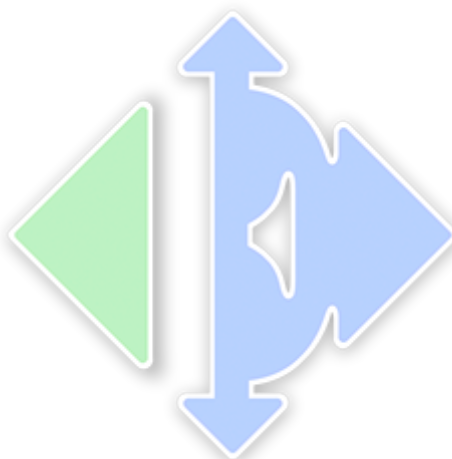


Leilighet
Åsevegen 20
6017 Ålesund



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
11	TG 1	Ingen vesentlige avvik
1	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
1	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Audun Bakkebo

Dato: 28/04/2026

Hovdevegen 70

Ålesund 6019

99323212

post@aaalesundtakst.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).

Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning**. Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata: Gnr:50, Bnr: 5
 Hjemmelshaver: Michael Eugene Thomsen
 Seksjonsnummer: 8 Eierbrøk: 1/20
 Festenummer:
 Andelsnummer:
 Byggeår: 2024
 Tomt: 5440,7 m²
 Kommune: Ålesund

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver: Michael Eugene Thomsen
 Befaringsdato: 31.03.2026
 Fuktmåler benyttet: Protimeter fuktmåler.
 Vann: OFFENTLIG
 Avløp: OFFENTLIG
 Adkomst: OFFENTLIG

OM TOMTEN:

Nyere flott og moderne eierleilighet med attraktiv beliggenhet på Åse
Boligen har fin utsikt mot Borgundfjorden og Sunnmørsfjella, sydvendt skjermet balkong på 12 kvm
Romslig parkeringsplass og bod på 5 kvm i felles parkeringsanlegg.
Ca. 1 km til Moa og 12 km til Ålesund sentrum.

OM BYGGEMETODEN:

Lav boligblokk bestående av 8 leiligheter, hvor underetasjen er utformet som en åpen parkeringsgarasje med tilhørende boder, teknisk rom, heis samt overbygd betongtrapp til inngangsparti i 1. etasje. I front av parkeringsgarasjen (mot syd) er det åpent med bæring i betongsøyler.

Bygningen inneholder for øvrig leiligheter i 1. og 2. etasje.

Grunnmurer er oppført i betong. Yttervegger er oppført i bindingsverk, utvendig kledd med bordkledning og delvis fasadeplater. Etasjeskillere i bygget er utført i betong og trebjelkelag. Bygget har flatt tak, utført i trekonstruksjon og antatt tekket med papp eller tilsvarende.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Moderne leilighet med høy standard. Boligen har en god planløsning. Boligen har egen parkeringsplass og sportsbod i parkeringsplan under boligene. Herfra går det heis og trapp til overbyggt svalgang.

Leiligheten er gjennomgående og har livsløpsstandard.

Leiligheten fremstår som ny med lite bruksslittasje i forhold til byggeår.

Se under de enkelte bygningsdelene for mer informasjon om boligen.

ANNET:

Kommunale utgifter. 16 200,- pr. år (gjelder vann, avløp og renovasjon).

DOKUMENTKONTROLL:

Ambita, egenerklæring, tegninger, infoland, situasjonskart, kontrollrapport 13.11.2024 (Elsikkerhet Møre), matrikkelrapport, FDV-dokumentasjon fra rørleggerarbeidet.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Boligen har 1-stavs eikeparkett i alle rom, med unntak av badet som har flislagt gulv og vaskerommet som har gulvbelegg.

Vegger består hovedsakelig av malte, glatte overflater, mens veggene på badet er kledd med fliser.

Himlingene i alle rom er hvite og glatte, og det er montert innfelte spotter i himlingen på stue/kjøkken samt på badet.

Det er monterte hvite, glattet innerdører og ytterdør som er brann- og lydklassifisert.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Leiligheten er i original stand fra byggeår.

FELLESKOSTNADER:

Totale felleskostnader pr. månedlig intervall: 1 533,-

VERDIBEREGNING:

Når det estimeres en teknisk verdi på bygning(er), beregnes dette ut i fra hva det vil koste å bygge en tilsvarende bygning etter nåtidens forskrifter.

Som oftest gjøres det fradrag på grunnlag av for eksempel: alder, slitasje, vedlikeholdsmangler, uferdige arbeider og utidsmessighet.

Bolig, som ny i dag:	5 600 000,-	
- Fradrag:	- 50 000,-	
= Teknisk verdi bolig:	5 550 000,-	5 550 000,-
Garasjeplass	300 000,-	
Bod i garasjeanlegg	50 000,-	
	350 000,-	350 000,-

Tomteverdi:		800 000,-
-------------	--	------------------

Markedsverdi (normal salgsverdi):		= 6 700 000,-
--	--	----------------------

<i>Låneverdi (forsiktig antatt markedsverdi):</i>		<i>5 360 000,-</i>
---	--	--------------------

BESKRIVELSE AV MARKEDSVERDI:

Markedsverdien er satt utfra det som etter takstmannens skjønn kan forventes i dagens marked slik eiendommen fremstår på befaringstidspunktet. Beliggenhet, standard, størrelse og tilstand tatt i betraktning.

AREALER OG ANVENDELSE:**Arealmåling**

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om målereglene:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i målereglene eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
2. Etasje	92	5		12
SUM BYGNING	92	5		
SUM BRA	97			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

BRA-i:

2. etasje: Stue/kjøkken, 2 soverom, gang, bad og vaskerom.

BRA-e:

Bod i parkeringsgarasje.

MERKNADER OM AREAL:

Bemerk at vaskerom viser som bod på plantegningen.
Lagerbod i parkeringsgarasjen.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Fjernvarme i blokken med tekniskrom i parkeringsgarasje.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Denne rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann som ikke har noen bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen.

Denne takst forutsetter at det ikke foreligger klausuler/kontrakter/servitutter som begrenser eiendommens verdi.

ANDRE MERKNADER:

På området er det tilgang til gjesteparkering og lekeplass.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Ålesund Takst v/Audun Bakkebø

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.bmtf.no

Ansvarlig for rapporten:

Audun Bakkebø

Takstmann

28/04/2026



Audun Bakkebø

1. Våtrom**1.1 Bad****TG 1** 1.1.1 Overflate vegger og himling

Badet er flislagt og innredet med servantinnredning med helstøpt vask/benk over skuffeseksjon, samt et høyskap. Dusjhjørne med glassvegg og glassdør. Vegghengt toalett.

Merknader:**TG 1** 1.1.2 Overflate gulv

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Gulv med 60x60 cm flis fra Modena.

Merknader:**TG 1** 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membran er fra 2024

Hulltaking til tilstøtende rom er ikke utført på grunn av manglende tilkomst. Det er ellers gjennomført fuktmålinger uten påvisning av unormale fuktverdier.

Merknader: Gulvet er nedsenket i dusjhjørne.



1.2 Vaskerom

TG 1 1.2.1 Overflate vegger og himling

Vaskerom med våtromsmalte vegger og gulv med beleg. Rommet er utstyrt med skyllekum, opplegg for vaskemaskin og ventilasjonsanlegg (Systemair). Videre inneholder rommet sikringsskap, fordelerskap for rør-i-rør-system og skap for vannbåren varme.

Merknader:



TG 2 1.2.2 Overflate gulv

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen, men fallforhold på gulvet er ikke iht. dagens krav, bort i mot flatt gulv.

Merknader: Gulvbelegg med oppbrett på ca. 7 cm langs innervegger.



TG 1 1.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Gulvet er belagt med våtromsbelegg, montert sluk i gulvet.

Merknader: Hulltaking til tilstøtende rom er ikke utført på grunn av manglende tilkomst. Det er ellers gjennomført fuktmålinger uten påvisning av unormale fuktverdier.

2. Kjøkkenet

TG 1 2.1 Sigdal kjøkken

Kjøkkenet er åpent og moderne, med innredning med glatte, grå fronter og laminat benkeplate, samt glassplate på vegg mellom benkeplate og overskap.

Kjøkkenet er utstyrt med platetopp og kjøkkenvifte fra Røroshetta, samt integrert stekeovn, kjøle-/fryseskap og oppvaskmaskin.

Merknader: Kjøkkenet fremstår uten nevneverdige tegn til bruksslitasje.



3. Andre Rom

TG iu 3.1 Andre rom

Stoppekran og vannmåler er plassert i felles tekniskrom i garasjeanlegget.

Merknader:



4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Vinduer og balkongskyvedør med ramme av tre og 2-lags isolerglass.
Vinduer på kjøkken med utvendig alukledning.

Merknader: Det er montert utvendig solskjerming (ZIP-screen) på kjøkkenvinduene samt innvendige plisségardiner (foldet stoff).



5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Fra stuen er det skyvedør ut til en overbygd balkong med terrassebord og glassrekkverk.

Merknader: Montert lys og uttak for strøm.



6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Det er fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Vegghengt toalett har integrert lekkasjesikring (sealing bag) og funksjon for synliggjøring av eventuell lekkasje.

Merknader: Skap for rør-i-rør og skap for gulvvarme er plassert på vaskerom.



TG 1 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvann fra sentralvarmeanlegg.

Merknader: Tekniskrom for fjernvarme er plassert i parkeingsanlegget.



TG 1 6.3 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

Merknader: Ventilasjonsanlegg (Systemair) er plassert på vaskerom.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Sikringsskap er plassert på vaskerom/tekniskrom.

Merknader: Det er felles el. rom/tekniskrom i garasjeanlegget, med egen strømmåler tilhørende enheten.

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

Tilleggsopplysninger:

Egenerklæringen er utført/underskreve av Izabella Wieslawa Vadseth, det er også fremvist fullmaktsskjema

Takstmannens vurdering ved TG2:**1.2.2 Vaskerom Overflate gulv**

Tilstandsgrad med hensyn på at fallforholdet ikke er iht. dagens krav.

Takstmannens vurdering ved TG3: