Norsk takst

Tilstandsrapport

Leilighet
Østre Aspehaug 11 , 6010 ÅLESUND
ÅLESUND kommune
gnr. 25, bnr. 203
Andelsnummer 14

Markedsverdi

2 350 000

Sum areal alle bygg: BRA: 67 m² BRA-i: 48 m²



Befaringsdato: 28.10.2026 **Rapportdato:** 12.11.2026 **Oppdragsnr.:** 20300-1501 **Eiendomsverdi ref nr:** DI8876

Autorisert foretak: Artikon AS **Sertifisert Takstingeniør:** Gaute Aabrekk

Art-ikon
ARKITEKT \ TAKSERING \ INGENIØR \ KONSULENT

C
ENERGIMERKE

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.

Artikon

Artikon leverer trygghet gjennom faglighet og presisjon.

Vi er sertifiserte gjennom Norsk Takst og kombinerer takst, arkitekt og ingeniørkompetanse for å gi helhetlige vurderinger av bygg og boliger.

Vi bruker moderne arbeidsmetoder som 3D skanning, presis arealmåling og egen sidemannskontroll for å sikre kvalitet i hvert oppdrag. Våre rapporter er grundige, tydelige og laget for å tåle spørsmål – enten de kommer fra meglere, kjøpere, selgere eller kommunen.

I tillegg til takst leverer vi tjenester innen arkitektur, byggesøknader, bruksendringer, seksjonering, skade og reklamasjonstakst, uavhengig kontroll m.m.

Artikon – presisjon, fagkunnskap og løsninger som skaper trygghet.



Rapportansvarlig

Gaute Aabrekk

gaute@artikon.no

971 39 823

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.

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

Leiligheten er fra 1981 og ligger i 3. etasje. Det er registrert flere forhold som krever vedlikehold og utbedring, blant annet utettheter mellom vindu og karm og en utett inspeksjonsluke i våtsone på badet. Dette er ikke uvanlig for bygninger på denne alderen, og det anbefales å utarbeide en plan for nødvendige tiltak.

Ifølge rekvirent ble badet oppusset ca. 2010, og kjøkkenfrontene er skiftet. Øvrige overflater er fra byggeår.

Ved flere av bygningsdelene er det i rapporten anbefalt å gjennomføre ytterligere undersøkelser. Det oppfordres til å gjøre slike undersøkelser før kjøp eller salg for å sikre en tryggest mulig handel og gi god oversikt over boligens tilstand. Hele tilstandsrapporten må leses grundig, og innholdet må forstås for og få tilstrekkelig kjennskap til eiendommen.

Dersom kjøper eller selger ikke har nødvendig kompetanse til å vurdere behovet for tiltak, konsekvensene av de registrerte forholdene, eller er usikker på mulige skjulte avvik, anbefales det å ta kontakt med undertegnede. Vi kan bistå med råd og hjelp til vurdering og planlegging av nødvendige utbedringer. Merk at registrerte forhold er basert på befaringsaktuelle observasjoner og kan ha både mindre eller større konsekvenser enn det som fremkommer i rapporten. TG1 innebærer normal slitasje og ikke ingen slitasje. Det kan være kort vei til TG2 dersom vedlikehold og tilsyn uteblir. Jevnlig tilsyn og vedlikehold er nødvendig for å holde en bygningsdel på TG1.

Leilighet - Byggeår: 1981

UTVENDIG Gå til side

Vinduene er av PVC med 2-lags isolerglass som er skiftet i 2007. Det er brann- og lydklassifisert entrédør fra byggeåret, samt PVC balkongdør med 2-lags glass fra 2007. Balkongen er oppført i betong og er flislagt. Rekkverket er utført i aluminium med fasadeplate.

Fasaden består av fasadeplater og mur. Ifølge mottatte dokumenter ble fasaden rehabilitert i 2005–2007. I vedtaket er det opplyst at fasadene ble endret fra aluminiumsplater til delvis forblending med tegl og Steni Color-plater. Vinduene ble skiftet, men samme plassering og størrelse ble beholdt.

Vegger, tak, vinduer og utvendige fasader tilhører areal/ bygningsdel som borettslaget eier og håndterer i fellesskap og er ikke vurdert etter kravene til en tilstandsrapport. Andelen plikter å vedlikeholde vinduer og dører som berører den aktuelle andelen. Utskifting av vinduer og ytterdører er borettslaget sitt ansvar. I rapporten er det vurdert og satt tilstandsgrad på vinduer, dører og veranda/ terrasse som berører aktuell andel.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er parkett. Veggene har vinyltapet på kjøkken, tekstiltapet på stue og malt miljøstrie på soverom og gang. I himlingene er det malte glatte flater. Innvendige dører er malte fyllingsdører. Det er etasjeskiller av betong.

VÅTROM Gå til side

Bad/ vaskerom er pusset opp i 2010, ifølge rekvirent. Veggene er flislagt, og himlingen har malt betong innvendig tak. Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Det er komfyr, oppvaskkum av stål og benkbereder, samt frittstående kjøl/fryseskap. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er utført med kobberrør med loddede, klemte eller andre typer skjøter. Stoppekran er plassert i inspeksjonsluke mellom dusj og toalett. Innvendige avløpsrør er av plastrør. Det er en ca. 120 liters varmtvannsbereder fra 2006. Berederen er plassert i kjøkkenskap.

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Sikringsskapet er utstyrt med skrusikringer og er plassert i fellesgang. Jordfeilbryteren er av typen automatsikring. Siste tilsynsrapport på det elektriske anlegget, er datert 21.11.2012.

Det er installert røykvarslere og brannslukningsapparat.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	67 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	53 m²
Totalpris	2 400 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	2 450 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet

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

- Det er mottatt tegninger datert 19.09.1974.

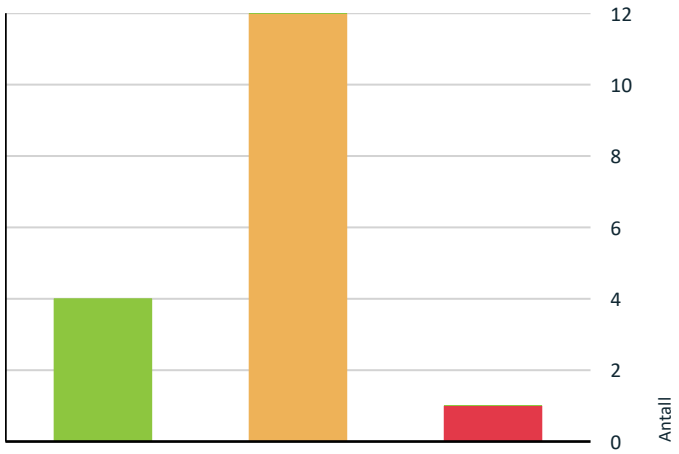
Garasje

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

- Det er mottatt tegninger datert 30.03.1978.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten kan brukes i inntil ett år, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.

Opplever potensielle kjøpere at punkt i rapporten er uklare, oppfordres disse til å ta kontakt med undertegnede for å avklare slike, før eventuelt kjøp.

Vurderingen av det elektriske anlegget er en forenklet kontroll. Viser til ytterligere informasjon som er beskrevet øverst under punktet "Elektrisk anlegg"
Informasjon om tomteforhold, bygningers alder, lovlighet, m.m. bygger på opplysninger fra eier/ rekvirent, samt informasjon som er hentet fra meglerpakken(e) som eventuelt er mottatt fra megler eller levert av eier/ rekvirent. Det er ikke gitt innsyn i komplett byggesaksmappe.

Stoppekraner og ventiler er ikke funksjonsprøvd.

Bilder er eksempelbilder og betyr ikke nødvendigvis at et avvik kun gjelder en plass.

Informasjon om påkostninger, oppgraderinger, ombygginger m.m., samt tidspunkt for utførelsen, er basert på opplysninger fra eier/ rekvirent. I dette oppdraget er det gjennomført enkelte undersøkelser utover minstekravene for tilstandsrapporter etter forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Undersøkelser utover minstenivået kan gi et bedre informasjonsgrunnlag.

Tilleggsundersøkelsene gjelder kun de forholdene som er særskilt angitt, og innebærer ikke at rapporten generelt har et videre undersøkelsesomfang enn det som følger av forskriftens minstekrav. Med mindre annet er uttrykkelig opplyst, er eiendommen og boligen, samt byggverks rom og bygningsdeler, undersøkt på ordinært minstenivå.

Der det er utført undersøkelser utover minstenivået, skal dette leses i sammenheng med rapportens øvrige forutsetninger, avgrensninger, informasjon og beskrivelser av hva som faktisk er undersøkt. For de rom og bygningsdeler som er listet opp nedenfor, er undersøkelsene utført utover forskriftens minstenivå. For disse er – krav til omfang av undersøkelser og kriteriene for tilstandsgrader – i standarden NS 3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig (Tillegg A punkt A.2 og A.3) benyttet:

Følgende forhold er undersøkt utover minstekravet:
- Andre utvendige forhold
- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner
- Innvendige dører

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

Sammendrag av boligens tilstand

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 3. etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys Gå til side

Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner Gå til side

Utvendig > Andre utvendige forhold Gå til side

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner Gå til side

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør Gå til side

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side

Våtrom > 3. etasje > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling Gå til side

Våtrom > 3. etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv Gå til side

Våtrom > 3. etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget. Det er opplyst at det er utført arbeid i 2010 av Alfa Elektro. Gå til side

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

Boligens energimerking



Beskrivelse

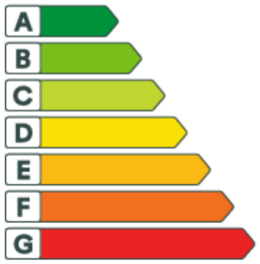
Energimerket er beregnet av Vilda i samarbeid med Enova.

Karakteren er blant annet beregnet ut fra følgende parametre: Leilighet, byggeår 1981, bærekonstruksjon i betong, orginal takisolasjon, orignal isolering i vegger, original gulvisolering, vinduer fra 2007

Energimerke



Energikarakteren
Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima.Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Energi
Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

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

Energirapporter vedlagt

- Energiattest

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
1981

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Ikke bebodd

Standard
Det er normal standard på bygget ut fra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Det er noe slitasje, og det må påregnes oppussingsarbeid. For øvrig henvises det til rapportens enkelte punkter.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er av PVC med 2-lags isolerglass som er skiftet i 2007.

Vurdering av avvik:

• På soveromsvinduet er det en åpning mellom pakningen og vinduet. Vinduet klemmer ikke tilstrekkelig mot pakning.

• Etter utskifting av vinduer har det vært utfordringer med inntrenging av fukt. Dette er synlig på soverommet, hvor foringen er noe svellet. Eier opplyser at forholdet ble utbedret på reklamasjon.

Konsekvens/tiltak

• Åpningen mellom pakning og vindu bør utbedres slik at vinduet klemmer tilstrekkelig. Dette vil redusere risikoen for fuktinntrengning og videre skader på foring og omkringliggende konstruksjon.

• Området bør følges opp videre for å avdekke om det fortsatt forekommer fuktinntrenging. Ved vedvarende eller økende tegn til fukt bør ytterligere undersøkelser og utbedringer gjennomføres for å unngå risiko for fuktskader og muggutvikling.



Vinduet klemmer ikke skikkelig mot pakning.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Det er brann- og lydklassifisert entrédør fra byggeåret, samt PVC balkongdør med 2-lags glass fra 2007.

Tilstandsrapport

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkongen er oppført i betong og er flislagt. Rekkverket er utført i aluminium med fasadeplate.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert sprekk i flis på balkongen. Rekvirent opplyser at det ligger reservefliser i en av bodene i underetasjen.
- Saltutslag er observert i flisfugene på balkongen.
- Flisfugene på balkongen er i dårlig forfatning og bør utbedres for å hindre fuktskader og ytterligere forringelse av konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Sprekk i flis på balkongen bør utbedres for å hindre vanninntrengning og påfølgende skader i betongkonstruksjonen.
Dersom skaden ikke utbedres, kan det føre til redusert levetid og økte vedlikeholdskostnader.
- Saltutslag i flisfugene bør fjernes, og årsaken til saltutslaget bør undersøkes nærmere for å avdekke eventuell fuktproblematikk.
Dersom fuktproblemer ikke utbedres, kan dette føre til forringelse av konstruksjonen og redusert levetid for balkongen.
- Flisfugene bør utbedres for å hindre inntrenging av fukt, som kan føre til skader på betongkonstruksjonen og redusert levetid for balkongen. Manglende utbedring kan medføre økte vedlikeholdskostnader og risiko for ytterligere forringelse av konstruksjonen.



Sprekk i fliser.



Knust flis.



Saltutslag i fuger.

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Vegger, tak, vinduer og utvendige fasader tilhører areal/bygningsdel som borettslaget eier og håndterer i fellesskap, og er derfor ikke vurdert etter kravene til en tilstandsrapport. Andelen plikter å vedlikeholde vinduer og dører som berører den aktuelle andelen, mens utskifting av vinduer og ytterdører er borettslagets ansvar. I denne rapporten er det vurdert og satt tilstandsgrad på vinduer, dører og veranda/terrasse som berører aktuell andel.

Fasaden består av fasadeplater og mur. Ifølge mottatte dokumenter ble fasaden rehabilitert i 2005–2007. I vedtaket er det opplyst at fasadene ble endret fra aluminiumsplater til delvis forblending med tegl og Steni Color-plater. Vinduene ble skiftet, men samme plassering og størrelse ble beholdt.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det bør utarbeides en tilstandsanalyserapport eller vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Manglende planlegging og dokumentasjon kan føre til at nødvendige vedlikeholdstiltak ikke blir identifisert eller gjennomført, noe som øker risikoen for forringelse av bygningsdeler og uforutsette kostnader.

INNVENDIG

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Det er etasjeskiller av betong.

Vurdering av avvik:
• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm. På soverommet er det målt ca. 20 mm over en avstand på 2 meter.

Konsekvens/tiltak
• For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellen rettes opp.
Slike lokale høydeforskjeller kan medføre ujevnheter i gulvet, som kan gi redusert komfort og i noen tilfeller føre til knirk eller utfordringer ved legging av nytt gulvbelegg.
Tiltaket vurderes sjelden som økonomisk rasjonelt alene, men kan vurderes ved fremtidig oppussing.

Det er foretatt stikkontroll av skjevhet i to rom i henhold til standardens krav. Det er målt skjevheter over 2 meter og gjennom hele rommet. Den aktuelle boligen var møblert ved befaring og det kan ikke utelukkes at andre avvik oppdages når boligen er uinnredet. Følgende er målt:

- På stue/ kjøkken er det målt 7 mm over 2 meter og 7 mm gjennom hele rommet.
- På soverom er det målt 20 mm over 2 meter og 20 mm gjennom hele rommet.

Radon

Beskrivelse

Radon er en usynlig og luktfri gass som ligger nede i grunnen. Det varierer geografisk hvor stor forekomst det er av radon. Det er ikke et krav til måling av radon i bolig, men på generelt grunnlag er dette anbefalt. Ved utleie er det et krav til måling av radon. Det ble krav om radonsperre eller andre forebyggende tiltak mot radon på nybygg søkt etter 1. juli 2011. Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:
• Døren inn til soverommet subber noe mot karmen.

Konsekvens/tiltak
• Døren bør justeres slik at den går fritt i karmen, for å unngå unødvendig slitasje og sikre normal funksjon.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Rommet er pusset opp i 2010, ifølge rekvirent. Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2010.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Veggene er flislagt, og himlingen har malt betong innvendig tak.

Vurdering av avvik:
• Det er en sprekk i flisen der kranen til vaskemaskinen er festet.

Konsekvens/tiltak
• Sprekk i flis bør utbedres for å hindre videre oppsprekking og redusere risiko for fuktskader i underliggende konstruksjon.



Sprekk i flis hvor vannkranen til vaskemaskinen er plassert.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforholdene til sluk sammenlignet med kravene i forskriften som gjaldt på befaringstidspunktet. Fallet er målt til 12 mm fra dørterskel til sluk. Gulvet er tilnærmet flatt frem til dusjsonen.

• Det er observert små hull i flisfugen. Dette kan medføre økt risiko for fuktskader i underliggende konstruksjon dersom vann trenger gjennom. Utbedring anbefales for å opprettholde tilstrekkelig fuktsikring.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk for å sikre at vann ledes effektivt bort og for å redusere risikoen for vannskader i konstruksjonen. Manglende fall kan føre til at vann blir liggende på gulvet, noe som øker faren for fuktskader og soppdannelse.

• Hull i flisfugen bør utbedres for å sikre tilstrekkelig fuktsikring og redusere risikoen for fuktskader i underliggende konstruksjon. Dersom vann trenger gjennom fugene, kan det føre til skader på gulvet og eventuelt elektriske varmekabler.



3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Sluket er av plast.

Vurdering av avvik:

• Rett ved dusjen, i våtsonen, er det en inspeksjonsluke. Luken er ikke tilstrekkelig tett i seg selv. Det er ikke kjent om membranen er klemt inn på siden av inspeksjonsluken.

• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv og vegg er eldre enn 15 år, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen. Dette medfører usikkerhet rundt tettesjiktets fremtidige funksjon.

• Det er observert membran i sluk, men det har ikke vært mulig å bekrefte at denne er klemt fast under inspeksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Det bør undersøkes om membranen er korrekt ført og klemt inn rundt inspeksjonsluken, og om luken er tilstrekkelig tett. Mangelfull tetting eller feil utførelse kan føre til fuktskader i konstruksjonen, med risiko for råte, sopp og følgeskader på omkringliggende bygningsdeler.

• Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membranarbeid. Manglende dokumentasjon og høy alder på membranen medfører usikkerhet om tettesjiktets tilstand og funksjon, noe som øker risikoen for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

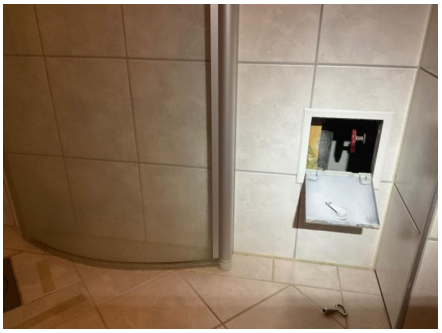
• Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å bekrefte at membranen er korrekt klemt i sluket.
Manglende klemring eller feil utførelse kan medføre økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

Utfyllende beskrivelse av avvik:
- Inspeksjonsluka gir utettheter i våtsone og er ikke tett nok for denne plasseringen. Siden stoppekranen er plassert bak luka, må tilkomst opprettholdes. Det anbefales at det prosjekteres og bygges en tett løsning, alternativt at stoppekranen flyttes til tilkomst utenfor våtsone. Kostnadsestimatet er usikkert, da løsning ikke er avklart og det er uvisst hvordan membranen er avsluttet mot luka.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Sluken er en eldre plastsluk.



Inspeksjonsluke ved dusj.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist riss i servanten.

Konsekvens/tiltak

• Svake riss i overflater/glasur er hovedsakelig av kosmetisk betydning, men kan over tid utvikle seg og føre til økt slitasje eller misfarging. Det anbefales å følge med på utviklingen av rissene. Dersom de forverres eller gir praktiske problemer, bør utbedring eller utskifting vurderes.



3. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon. Det er to avtrekksventiler på badet.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt én fuktmåling nærmest mulig dusjsonen/våtsonen, fra inspeksjonsluke plassert mellom dusj og toalett. Stendere og bunnsvill er av aluminium, men det er en lekt av trevirke under inspeksjonsluken hvor det er foretatt måling med piggelektrode. Det ble målt 8,0 vektprosent fuktighet i trevirket.

Vektprosent fuktighet graderes slik:
- Tørt: Under 11,9 %
- Akseptabelt: 12–15,9 %
- Fuktig: 16–19,5 %
- Meget fuktig: 19,6–27 %
- Vått: Over 27 %

Hulltaking er ikke utført, men det er foretatt fuktmåling fra tilgjengelig inspeksjonsluke.



Fuktmåling i inspeksjonsluke.

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Det er komfyr, oppvaskkum av stål og benkbereder, samt frittstående kjøl/fryseskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er utført med kobberrør med loddede, klemte eller andre typer skjøter. Stoppekran er plassert i inspeksjonsluke mellom dusj og toalett.

Vurdering av avvik:
• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å vurdere utskifting av de innvendige vannledningene, da alder på rørene medfører økt risiko for lekkasjer og vannskader. Eldre kobberrør har usikker gjenværende levetid, og det kan oppstå plutselige skader som kan medføre store kostnader.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av plastrør.

Vurdering av avvik:

• ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• ABS-plastrør eldre enn 33 år har usikker fremtidig funksjon. Det anbefales at rørlegger vurderer avløpsrørene, for eksempel ved rørinspeksjon med kamera, for å avklare behovet for utskifting. Konsekvensen av å ikke følge opp kan være lekkasjer i rør eller skjøter, med påfølgende fuktskader. Eventuell utskifting bør koordineres med borettslaget, da avløpsrørene er knyttet til felles avløpsstamme i blokka.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Vurdering av avvik:

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

Det er vindusventil på kjøkkenet og soverommet. Kjøkken og stue er vurdert som ett større areal enn det en enkelt vindusventil er tilstrekkelig for.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres flere ventiler eller forbedres ventilasjonsløsning i kjøkken og stue for å sikre tilstrekkelig luftutskifting.
Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, økt risiko for fuktskader og redusert bokomfort.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 120 liters varmtvannsbereder fra 2006. Berederen er plassert i kjøkkenskap.

Vurdering av avvik:

• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å vurdere utskifting av varmtvannsberederen, da alder over 20 år gir økt risiko for plutselig svikt og lekkasje, noe som kan medføre vannskader på omkringliggende konstruksjoner.

⚠ 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

Sikringsskapet er utstyrt med skrusikringer og er plassert i fellesgang. Jordfeilbryteren er av typen automatsikring. Siste tilsynsrapport på det elektriske anlegget, er datert 21.11.2012.

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget. Det er opplyst at det er utført arbeid i 2010 av Alfa Elektro.

Konsekvens/tiltak
• Eier har kontaktet Alfa Elektro, men de har ikke samsvarserklæringen. Anbefaler at anlegget kontrolleres av en kvalifisert elektrofaglig person.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er installert røykvarslere og brannslukningsapparat.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget. Det er opplyst at det er utført arbeid i 2010 av Alfa Elektro.

Konsekvens/tiltak
• Eier har kontaktet Alfa Elektro, men de har ikke samsvarserklæringen. Anbefaler at anlegget kontrolleres av en kvalifisert elektrofaglig person.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Lager

Byggeår
1981

Kommentar
Byggeåret er ikke kjent og er satt på grunnlag på byggeår på blokken.

Standard
Bygget har gjennomgående enkel standard.

Vedlikehold
Det er noe slitasje på garasjen, og det må påregnes oppussingsarbeid.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

53 m²/48 m²

Leilighet: Entré, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken, Soverom, 3 Bod

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 14 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 350 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 2 450 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag		**2 400 000**
Tillegg for andel fellesformue	+	8 662
Fradrag for andel felles gjeld	-	70 916
Konklusjon markedsverdi		**2 350 000**

Markedsvurdering

Etter nøye vurdering av vår egen database, samt informasjon fra www.eiendomsverdi.no og www.finn.no, gir vi følgende analyse for den aktuelle boligen:

Objektet ligger nærme Moa handelssentrum, med umiddelbar tilgang til kollektivtransport og alle sentrumsfasiliteter. Du vil være i gangavstand fra kafeer, restauranter og butikker.

Denne boligen har en del slitasje og vil kreve vedlikeholdsarbeid. Det er konstruksjoner og bygningsdeler som er av eldre alder.

Eiendomsverdi.no sitt utvalg av sammenlignbare boliger i området, basert på relevante salg, gir en indikasjon på prisnivået i markedet. Markedsvurderingen er basert på boligtype og skjønnsmessig utvalg av sammenlignbare eiendommer. Vår vurdering er gjort ut fra en helhetsvurdering av objektets standard, beliggenhet og markedsforhold.

Verdien er satt ut i fra betraktning av de ovennevnte kildene, beliggenhet og boligens tilstand.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Østre Aspehaug 14 ,6010 ÅLESUND				20-01-2025	2 590 000	**2 750 000**	75 569	2 825 569	**57 665**
	49 m²	1981	1 sov							
2	Østre Aspehaug 12 ,6010 ÅLESUND				08-06-2026	2 750 000	**2 700 000**	70 916	2 770 916	**56 549**
	49 m²	1981	1 sov							
3	Østre Aspehaug 11 ,6010 ÅLESUND				03-03-2025	2 500 000	**2 650 000**	74 415	2 724 415	**55 600**
	49 m²	1981	1 sov							
4	Østre Aspehaug 9 ,6010 ÅLESUND				30-10-2024	2 400 000	**2 642 000**	77 000	2 719 000	**55 490**
	49 m²	1981	1 sov							
5	Østre Aspehaug 9 ,6010 ÅLESUND				16-01-2026	2 650 000	**2 580 000**	70 915	2 650 915	**54 100**
	49 m²	1981	1 sov							
6	Østre Aspehaug 13 ,6010 ÅLESUND				22-12-2025	2 250 000	**2 250 000**	70 916	2 320 916	**47 366**
	49 m²	1981	1 sov							
7	Østre Aspehaug 13 ,6010 ÅLESUND				14-10-2026	3 490 000	**3 490 000**	95 930	3 585 930	**46 571**
	77 m²	1981	2 sov							

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Leilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		3 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 110 000
Sum teknisk verdi - Leilighet	Kr.		**1 900 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		110 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	48 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**60 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**1 960 000**

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	500 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**500 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**2 450 000**

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

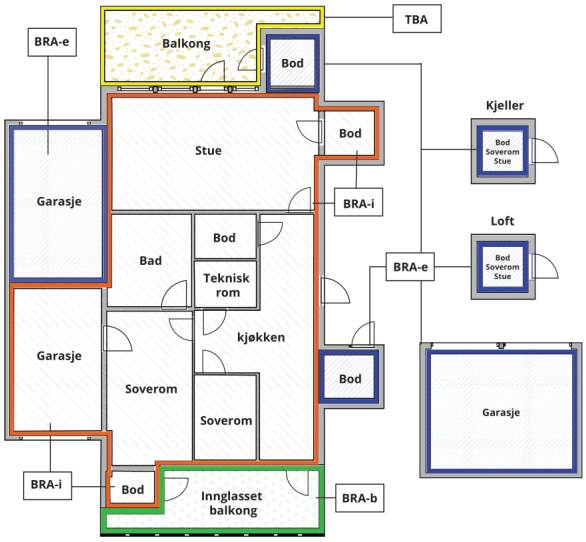
Hva er måleverdig areal?

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	48			48	8
Underetasje		5		5	
SUM	**48**	**5**			**8**
SUM BRA	**53**				

Romfordeling

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

Kommentar

- Romhøyden er målt til ca. 2,39 m.
- Den ene boden (nettingskap) i underetasjen er ikke målbar.

- 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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: - Det er mottatt tegninger datert 19.09.1974.

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

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

Kommentar: Om dagens bruk og samsvar med godkjente tegninger:
-Det er mottatt tegninger fra kommunen, datert 19.09.1974. Rett innenfor inngangspartiet er det på tegningen vist en bod i enden av entréen, mot naboleiligheten. Denne boden finnes ikke i dag og er innlemmet i gangen. Badet er på tegningen vist med en liten vinkel inn mot boden. Denne er ikke der i dag, og badet har rektangulær form. I enden av gangen er det tegnet inn et skap. Våtromsinstallasjonene på badet (toalett, vask, dusj og vaskemaskin) er i dag plassert annerledes enn på tegningen. Flytting av installasjoner i brannskille (sluk, vannrør mv.) kan være søknadspliktig. Det kan ikke fastslås om det er utført arbeid i brannskillet, men det bemerkes at dagens plassering avviker fra tegningen.

Om ferdigattest og byggesakens avslutning:
- Det foreligger ferdigattest på bygget, datert 01.07.1981.
- Det foreligger ferdigattest på fasadeendring/ rehabilitering, datert 29.03.2007.

Anbefaling:
- Boden i entréen (tilleggsdel) er innlemmet i gangen (hoveddel). Dette er en søknadspliktig bruksendring. Flytting av installasjoner gjennom brannskille kan også være søknadspliktig. Artikon anbefaler å avklare forholdene med kommunen og eventuelt søke godkjenning. Det må påregnes saksgebyr.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		14		14	
SUM		**14**			
SUM BRA	**14**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: - Det er mottatt tegninger datert 30.03.1978.

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

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

Kommentar: Om dagens bruk og samsvar med godkjente tegninger:
-Det er mottatt tegninger fra kommunen, datert 30.03.1978.
Om ferdigattest og byggesakens avslutning:
- Det foreligger ferdigattest på garasjen, datert 01.07.1981.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.10.2026	Gaute Aabrekk	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	25	203		0	33078.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Østre Aspehaug 11

Hjemmelshaver
Borettslaget Aspehaugen Al

Kommentar
Arealet er felles for borettslaget

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0303/BORETTSLAGET ASPEHAUGEN AL	954004023	H0303	OBOS	Riksheim Oddrun

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
14	100	66 200	8 662	*31.12.2025*	70 916	*31.12.2025*

Årsregnskap

Regnskapsår	2025		Samlet aksjekapital:		20 800
Omløpsmidler:		2 943 311	Samlet innskuddskapital:		19 350 100
Kortsiktig gjeld (-)	-	479 931	Langsiktig gjeld (+):	+	21 477 029
Disponible midler:		2 463 380	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:		40 827 129

Kommentar
Informasjon fra regnskap er kun ført inn i rapport. Ytterligere analyse er ikke gjort.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er sentralt beliggende på Holen, Moa i Ålesund kommune. Området består av eneboliger, blokker, næringsbygg og det er kort vei til Moa Handelssentrum.

Adkomstvei

Det er tilkomst via kommunal vei, med privat stikkveg inn til eiendommen.

Tilknytning vann

Det er kommunale vannledninger med private stikkledninger inn til bygget.

Tilknytning avløp

Det er kommunale avløpsledninger med private stikkledninger inn til bygget.

Regulering

1508 1504225 Spjelkavikplanen, reg.plan for område BK 1, m/best (7.8.1974)
1508 1504225A Endring for BS 1 og BS 2, samt flytting av veg 3 (27.11.1986)
1508 1504264 Spjelkavikplanen, reg.plan for område B 3 - Spjelkavik sentrum

Eiendommen er regulert til: Blokkbebyggelse, Felles grøntareal, Felles parkeringsplass, Gang-/sykkelvei, Gatetun, Kjørevei, Offentlig bygg - institusjon, Bolig/Forretning/Kontor og kjørevei.

Det er pågående reguleringsarbeid - 1508 2019013734 Moa - områdeplan

Om tomten

Eiendomen er stor og eies av borettslaget. Borettslaget består av flere bygg. Område er flatt og består blant annet av gressplen, bebyggelse og asfalterte veier.

Tinglyste/andre forhold

Det er registrert rettigheter/ heftelser/ servitutter på eiendommen. Disse er ikke detaljert gjennomgått av takstmann. Kontakt megler for ytterligere gjennomgang av disse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	29.10.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	29.10.2026		Gjennomgått		Nei
Energiattest	30.10.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	06.11.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.11.2026	
2	13.11.2026	
3	13.11.2026	Justert ferdigattest garasje
4	17.11.2026	Kommentarer fra kunde, vedrørende kursfortegnelse og avtrekk på bad som fungerer.
5	17.11.2026	

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 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.»*