

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 opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

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 fuktspøk.

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 ivarettatt. 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 kan 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.

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

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.

INNENDIG

[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. Varmtvannsbereider 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](#)

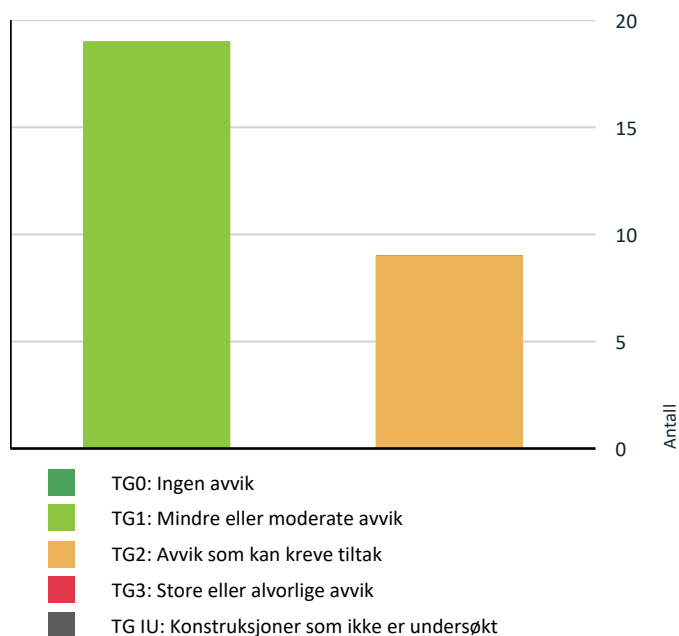
Tomannsbolig

- 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 registreringer som tomannsbolig til grunn for vurderingen av dagens bruk.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! 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

- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. [Gå til side](#)
- ! 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 personskafe.
- ! 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.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [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](#)

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. Takteking 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: Takteking 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

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Vanntett sjikt er eldre enn 18 år. Det ble registrert normal aldersslitasje på taktekingen, 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 takteking. Det anbefales å fjerne mose og begroing skånsomt, samt følge opp takteking, undertak, beslag og gjennomføringer med jevnlig kontroll.

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 stigeledd 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 takteking.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Boligen har saltak med takkonstruksjon av tresperrer og undertak av bordtro. Konstruksjonen er besikket 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.

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 uttørring 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 visning/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/terrasedekke 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.

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.

INNENDIG

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 diffusjonssperre 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 tilfredsstillende 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

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 uttørring før gjenoppbygging. Molde VVS AS hadde utført de aktuelle vann- og avløpsarbeidene.



TG 2 Felles vaskekjeller

Beskrivelse

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 tilfredsstillende 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

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 registrert 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. Lufthing 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 følger av alder og materialsitasje.

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.

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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet. 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

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.

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

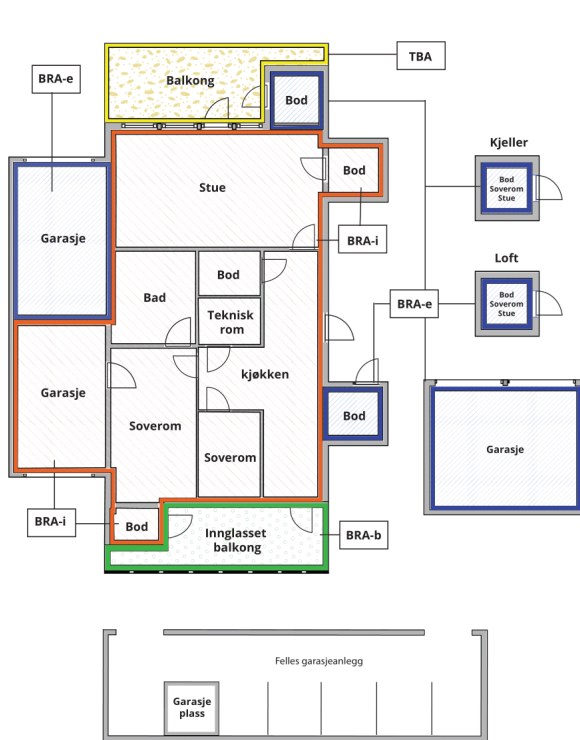
Hva er måleverdig areal?

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 optas 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
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 seksjonerings tegninger samsvarer med dagens bruk og inndeling av boligen. På bakgrunn av dette legges seksjonerings tegningene 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.

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 m ²	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.

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

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 minimumsinholdet 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 befaringsstidspunktet, 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. Funksjonssprøving 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."*