon eller eventuell utskifting/forsterkning av søyle.
- 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.

Innvendig

Felles vaskekjeller,TG2

Felles vaskekjeller er seksjonert som fellesareal. Rommet har ubehandlet betonggulv og malte/pussede vegger. Himlingen er kledd med eldre eternittplater fra byggeår. Det er installert utslagsvask og opplegg for

vaskemaskiner/tørketromler. Synlige vannledninger og stoppekraner er ført åpent på vegg.
Vurdering av avvik:
- Vaskekjelleren er av eldre utførelse og tilfredsstiller ikke dagens krav til våtrom. Gulv og vegger har ikke dokumentert membran eller annet vanntett sjikt, og ubehandlet betonggulv kan ikke regnes som et dokumentert vanntett gulvsystem. Ved lekkasje, vannsøl eller annen vannbelastning kan vann derfor trekke inn i gulv og tilstøtende konstruksjoner.
Himlingen er kledd med eternittplater fra byggeår. Eternitt fra denne perioden kan inneholde asbest. Materialet er normalt ikke forbundet med vesentlig risiko så lenge platene er hele og ikke bearbeides, men boring, saging, sliping, riving eller annen mekanisk påvirkning kan frigjøre helseskadelige fibre.
Tiltak
- Ved fortsatt bruk som vaskerom må det påregnes at rommet har lavere fuktsikkerhet enn et moderne våtrom. Ved eventuell oppgradering anbefales etablering av egnet tettesjikt og fuktsikker utførelse tilpasset rommets bruk. Eventuell demontering av eternittplater må utføres etter gjeldende regler for arbeid med asbest.

Våtrom
2. etasje > Bad
Vanntett sjikt, membran og sluk,TG2
Gulvet har vinylbelegg med oppbrett langs veggene. Vinylbelegget fungerer som gulvets vanntette sjikt. Veggene er kledd med våtromsplater som fungerer som tettesjikt.
Vurdering av avvik:
- Sluket har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring og er derfor ufullstendig undersøkt. Dusjkabinettet er fastskrudd til veggen og begrenser tilkomsten til sluket. Det er dermed ikke mulig å kontrollere om vinylbelegget er ført korrekt ned i sluket og klemt tilfredsstillende under klemringen. For å gjennomføre full kontroll må dusjkabinettet løsnes fra veggen og flyttes frem. Begrenset tilgjengelighet til sluk vurderes som et TG2-avvik.
Tiltak
- Det anbefales å forbedre tilkomsten til sluket slik at inspeksjon, rengjøring og kontroll av tilslutningen mellom vinylbelegg og sluk kan gjennomføres. Dersom belegget ikke er korrekt ført ned i sluket og klemt under klemringen, kan dette medføre risiko for vanninntrengning i underliggende konstruksjoner og påfølgende fuktskader.

Tekniske installasjoner

Innvendige avløpsrør,TG2
Hovedavløp under betonggulv i kjeller er av soil/ støpejern i fra byggeår, videre rør oppover i bygningen er av plast og er av nyere årgang. Lufting av kloakk er ført ut og over tak. Staking kan gjøres via sluk, vannlåser, toalett etc. Det foreligger skaderapport fra 26.10.2018 etter vannlekkasje fra avløpet under kjøkkenbenken i leiligheten i 2. etasje. Årsaken ble oppgitt å være et avløpsbend som ikke var tilstrekkelig innfestet og hadde glidd fra røret. Det ble registrert fukt i gulv og nedre vegg ved kjøkkenet i 2. etasje samt i himling på bad og kjøkken i 1. etasje. Berørte konstruksjoner ble åpnet for kontroll og uttørking før gjenoppbygging. Molde VVS AS hadde utført de aktuelle vann- og avløpsarbeidene.
Vurdering av avvik:
- Støpejernsrør etter 1990 er eldre enn 67 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Tiltak
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Varmtvannsbereder/tank,TG2
Det er en varmtvannstank på ca. 200 liter av eldre årgang plassert i felles vaskerom. Rommet har sluk, berederen er tilkoblet fast strømtilkobling.
Vurdering av avvik:
- Varmtvannstanken er over 20 år gammel og dermed har passert forventet normal levetid. Eldre varmtvannstanker har generelt økt risiko for lekkasjer og funksjonssvikt som følge av alder og materialslitasje.
Tiltak
- Det vurderes ikke å være behov for umiddelbare tiltak så lenge berederen fungerer tilfredsstillende og det ikke registreres lekkasjer eller andre symptomer på svikt. På grunn av alder må det imidlertid påregnes økt risiko for lekkasje eller plutselig funksjonssvikt over tid, og fremtidig utskifting bør forventes.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring (utdrag):
Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, kun av faglært.
Beskrivelse: Badet ble fullstendig renovert i 2018. Arbeidene ble utført av ovennevnte selskaper.
Arbeid utført av: Molde VVS, AR3 Bygg, Romsdal Elektro, Stig Vaagsether.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
Svar: Ja
Beskrivelse: Ny sluk og belegg.

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar Ja, kun av faglært.
Beskrivelse Ny bunnledning i 2020 Separering av overvann og spillvann i 2022.
Arbeid utført av Rørlegger 1 Molde AS (rør), Kristian Malme (graving).

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
Svar: Ja
Beskrivelse: Det var dårlig drenering på kjøpstidspunktet i 2018. Det ble derfor lagt ny drenering rundt huset i 2020 (se ovenfor).

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja, kun av faglært.
Beskrivelse: Nye kurser og stikkontakter til oppvaskmaskin og vaskemaskin. Ny komplett installasjon av bad, inkl. nye varmekabler. Utbedring av mangler etter tilsynsrapport fra DLE i 2021.
Arbeid utført av: Romsdal Elektro.

Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
Svar: Ja

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja
Beskrivelse: Kontroll utført av DLE i 2021.

Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
Svar: Ja
Beskrivelse: Eiendommen er nylig seksjonert fra tomannsbolig til to treromsleiligheter som organiseres i et sameie.

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

Modernisering og påkostninger

Modernisering 1990-tallet:
Ytterveggene ble etterisolert ved innblåsing av isolasjon. Omfanget er ukjent. Utførende: Ikke opplyst. Kilde: Tilstandsrapport/salgsoppgave fra 2018.

Modernisering 1990–1995:
Taktekking ble skiftet til Decra/taksteinsprofilerte stålplater. Eksakt årstall er usikkert. Utførende: Ikke opplyst. Kilde: Salgsoppgave og tilstandsrapport fra 2018.

Modernisering 2018:
Badet ble rehabilitert.
Tømrerarbeidene omfattet blant annet nye Fibo Trespo baderomsplater, himlingsplater, isolering av etasjeskiller, nytt undergulv, tilpasning og montering av vinduer samt hulltaking for avtrekksvifte. Utførende: AR3BYGG AS.

To nye PVC-vinduer med 2-lags glass ble kjøpt inn og montert på badene. Leverandør: VidaXL. Montering: AR3BYGG AS.

Isolerglass i stue i 2. etasje ble skiftet. Utførende: Molde Glasservice AS.

Elektriske installasjoner på begge bad ble oppgradert, blant annet med varmekabler og nye elektriske installasjoner. Utførende: Romsdal Elektro AS. Det foreligger samsvarserklæringer, sluttkontroll og dokumentasjon på varmekabler.

Det ble etablert nye elektriske kurser og stikkontakter til blant annet oppvaskmaskin, vaskemaskin og tørketrommel. Utførende: Romsdal Elektro AS.

Vann- og avløpsinstallasjoner ble oppgradert i forbindelse med rehabiliteringen. Utførende: Molde VVS AS. Kilde er blant annet vannskaderapport fra oktober 2018.

Modernisering 2019:
Det ble utført kontroll av ulike elektriske kurser og mindre elektriske arbeider. Utførende: Romsdal Elektro AS. Untitled_29092026_094454

Modernisering 2020/2021: Drenering og kloakk -/ avløpsledning ble fornyet. Grunnarbeider ble utført av HL Skog & Maskin AS, mens rørleggerarbeider på bunnledning og avløpssystem ble utført av Rørlegger 1 Molde AS.

Modernisering 2021:
Parkeringsarealet ble utvidet, terrenget bearbeidet og natursteinsmur etablert. Utførende: HL Skog & Maskin AS.

Det elektriske anlegget ble kontrollert av Det lokale eltilsyn. Registrerte avvik ble senere fulgt opp med utbedringer utført av Romsdal Elektro AS.

Modernisering 2023:
Overvann og spillvann ble separert. Arbeidet omfattet nye utvendige avløpsledninger og tilhørende rørdeler. Utførende: Rørlegger 1 Molde AS. Det foreligger kommunal godkjenning av VA-arbeidene.

Modernisering 2024–2026:
Fyringsanlegg/skorstein er fulgt opp med feiing og tilsyn. Ved tilsyn i 2026 ble det ikke registrert avvik som medførte vesentlig brannrisiko. Utførende: Nordmøre og Romsdal Brann og redning IKS.
Untitled_29092026_094454

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligbebyggelse - eksisterende.
Videre ligger eiendommen i KPHensynsone S_130 (byggeforbud rundt veg, bane og flyplass) og S_290_1 (andre støysoner).

Utsnitt av reguleringskart med tegnforklaring følger vedlagt i salgsoppgaven. Reguleringsbestemmelser kan ses hos meglerforetaket. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Molde kommune.

Oppvarming
Boligen har elektrisk oppvarming og vedfyring.

Parkeringsforhold
Eiendommen har parkering for 2 biler på felles tomt.

Vei/Vann/Kloakk
Eiendommen er tilknyttet kommunalveg. Videre er eiendommen tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Adgang til utleie
Eiendommen kan leies ut i sin helhet.
Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt, jfr. eierseksjonsloven § 24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn.

Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse
Molde kommune opplyser om at det ikke foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i deres arkiver. Videre opplyser kommunen om at det ikke gis ferdigattest for byggverk som er behandlet før ansvarsrettsystemet ble innført. Dette gjelder alle tiltak det er søkt om før 1. januar 1998.

Molde kommune opplyser om at det ikke foreligger godkjente byggetegninger i deres arkiver. Meglerforetaket kan derfor ikke kontrollere om det er gjort endringer som skulle vært omsøkt. Av kommunens eldre arkivmateriale fremgår det at bygningen ble innmeldt som tomannsbolig den 16.07.1952. Matrikkelen angir også eiendommen som hel tomannsbolig med to boenheter. Fremlagte seksjoneringstegninger samsvarer med dagens bruk og inndeling av boligen. På bakgrunn av dette legges seksjoneringstegningene og registreringen som tomannsbolig til grunn for vurderingen av dagens bruk. Dog gjøres det oppmerksom på at bruken av rommet likevel kan være i strid med byggeteknisk forskrift og / eller mangle godkjennelse for den aktuelle bruken. Fasadeendringer er søknadspliktig.

Innvendig skiller man mellom boligens hoveddel (rom for varig opphold - eks stue, kjøkken, og soverom) og tilleggsdel (rom som ikke godkjent for varig opphold - eks boder, disponibelt areal, hobbyrom). Foretas det innvendige bruksendringer mellom boligens hoveddel og/ eller tilleggsdel så kan dette utløse søknadsplikt. Her stiller blant annet regelverket krav til takhøyde, dagslysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring m.v.

En må også søke om tillatelse dersom en skal endre på bærevegger, brannskille eller bærebjelker i boligen.

Om godkjenning av fasaden og / eller bruksendring mangler, kan boligen da være i strid med gjeldende regler og bruken kan ansees som ulovlig. Reaksjoner fra bygningsmyndighetene kan iverksettes overfor hjemmelshaver, f.eks. pålegg om retting, forelegg om plikt til å etterkomme pålegg, tvangsmulkt, overtredelsesgebyr, pålegg om riving / tilbakeføring m.v.. Dette gjelder uavhengig av om hjemmelshaver hadde kjennskap til manglende bruksendring. Kjøper overtar altså ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette. Ytterligere undersøkelser og evt. søknad blir kjøpers ansvar.

Innhold

2. etasje:
Yttergang m/trapp, gang, stue, kjøkken, bad, 2 soverom.

Kjeller:
3 boder

Felles vaskerom

Standard

Tomannsbolig
Standard :
Boligen har gjennomgående en blanding av eldre bygningsdeler fra byggeår og senere oppgraderinger. Innvendige overflater består blant annet av nyere laminatgulv, malt strietapet og malte himlinger. Badet i 2. etasje ble rehabilitert i 2018. Tekniske installasjoner er delvis oppgradert, blant annet vann- og avløpsinstallasjoner og deler av det elektriske anlegget.

Vedlikehold :
Boligen har vært gjenstand for flere oppgraderinger og vedlikeholdsarbeider, særlig fra 1990-tallet og frem til i dag. Taktekking er skiftet, yttervegger er etterisolert, bad er rehabilitert, deler av vinduene er skiftet og vann-, avløps- og elektriske installasjoner er oppgradert. Drenering og deler av utvendig avløpssystem er fornyet. Parkeringsareal og terreng er bearbeidet, og overvann og spillvann er senere separert. Fyringsanlegg og skorstein er fulgt opp med feiing og tilsyn.

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

Arealer

BRA - i: 67 m²
BRA - e: 17 m²
BRA totalt: 84 m²
TBA: 6 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller
BRA-e: 17 m² 3 boder.
2. etasje
BRA-i: 67 m² Yttergang m/trapp, gang, stue, kjøkken, bad, 2 soverom.

TBA fordelt på etasje
2. etasje
6 m² Terrasse- og balkongareal.

Bygningssakkyndig kommentar til arealoppmåling

Kommentar
Felles vaskerom på ca 7,5 kvm.

Lovlighet
Byggetegninger
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar:
Det er ikke fullt samsvar mellom de opprinnelige byggegodkjente tegningene mottatt fra kommunen og dagens bruk av eiendommen. De eldste tegningene synes opprinnelig å være utarbeidet for en enebolig. Av kommunens eldre arkivmateriale fremgår det imidlertid at betegnelsen «enebolig» er strøket over, og at bygningen ble anmeldt som tomannsbolig den 16.07.1952. Matrikkelen angir også eiendommen som hel tomannsbolig med to boenheter. Fremlagte seksjoneringstegninger samsvarer med dagens bruk og inndeling av boligen. På bakgrunn av dette legges seksjoneringstegningene og registreringen som tomannsbolig til grunn for vurderingen av dagens bruk.

Økonomi

Prisantydning
Kr. 3 100 000,-

Kommunale avgifter
Molde kommune har ikke beregnet kommunale avgifter for eiendommen foreløpig.

Eiendomsskatt
Molde kommune har ikke beregnet eiendomsskatt for eiendommen foreløpig.

Felleskostnader
Kr. 1 000,-/mnd

Felleskostnader inkluderer
Felles byggforsikring (ikke innbo), drift av sameiet.

Informasjon om formueverdi
I følge opplysninger fra Altinn så foreligger det per dato ingen formuesverdi knyttet til eiendommen. Formuesverdi er derfor beregnet ut fra skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om at denne kan være mangelfull eller feil.

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.

Omkostninger
kr. 3 100 000,- (Prisantydning)
---
kr. 12 500,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)
kr. 77 500,- (Dokumentavgift)
kr. 10 000,- (Startkapital sameie)
kr. 545,- (Tinglysing skjøte)
kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))
---
kr. 101 090,- (Omkostninger totalt)
---
kr. 3 201 090,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.
Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

Betalingsbetingelser
Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer.

Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette.

Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

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

29.09.2026 - Dokumentnr: 1117069 - Seksjonering
Foreløpig
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/2

Grunnboksdato
14.10.2026

Diverse opplysninger

Diverse

Teksten i salgsoppgaven er delvis utarbeidet ved hjelp av KI og deretter kvalitetssikret av ansvarlig megler.

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har
samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i
forbindelse med megleroppdraget:
- Søderberg & Partners leverer boligselger- og boligkjøperforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.
- Kolibri Forsiking tilbyr forsikringsprodukter

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger tilbys i forbindelse med oppdraget,
kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Legalpant

Det gjøres oppmerksom på at sameiet har legalpanterett i seksjonen tilsvarende 2 x folketrygdens grunnbeløp for felleskostnader samt andre krav som skriver seg fra sameieforholdet.

EIERBEGRENSNING
Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting. Den som har ervervet seksjonen i strid med forbudet vil i et slikt tilfelle, frivillig eller etter pålegg, måtte selge seksjonen videre til noen som lovlig kan erverve den.

Overtagelse

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

Bakgrunn for opplysninger i salgsoppgaven

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

Salgsoppgave sist oppdatert

28.10.2026

Ansvarlig meglerforetak

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

Megler

Frank Fylling, Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF
Epost: frank@notar.no

Meglers Vederlag

Vederlag fra oppdragsgiver opplyses ikke når oppragsgiver er næringsdrivende, ref. eiendomsmeglingslovens § 6-7, punkt 14. jmf. § 7-2

Viktig informasjon

Boligselgerforsikring

For denne eiendommen er det ikke tegnet Boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser.

Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

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

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

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn.

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

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

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

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

Budgivning

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

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

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister

ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

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

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

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

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

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

Er dette ditt nye hjem?

Det er en god følelse.
La oss hjelpe deg med de neste stegene på veien.

1. **Si ifra til oss**
   Ta kontakt med megleren – så holder vi deg oppdatert gjennom hele prosessen. Vi er her, og vi svarer.

2. **Få finansieringen på plass**
   Snakk med banken din om hva du kan låne, og be om et finansieringsbevis. Det gjør deg klar til å handle når øyeblikket er der.

3. **Bli kjent med boligen**
   Les deg opp på salgsoppgaven og den tekniske rapporten. Vi anbefaler at du setter deg godt inn i alt før du byr – jo mer du vet, jo tryggere blir beslutningen.

4. **By på boligen**
   Når du er klar, legger du inn bud via Gi bud-knappen på boligens side. Du kan også fylle ut budskjema og sende det til oss. Alle bud må være skriftlige – videre bud kan gis via SMS eller e-post. Vi guider deg gjennom det hvis du lurer på noe.

Uranusvegen 2- seksjon 2 (2.etg)

Vedlegg

Selgers egenerklæring
Tilstandsrapport
Matrikkelrapport
Arkivkort
Seksjonering
Vedtekter
Utsnitt av kommuneplan m/tegnforklaring
Planbestemmelser
Energiattest

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Notar Molde

Oppdragsnr.
15-0220/26

Selger 1 navn
Nils Petter Vegsund

Gateadresse
Uranusvegen 2- seksjon 2 (2.etg)

Poststed	Postnr
MOLDE	6419

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2018

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 8

Antall måneder: 3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Frende Forsikring

Polise/avtalenr.: 1088109

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 15-0220/26

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Badet ble fullstendig renovert i 2018. Arbeidene ble utført av ovennevnte selskaper.
Arbeid utført av	Molde VVS, AR3 Bygg, Romsdal Elektro, Stig Vaagsether

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ny sluk og belegg

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Ny bunnledning i 2020 Separering av overvann og spillvann i 2022
Arbeid utført av	Rørlegger 1 Molde AS (rør), Kristian Malme (graving)

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det var dårlig drenering på kjøpstidspunktet i 2018. Det ble derfor lagt ny drenering rundt huset i 2020 (se ovenfor)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nye kurser og stikkontakter til oppvaskmaskin og vaskemaskin. Ny komplett installasjon av bad, inkl. nye varmekabler. Utbedring av mangler etter tilsynsrapport fra DLE i 2021.
Arbeid utført av	Romsdal Elektro

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Kontroll utført av DLE i 2021

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 15-0220/26

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

24 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

"Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris. Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden, da den følger strømmåleren og ikke eier. Les mer på Regjeringens nettsider."

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Eiendommen er nylig seksjonert fra tomannsbolig til to treromsleiligheter som organiseres i et sameie.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 15-0220/26

Tilleggskommentar

Ingen spesielle

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☑ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 15-0220/26

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Nils Petter Vegsund	11d2dcde840cfd29b3a4b8f0280b39bbd2017175	30.09.2026 12:57:40 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 15-0220/26

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

Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Uranusvegen 2 , 6419 MOLDE
MOLDE kommune
gnr. 29, bnr. 380, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 84 m² BRA-i: 67 m²



Befaringsdato: 06.10.2026 **Rapportdato:** 09.10.2026 **Oppdragsnr.:** 21039-2551 **Eiendomsverdi ref nr:** YJ2928

Autorisert foretak: Riksfjord Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Hans Fredrik Riksfjord

RIKSFJORD TAKSERING AS

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

RIKSFJORD TAKSERING

Riksfjord Taksering AS er medlem av Norsk Takst og følger forbundets krav til autorisasjon, etterutdanning og etiske retningslinjer. Selskapet er også tilknyttet NITO – Norges Ingeniør- og Teknologorganisasjon – som stiller krav til faglig kvalitet og profesjonell yrkesutøvelse. Foretaket drives av takstingeniør Hans Fredrik Riksfjord, som har over 15 års erfaring fra byggebransjen. Han har fagbrev som tømrer, mesterbrev og utdanning som byggingeniør fra teknisk fagskole i Førde, samt sertifisering som takstingeniør gjennom Norsk Takst. Kombinasjonen av solid håndverksbakgrunn og teknisk utdanning gir et godt fundament for grundige, objektive og faglig forankrede vurderinger. Riksfjord Taksering har utarbeidet et betydelig antall tilstandsrapporter og gjennomfører oppdrag med høy faglig kvalitet, nøyaktighet og integritet. Målet er å være en foretrukket aktør innen taksering og byggfaglige tjenester, med tydelig fokus på kvalitet, tilgjengelighet og god dialog.



Rapportansvarlig

Hans Fredrik Riksfjord
Uavhengig Takstingeniør
post@riksfjordtaksering.no
934 48 883

Uranusvegen 2 , 6419 MOLDE
Gnr 29 - Bnr 380
1506 MOLDE

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kar kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst 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, forretningshemmelighetsloven 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.

Uranusvegen 2 , 6419 MOLDE
Gnr 29 - Bnr 380
1506 MOLDE

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN

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

Uranusvegen 2 , 6419 MOLDE
Gnr 29 - Bnr 380
1506 MOLDE

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN

Beskrivelse av eiendommen

BYGGEMÅTE
Tomannsbolig oppført i 1953. Bygningen har grunnmur og kjellerkonstruksjoner hovedsakelig av betong/mur, med støpt betonggulv på grunn. Etasjeskillere er utført som trebjelkelag. Ytterveggene over grunnmur er oppført som bindingsverkskonstruksjoner i tre med liggende trekledning. Ytterveggene er senere etterisolert med innblåst isolasjon. Boligen har saltak med takkonstruksjon av tresperrer og undertak av bordtro. Taket er tekket med Decra/taksteinsprofilerte stålplater. Loftbjelkelaget er isolert med blåseisolasjon. Takrenner og nedløp er utført i metall, og nedløpene er ført til rørsystem i grunnen. Vinduer og ytterdører er av varierende alder og utførelse. Det er både eldre trevinduer og nyere vinduer med isolerglass. Sydvendt veranda er oppført i trekonstruksjon, mens underliggende veranda/dekke er utført i betong med bærende betongsøyler. Boligen har teglsteinsskorstein fra byggeår med ildsted i stue. Innvendige vanninstallasjoner er i hovedsak utført med plastrør/rør-i-rør. Bygningen har naturlig ventilasjon gjennom vinduer og veggventiler.

Tomannsbolig - Byggeår: 1953

UTVENDIG Gå til side

Boligen er oppført med bindingsverksvegger kledd med liggende trekledning. Ytterveggene er etterisolert med innblåst isolasjon. Bygningen har saltak med tresperrer, bordtro og Decra/taksteinsprofilerte stålplater. Vinduer og ytterdører er av varierende alder. Boligen har sydvendt veranda i trekonstruksjon samt underliggende veranda/dekke i betong.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater består hovedsakelig av laminatgulv, malte vegger og malte himlinger. Etasjeskillerne er utført som trebjelkelag. Kjelleren har støpt betonggulv og består av private boder samt fellesarealer. Boligen har teglsteinsskorstein med ildsted i stue.

VÅTROM Gå til side

Badet i 2. etasje ble rehabilitert i 2018. Rommet har vinylbelegg med gulvvarme, våtromsplater på vegger og tak-ess plater i himling. Badet er utstyrt med baderomsinnredning, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Rommet har mekanisk avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har laminatgulv, malte vegger og malt himling. Innredningen har slette fronter og laminert benkeplate, med frittstående hvitevarer. Over kjøkkenbenken er det montert fuktbestandige plater. Kjøkkenventilator har mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har innvendige vannledninger hovedsakelig som rør-i-rør med fordelersystem. Avløpsinstallasjoner er delvis oppgradert. Varmtvannsbereder er plassert i felles vaskekjeller. Elektriske installasjoner er delvis fornyet og oppgradert i flere omganger. Ventilasjonen er i hovedsak naturlig, supplert med mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Eiendommen har en forholdsvis stor og variert tomt med gruslagte adkomst- og parkeringsarealer, plen, beplantning og uteoppholdsarealer. Terrenget er skrånende og går på baksiden av boligen over i mer naturpreget terreng med synlig fjell, vegetasjon og større trær. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger. Drenering og deler av avløpssystemet er fornyet, og overvann og spillvann er separert.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

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

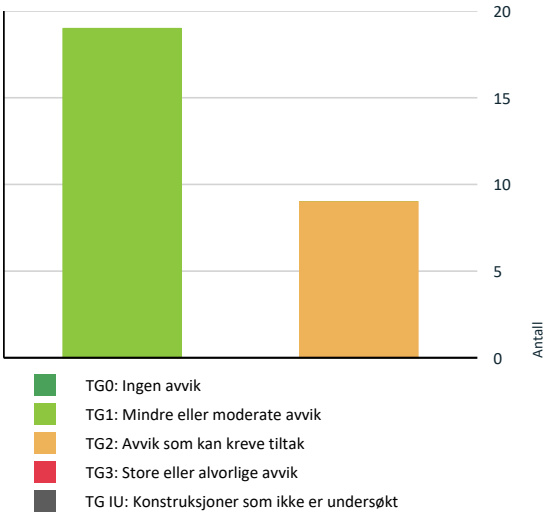
Det er ikke fullt samsvar mellom de opprinnelige byggegodkjente tegningene mottatt fra kommunen og dagens bruk av eiendommen. De eldste tegningene synes opprinnelig å være utarbeidet for en enebolig. Av kommunens eldre arkivmateriale fremgår det imidlertid at betegnelsen «enebolig» er strøket over, og at bygningen ble anmeldt som tomannsbolig den 16.07.1952. Matrikkelen angir også eiendommen som hel tomannsbolig med to boenheter. Fremlagte seksjoneringstegninger samsvarer med dagens bruk og inndeling av boligen. På bakgrunn av dette legges seksjoneringstegningene og registreringen som tomannsbolig til grunn for vurderingen av dagens bruk.

Uranusvegen 2 , 6419 MOLDE
Gnr 29 - Bnr 380
1506 MOLDE

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

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 av eldre årgang	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Innvendig > Felles vaskekjeller	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverket i innvendig trapp har høyde under 90 cm, og åpningene i rekkverket er større enn 100 mm. Trappen har ikke håndløper på begge sider av trappeløpet. Forholdene tilfredsstiller ikke dagens sikkerhetsnivå for trapper og rekkverk og medfører økt risiko for fall og personskade.
- Det er ikke brannskille mellom boenhetene og felles trappegang/rømningsvei. Dette innebærer at brann og røyk kan spre seg raskt mellom boenhetene og til rømningsveien.

Uranusvegen 2 , 6419 MOLDE
Gnr 29 - Bnr 380
1506 MOLDE

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1953

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard
Boligen har gjennomgående en blanding av eldre bygningsdeler fra byggeår og senere oppgraderinger. Innvendige overflater består blant annet av nyere laminatgulv, malt strietapet og malte himlinger.
Badet i 2. etasje ble rehabilitert i 2018. Tekniske installasjoner er delvis oppgradert, blant annet vann- og avløpsinstallasjoner og deler av det elektriske anlegget.

Vedlikehold
Boligen har vært gjenstand for flere oppgraderinger og vedlikeholdsarbeider, særlig fra 1990-tallet og frem til i dag. Taktekking er skiftet, yttervegger er etterisolert, bad er rehabilitert, deler av vinduene er skiftet og vann-, avløps- og elektriske installasjoner er oppgradert. Drenering og deler av utvendig avløpssystem er fornyet. Parkeringsareal og terreng er bearbeidet, og overvann og spillvann er senere separert. Fyringsanlegg og skorstein er fulgt opp med feiing og tilsyn.

Tilbygg / modernisering

Modernisering	1990-tallet: Ytterveggene ble etterisolert ved innblåsing av isolasjon. Omfanget er ukjent. Utførende: Ikke opplyst. Kilde: Tilstandsrapport/salgsoppgave fra 2018.
Modernisering	1990–1995: Taktekking ble skiftet til Decra/taksteinsprofilerte stålplater. Eksakt årstall er usikkert. Utførende: Ikke opplyst. Kilde: Salgsoppgave og tilstandsrapport fra 2018.
Modernisering	2018: Badet ble rehabilitert. Tømrerarbeidene omfattet blant annet nye Fibo Trespo baderomsplater, himlingsplater, isolering av etasjeskiller, nytt undergulv, tilpasning og montering av vinduer samt hulltaking for avtrekksvifte. Utførende: AR3BYGG AS.
Modernisering	2018: To nye PVC-vinduer med 2-lags glass ble kjøpt inn og montert på badene. Leverandør: VidaXL. Montering: AR3BYGG AS.
Modernisering	2018: Isolerglass i stue i 2. etasje ble skiftet. Utførende: Molde Glasservice AS.
Modernisering	2018: Elektriske installasjoner på begge bad ble oppgradert, blant annet med varmekabler og nye elektriske installasjoner. Utførende: Romsdal Elektro AS. Det foreligger samsvarserklæringer, sluttkontroll og dokumentasjon på varmekabler.
Modernisering	2018: Det ble etablert nye elektriske kurser og stikkontakter til blant annet oppvaskmaskin, vaskemaskin og tørketrommel. Utførende: Romsdal Elektro AS.
Modernisering	2018: Vann- og avløpsinstallasjoner ble oppgradert i forbindelse med rehabiliteringen. Utførende: Molde VVS AS. Kilde er blant annet vannskaderapport fra oktober 2018.
Modernisering	2019: Det ble utført kontroll av ulike elektriske kurser og mindre elektriske arbeider. Utførende: Romsdal Elektro AS. Untitled_29092026_094454
Modernisering	2020/2021: Drenering og kloakk -/avløpsledning ble fornyet. Grunnarbeider ble utført av HL Skog & Maskin AS, mens rørleggerarbeider på bunnledning og avløpssystem ble utført av Rørlegger 1 Molde AS.
Modernisering	2021: Parkeringsarealet ble utvidet, terrenget bearbeidet og natursteinsmur etablert. Utførende: HL Skog & Maskin AS.
Modernisering	2021: Det elektriske anlegget ble kontrollert av Det lokale eltilsyn. Registrerte avvik ble senere fulgt opp med utbedringer utført av Romsdal Elektro AS.
Modernisering	2023: Overvann og spillvann ble separert. Arbeidet omfattet nye utvendige avløpsledninger og tilhørende rørdeler. Utførende: Rørlegger 1 Molde AS. Det foreligger kommunal godkjenning av VA-arbeidene.
Modernisering	2024–2026: Fyringsanlegg/skorstein er fulgt opp med feiing og tilsyn. Ved tilsyn i 2026 ble det ikke registrert avvik som medførte vesentlig brannrisiko. Utførende: Nordmøre og Romsdal Brann og redning IKS. Untitled_29092026_094454

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Uranusvegen 2 , 6419 MOLDE
Gnr 29 - Bnr 380
1506 MOLDE

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Taket er tekket med profilerte/stålbaserte takplater av type Decra, omlagt engang på 90-tallet ifølge forrige salgsoppgave. Taktekking er besiktiget fra taknivå.

Vurdering av avvik:

• Vanntett sjikt er eldre enn 18 år. Det ble registrert normal aldersslitasje på taktekkingen, samt noe mose- og lavvekst mit nord. Det er ikke observert synlige tegn til lekkasjer eller andre forhold som indikerer svikt i takkonstruksjonen ved befaringen. På grunn av alder på undertak og vanntett sjikt er restlevetiden usikker. Tilstandsgrad 2 er satt i henhold til NS 3600 for å synliggjøre at bygningsdelen har nådd en alder hvor økt vedlikeholdsbehov og fremtidige utskiftingstiltak må forventes, selv om det ikke er registrert funksjonssvikt på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Som følge av alder vurderes den fremtidige funksjonen til undertaket og det vanntette sjiktet som usikker. Mose og begroing kan holde på fukt og bidra til økt belastning og nedbrytning av taktekking. Det anbefales å fjerne mose og begroing skånsomt, samt følge opp taktekking, undertak, beslag og gjennomføringer med jevnlige kontroller.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er utført i metall. Nedløpene er ført ned i rør i grunnen for videre bortledning av takvann. Deler av nedløpene er skiftet, mens takrennene i hovedsak er av eldre dato. Skorsteinen over tak er utført med heldekkende pipebeslag som gir værbeskyttelse mot nedbør og inntrengning av fukt. Skorsteinen er ført opp over tak med en høyde som er minimum 80 cm over mønenivå. Fastmonterte stigetrinn til pipe.

Det er stedvis rustdannelser på takrenner og ved skjøter/oppheng. Det var ikke nedbør på befaringsdagen, og funksjon, vannføring og eventuell lekkasje i renner og nedløp kunne derfor ikke kontrolleres. Utskifting av takrenner bør sees i sammenheng med større arbeider, som for eksempel ved utskifting av taktekking.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Boligen har saltak med takkonstruksjon av tresperrer og undertak av bordtro. Konstruksjonen er besiktiget fra kaldloft med tilkomst via loftsluke. Loftbjelkelaget er isolert med blåseisolasjon, målt til om lag 150 mm. Det er ikke registrert dampsperre mellom oppvarmet del av boligen og kaldloftet.

Vurdering av avvik:

• Det er flere eldre fuktskjolder og misfarginger i undertaket, særlig i nedre deler mot raft. Kontroll med fuktmåler viste verdier på ca. 8,6–11 vektprosent, og det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier eller tegn til aktive lekkasjer på befaringsdagen. Luftingen av takkonstruksjonen er begrenset. Det er ikke etablert sammenhengende luftespalter langs raftene, og tilgjengelig luftespalte er kun noen millimeter. Det er registrert et svært stort vepsebol i kaldloftet mot nordvest.

Konsekvens/tiltak

• Luftingen ved raftene bør forbedres slik at det etableres sammenhengende og tilstrekkelig luftespalte fra raft og inn over kaldloftet. Manglende dampsperre og begrenset ventilasjon øker risikoen for at varm og fuktig inneluft transporteres opp i kaldloftet og kondenserer mot kalde bygningsdeler. Dette kan over tid medføre fuktskader og mikrobiell vekst. Eldre fuktskjolder bør følges opp med jevnlig kontroll, selv om konstruksjonen var tørr ved befaringen. Det store vepsebolet bør fjernes av egnet skadedyrfirma dersom det fortsatt er aktivitet.



Det er åpning mellom isolasjon og undertak, men ikke etablert luftespalter utvendig.



Fuktmåling, ikke utslag på fukt.



Fuktmåling, ikke utslag på fukt.

Uranusvegen 2 , 6419 MOLDE
Gnr 29 - Bnr 380
1506 MOLDE

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN

Tilstandsrapport



Vepsebol.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Boligen har yttervegger oppført som bindingsverkskonstruksjoner med liggende trekledning, i hovedsak fra byggeår. Ifølge tidligere salgsoppgave ble ytterveggene etterisolert med innblåst isolasjon på 1990-tallet. Det er synlige borehull med propper i kledningen, som samsvarer med opplysningene om innblåst isolasjon. Utvendig trekledning er overflatebehandlet. Det ser ut til at fasadene er malt med linoljemaling.

Vurdering av avvik:

• Det er liten eller manglende lufting i nedre kant av trekledningen mot grunnmuren. Kledningen har stedvis blæring/bobledannelse og ujevnheter i malingssjiktet. Dette kan være forenlig med overflatebehandling med linoljemaling, hvor oppvarming av underliggende eldre linoljemaling kan bidra til gassdannelse og blæring i malingsfilmen.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull lufting bak kledningen gir redusert mulighet for uttørking av eventuell fukt som kommer inn bak kledningen, og kan over tid øke risikoen for fukt- og råteskader. Det anbefales å undersøke muligheten for å etablere bedre lufting i nedre kant av kledningen. Områder med blæring bør kontrolleres nærmere og løs maling fjernes før ny overflatebehandling.

TG 1 Vinduer av nyere årgang

Beskrivelse

Vindu i kjøkken er trevindu med 2-lags glass i fra 2009. Det er skiftet glass i det største vinduet i stuen, glasset er fabrikkert i 2018. Vinduet i badet er fra 2018 og er PVC-vindu med 2-lags glass.

TG 2 Vinduer av eldre årgang

Beskrivelse

Vinduet i trappegangen er et trevindu med koblet glass fra byggeår. Resterende vinduer er i hovedsak trevinduer med to-lags isolerglass fra 1990-tallet. Vinduet på soverommet mot vest er et trevindu med tre-lags isolerglass, fabrikkert i 1981.

Vurdering av avvik:

• Vinduene har varierende alder, og flere har oppnådd høy alder. Vinduet på soverommet mot vest er punktert, med kondens/fukt mellom glassene som følge av svikt i isolerglassforseglingen. Det er ifølge selger bestilt ny glassrute i fra Molde Glassservice. Det må også påregnes aldersrelatert slitasje på pakninger, beslag, overflatebehandling og tetting rundt karm på de eldste vinduene.

Konsekvens/tiltak

• Det punkterte isolerglasset skiftes ut før vising/salg følge selger. Øvrige vinduer bør vedlikeholdes og kontrolleres jevnlig med hensyn til råte, utettheter, kondens, beslag og funksjon. På grunn av alder må utskifting eller større vedlikehold av enkelte vinduer påregnes over tid.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør av eldre årgang. Kjellerdøren er også en malt ytterdør av eldre årgang. Døren inn til leiligheten er en eldre tredør med glassfelt. Balkongdøren er en malt tredør fra tidlig 2000-tallet med to-lags isolerglass.

Dørene har varierende alder, og flere av dørene har oppnådd høy alder. Dørene bør vedlikeholdes og kontrolleres jevnlig med hensyn til funksjon, tetthet, råte, overflatebehandling og slitasje på beslag og pakninger. Justering og vedlikehold må påregnes etter behov. På grunn av alder må utskifting av enkelte dører forventes over tid.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Sydvendt veranda i 1. etasje er oppført i trekonstruksjon og har et areal på ca. 6,5 m². Det er utgang til verandaen fra stue. Verandaen har rekkverk av tre, med målt rekkverkshøyde på ca. 88 cm. Underliggende veranda/terrassedekke er utført i betong og bæres av betongsøyler.

Vurdering av avvik:

• Betongsøylen lengst mot øst har en gjennomgående sprekk/setningsskade. Skaden tyder på bevegelse i søylen eller fundamenteringen og bør vurderes nærmere med tanke på bæreevne og stabilitet.

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

Konsekvens/tiltak

• Den sprukne betongsøylen bør undersøkes nærmere. Det må påregnes reparasjon eller eventuell utskifting/forsterkning av søyle.

• 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.

Uranusvegen 2 , 6419 MOLDE
Gnr 29 - Bnr 380
1506 MOLDE

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN

Tilstandsrapport



Sprekk/setning i betongsøyle som er bærende for begge verandaene.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

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

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

INNVENDIG

Overflater - gulv

Beskrivelse

Det er laminatgulv av nyere årgang.

Gulvoverflatene er ikke vurdert, da dette kontrollpunktet ikke inngår som en obligatorisk del av tilstandsanalysen etter forskrift til avhendingslova. Det er ikke registrert eller opplyst om forhold som har gitt grunnlag for nærmere vurdering av installasjonen.

Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har malt strietapet. Malte slette himlinger, tak-ess plater i bad.

Vegg og himlinger er ikke vurdert, da dette kontrollpunktet ikke inngår som en obligatorisk del av tilstandsanalysen etter forskrift til avhendingslova. Det er ikke registrert eller opplyst om forhold som har gitt grunnlag for nærmere vurdering av installasjonen.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Støpt betonggulv på grunn uten isolasjon og diffusjonsperre utifra normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Trebjelkelag som etasjeskiller.

Det er målt ca. 3 mm. høydeforskjell på gulv i stuen over en lengde på ca 2 m. Det er målt ca. 12 mm. høydeforskjell på gulv i soverom mot vest over en lengde på ca 2 m. Gjennom hele rommet i soverommet er det målt ca. 24 mm. avvik. 5 mm. i stuen. Målingene er utført på tilfeldige steder i to rom.

Målingene er utført på tilfeldige steder og anses som representative stikkprøver. De registrerte målingene ligger innenfor hva som vurderes som normalt for konstruksjonstype, alder og bruk, og tilfredsstiller kravene i NS 3600 for å kunne gi TG1. Det bemerkes at planhet kan overstige toleransekrav i enkelte leggeanvisninger for nyere gulvtyper, hvor krav ofte ligger i størrelsesorden 2–3 mm per 2 meter. Eventuelt behov for avretting ved legging av nye gulv må derfor påregnes, men dette anses som et forhold utenfor tilstandsanalysens mandat.

Radon

Beskrivelse

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

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Teglsteinpipe fra byggeår, ildsted montert i stue. Sotluke i kjeller. Eldre piper som dette er det normalt å oppgradere. Ny innmat/rør er å anbefale. Det foreligger dokumentasjon på feiing og brannforebyggende tilsyn av skorstein og ildsted i 2024 og 2026. Ved tilsynet i 2026 ble det ikke registrert avvik eller feil ved fyringsanlegget som medførte vesentlig brannrisiko.

Pipe, skorstein og ildsteder er ikke tilstandsvurdert, da dette kontrollpunktet ikke inngår som en obligatorisk del av tilstandsanalysen etter forskrift til avhendingslova, kun skorstein over tak. Kontroll og godkjenning av pipe og ildsteder er brann- og feiervesenets ansvarsområde. Det er ikke registrert eller opplyst om forhold som har gitt grunnlag for nærmere vurdering av installasjonen utover eventuelle synlige forhold av betydning for helse, miljø og sikkerhet (HMS).

TG 1 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Uranusvegen 2 , 6419 MOLDE
Gnr 29 - Bnr 380
1506 MOLDE

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN

Tilstandsrapport

Kjelleren består av tre boder tilhørende hver boenhet, samlet ca. 16–17 m² pr. boenhet. Resterende kjellerarealer er seksjonert som fellesareal. Konstruksjonene under terreng består i hovedsak av åpne mur- og betongkonstruksjoner, og hulltaking er derfor ikke nødvendig for vurdering av fuktforholdene.

Det er registrert eldre fuktmerker og misfarging på panelte veggpartier ned mot gulv. Ifølge opplysninger stammer dette fra tiden før dreneringen ble fornyet i 2020. Ved kontroll på befaringstidspunktet ble det ikke registrert utslag på unormale fuktverdier i panelte veggpartier.

Det ble ved fuktsøk registrert noe forhøyede utslag i åpne mur -/betongvegger helt nede mot gulvnivå. Slike utslag er ikke uvanlige i eldre kjellerkonstruksjoner hvor betonggulv på grunn er utført uten kapillærbrytende sjikt og dampsperre.

Eldre fuktmerker viser at kjelleren tidligere har vært utsatt for fuktbelastning. Det ble ikke registrert tegn til aktiv fuktpåvirkning i de panelte veggpartiene ved befaringen. De forhøyede utslagene i åpen mur/betong nær gulv vurderes å være forenlig med eldre konstruksjonsmåte og restfukt/kapillært fuktopptrekk fra grunnen.

Kjellerkonstruksjoner av denne typen må forventes å ha en viss naturlig fuktbelastning.



Referansemåling. Utslag på fukt på vegg ned mot gulv, ikke utslag på fukt i øvre del av vegg. Forsterker teorien om kapillært oppsug fra grunn.



Referansemåling. Utslag på fukt på vegg ned mot gulv, ikke utslag på fukt i øvre del av vegg. Forsterker teorien om kapillært oppsug fra grunn.



Fuktmåling, ikke utslag på fukt.

⚠ Innvendige trapper

Beskrivelse

Trappen er original i fra byggeår og er en malt tretrapp. Rekkverk er under 90 cm og åpninger i rekkverk er over 100 mm.

Vurdering av avvik:

• Rekkverket i innvendig trapp har høyde under 90 cm, og åpningene i rekkverket er større enn 100 mm. Trappen har ikke håndløper på begge sider av trappeløpet. Forholdene tilfredsstiller ikke dagens sikkerhetsnivå for trapper og rekkverk og medfører økt risiko for fall og personskade.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å oppgradere trappen med håndløper på begge sider av trappeløpet. Rekkverket bør samtidig heves, og åpningene reduseres til maksimalt 100 mm. Dersom tiltak ikke gjennomføres, vil avvikene bestå som sikkerhetsmessige forhold med økt risiko for fall og personskade.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ikke opplyst om forekomst av skadedyr eller fuktkrevende insekter. Ved befaring ble det ikke registrert synlige tegn eller indikasjoner på aktivitet, angrep eller skader forårsaket av skadedyr eller fuktkrevende insekter.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Det foreligger skaderapport fra 26.10.2018 etter vannlekkasje fra avløpet under kjøkkenbenken i leiligheten i 2. etasje. Årsaken ble oppgitt å være et avløpsbend som ikke var tilstrekkelig innfestet og hadde glidd fra røret. Det ble registrert fukt i gulv og nedre vegg ved kjøkkenet i 2. etasje samt i himling på bad og kjøkken i 1. etasje. Berørte konstruksjoner ble åpnet for kontroll og uttørking før gjenoppbygging. Molde VVS AS hadde utført de aktuelle vann- og avløpsarbeidene.

TG 2 Felles vaskekjeller

Beskrivelse

Uranusvegen 2 , 6419 MOLDE
Gnr 29 - Bnr 380
1506 MOLDE

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN

Tilstandsrapport

Felles vaskekjeller er seksjonert som fellesareal. Rommet har ubehandlet betonggulv og malte/pussede vegger. Himlingen er kledd med eldre eternittplater fra byggeår. Det er installert utslagsvask og opplegg for vaskemaskiner/tørketromler. Synlige vannledninger og stoppekraner er ført åpent på vegg.

Vurdering av avvik:
• Vaskekjelleren er av eldre utførelse og tilfredsstiller ikke dagens krav til våtrom. Gulv og vegger har ikke dokumentert membran eller annet vanntett sjikt, og ubehandlet betonggulv kan ikke regnes som et dokumentert vanntett gulvsystem. Ved lekkasje, vannsøl eller annen vannbelastning kan vann derfor trekke inn i gulv og tilstøtende konstruksjoner. Himlingen er kledd med eternittplater fra byggeår. Eternitt fra denne perioden kan inneholde asbest. Materialet er normalt ikke forbundet med vesentlig risiko så lenge platene er hele og ikke bearbeides, men boring, saging, sliping, riving eller annen mekanisk påvirkning kan frigjøre helseskadelige fibre.

Konsekvens/tiltak
• Ved fortsatt bruk som vaskerom må det påregnes at rommet har lavere fuktsikkerhet enn et moderne våtrom. Ved eventuell oppgradering anbefales etablering av egnet tettesjikt og fuktsikker utførelse tilpasset rommets bruk.
Eventuell demontering av eternittplater må utføres etter gjeldende regler for arbeid med asbest.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse
Badet ble rehabilitert i 2018. Arbeidene omfattet blant annet nytt undergulv, isolering av etasjeskiller, nye vegg- og himlingsoverflater, nytt PVC-vindu samt oppgradering av vann-, avløps- og elektriske installasjoner. Tømrerarbeidene er dokumentert utført av AR3BYGG AS, gulvarbeidene av Malermester Stig Vaagsether AS, elektriske arbeider av Romsdal Elektro AS og VVS-arbeidene av Molde VVS AS.

Badet har vinylbelegg på gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegger og tak-ess plater i himling. Baderomsinnredning med nedfelt servant, gulvstående toalett og dusjkabinett med åpne vegger mot yttervegg. Det er også opplegg for vaskemaskin. Rommet har avtrekk via fuktstyrt vifte og tilluft spalte under dør.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Våtromsplater på vegger, tak-ess plater i himling.

Vindu i våtsone, løsningen fungerer med våtromsplater og dusjvegg, ikke fare for at vann ledes til vindu. Endret dusjløsning vil kunne kreve tiltak angående vindu i våtsone.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse
Rommet har vinylbelegg på gulv med gulvvarme. Vinylbelegget er ført opp langs veggene og fungerer som gulvets vanntette sjikt.

Det er målt ca. 15 mm høydeforskjell fra topp av membran/vinyl ved dørterskel og frem til gulvnivå ved dusjkabinettet. Dusjkabinettet er skrudd fast til veggen, og frontdeksel er ikke mulig og demontere. Sluket var derfor ikke tilgjengelig for kontroll, og eksakt høydeforskjell mellom topp membran ved dør og topp slukrist kunne ikke måles. Det kan dermed ikke dokumenteres at kravet til minimum 25 mm høydeforskjell mellom topp membran ved dør og topp sluk er oppfylt.

Fallforhold og høydeforskjell til sluk bør kontrolleres når sluket gjøres tilgjengelig. Dersom høydeforskjellen er mindre enn 25 mm, foreligger det økt risiko for at lekkasjevann ikke holdes tilbake på våtrommet, men kan renne ut gjennom døråpningen og medføre fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Gulvet har vinylbelegg med oppbrett langs veggene. Vinylbelegget fungerer som gulvets vanntette sjikt. Veggene er kledd med våtromsplater som fungerer som tettesjikt.

Vurdering av avvik:
• Sluket har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring og er derfor ufullstendig undersøkt. Dusjkabinettet er fastskrudd til veggen og begrenser tilkomsten til sluket. Det er dermed ikke mulig å kontrollere om vinylbelegget er ført korrekt ned i sluket og klemt tilfredsstillende under klemringen. For å gjennomføre full kontroll må dusjkabinettet løsnes fra veggen og flyttes frem. Begrenset tilgjengelighet til sluk vurderes som et TG2-avvik.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å forbedre tilkomsten til sluket slik at inspeksjon, rengjøring og kontroll av tilslutningen mellom vinylbelegg og sluk kan gjennomføres. Dersom belegget ikke er korrekt ført ned i sluket og klemt under klemringen, kan dette medføre risiko for vanninntrengning i underliggende konstruksjoner og påfølgende fuktskader.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Baderomsinnredning med nedfelt servant, gulvstående toalett og dusjkabinett med åpne vegger mot yttervegg. Det er også opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Rommet har avtrekk via fuktstyrt vifte og tilluft spalte under dør.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Uranusvegen 2 , 6419 MOLDE
Gnr 29 - Bnr 380
1506 MOLDE

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Hulltaking er utført fra tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold i veggkonstruksjon bak dusjsonen.



Hulltaking og fuktmåling, ingen fukt eller andre avvik registert i borehull. Hull blir blendet forsvarlig.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Laminat på gulv, malt strietapet på vegger og malt slett himling. Kjøkkeninnredning av ukjent alder og fabrikat. Kjøkkeninnredningen har slette fronter med laminert benkeplate. Frittstående hvitevarer. Fuktbestandige plater over kjøkkenbenk. Komfyrvakt og lekkasjesikring/vannstopp er ikke montert, ikke krav ut i fra alder men er anbefalt.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk via mekanisk loftsvifte med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Boligen har plastrør (rør i rør) med fordelerskap i bad/vaskerom. Avrenning fra fordelerskap til rom med sluk. Hovedstoppekran plassert i felles vaskerom.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Hovedavløp under betonggulv i kjeller er av soil/støpejern i fra byggeår, videre rør oppover i bygningen er av plast og er av nyere årgang. Lufting av kloakk er ført ut og over tak. Staking kan gjøres via sluk, vannlåser, toalett etc.

Det foreligger skaderapport fra 26.10.2018 etter vannlekkasje fra avløpet under kjøkkenbenken i leiligheten i 2. etasje. Årsaken ble oppgitt å være et avløpsbend som ikke var tilstrekkelig innfestet og hadde glidd fra røret. Det ble registrert fukt i gulv og nedre vegg ved kjøkkenet i 2. etasje samt i himling på bad og kjøkken i 1. etasje. Berørte konstruksjoner ble åpnet for kontroll og uttørking før gjenoppbygging. Molde VVS AS hadde utført de aktuelle vann- og avløpsarbeidene.

Vurdering av avvik:

• Støpejernsrør etter 1990 er eldre enn 67 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Bygget har naturlig ventilasjon gjennom vindu og veggventiler.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en varmtvannstank på ca. 200 liter av eldre årgang plassert i felles vaskerom. Rommet har sluk, berederen er tilkoblet fast strømtilkobling.

Vurdering av avvik:

• Varmtvannstanken er over 20 år gammel og dermed har passert forventet normal levetid. Eldre varmtvannstanker har generelt økt risiko for lekkasjer og funksjonssvikt som følge av alder og materialslitasje.

Konsekvens/tiltak

• Det vurderes ikke å være behov for umiddelbare tiltak så lenge berederen fungerer tilfredsstillende og det ikke registreres lekkasjer eller andre symptomer på svikt. På grunn av alder må det imidlertid påregnes økt risiko for lekkasje eller plutselig funksjonssvikt over tid, og fremtidig utskifting bør forventes.

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.

Uranusvegen 2 , 6419 MOLDE
Gnr 29 - Bnr 380
1506 MOLDE

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN

Tilstandsrapport

Beskrivelse

El-anlegg med krus skrusikringer fra byggeår i stor grad, tre nyere automater. Sikringsskap plassert i gangen.

Det elektriske anlegget ble delvis oppgradert i 2018. Det ble blant annet etablert nye elektriske installasjoner og varmekabler på badet, samt nye kurser og stikkontakter til hvitevarer. Arbeidene er dokumentert med samsvarserklæringer, sluttkontroller og varmekabeldokumentasjon fra Romsdal Elektro AS. Anlegget ble kontrollert av Det lokale eltilsyn i 2021, og registrerte avvik ble senere fulgt opp av Romsdal Elektro AS.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarslere.

Boligen er registrert og seksjonert som tomannsbolig med to boligseksjoner. Boenhetene har tilknytning til felles trappegang, som også inngår som rømningsvei. Det er ikke branncellebegrensende konstruksjon mellom boenhetene eller mellom boenhetene og felles trappegang.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke brannskille mellom boenhetene og felles trappegang/rømningsvei. Dette innebærer at brann og røyk kan spre seg raskt mellom boenhetene og til rømningsveien.

Konsekvens/tiltak

• Manglende brannskille medfører økt risiko for rask spredning av brann og røyk mellom boenhetene og kan redusere sikkerheten i felles rømningsvei.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn, mot nord er det fjellgrunn. Geotekniske undersøkelser ikke er foretatt.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen ble fornyet i 2020, synlig utvendig isolasjon og grunnmursplast. Arbeidene omfattet graving, utskifting/etablering av drenerende masser og tilbakefylling langs deler av grunnmuren. Arbeidene er dokumentert utført av HL Skog & Maskin AS.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har. Byggegrunnens oppbygning er ukjent. Grunnmur i betong med sparestein. Grunnmur er pusset og malt utvendig.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i lett skrående terreng. Overflatevann, herunder regn- og smeltevann, skal i størst mulig grad ledes bort fra bygningen ved infiltrasjon i terrenget. For å hindre vanninntrengning mot grunnmur anbefales det at terrenget har fall bort fra bygningen med minimum 1:50 over en avstand på ca. 3 meter.

Det er ikke registrert forhold ved befaringstidspunktet som tyder på problemer med overvann eller avrenning mot bygningen.

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

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsrør har ukjent alder/tilstand. Anbefalt brukstid kan være passert.

Kloakk-/avløpsledning ble fornyet i forbindelse med grunnarbeider i 2020/2021. I 2023 ble overvann og spillvann separert, med etablering av nye rør og tilhørende rørdeler. Arbeidene i 2023 er dokumentert utført av Rørlegger 1 Molde AS, og det foreligger kommunal godkjenning av VA -arbeidene.

Utvendige vann- og avløpsrør er ikke tilstandsvurdert i henhold til kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Vurderingen er begrenset til registrering av synlige forhold, uten nærmere teknisk analyse.

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.

• Rekkverket i innvendig trapp har høyde under 90 cm, og åpningene i rekkverket er større enn 100 mm. Trappen har ikke håndløper på begge sider av trappeløpet. Forholdene tilfredsstiller ikke dagens sikkerhetsnivå for trapper og rekkverk og medfører økt risiko for fall og personskade.

• Det er ikke brannskille mellom boenhetene og felles trappegang/rømningsvei. Dette innebærer at brann og røyk kan spre seg raskt mellom boenhetene og til rømningsveien.

Konsekvens/tiltak

Uranusvegen 2 , 6419 MOLDE
Gnr 29 - Bnr 380
1506 MOLDE

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN

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.

• Det anbefales å oppgradere trappen med håndløper på begge sider av trappeløpet. Rekkverket bør samtidig heves, og åpningene reduseres til maksimalt 100 mm. Dersom tiltak ikke gjennomføres, vil avvikene bestå som sikkerhetsmessige forhold med økt risiko for fall og personskade.

• Manglende brannskille medfører økt risiko for rask spredning av brann og røyk mellom boenhetene og kan redusere sikkerheten i felles rømningsvei.

Uranusvegen 2 , 6419 MOLDE
Gnr 29 - Bnr 380
1506 MOLDE

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN

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

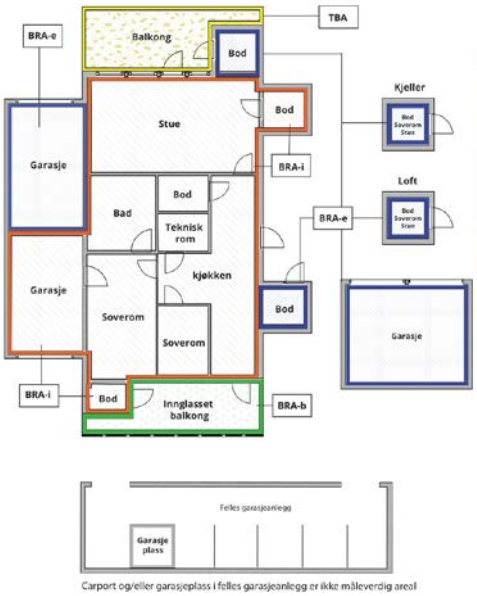
Hva er måleverdig areal?

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.

Uranusvegen 2 , 6419 MOLDE
Gnr 29 - Bnr 380
1506 MOLDE

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN

Arealer

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje	67			67	6
Kjeller		17		17	
SUM	**67**	**17**			**6**
SUM BRA	**84**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. etasje	Yttergang m/trapp, gang, stue, kjøkken, bad, 2 soverom		
Kjeller		3 boder	

Kommentar

Felles vaskerom på ca 7,5 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er ikke fullt samsvar mellom de opprinnelige byggegodkjente tegningene mottatt fra kommunen og dagens bruk av eiendommen. De eldste tegningene synes opprinnelig å være utarbeidet for en enebolig. Av kommunens eldre arkivmateriale fremgår det imidlertid at betegnelsen «enebolig» er strøket over, og at bygningen ble anmeldt som tomannsbolig den 16.07.1952. Matrikkelen angir også eiendommen som hel tomannsbolig med to boenheter. Fremlagte seksjoneringstegninger samsvarer med dagens bruk og inndeling av boligen. På bakgrunn av dette legges seksjoneringstegningene og registreringen som tomannsbolig til grunn for vurderingen av dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Jamfør beskrivelse under tilbygg/modernisering.

Uranusvegen 2 , 6419 MOLDE
Gnr 29 - Bnr 380
1506 MOLDE

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.10.2026	Hans Fredrik Riksfjord	Takstingeniør
	Npv Invest AS	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1506 MOLDE	29	380		2	944.5 m²	Seeiendom.kartverket.no	Ikke relevant

Adresse
Uranusvegen 2. etasje 2

Hjemmelshaver
Npv Invest AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i ett rolig og barnevennlig boligområde øst for Molde sentrum med kort vei til skoler, barnehage, butikk og gode bussforbindelser til Molde sentrum.

Adkomstvei

Adkomst via kommunal veg med privat avkjøring.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

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

Om tomten

Eiendommen har en forholdsvis stor og variert tomt med kombinasjon av opparbeidede utearealer og mer naturpreget terreng. Rundt boligen er det etablert gruslagte adkomst- og parkeringsarealer med plass til flere kjøretøy. Deler av tomten er opparbeidet med plen, beplantning og uteoppholdsarealer. Terrenget er skrånende, og på baksiden av boligen går tomten over i brattere naturterreng med synlig fjell i dagen, stein, vegetasjon og større trær.

Uranusvegen 2 , 6419 MOLDE
Gnr 29 - Bnr 380
1506 MOLDE

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke lest, eller tilsendt takstmannen før eller etter befaring.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Uranusvegen 2 , 6419 MOLDE
Gnr 29 - Bnr 380
1506 MOLDE

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Molde kommune: Grunneiendom 1506-29/380

Norkart
Utskriftsdato: 30.09.2026 13:38

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	BAKKESTUA	Beregnet areal	944.5
Etablert dato	28.01.1950	Historisk oppgitt areal	1056
Oppdatert dato	23.09.2026	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.02	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader	Noen fiktive grenser		

☑ 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
Seksjonering Seksjonering	23.09.2026 23.09.2026	26/11988 SEK-26/01021	Sendt til tinglysing 25.09.2026	
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	30.10.2025 24.11.2025	 OPPM-25/00905		Mnrmangler, 29/380, 29/382, 29/582, 29/583, 29/585, 29/595, 29/847, 31/229, 31/244
Arealoverføring Oppmålingsforr./arealoverf.	30.10.2025 24.11.2025	 OPPM-25/00905	Tinglyst 29.11.2025	29/380 (-204,2), 29/583 (204,2) 29/382, 31/229
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	29/380
Skyldeling Skyldeling	28.01.1950			29/8 (-1056), 29/380 (1056)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6958454.6	409592.68		Ja	944.5	Noen fiktive grenser (NF)

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
NPV INVEST AS S998852811	Hjemmelshaver (H) 1/1	Bekkevollvegen 16 6414 MOLDE	

Adresse

Vegadresse: Uranusvegen 2

Adressetilleggsnavn:

Poststed	6419 MOLDE	Kirkesogn	08010201 Bolsøy
Grunnkrets	506 Kviltorp	Tettsted	6001 Molde
Valgkrets	4 KVILTORP		

Bygg

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Molde kommune: Grunneiendom 1506-29/380

Norkart
Utskriftsdato: 30.09.2026 13:38

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	13455694		Tomannsbolig, horisontaldelt (122)	Tatt i bruk (TB)	01.01.1953

1: Bygning 13455694: Tomannsbolig, horisontaldelt (122), Tatt i bruk 01.01.1953

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	194
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	194
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	2

Bygningsstatushistorikk

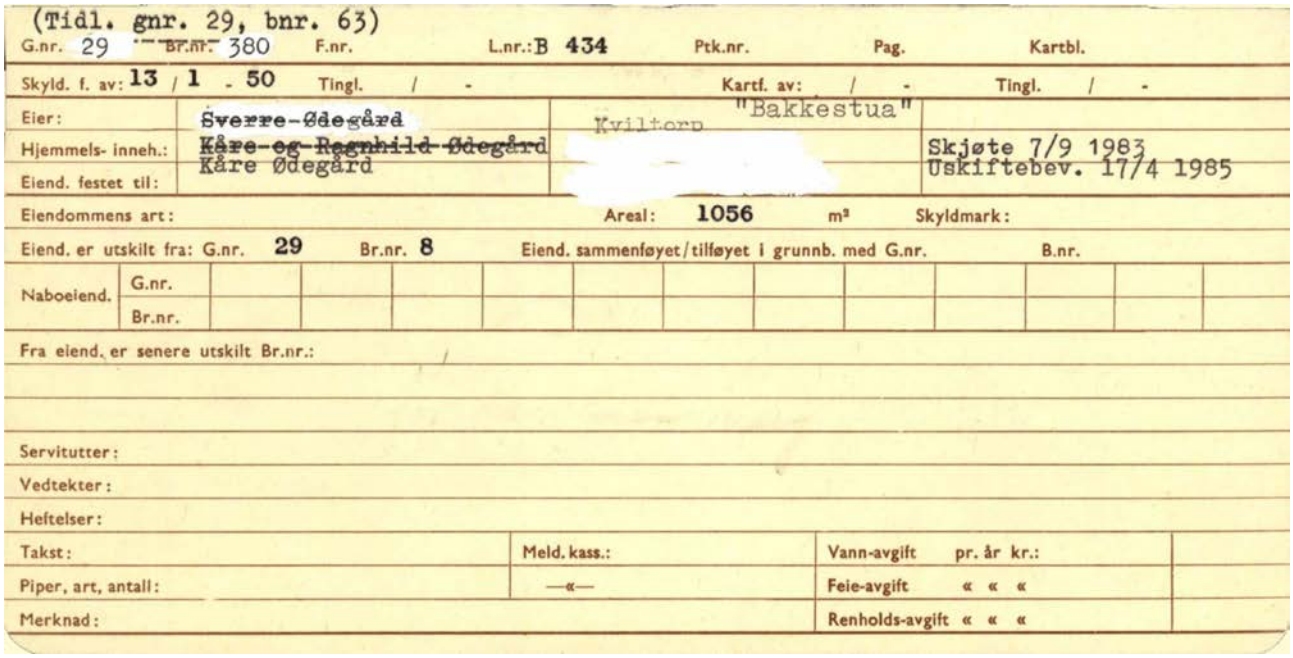
Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	01.01.1953	01.01.1953	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Uranusvegen 2	H0201	29/380/0/2	0	0	0	0	
Bolig	Uranusvegen 2	H0101	29/380/0/1	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	1	67	0	67	0	0	0
H01	1	67	0	67	0	0	0
U01	0	60	0	60	0	0	0



(Tidl. gnr. 29, bnr. 63)

G.nr. 29 Br.nr. 380 F.nr. L.nr.: B 434 Ptk.nr. Pag. Kartbl.

Skyld. f. av: 13 / 1 - 50 Tingl. / - Kartf. av: / - Tingl. / -

Eier: ~~Sverre Ødegård~~

Hjemmels- inneh.: ~~Kåre og Ragnhild Ødegård~~ Kåre Ødegård

Eiend. festet til:

Kviltorp "Bakkestua"

Skjøte 7/9 1983
Uskiftebev. 17/4 1985

Eiendommens art: Areal: 1056 m² Skyldmark:

Eiend. er utskilt fra: G.nr. 29 Br.nr. 8 Eiend. sammenføyet/tilføyet i grunnb. med G.nr. B.nr.

Naboeiend.													
	G.nr.												
	Br.nr.												

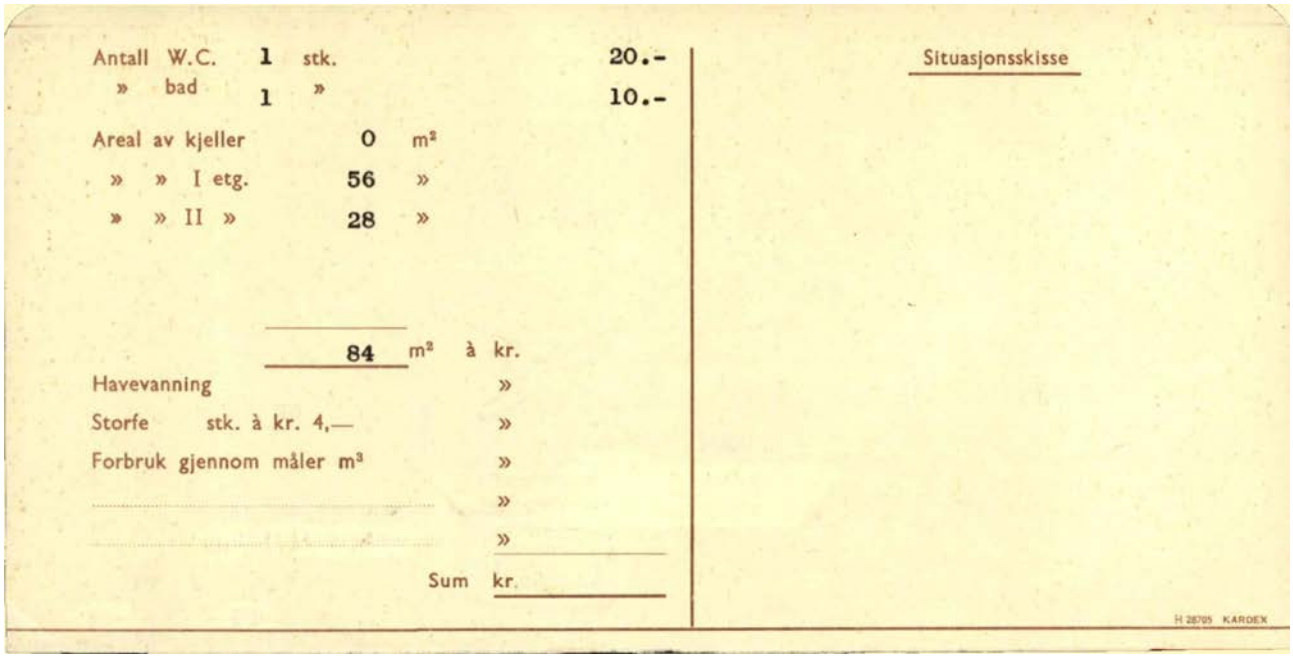
Fra eiend. er senere utskilt Br.nr.:

Servitutter:

Vedtekter:

Heftelser:

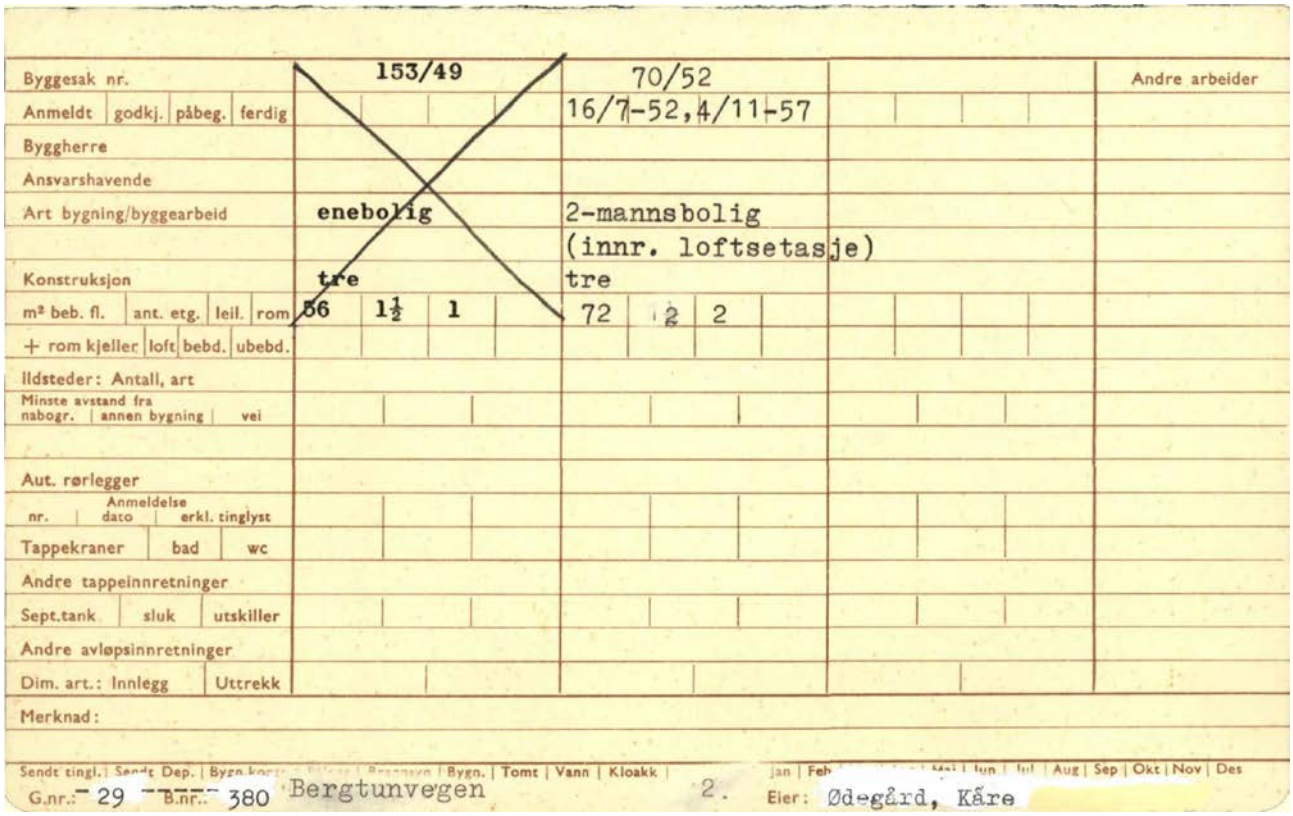
Takst:	Meld. kass.:	Vann-avgift pr. år kr.:	
Piper, art, antall:	—«—	Feie-avgift « « «	
Merknad:		Renholds-avgift « « «	



Antall W.C.	1	stk.	20.-
» bad	1	»	10.-
Areal av kjeller	0	m²	
» » I etg.	56	»	
» » II »	28	»	
	84	m² à kr.	
Havevanning			»
Storfe stk. à kr. 4,—			»
Forbruk gjennom måler m³			»
			»
			»
		Sum kr.	

Situasjonsskisse

H 2870 KARDEX



Byggesak nr.				153/49				70/52									Andre arbeider
Anmeldt	godkj.	påbeg.	ferdig					16/7-52, 4/11-57									
Byggherre																	
Ansvarshavende																	
Art bygning/byggearbeid				enebolig				2-mannsbolig (innr. loftsetasje)									
Konstruksjon				tre				tre									
m² beb. fl.	ant. etg.	leil.	rom	56	1½	1		72	2	2							
+ rom kjeller	loft	bebd.	ubebd.														
Ildsteder: Antall, art																	
Minste avstand fra nabogr.	annen bygning	vei															
Aut. rørlegger																	
Anmeldelse nr.	dato	erkl. tinglyst															
Tappekraner	bad	wc															
Andre tappeinnretninger																	
Sept.tank	sluk	utskiller															
Andre avløpsinnretninger																	
Dim. art.: Innlegg	Uttrekk																

Merknad:

Sendt tingl. | Sendt Dep. | Bygn. | Tomt | Vann | Kloakk | jan | Feb | Mai | Jun | Jul | Aug | Sep | Okt | Nov | Des

G.nr.: 29 B.nr.: 380 Bergtunvegen 2. Eier: Ødegård, Kåre

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 614937051
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
921221967	MOLDE KOMMUNE	Rådhusplassen 1, 6413 MOLDE

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
998852811	NPV INVEST AS		Bekkevollvegen 16, 6414 MOLDE

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
1506	29	380

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1506	29	380	0	1	1 / 2	Boligseksjon	Ja	Nei
1506	29	380	0	2	1 / 2	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

TINGLYST
DOKUMENTNR: 1117069
29 SEPT 2026
STATENS KARTVERK
Kjersti Dolonen Hagen

25.09.2026 11:24

Side 1 av 1

MOTTATT

0 8 SEPT 2026

MOLDE KOMMUNE
Plan, byggesak og geodata

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Molde kommune	Torget 2, 6413 Molde	Lene Johansen

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Nils Petter Vegsund	04016236301	npv@onlinje.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Bekkevollvegen 16	6414	Molde	40010517

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
1502	Molde kommune	29	380	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
998 852 811	NPV Invest AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	B	1	B	13				25				37				49			
2	B	1	B	14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			
Sum tellere:			2	Nevner =				2											

Dato	Innsenderens underskrift
08.09.2026	Nils Petter Vegsund

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
08.09.2026	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Molde, 08.09.2026		NILS PETTER VEGSUND
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
1506	MOLDE	29	380	

Dato	Underskrift	Stempel
23/9-26	Hene Johansen	MOLDE KOMMUNE BYGGESAK OG GEODATA

Dato	Innsenderens underskrift
08.09.2026	

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjons-nummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

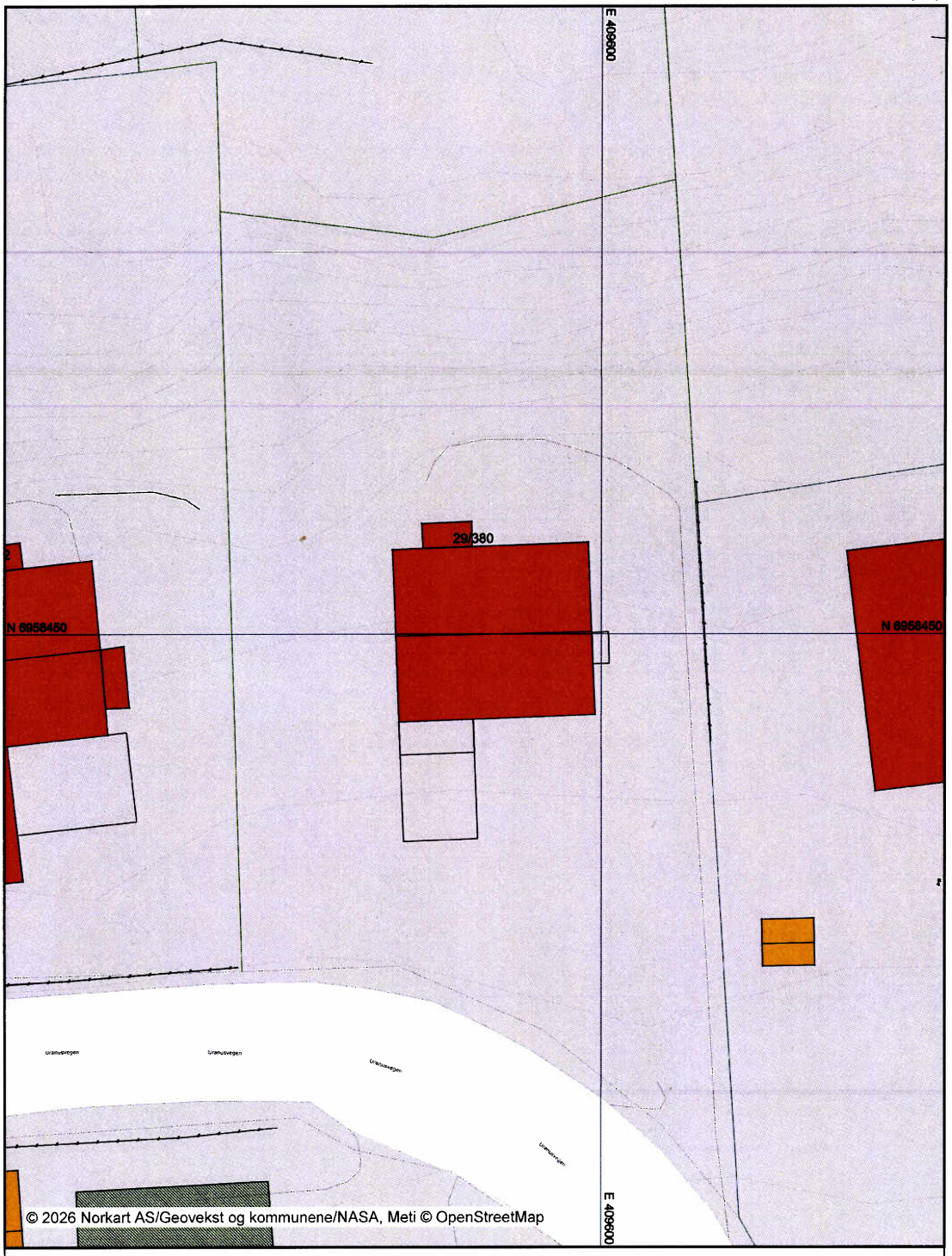
S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61				85				109				133				157			
62				86				110				134				158			
63				87				111				135				159			
64				88				112				136				160			
65				89				113				137				161			
66				90				114				138				162			
67				91				115				139				163			
68				92				116				140				164			
69				93				117				141				165			
70				94				118				142				166			
71				95				119				143				167			
72				96				120				144				168			
73				97				121				145				169			
74				98				122				146				170			
75				99				123				147				171			
76				100				124				148				172			
77				101				125				149				173			
78				102				126				150				174			
79				103				127				151				175			
80				104				128				152				176			
81				105				129				153				177			
82				106				130				154				178			
83				107				131				155				179			
84				108				132				156				180			
Sum tellere:						Nevner =													

Dato	Innsenderens underskrift
08.09.2026	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

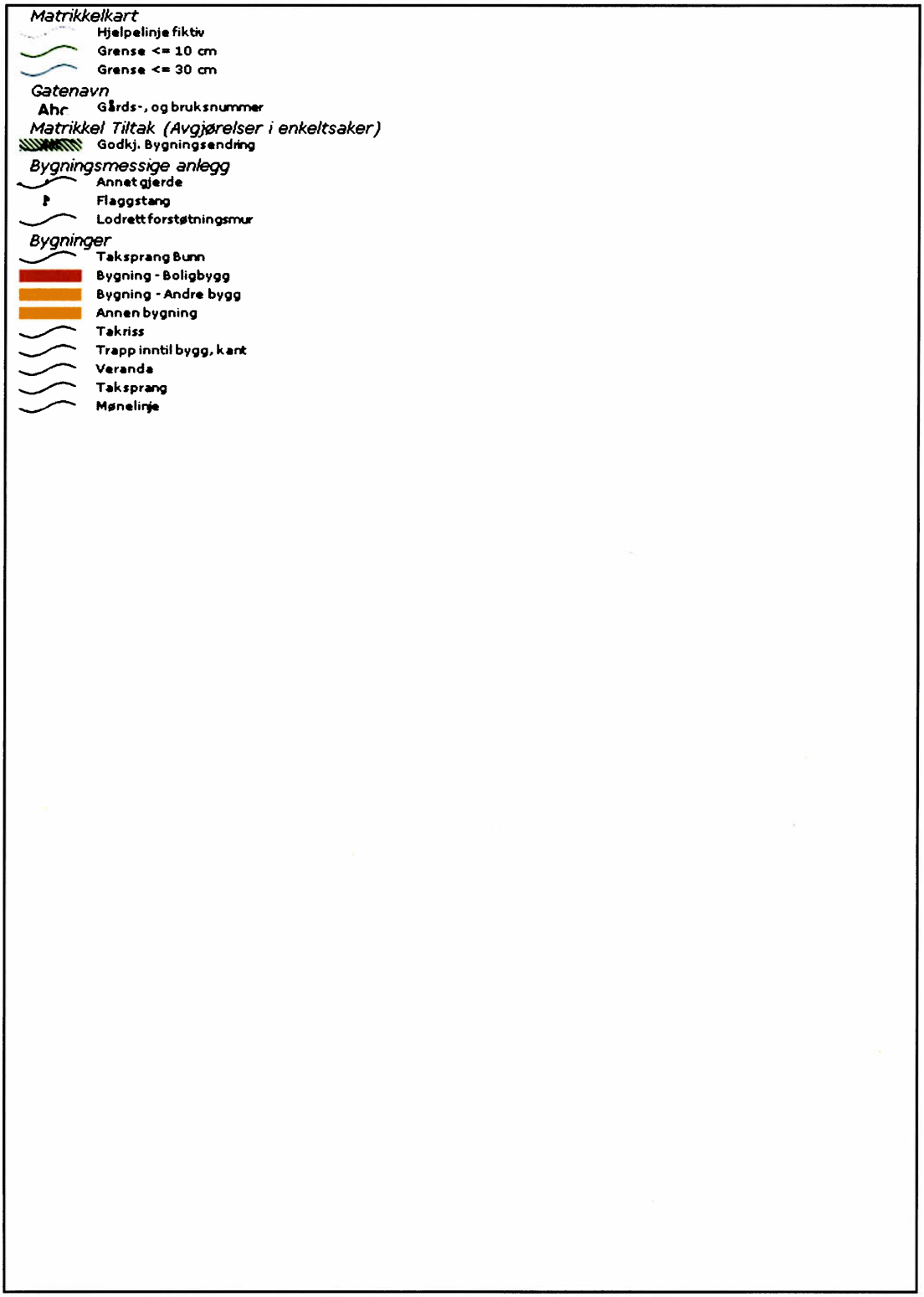
Uranusvegen 2, seksjonering

Dato: 23.09.2026 Målestokk: 1:250 Koordinatsystem: UTM 32N



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.

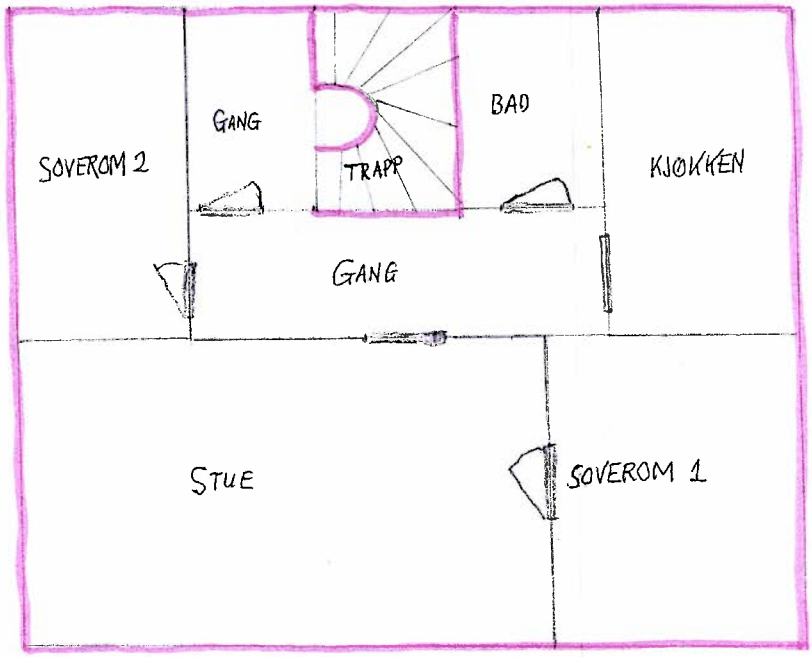
Tegnforklaring



URANUSVEGEN 2
GNR. 29 BNR. 380

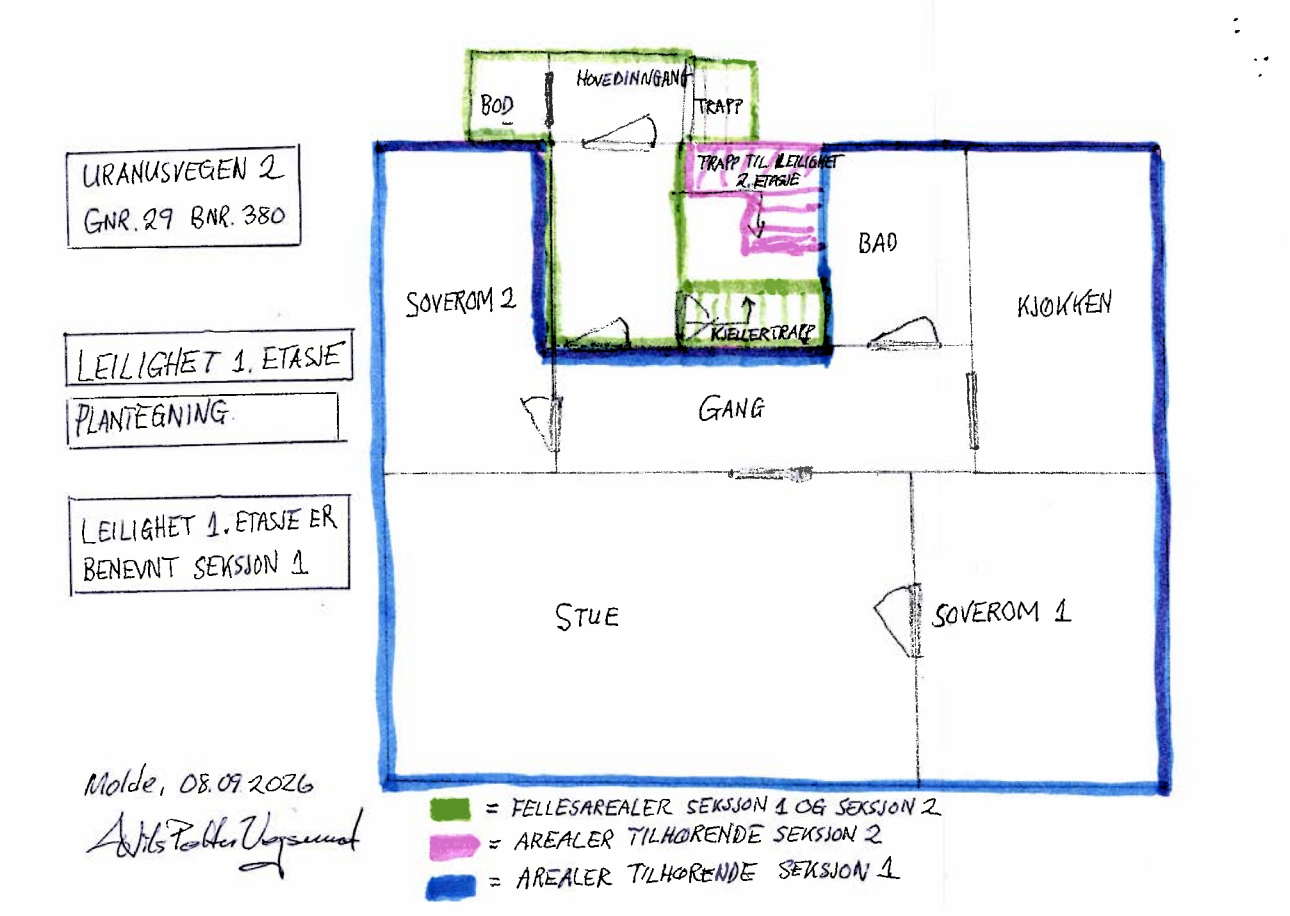
LEILIGHET 2. ETASJE
PLANTEGNING

LEILIGHET 2. ETASJE ER BENEVNT SEKSJON 2



Molde, 08.09.2026

= AREALER TILHØRENDE SEKSJON 2


URANUSVEGEN 2
GNR. 29 BNR. 380
LEILIGHET 1. ETASJE
PLANTEGNING
LEILIGHET 1. ETASJE ER BENEVNT SEKSJON 1
Molde, 08.09.2026
BOD
HOVEDINNGANG
TRAPP
TRAPP TIL LEILIGHET 2. ETASJE
BAD
SOVEROM 2
KJELLERTRAPP
KJØKKEN
GANG
STUE
SOVEROM 1
= FELLESAREALER SEKSJON 1 OG SEKSJON 2
= AREALER TILHØRENDE SEKSJON 2
= AREALER TILHØRENDE SEKSJON 1

URANUSVEGEN 2
GNR. 29 BNR. 380

KJELLER

PLANTEGNING



= FELLESAREALER SEKSJON 1 OG SEKSJON 2

= AREALER TILHØRENDE SEKSJON 2 – TILLEGGSAREAL Snr 2

= AREALER TILHØRENDE SEKSJON 1 – TILLEGGSAREAL Snr 1

MOLDE,
8/9-2026

MOLDE KOMMUNE

STATENS KARTVERK
Postboks 600 Sentrum
3507 HØNEFOSS

Unntatt offentlighet
paragraf

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	SEK-26/01021-3	Lene Johansen	24.09.2026

1506 Molde kommune, 29/380 Uranusvegen 2, dokumenter til tinglysning

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 29 / 380 / 0 / 0

Sakspart: STATENS KARTVERK
Søker: Nils Petter Vegsund
Hjemmelshaver: NPV INVEST AS

Det er ført en seksjonering i matrikkelen. Vedlagt følger matrikkelrapport «Melding til tinglysing» med vedlegg for tinglysing.

Henvendelser kan gjøres til saksbehandler Lene Johansen. Vennligst oppgi saksnummer SEK-26/01021 ved alle henvendelser.

Med hilsen

Molde kommune
Lene Johansen
byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

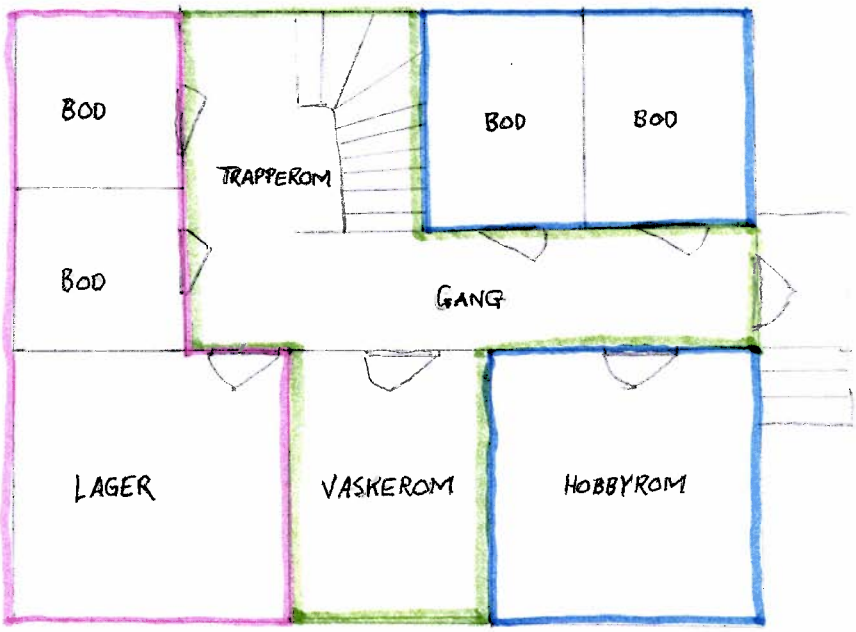
Vedlegg:
Plantegninger
Uranusvegen 2- Situasjonskart
Søknad med kommunens vedtak
Uranusvegen 2- frafall av klagerett
Uranusvegen 2- Melding til tinglysing

Postadresse: Rådhusplassen 1, 6413 Molde
www.molde.kommune.no
postmottak@molde.kommune.no
Telefon: 71 11 10 00
Org.nr: 921 221 967

URANUSVEGEN 2
GNR. 29 BNR. 380

KJELLER

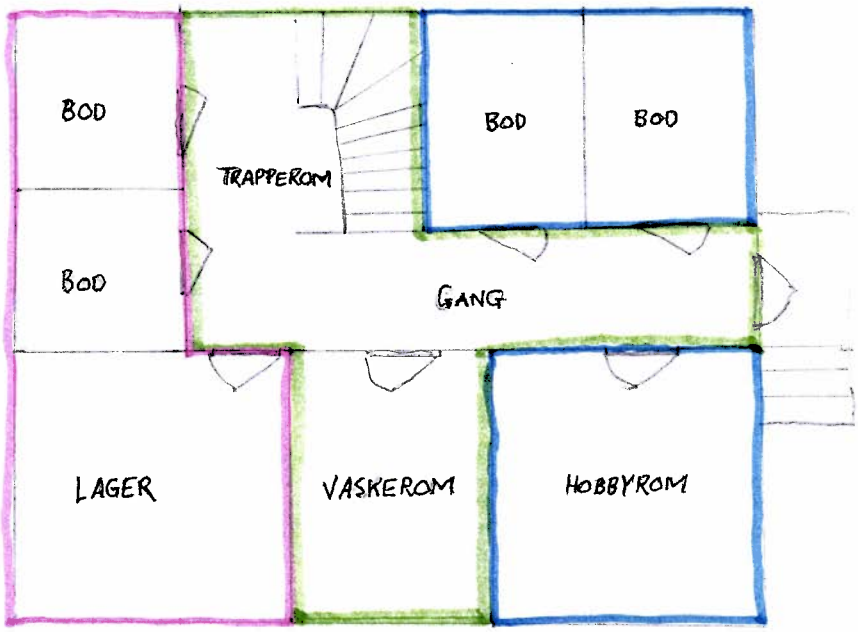
PLANTEGNING



MOLDE,
8/9-2026

URANUSVEGEN 2
GNR. 29 BNR. 380

KJELLER
PLANTEGNING



= FELLESAREALER SEKSJON 1 OG SEKSJON 2
= AREALER TILHØRENDE SEKSJON 2
= AREALER TILHØRENDE SEKSJON 1

MOLDE,
8/9-2026

Vedtekter

For sameiet

«Bakkestua»

Gnr. 29 Bnr. 380

1502 Molde Kommune

Dato 07.09.2026

§1 Sameiets navn og formål

- Sameiets navn er «Bakkestua» og har matrikkelbetegnelsen Gnr. 29 Bnr. 380
- **Formål:** Drifte og vedlikeholde eiendommen gnr. 29, bnr. 380 i Molde med tilhørende fellesarealer.

§2 Seksjoner og sameiebrøk

- Eiendommen består av to andeler.
- Hver andel følger hjemmelen på den respektive leilighet.

§3 Styret

- Sameiet skal ha et styre bestående av totalt tre valgte medlemmer.
- Styret velges på årsmøtet og leder den daglige driften i tråd med eierseksjonsloven.

§4 Sameiermøte

- Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned, og skal behandle følgende:
    - Valg av styre, styreformann og revisor
    - Gjennomgåelse av regnskap
    - Gjennomgåelse av årsberetning
- Sameiermøte kan gjennom sine vedtak gi instruksjoner til styret om hvorledes styret kan utøve sin virksomhet, men kan ikke frata styret den formelle kompetanse til å opptre på sameiets vegne.

§5 Bruk og utnyttelse

- Sameiets arealer skal benyttes ihht. bestemmelsene i godkjent reguleringsplan, og ellers på den måten styret bestemmer. Ingen sameier må utnytte sameiets arealer på en slik måte at dette blir urimelig eller unødvendig til skade eller ulempe for andre sameiere.
- Begge seksjoner har bruksrett og vedlikeholdsplikt for P-plasser på sørsiden av bygget.
- Sameiets arealer skal kunne benyttes av de tekniske anlegg/installasjoners eier for nødvendig drift og vedlikehold.

§6 Felleskostnader – Utgifts- og inntektsdeling

- Styret skal sørge for at det blir ført et ordentlig og tilstrekkelig regnskap som revideres.
- Mellom sameierne skal utgiftene deles med en lik del såfremt ikke styret beslutter å fordele kostnadene på en annen måte.
- Styret kan kun beslutte å dele kostnadene ulikt mellom sameierne såfremt det er saklig grunn for dette, for eksempel dersom et tiltak på sameiets eiendom kun er rettet mot noen av sameierne.
- Av relevante utgifter nevnes:
    - Utvendig vedlikehold av bygning
    - Vedlikehold og snømåking av veier og parkeringsplasser
    - Vedlikehold av grøntarealer
    - Evt. organisering av renovasjon
    - Oppsetting og vedlikehold av gjerder
    - Eiendomsskatter, avgifter og forsikringskostnader

  Eventuelle inntekter skal fordeles likt mellom sameierne.

  Styret kan opprette et fond til dekning av sameiets kostnader.

  Styret kan beslutte at sameierne skal foreta regelmessige innskudd til fondet.

  Sameierne er forpliktet til å foreta innbetalinger til fondet på samme måte som til dekning av påløpte kostnader.
- Manglende betaling medfører lovbestemt panterett i seksjonen.

§7 Vedlikehold

- Den enkelte eier har ansvar for innvendig vedlikehold av bruksenheten.
- Sameiet har ansvar for utvendig vedlikehold og fellesarealer, jf. eierseksjonsloven.

§8 Endring av vedtekter

- Vedtektene kan endres av sameiermøtet med **2/3** av de avgitte stemmene, såfremt det i den skriftlige innkallingen til sameiermøtet er uttrykkelig angitt at spørsmålet om vedtektsendringer skal behandles og forslaget til endringer er gjengitt. Innkallingen må være sendt senest 8 dager før møtet.

§9 Registrering

- I henhold til lov om eierseksjoner skal sameiet registreres i Brønnøysundregistrene.

For øvrig gjelder Eierseksjonsloven, Lov av 01.01.2018 – Ikraftredelse 01.01.2018, 01.07.2018

Molde, 07.09.2026

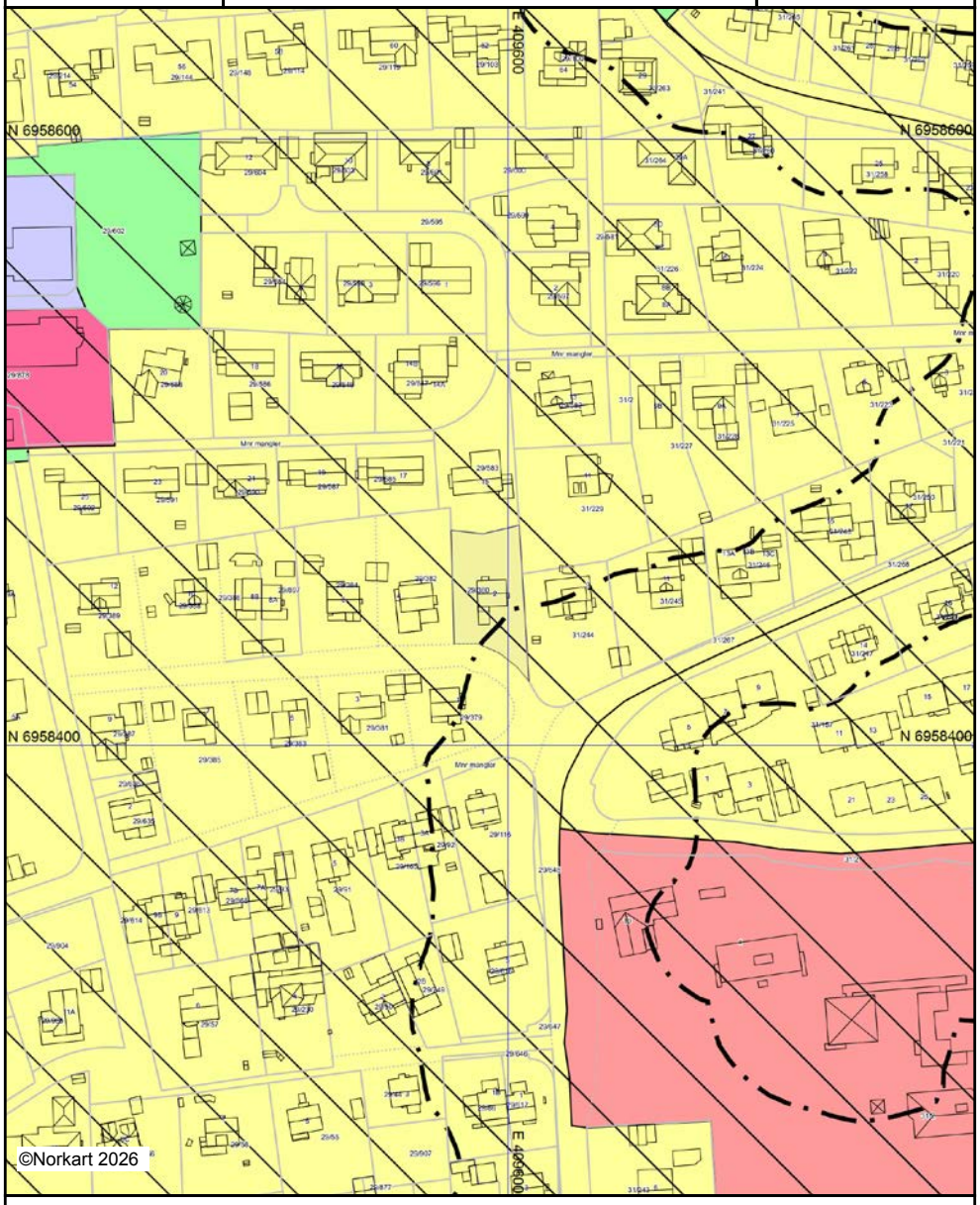
Molde kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 29/380
Adresse: Uranusvegen 2
Utskriftsdato: 30.09.2026
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



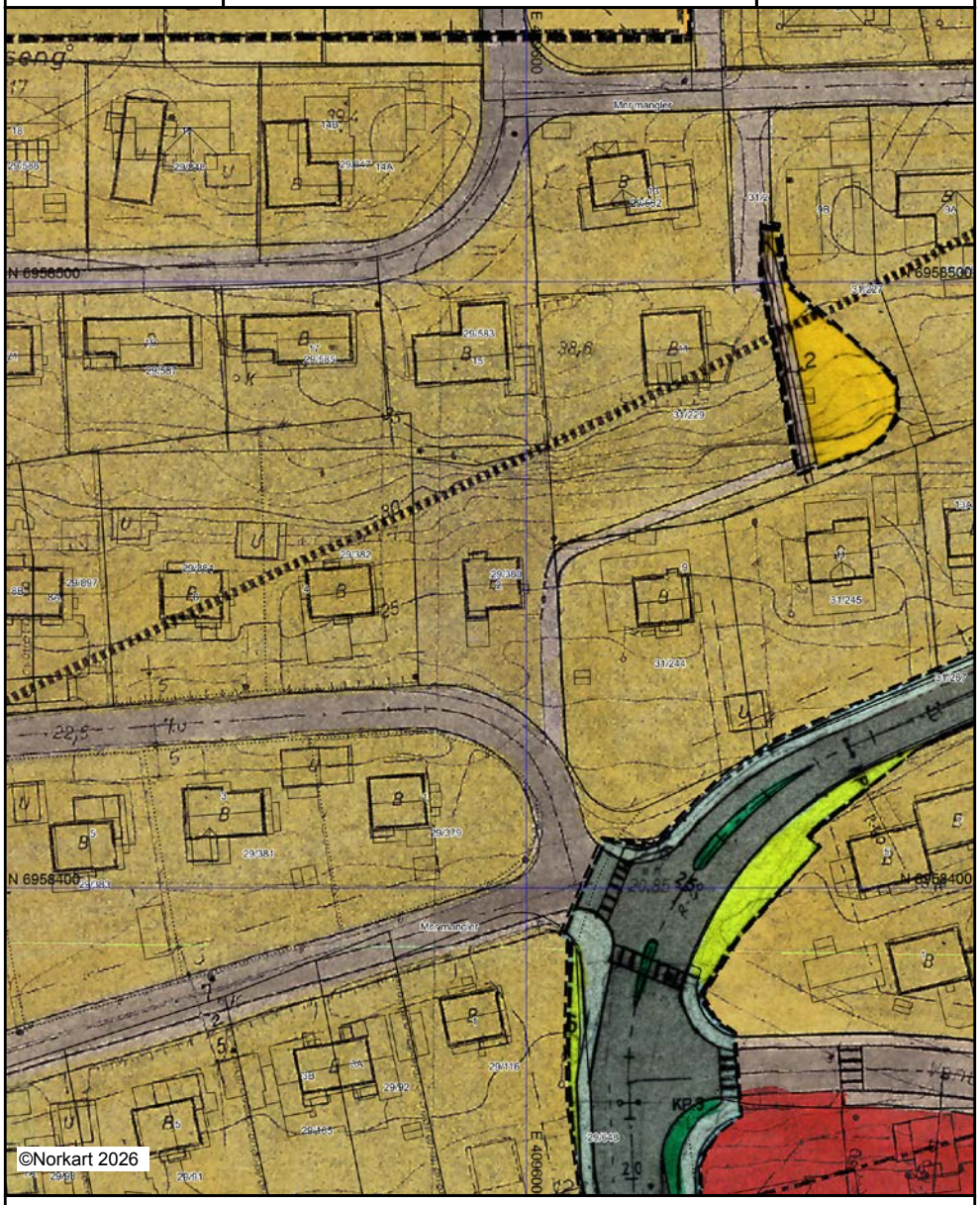
Molde kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 29/380
Adresse: Uranusvegen 2
Utskriftsdato: 30.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Planens begrensning

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)

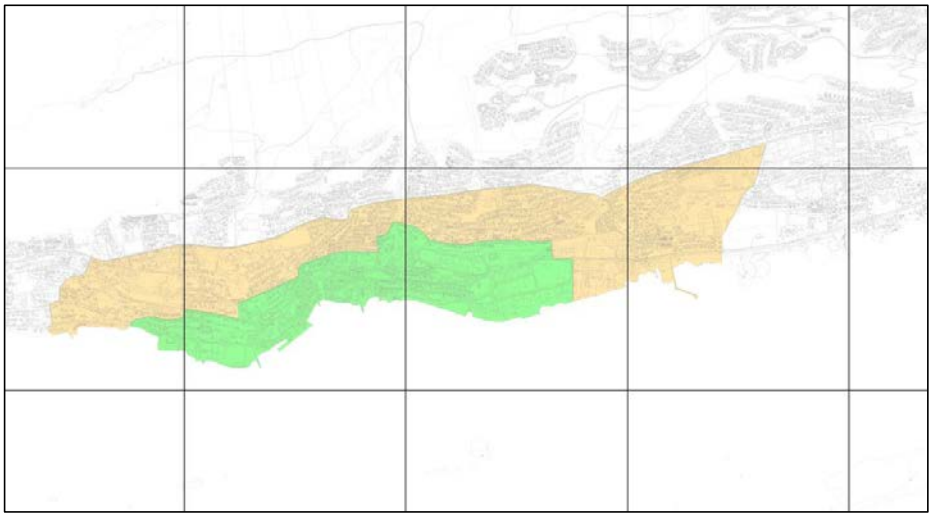
Bilplasser				
Virksomhet	P-formål	Sentrum	Indre byområde	Øvrige områder
		Maks	Min - Maks	Min - Maks
Forretning/detaljhandel	Ppl/100 m² BRA	1,5	1,0 – 2,0	1,5 – 4,0
Kjøpesenter	Ppl/100 m² BRA	1,5	-	-
Kontor	Ppl/100 m² BRA	1,0	1,0 – 2,0	1,0 – 3,0
Industri/lager	Ppl/100 m² BRA	0,5	0,5 – 1,0	≥ 1,0
Forsamlings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

notar.no

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.*

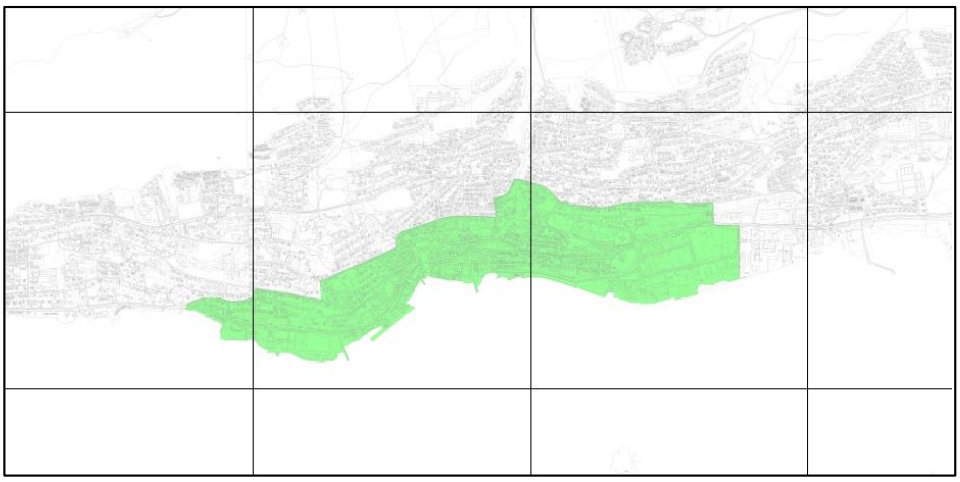
§ 19.2 Utforming av uterom

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.

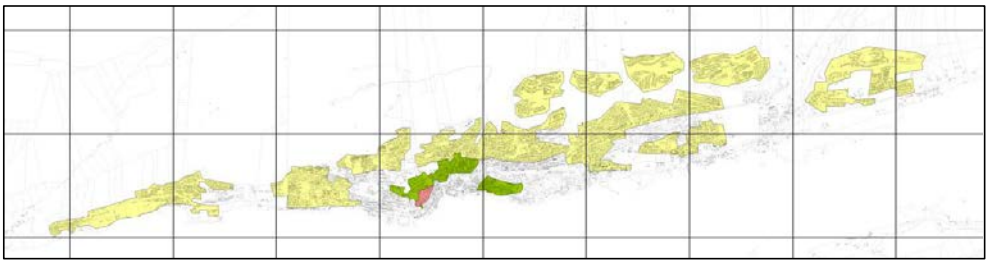
§ 20.12 Nye tiltak skal opprettholde strøkets karakter ved og samspille med høyde, volum, grunnflate, takform, farge, materialbruk og terreng.

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.

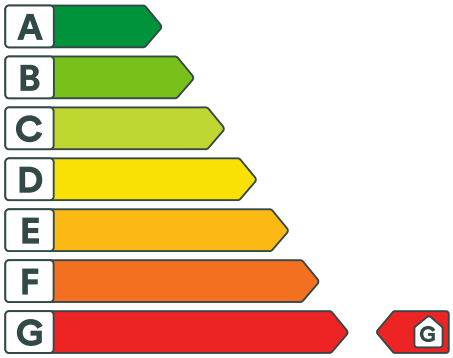
3. Nye tiltak bør opprettholde nærområdets karakter ved og samspille med høyde, volum, grunnflate, takform, terreng og farge.
4. Nærområdets dominerende bebyggelsesstruktur skal være retningsgivende for plassering av ny bebyggelse. Med nærområde tenkes primært gateløpet.

enova

Energiattest



Adresse **Uranusvegen 2, 6419 MOLDE**	
Dato for energimerking **09.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-367383**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **—**
Gårdsnummer **29**	Bruksnummer **380**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **—**



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 **1953**	Bygningstype **Tomannsbolig horisontal delt**
Bruksareal **84,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **67,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, 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 **432,14**

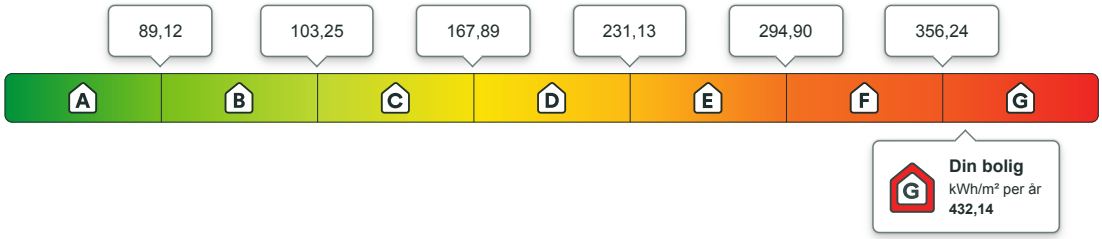
Uranusvegen 2, 6419 MOLDE

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 standarisert, 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
28 708,52	**428,49**

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



Uranusvegen 2, 6419 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**



Uranusvegen 2, 6419 MOLDE

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 5: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 9: 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 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 19: 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 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 21: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 24: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Nabolagsprofil

Uranusvegen 2 - Nabolaget Kviltorp - vurdert av 38 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Enslige**

Offentlig transport

Kviltorp skole Linje 420, 701	1 min 0.1 km
Molde Lufthavn, Årø	22 min

Skoler

Kviltorp skole (1-7 kl.) 169 elever, 13 klasser	2 min 0.2 km
Bergmo ungdomsskole (8-10 kl.) 344 elever, 25 klasser	7 min 0.5 km
Romsdal videregående skole 1037 elever	6 min 3.3 km
Molde videregående skole 770 elever	8 min 4.4 km

Ladepunkt for el-bil

Kviltorp	3 min
Kviltorp Camping	5 min

«Kviltorp er et fint og sentralt nabolag som passer for dem fleste å bosette seg på. Hyggelige naboer og med nærhet til det meste.»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

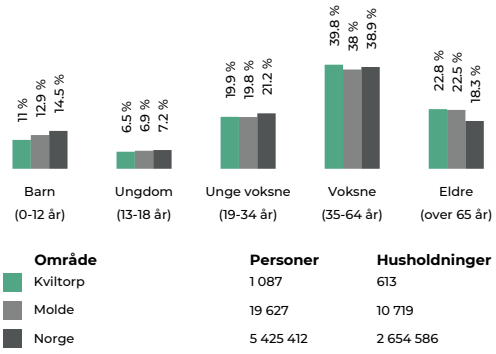
Kvalitet på skolene

Veldig bra 86/100

Naboskapet

Godt vennskap 77/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kviltorp	1 087	613
Molde	19 627	10 719
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Øvre Bergmo barnehage (1-5 år) 19 barn	7 min 0.5 km
Mobarn Øverland barnehage (0-5 år) 100 barn	15 min 1.2 km
Krohnstad Montessori barnehage (0-5 år) 83 barn	5 min 2.5 km

Dagligvare

Bunnpris Kviltorp Post i butikk, PostNord	5 min 0.4 km
Kiwi Bergmo PostNord	12 min 1 km

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. Buss

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

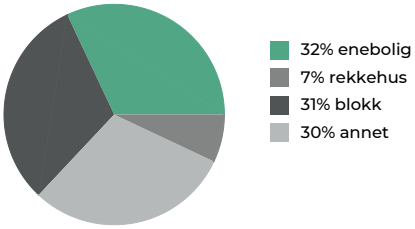
Gateparkering
Lett 88/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 85/100

Sport

Kviltorp skole Aktivitetshall, ballspill, fotball	5 min 0.4 km
Bergmo ungdomsskole Aktivitetshall, ballspill, fotball	6 min 0.5 km
Aktiv trening Moldehallen	5 min
Pro Gym Molde	10 min

Boligmasse



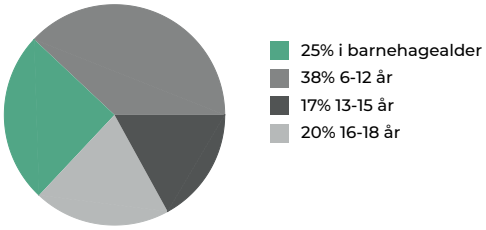
«Kort avstand til fjord, fjell, barnehager, skole, matbutikker, byen. Mange koselige engasjerte mennesker som bor her.»

Sitat fra en lokalkjent

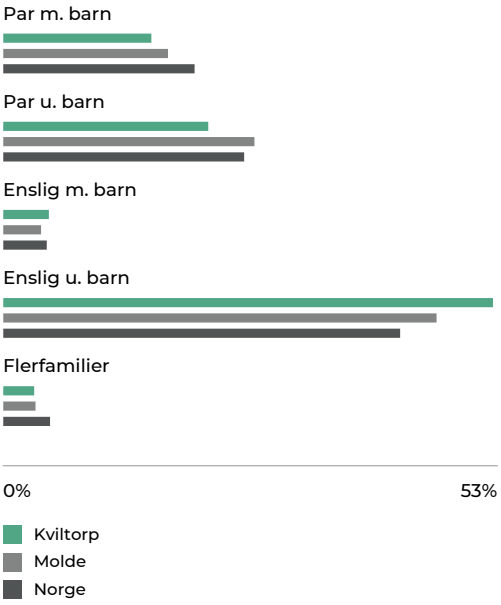
Varer/Tjenester

AMFI Roseby	5 min
Apotek 1 Roseby	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



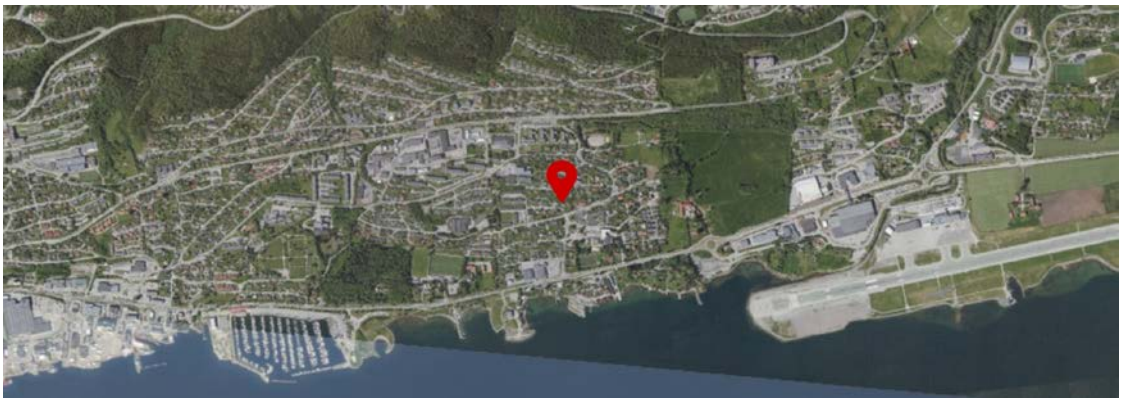
Familiesammensetning

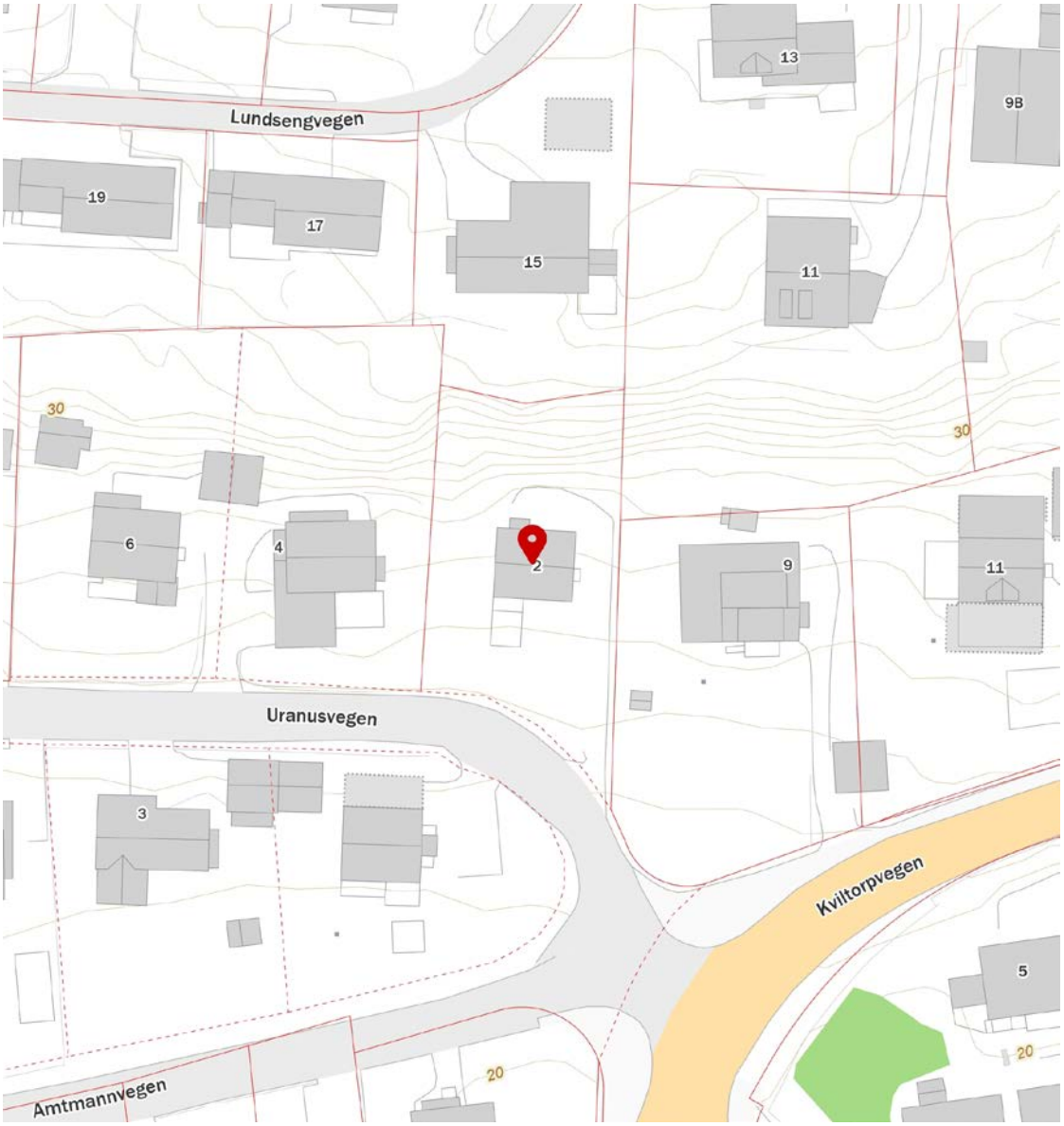


Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	7%	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

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

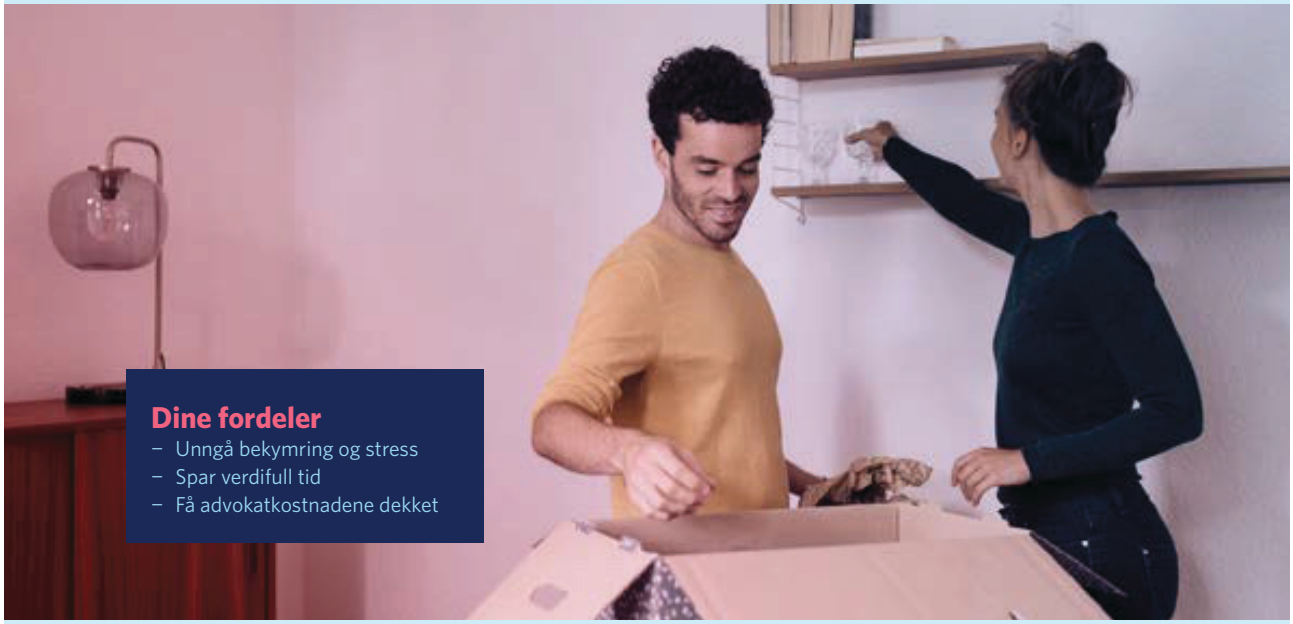
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler
- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.
*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 12 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma.
Forsikring fikser vi.

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring på boligen i samarbeid med Kolibri Forsikring. Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon og tilbud om videre forsikring dersom kjøper ønsker dette.

Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

BUD PÅ HJEMMET

Navn på budgiver: _____
Fødselsnummer: _____
Adresse: _____
Postnummer./Sted: _____
Telefon, privat: _____
Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

Navn på budgiver: _____
Fødselsnummer: _____
Adresse: _____
Postnummer./Sted: _____
Telefon, privat: _____
Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ **kroner:** _____
Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____
_____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ **kl:** _____

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

For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist kan avvises.

FINANSIERING

Långiver: _____
Bank: _____
Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____
Tlf: _____
Salg av eiendom, adr.: _____

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

Sted/dato: _____
Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____
Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Fokus på det som betyr mest – deg og hjemmet ditt.

Notar er en privateid og bankuavhengig eiendomsmeglerkjede, som betyr at vårt fokus alltid er på deg og hjemmet ditt.

notar.no

notar