Tilstandsrapport

Leilighet

Jordbærvegen 31- D302 , 6421 MOLDE

MOLDE kommune

gnr. 33, bnr. 401, snr. 19

Sum areal alle bygg: BRA: 95 m² BRA-i: 90 m²



Befaringsdato: 22.10.2026 **Rapportdato:** 28.10.2026 **Oppdragsnr.:** 21039-2558 **Eiendomsverdi ref nr:** AW1321

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

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.

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

Beskrivelse av eiendommen

Byggemåte
Selveierleilighet i leilighetsbygg oppført i 2016. Bygningen er oppført med bærende konstruksjoner hovedsakelig av betong og stål, etter normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Leiligheten har PVC-vinduer med 3-lags isolerglass, fabrikkmalt og lydklassifisert hovedytterdør samt balkongdør av PVC med 3-lags isolerglass. Verandaen er oppført med betongdekke og glassrekkverk. Innvendig har leiligheten parkett på gulv, malte glatte veggflater og malte glatte himlinger med listefrie overganger mellom vegger og himling. Bad/vaskerom er levert som prefabrikkert baderomskabin fra Boxen. Leiligheten har tekniske installasjoner fra byggeåret, herunder balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning, rør-i-rør-system for vannforsyning og vannbåren oppvarming tilknyttet Istad fjernvarmenett. Det elektriske anlegget har 400 V TN-C-S nettsystem med automatsikringer og jordfeilbeskyttelse. Leiligheten er utstyrt med seriekoblede røykvarslere tilknyttet bygningens felles brannvarslingsanlegg.

Leilighet - Byggeår: 2016

UTVENDIG Gå til side

Eiendommen ligger i Årølia Vest, ca. 7 km øst for Molde sentrum, i et etablert boligområde med hovedsakelig nyere boligbebyggelse. Leilighetsbygget ligger på felles eiet tomt på ca. 4 240 m². Eiendommen har adkomst fra offentlig vei og er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett. Til leiligheten hører én biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg, med adkomst via garasjeport og gangadkomst via trapperom/heis. Det medfølger også en separat bod på ca. 5 m² i underetasjen. Det er etablert gjesteparkeringsplasser på nord- og sørsiden av leilighetskomplekset.

Leiligheten ligger i 3. etasje i leilighetsbygg fra 2016. Bygningen er oppført med bærende konstruksjoner hovedsakelig av betong og stål. Leiligheten har PVC-vinduer med 3-lags isolerglass, fabrikkmalt lydklassifisert hovedytterdør og balkongdør av PVC med 3-lags isolerglass. Fra stuen er det utgang til sørvendt veranda på ca. 16 m², oppført med betongdekke og glassrekkverk.

INNVENDIG Gå til side

Leiligheten har gjennomgående 3-stavs parkett på gulv, malte glatte vegger og malte glatte himlinger med listefrie overganger. Innvendige dører er fabrikkmalte fyllingsdører. Etasjeskiller er utført som betongdekke. Leiligheten består av entré, stue/kjøkken, to soverom, bod og bad/vaskerom.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom fra byggeåret 2016, levert som prefabrikkert baderomskabin fra Boxen. Rommet har flislagt gulv med gulvvarme, flislagte vegger og malt slett himling med innfelte spotlights. Baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett, dusjvegger og opplegg for vaskemaskin. Gulvet har nedsenket dusjsone med fall mot sluk. Rommet har stålsluk og smøremembran på gulv og vegger. Fordelerstokk for vann er plassert i speilskap, mens sentral for vannbåren varme er plassert bak glassvegg ved toalettets sisterne. Ventilasjon via balansert anlegg med tilluftsspalte under dør.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot stuen og har Sigdal kjøkkeninnredning fra byggeåret 2016. Innredningen har glatte fronter, laminert benkeplate og integrerte hvitevarer bestående av stekeovn, koketopp, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap. Det er montert komfyrvakt og lekkasjesikring med automatisk vannstopp. Kjøkkenventilatoren har avtrekk via bygningens balanserte ventilasjonsanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Leiligheten har innvendige vannledninger av plast utført som rør-i-rør-system, med fordelere og hovedstoppekran plassert på bad/vaskerom. Synlige avløpsrør er av plast. Det er installert balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Ventilasjonsaggregatet er av typen Systemair, med roterende varmegjenvinner, plassert i innvendig bod. Oppvarming skjer via vannbårent anlegg tilknyttet Istad fjernvarmenett, med radiatorer i entré og stue/kjøkken. Bad/vaskerom har gulvvarme. Det elektriske anlegget har 400 V TN-C-S nettsystem med automatsikringer, jordfeilbeskyttelse og overspenningsvern. Anlegget er utført av Holm Elektro AS, og samsvarserklæring fra 2016 foreligger. Leiligheten har seriekoblede røykvarslere tilknyttet bygningens felles brannvarslingsanlegg samt brannslukningsapparat.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

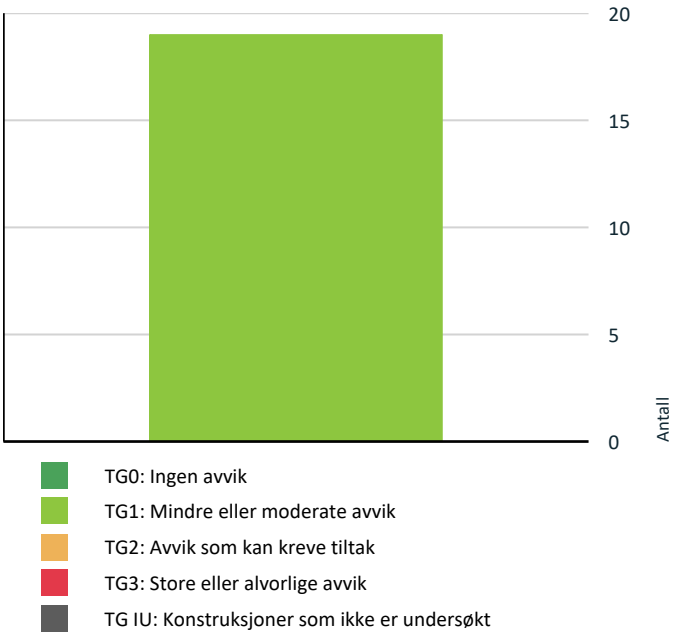
Leilighet

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

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaring foretatt uten eier tilstede, eierinformasjonen er dermed begrenset.

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

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2016

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Standard
Boligen har gjennomgående normal/god standard fra byggeår. Overflater og innredninger fremstår i hovedsak med moderne materialvalg fra oppføringstidspunktet. Kjøkkeninnredning er fra Sigdal med glatte fronter, laminert benkeplate og integrerte hvitevarer. Bad/vaskerom har flislagte overflater, gulvvarme, vegghengt toalett, dusjvegger, innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin. Leiligheten har balansert ventilasjon, vannbåren varme og normalt elektrisk anlegg med jordfeilautomater.

Vedlikehold
Leiligheten fremstår med normal bruksslitasje sett opp mot alder og bruk.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Leiligheten har PVC vinduer med tre-lags glass fra byggeår.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Leiligheten har fabrikkmalt lydklassifisert hovedytterdør og PVC balkongdør med tre-lags glass fra byggeår.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Sydvendt veranda oppført i betongdekke på ca. 16 kvm med utgang fra stue. Glassrekkverk.

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
Innvendig er det gulv av 3-stavs parkett.

Tilstandsrapport

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

Malte slette vegger og malt slett himling. Listefritt i tak.

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 kultet grunn med radon/isolasjon og diffusjonsperre utifra normal byggeskikk på oppføringtidspunktet. Betongdekke som etasjeskiller.

Det er målt ca. 2 mm. høydeforskjell på gulv i stuen over en lengde på ca 2 m. Det er målt ca. 3 mm. høydeforskjell på gulv i gang mot øst over en lengde på ca 2 m. Gjennom hele rommet i gang er det målt ca. 2 mm. avvik. 3 mm. i stuen. Målingene er utført på tilfeldige steder i to rom. Ingen målte retningsavvik over toleransekrav.

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

Bygget skal være utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger skal da gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført i henhold til gitte tillatelser og gjeldende forskrifter. Dokumentasjon er ikke fremvist takstmannen, selv om det foreligger ferdigattest kan det ikke garanteres at bygget er oppført med forskriftsmessig radonsperre. Ytterlige undersøkelser anbefales.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har leiligheten fabrikkmalte fyllingsdører.

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.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Rommet er levert som baderomskabin fra Boxen. Baderomskabinen er Sintefgodkjent, og oppfyller NEK 400:2010 samt forskrift om tekniske krav til

byggverk.

Rommet har flislagt gulv med gulvvarme, flis på vegger og malt slett himling med innfelte spotlights. Baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett, dusjvegger og opplegg for vaskemaskin. Fordelerstokk for vann plassert i speilskap. Vannbåren varme sentral plassert bak glassvegg bak sisterne. Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon og tilluft spalte under dør.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ferdigattest for boligen. Våtrommene er oppført i forbindelse med nybygg og omfattes av ferdigattesten. Dokumentasjonskravet for vanntett sjikt er dermed oppfylt etter alternativ 1 i NS 3600:2025 + AC:2026 punkt A.2.1.9.1.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flis på vegger og malt slett himling med innfelte spotlights.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med gulvvarme, nedsenket dusjgrube med ca 1:100 fallforhold. Det er målt over 25 mm fall/høydeforskjell fra topp membran ved dør til topp slukrist. Jevnt fall på gulvet på ca 1:100 fallforhold. Fall i henhold til krav i prseakseptert ytelse i teknisk forskrift.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Stålsluk, smøremembran i gulv og vegger. Badet er bygget på fabrikk og har SINTEF godkjenning. Utelukkende vurdert ut i fra alder og synlige forhold.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett, dusjvegger og opplegg for vaskemaskin. Fordelerstokk for vann plassert i speilskap. Vannbåren varme sentral plassert bak glassvegg bak sisterne.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon og tilluft spalte under dør.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Hulltaking mot prefabrikkert baderomsmoduler kan ikke utføres. Det er inspeksjonsluke i vegg i soverom som tilstøter mot dusjvegg, ingen fukt eller andre avvik registrert. Våtrommet er isteden fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy og det er ikke påvist unormale forhold ved fuktsøk i relevante våtsoner i gulv og vegger.



Ingen fukt eller andre avvik registert i veggen mellom soverom og bad.

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Parkett på gulv, malte glatte vegger og malt slett himling. Kjøkkeninnredning fra Sigdal og er fra byggeår. Kjøkkeninnredningen har glatte fronter med laminert benkeplate. Integrert stekeovn, koketopp, oppvaskmaskin, frys/kjøleskap. Komfyrvakt og lekkasjesikring/vannstopp er montert. Fuktsensor og komfyrvakt er ikke funkjsonstestet.

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Det er plastrør (rør i rør) med åpen fordeler bak speil i bad. Kurser er merket og avrenning fra fordelerskap til rom med sluk. Hovedstoppekran i samme rom.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er synlige avløpsrør av plast, lufting av kloakk er ikke mulig å verifisere denne type bygning men er trolig ført ut og over tak.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Ventilasjonsaggregatet er av typen Systemair og er plassert i innvendig bod. Anlegget

har roterende varmegjenvinner og styrepanel med digitalt display for regulering av ventilasjonen.

På befaringstidspunktet viste styrepanelet alarmmelding «Rotor alarm». Det er i ettertid fremlagt servicerapport fra Ielektro AS, datert 02.11.2026. Ved feilsøking ble det avdekket at utgangen til rotormotoren på ventilasjonsaggregatet var defekt. Rotormotoren ble derfor koblet om til fast spenning, slik at rotoren går kontinuerlig. Omleggingen er ifølge servicerapporten utført i henhold til leverandørens anbefaling, og ventilasjonsaggregatet er satt i drift.

TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Vannbåren varme fra Istad fjernvarmenett. Radiatorer på vegg i entré og stue/kjøkken.

Kommentar:
Takstmannen besitter ikke spesial kompetanse på VVS anlegg/vannbåren varme, og skal kun kommentere det man ser av åpenbare avvik og vurdere materialvalg. Utelukkende vurdert ut i fra alder.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Leiligheten har et normalt elektrisk boliganlegg med 400 V TN-C-S nettsystem. Anlegget består av både skjulte og åpne elektriske installasjoner.

Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer med jordfeilbeskyttelse og overspenningsvern. Hovedsikringen er på 4 x 32 A, ifølge kursfortegnelsen.

Det elektriske anlegget er utført av Holm Elektro AS. Samsvarserklæring for den elektriske installasjonen, datert 27.06.2016, ble fremlagt i dokumentasjonsperm på befaringen.

Den elektriske installasjonen er kun vurdert gjennom den forenklede kontrollen som omfattes av forskrift til avhendingslova. Det er ikke utført en fullstendig elektrofaglig kontroll.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Leiligheten er utstyrt med seriekoblede røykvarslere tilknyttet bygningens felles brannvarslingsanlegg. Det er også plassert brannslukningsapparat i leiligheten. Brannvarslingsanlegget og slukkeutstyret er ikke funksjonstestet av takstingeniør på befaringstidspunktet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

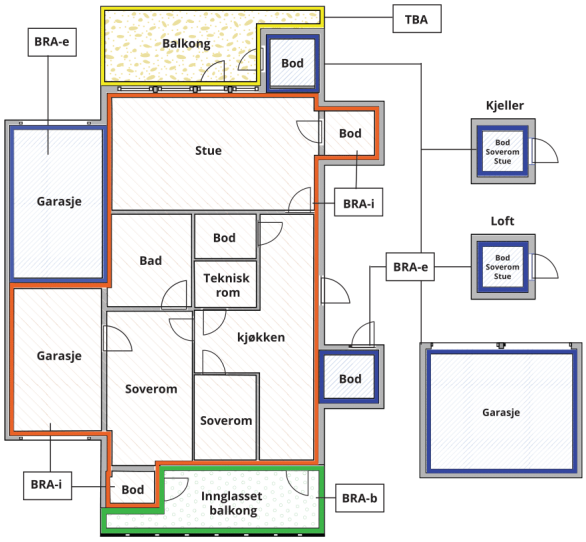
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. etasje	90			90	16
Underetasje		5		5	
SUM	**90**	**5**			**16**
SUM BRA	**95**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3. etasje	Entré, stue/kjøkken, bod, bad/vaskerom, 2 soverom		
Underetasje		Bod	

Kommentar

Leilighetens bruksareal (BRA-i) er oppmålt og beregnet til 90 m² etter målereglene i NS 3940:2023. As-built-tegningene angir et areal på 88,2 m². Avviket på 1,8 m² mellom tegningsgrunnlaget og oppmålt areal skyldes forskjeller mellom prosjektert/tegnet areal og faktisk oppmålte innvendige mål. Oppmålt BRA-i på 90 m² legges til grunn i rapporten.

Boenheten har tilhørende biloppstillingsplass for en bil i felles parkeringsanlegg. Kjøreadkomst til oppstillingsplassen er via garasjeport. I tillegg er det gangadkomst via trapperom/heis og dør til det fri. Det medfølger også en separat bod på ca 5 kvm i underetasjen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Riksfjord Taksering AS
Holavegen 13
6440 ELNESVÅGEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.10.2026	Hans Fredrik Riksfjord	Takstingeniør
	Leietaker	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1506 MOLDE	33	401		19	4240.6 m²	Seeiendom.kartverket.no	Ikke relevant

Adresse

Jordbærvegen 31- D302

Hjemmelshaver

Solid Boliger AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Jordbærvegen ligger i attraktivt i Årølia Vest, ca. 7 kilometer øst for Molde sentrum. Årølia bydel består i hovedsak av nyere bebyggelse. Boligmassen er i dag spredt fordelt på eneboliger, tomannsboliger og leilighetsbygg.

Adkomstvei

Offentlig.

Tilknytning vann

Offentlig.

Tilknytning avløp

Offentlig.

Regulering

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

Om tomten

Felles eiet tomt på 4240 kvm.

Tinglyste/andre forhold

Til leiligheten tilhører det én parkeringsplass i felles garasjeanlegg samt en bod på ca 5 kvm. Se vedlagte seksjoneringstegninger i salgsoppgaven for plassering av garasjeplassen. I tillegg er det gjesteparkeringsplasser på nord- og sørsiden av leilighetskomplekset.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	26.10.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	26.10.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.10.2026	
2	28.10.2026	Endret benkeplate under oppsummering fra heltre til laminat.
3	20.11.2026	Det er fremlagt servicerapport fra Ielektro AS, datert 02.11.2026, som dokumenterer utbedring av tidligere registrert rotorfeil på ventilasjonsaggregatet. På bakgrunn av fremlagt dokumentasjon er tidligere registrert avvik fjernet, og tilstandsgraden endret fra TG2 til TG1. Revisjonen er utført uten ny befaring. Øvrige vurderinger i rapporten er uendret.
4	20.11.2026	Det er fremlagt servicerapport fra Ielektro AS, datert 02.11.2026, som dokumenterer utbedring av tidligere registrert rotorfeil på ventilasjonsaggregatet. På bakgrunn av fremlagt dokumentasjon er tidligere registrert avvik fjernet, og tilstandsgraden endret fra TG2 til TG1. Revisjonen er utført uten ny befaring. Øvrige vurderinger i rapporten er uendret.

For gyldighet på rapporten se forside

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.»*