



TOMANNSBOLIG, VERTIKALDELT · TILSTANDSRAPPORT
MED VERDITAKST

Haukåsbakken 3

6240 ØRSKOG



Matrikkel	Gnr 690: Bnr 11
Kommune	1508 ÅLESUND KOMMUNE
Byggear	1993
Befaringsdato	30.07.2026
Takstingenør	Frode Mauren
Referansenummer	STCW2YPY
Rapportdato	31.07.2026

BRA-i
108 m²

BRA-e
11 m²

BRA-b
0 m²

TBA
56 m²

3
TG3

20
TG2

11
TG1

0
TG0

Kostnadsestimat for utbedring TG3
235 000 - 305 000

Vurdert markedsverdi
kr 3 000 000

§ 1-6. Rapportens varighet

«Tilstandsrapporten kan ikke være eldre enn ett år på det tidspunktet kjøperen binder seg til å kjøpe boligen»

Dette gjelder fra oppgitt rapportdato iht NS 3600 2025



møretakst

Takstingenør Frode Mauren
tlf 922 36 850 - frode@moretakst.no

AUTORISERT FORETAK

Sunnmøre Eiendom Takst AS
Org.nr 911810239

Innhold

1 - Sammendrag/spesielle forhold	4
1.1 - Sammendrag	4
1.2 - Spesielle forhold	4
1.3 - Oppdragets mandat	4
1.4 - Oppdrag	5
2 - Eiendom og bygninger	7
2.1 - Beskrivelse av område	7
2.2 - Eiendommer	7
2.3 - Bygninger	7
3 - Tilstandsrapport	10
3.1 - Oppsummering	10
3.2 - Vertikaldelt 2-mannsbolig	11
3.3 - Forenklet vurdering av elektrisk anlegg	24
3.4 - Lovlighetsmangler	25
4 - Verdivurdering	26
4.1 - Oppsummering	26
4.2 - Teknisk verdi	26
4.3 - Sammenlignbare objekter	26
5 - Bilder	28
6 - Vedlegg og kilder	29
7 - Forutsetninger	30
8 - Ansvarlig takstingeniør	33

9 - Versjoner av rapporten

34

1 Sammendrag/spesielle forhold

1.1 Sammendrag

Haukåsbakken 3 er en vertikaldelt tomannsbolig fra 1993 i et etablert og rolig boligområde øst for Sjøholt sentrum i Ørskog, med kort vei til skole, barnehage, idrettsanlegg og servicetilbud. Tomten er opparbeidet med plen og terrasse. Det bemerkes at hekk mot vest, del av avkjørsel og en mindre del av terrassen ligger inn på nabotomt.

I tilstandsrapporten (utarbeidet etter forskrift om Tryggere bolighandel og NS 3600:2025) fremgår det at det er behov for noe tiltak - jmfør tilstandsrapporten.

Verdidelen angir en markedsverdi på 3 000 000 kroner per 31.07.2026.

1.2 Spesielle forhold

- Enkelte konstruksjoner og bygningsdeler som etter gjeldende forskrift (Tryggere bolighandel) normalt ikke inngår i en full teknisk tilstandsvurdering, er likevel vurdert med et begrenset fokus på helse-, miljø- og sikkerhetsforhold (HMS). Dette gjelder blant annet innvendige og utvendige trapper, forstøtningsmurer, innvendige dører, utvendige vann- og avløpssystemer, samt ildsteder og skorsteiner inne i boligen. Slike forhold er primært vurdert med sikte på å avdekke åpenbare risikoforhold eller mulige avvik av betydning for sikkerhet, og er derfor ikke gjennomgått eller beskrevet med samme detaljeringsgrad som de konstruksjonene som inngår i selve tilstandsvurderingen etter gjeldende forskrift og standard, og heller ikke satt tilstandsgrader på HMS avvik.
- Rapportens undersøkelsesnivå er basert på kravene i forskrift om Tryggere bolighandel, mens fastsettelse av tilstandsgrader er utført i henhold til NS 3600:2025.
- NS 3600:2025 inneholder både tilleggsbestemmelser og utdypende bestemmelser knyttet til undersøkelsesnivå. Slike tilleggsundersøkelser inngår ikke i denne rapportens undersøkelsesnivå, med mindre dette er særskilt angitt under det aktuelle punktet.
- For å oppfylle forskriftens tydelighetskrav er enkelte konstruksjoner vurdert samlet, mens andre må ses i sammenheng:
 - Vann- og avløpsledninger innvendig i boligen vurderes samlet, mens sluk vurderes separat for hvert våtrom.
 - Nedenfornevnte konstruksjoner vurderes hver for seg, men må ses i sammenheng:
 - (Fasader og veggkonstruksjon)
 - (Grunnmur og fundamenter)
 - (Rom under terreng og drenering/tettesjikt)
 - (Taktekking, takkonstruksjon, takutstyr/beslag og overlysvinduer)

1.3 Oppdragets mandat

Tilstandsrapporten er utarbeidet med undersøkelsesnivå i samsvar med forskrift om Tryggere bolighandel, mens fastsettelse av tilstandsgrader er gjennomført i henhold til NS 3600:2025

1.4 Oppdrag

Kunde/rekvirent

Hatlen-Dyrkorn Sunniva

Formål med taksten

Tilstandsrapport i forbindelse med salg av eiendommen.

Verdi

kr 3 000 000

Dato verdsetting

31.07.2026

Befaringsdato

30.07.2026

Tilstede på befaringen

Frode Mauren og Astrid Dyrkorn Steinan

Takstingeniør

Frode Mauren

frode@moretakst.no

Tlf. 92236850

03.08.2026



Frode Mauren

(Oppdrag: 97a9fb63-7586-4f10-a230-ea2a9970a8d3 - version 3)



Kilder: Kartverket

2 Eiendom og bygninger

2.1 Beskrivelse av område

Haukåsbakken 3 ligger i et etablert og rolig boligområde øst for Sjøholt sentrum i Ørskog. Nærområdet består hovedsakelig av boliger, med nærhet til skole, barnehage, idrettsanlegg etc.. Sjøholt sentrum har dagligvarebutikker, bensinstasjon, kulturhus, bibliotek og øvrige servicetilbud. Området har også gode muligheter for friluftsliv med nærhet til skog, fjell og fjord, samt aktivitetspark og idrettsanlegg på Sjøholt.

2.2 Eiendommer

Matrikkel		Hjemmelshavere	
Kommune	1508 ÅLESUND	HATLEN-DYRKORN SUNNIVA	1/2
Gårdsnummer	690	STEINAN ASTRID DYRKORN	1/2
Bruksnummer	11	Tomteareal	607.3 m ²

Totalt tomteareal

607.3 m²

2.3 Bygninger

Totalt bruksareal

119 m²

Sum BRA-i 108 m²

Sum BRA-e 11 m²

Sum BRA-b 0 m²

Sum TBA

56 m²

2.3.1 VERTIKALDELT 2-MANNSBOLIG

Tomannsbolig, vertikaldelt

Haukåsbakken 3
6240 ØRSKOG

Byggeår: 1993



2.3.1.1 BESKRIVELSE AV BYGNING

UTVENDIGE FORHOLD

Taktekkingen er av betongtakstein.

Renner og nedløp er i metall fra byggeår, nedløpsrør er ført ned i rør i grunnen, ukjent videre rørsystem.

Det er stigetrinn for feier.

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Det er ei mindre luke på ene soverom på loft.

Bygningen er oppført i lettklinkerblokker og bindingsverkskonstruksjon.

Utvendig kledd med liggende bordkledning på bindingsverkkonstruksjonen på loftsetg. Treverk er malt i 2022. Pusset mur i hovedetasje.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Noen vinduer pusset og malt igjen i 2022. På bad på loft et det et overlysvindu i tre med 2-lags glass fra byggeår.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør og boddør i tre med 2-lags glass fra byggeår.

Byggegrunn er ikke kjent.

Bygget er oppført uten kjeller, med støpt betongplate på grunn og betong ringmur.

Treterrasse på terreng på ca 56 kvm mot vest og nord, levegg og trerekkeverk.

Tilbygd to enkle boder mot vest, betonggulv, enkle trevegger med liggende bordkledning, takkonstruksjon i tre tekket med bølgeasfaltplater.

INNENDIGE FORHOLD

Boligen har ei innvendig tretrapp fra byggeår. Den har et trerekkeverk .

Det er støpt plate mot grunnen i 1.etasje, trebjelkelag mellom etasjene.

I loftsetasje er det malte tapetserte veggflater og malte beisa panel i innvendige tak. Loftsetasje har vinyl på gulv fra byggeår. Boligen har i hovedetasje malte tapetserte veggflater samt noe mslte panelplater og himlingsplater i innvendige tak. Hovedetasje har vinyl og parkett på gulv. Det er sluk i gulvet i bod. Det er gulvvarme i stue/kjøkken fra 2009.

Malte fyllingsdører.

VÅTROM

Bad på loft er fra byggeår og ca 33 år, Det foreligger ingen dokumentasjon Det har vinylbelegg på gulv, og malte tapetserte veggflater, malt panel i innvendig tak. Badet har innredning med servant, WC og badekar. Panelovn som oppvarmingskilde. det er naturlig ventilering.

Bad i hovedetg er oppusset i ca 2007. Badet har flislagte vegger og himlingsplater i innvendig tak. Badet har flislagt gulv fra ca 2007, gulvvarme fra byggeår. Badet har wc, servant, dusjvegger og opplegg for vaskemaskin. Badets overflater er malt opp på flisene i 2023 samt montert nye dusjvegger, underliggende tettesjikt er fra 2007. Badet ventileres hovedsakelig naturlig gjennom ventil i tak

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning fra byggeår, malte glatte fronter, fronter malt opp igjen for noen år siden og nye håndtak. Eik benkeplate med fliser over kjøkkenbenk. Løse hvitevarer, oppvaskmaskin og komfyr. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Det er parkett på gulv

TEKNISKE INSTALLASJONER

Boligen har periodisk avtrekk fra kjøkken, kombinert med naturlig tilluft via vegg- og vindusventiler.

Innvendig vannledning er utført med kobberør, som var vanlig løsning i perioden da boligen ble oppført. Stoppekran er montert i bod.

Innvendige avløpsledninger er hovedsakelig utført i plast (PVC/PP), som er vanlig løsning i boliger fra byggeår og utover. Varmtvannstanken er på ca 120 liter fra byggeår montert i bod med sluk. Trykkventil er skiftet ut i 2020.

Det er peisovn i stue fra ca 2017. Elementpipe fra byggeår.

Tomtebeskrivelse:

- Tomta er opparbeidet med plen, treterrasse, hekk, beplantning, frukt og bærtre etc Gjør oppmerksom på at hekk mot nabo i vest ikke ligger i tomtengrense men en del innpå nabo. Slik at del av avkjørsel og mindre del av terrasse ligger inn på nabo.

Reguleringsmessige forhold:

- Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse

Vann:

- Eiendommen er tilknyttet Ørskog vassverk via private stikkledninger.

Avløp:

- Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Adkomstveg/parkering:

- Adkomst via asfaltert regulert veg.

Kostnader:

- Eiendomsskatt ca kr 4 500 pr år
- Kommunale avgifter ca kr 12 600 pr år
- Vannavgift - ikke mottatt

2.3.1.2 AREAL

Bod på loft er ikke måleverdig areal.

Loft		TBA: 0 m ²	Sum BRA: 41 m ²
Internt bruksareal (BRA-i)	Bad, Hall m/trapp, Soverom, Soverom, Soverom, Bod		41 m ²
1.etasje		TBA: 56 m ²	Sum BRA: 78 m ²
Internt bruksareal (BRA-i)	Bad, Hall m/trapp, Soverom, Stue/kjøkken, Vindfang		67 m ²
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Utebod, Utebod		11 m ²

3 Tilstandsrapport

3.1 Oppsummering

VERTIKALDELT 2-MANNSBOLIG

A.2.1.2	Overflater – Gulv	TG3
A.2.1.3	Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger	TG3
A.3.18.5	Takvindu, takluker og overlys	TG3
A.2.1.1	Overflater – Vegger og himling	TG2
A.2.1.3	Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger	TG2
A.2.1.5	Ventilasjon	TG2
A.2.1.9.1	Dokumentasjon av vanntett sjikt	TG2
A.2.13.1	Vannledninger	TG2
A.2.13.3	Varmtvannsbereder	TG2
A.2.15.1	Skadedyr og fuktkrevende insekter	TG2
A.2.2.2	Overflater – Gulv	TG2
A.2.2.4	Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt	TG2
A.2.2.6	Innredning	TG2
A.2.4.1	Overflater – Vegger og himling	TG2
A.2.4.2	Overflater – Gulv	TG2
A.3.17.3	Vinduer og ytterdører	TG2
A.3.18.1	Tak- og loftskonstruksjon	TG2
A.3.18.2	Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp	TG2
A.3.18.4	Skorsteiner over tak	TG2
A.3.20.1	Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)	TG2
A.3.21.4	Fuktsikring og drenering	TG2
A.3.22.3	Terrengforhold	TG2
A.3.24.1	Andre forhold utvendig (som ikke inngår i det foran)	TG2
A.2.1.4	Vann- og avløpsledninger inkludert sluk	TG1
A.2.1.6	Sanitærutstyr/armaturer og innredning	TG1
A.2.1.8	Kontroll i tiliggende konstruksjoner	TG1
A.2.11.1	Etasjeskiller og gulv på grunn – Skjevhet og høydeforskjeller ¹	TG1
A.2.12.1	Ventilasjon generelt - Tilluft og luftskifte	TG1
A.2.13.2	Avløpsledninger (spillvann og overvann)	TG1
A.3.17.1	Yttervegg – Konstruksjon	TG1
A.3.17.2	Yttervegg – Kledning	TG1
A.3.21.2	Fundamenter	TG1
A.3.21.3	Grunnmur	TG1
A.3.22.2	Forstøtningsmurer	TG1
A.2.1.8	Kontroll i tiliggende konstruksjoner	TGIU
A.2.1	Våtrom (bad, vaskerom)	
A.2.1	Våtrom (bad, vaskerom)	
A.2.10.1	Innvendige trapper	

- A.2.14.1 Radon
- A.2.2 Kjøkken
- A.2.4 Andre rom (eksklusive spesialrom)
- A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen
- A.3.17 Yttervegg
- A.3.18.3 Utstyr og installasjoner på tak
- A.3.21 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og fuktsikring
- A.3.23.1 Skredfare
- A.3.23.2 Flomfare

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

- A.2.10.1 Innvendige trapper
- A.2.14.1 Radon
- A.3.18.3 Utstyr og installasjoner på tak
- A.3.23.1 Skredfare

KOSTNADSESTIMAT PER TILSTANDSGRAD

kr 235 000 - 305 000
kr 100 000 - 150 000

TG3
TG2

3.2 Vertikaldelt 2-mannsbolig



Byggeår: 1993

A.2 - Innvendig

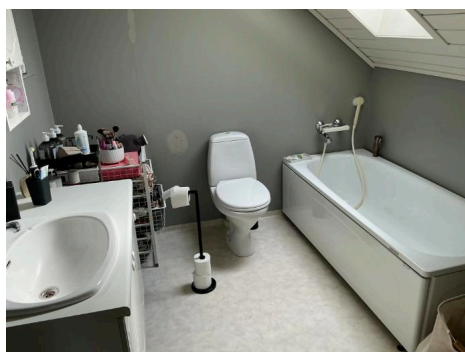
A.2.1 - Våtrom (bad, vaskerom)

Bad loft

Beskrivelse:

Bad på loft er fra byggeår og ca 33 år, Det foreligger ingen dokumentasjon
Det har vinylbelegg på gulv, og malte tapetserte veggflater, malt panel i innvendig tak. Badet har innredning med servant,

WC og badekar. Panelovn som oppvarmingskilde. det er naturlig ventilering.



Oversikt over bad loft

TG3 A.2.1.3 - Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Årstall: 1993

Vurdering/Avvik:

- Tettesjiktet er nå over 33 år. Erfaringsbasert funksjonstid for tettesjikt er oppbrukt iht. tabell C.1, antydninger til skader i overganger på tettesjikt. Det er vindu i våtsonen, kun naturlig ventilering.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Det anbefales snarlig oppgradering av våtrommets tettesjikt, uten oppgradering vil det være høy risiko for betydelig fuktskader særlig ved lekkasjer på rommet, men også at bruksvann kan medføre fuktskader.

Kostnadsestimat: kr 200 000 - 250 000



TG1 A.2.1.8 - Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Beskrivelse:

Hulltaking er foretatt fra knekott bak badekar, det er målt 8 vekt% fuktighet, tørt treverk.

A.2.1 - Våtrom (bad, vaskerom)

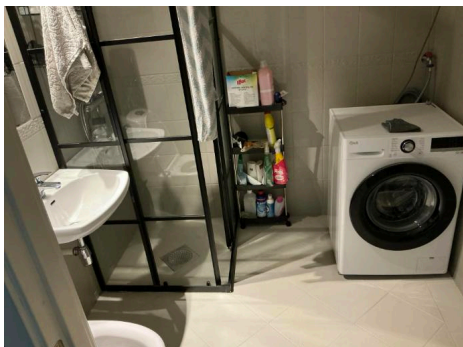
Bad hovedetasje

Årstall: 2007

Beskrivelse:

Bad i hovedetg er oppusset i ca 2007. Badet har flislagte vegger og himlingsplater i innvendig tak. Badet har flislagt gulv fra ca 2007, gulvvarme fra byggeår. Badet har wc, servant, dusjvegger og opplegg for vaskemaskin.

Badets overflater er malt opp på flisene i 2023 samt montert nye dusjvegger, underliggende tettesjikt er fra 2007.



Oversikt bad 1. etasje

TG2 A.2.1.1 - Overflater – Vegger og himling

Beskrivelse:

Det gjøres oppmerksom på at malte fliser i våtsonen har begrenset levetid. Malingen gjør det og umulig å vurdere riss/ spekker i flisfuger.

TG3 A.2.1.2 - Overflater – Gulv

Beskrivelse:

Det er foretatt kontroll for å verifisere at bruksvann ledes til sluk.

Det er målt et lokalt fall på 2-5 mm fra sluk og ca. 80 cm ut fra sluket. Videre er det registrert fall mot sluk i to retninger på øvrige deler av gulvet. En slik stikkprøvekontroll vil ikke nødvendigvis avdekke mindre avvik eller lokale områder med motfall.

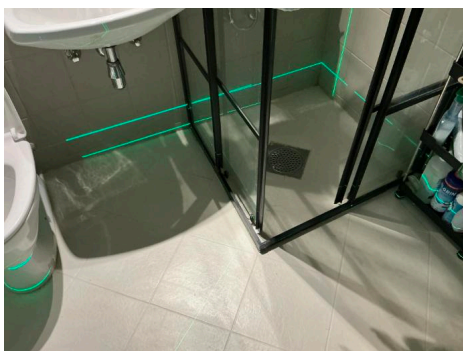
Vurdering/Avvik:

- Det er fysiske hindringer (dusjoppkant) som medfører at lekkasjevann ikke ledes til sluket ved eventuell lekkasje utenfor dusjsonen.
- Fallforholdene er utilstrekkelige, og bruksvann brer seg utover nedslagsfeltet ved normal bruk av dusj, uten fysiske hindringer på gulvet. Forholdet indikerer redusert avrenningsfunksjon

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Endring av fallforhold må påregnes for å lukke avviket, typisk ved omlegging av overflater og eventuelt underlag.
- Det må etableres dusjløsning som sikrer hele badet tilgang til sluken for eksempel tett dusjkabinett.
- Det vil være økt risiko for fuktskader ved eventuell lekkasje på badet utenfor dusjsonen ved videre bruk uten tiltak.
- Kostnadsestimatet gjelder kun tiltak for å gi hele badet tilgang til sluk for eksempel montering av tett dusjkabinett som har utløst TG 3, og ikke full oppgradering av badet/utbedring av fallforhold.

Kostnadsestimat: kr 20 000 - 30 000



TG2 A.2.1.3 - Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Årstall: 2007

Beskrivelse:

Det er smøremembran fra 2007 og plastsluk fra byggeår, membranen/tettesjiktet.

Det er dusjvegger med fast kant i nedre del som hindrer tilgang for hele badet til sluk.

Det er målt ca 14 mm høydeforskjell fra sluk til gulv ved terskel, det er i tillegg terskellist, men ukjent om det er bakenforliggende tettesjikt.

Vurdering/Avvik:

- Vanntett sjikt tilknyttet konstruksjonen vurderes å ha usikker fremtidig funksjon, jf. tabell C i NS 3600:2025.
- Aldersvurdering, tilgjengelig dokumentasjon og erfaringsmessig funksjonstid tilsier økt risiko for svekket funksjon over tid, selv om det ikke er registrert akutte skader ved befaring

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Det anbefales å følge med konstruksjonen gjennom jevnlig visuell kontroll og oppfølging av eventuelle symptomer på fuktskader (misfarging, avskalling, svelling m.m.).
- Eier bør planlegge en kontrollert utskiftning/oppgradering av det vanntette sjiktet innenfor normal forventet funksjonstid, eller raskere dersom nye observasjoner tilsier økt skade- eller lekkasjerisiko.

TG1 A.2.1.4 - Vann- og avløpsledninger inkludert sluk

Beskrivelse:

Det er plastsluk fra byggeår vurdert utifra alder og observasjoner i sluk.

Andre vann- og avløpsledninger på våtrommet er vurdert under samlet vurdering av vann- og avløp.



Sluk bad 1.etasje

TG2 A.2.1.5 - Ventilasjon

Beskrivelse:

Badet ventileres hovedsakelig naturlig gjennom ventil i tak

Vurdering/Avvik:

- Det er kun naturlig ventilasjon via lufteventil/oppdriftsventil; mekanisk avtrekk mangler.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Etablere forsert avtrekk/elektrisk avtrekksvifte for å sikre tilstrekkelig luftutskifting.

TG1 A.2.1.6 - Sanitærutstyr/armaturer og innredning

TGiU A.2.1.8 - Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Beskrivelse:

Dusjonen grenser mot kjøkkeninnredning og naboseksjon, slik at hulltaking bak denne er ikke mulig. Det er utført hulltaking og fuktundersøkelse fra kjøkken bak komfyr som ligger rett bak servanten på badet, som er mindre utsatte deler av våtromskonstruksjonen. Undersøkelsen ga ikke indikasjoner på unormale fuktforhold eller skade, og målingen vurderes som et indikativt supplement til den øvrige tilstandsvurderingen. Jfr vurderinger under de andre delkonstruksjonene på våtrommet.

A.2.1.9 - Dokumentasjon for våtrom

TG2 A.2.1.9.1 - Dokumentasjon av vanntett sjikt

Beskrivelse:

Det foreligger ikke noe dokumentasjon på utførelse av våtrommets tettesjikt.

Vurdering/Avvik:

- Det foreligger ikke noe dokumentasjon på utførelse av våtrommets tettesjikt.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Manglende dokumentasjon på utførelse av våtrommets tettesjikt øker usikkerheten rundt om membran/tettesjikt og detaljløsninger er fagmessig utført, og gir dermed forhøyet risiko for skjulte fuktskader.

A.2.10 - Innvendige trapper

HMS A.2.10.1 - Innvendige trapper

Beskrivelse:

Boligen har ei innvendig tretrapp fra byggeår. Den har et trekkverk med høyde over 0,90 m, åpninger i rekkverk og mellom opptrinn er under 10 cm. Det er ikke montert håndrekke på vegg.

- Det er kun vurdert HMS-forhold (helse, miljø og sikkerhet) på konstruksjonen.

Helse, miljø og sikkerhet:

Det mangler håndløper, dette var krav på byggetidspunktet, og må monteres for å tilfredstille byggeårets krav.

A.2.11 - Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner

TG1 A.2.11.1 - Etasjeskiller og gulv på grunn – Skjevhet og høydeforskjeller¹

Beskrivelse:

Det er støpt plate mot grunnen i 1.etasje, trebjelkelag mellom etasjene.

I loftsetasjen, i soverom sørvest og soverom nord er det målt høydeforskjeller i gulv/etasjeskiller på ca. 5 og 9 mm, påvist ved lasermålinger over lengder på ca. 2,0 m og minimum 5 punkter i lett tilgjengelige deler av rommet. Videre er det registrert gjennomgående høydeforskjell i gulv/etasjeskiller på ca 8 og 10 mm gjennom de samme to rommene, basert på punktvis lasermålinger ca. midt i rommet og minimum et kontrollpunkt mot hver vegg (forutsatt lett tilgjengelig). I hovedetasjen, i stue og haller det målt høydeforskjeller i gulv/etasjeskiller på ca. 8 og 9 mm, målt ved lasermålinger over lengder på ca. 2,0 m og minimum 5 punkter i lett tilgjengelige deler av rommet. Videre er det registrert gjennomgående høydeforskjell i gulv/etasjeskiller på inntil ca. 10 og 14 mm gjennom hele disse to rommene, basert på punktvis lasermålinger ca. midt i rommet og minimum et kontrollpunkt mot hver vegg.

A.2.12 - Ventilasjon generelt

TG1 A.2.12.1 - Ventilasjon generelt - Tilluft og luftskifte

Beskrivelse:

Boligen har periodisk avtrekk fra kjøkken, kombinert med naturlig tilluft via vegg- og vindusventiler.

A.2.13 - Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS)

TG2 A.2.13.1 - Vannledninger

Årstall: 1993

Beskrivelse:

Innvendig vannledning er utført med kobberrør, som var vanlig løsning i perioden da boligen ble oppført/rehabilitert. Stoppekran er montert i bod.

Vurdering/Avvik:

- Vannrør i kobber har usikker fremtidig funksjon, jf. Tillegg C i NS 3600 2025. Rørene har oppnådd en alder og/eller tilstand som tilsier økt risiko for svikt, lekkasjer eller redusert driftssikkerhet.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Det foreligger forhøyet sannsynlighet for lekkasje og følgeskader på bygningsdeler. Skader kan oppstå uten forvarsel og medføre kostnader til utbedring av både røranlegg og tilstøtende konstruksjoner.
- Det anbefales nærmere tilstandsvurdering av røranlegget, samt å vurdere utskifting til moderne rør-i-rør-system eller tilsvarende løsning. Forebyggende utskifting bør påregnes for å redusere risiko for fremtidige skader.
- I forbindelse med oppgradering av våtrommet vil det være naturlig med utskiftning av røropplegg.

TG1 A.2.13.2 - Avløpsledninger (spillvann og overvann)

Beskrivelse:

Innvendige avløpsledninger er hovedsakelig utført i plast (PVC/PP), som er vanlig løsning i boliger fra byggeår og utover.

TG2 A.2.13.3 - Varmtvannsbereder

Beskrivelse:

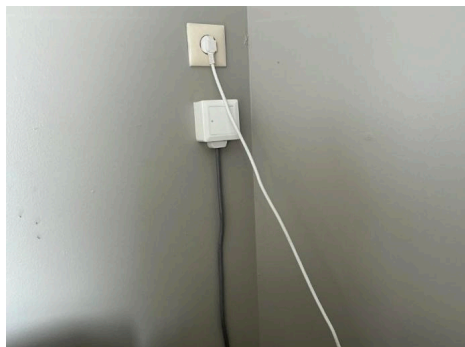
Varmtvannstanken er på ca 120 liter fra byggeår montert i bod med sluk. Trykkventil er skiftet ut i 2020.

Vurdering/Avvik:

- Varmtvannstank har passert 20 år og har usikker fremtidig funksjon, jf. punkt C.5 og tabell C i NS 3600:2025. Alder tilsier at komponenten er i sluttfasen av forventet levetid, med økt sannsynlighet for svikt

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Det foreligger forhøyet risiko for lekkasje eller funksjonssvikt, som kan medføre vannskader og behov for akutt utskifting. Eventuelle skader kan få konsekvenser for tilstøtende bygningsdeler.
- Det anbefales å planlegge utskifting av varmtvannstanken. Forebyggende utskifting bør påregnes på kort sikt for å redusere risiko for skade og driftsstans



A.2.14 - Radon

HMS A.2.14.1 - Radon

Beskrivelse:

Det er ikke opplyst om at det har vært foretatt radonmåling i boligen, den er heller ikke utført med radonsperre e.l.

Helse, miljø og sikkerhet:

- Boligen befinner seg lavere enn 3 etasje og det er ikke utført måling av radon i boligen, bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det bør avholdes en radonmåling, eventuelle avvik i målingen vil kunne medføre behov for tiltak.

A.2.15 - Skadedyr og fuktkrevende insekter

TG2 A.2.15.1 - Skadedyr og fuktkrevende insekter

Vurdering/Avvik:

- Det er ved befaring opplyst om at det har forekommet noe maur ved kjøkken, og at eier har gjort mindre tiltak mot disse, sprøytet etc.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Det anbefales videre undersøkelser for å fastslå omfang og årsak.
- Tiltak må tilpasses funn; kan innebære lokal sanering og utbedring av årsak
- Uten tiltak vil det være risiko for videre utvikling.

A.2.2 - Kjøkken

Beskrivelse:

Kjøkkeninnredning fra byggeår, malte glatte fronter, fronter malt opp igjen for noen år siden og nye håndtak. Eik benkeplate med fliser over kjøkkenbenk. Løse hvitevarer, oppvaskmaskin og komfyr. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Det er parkett på gulv



Oversikt kjøkken

TG2 A.2.2.2 - Overflater – Gulv

Vurdering/Avvik:

- Det er påvist sprekker i parkettskjøter som gir risiko for fuktskader ved renhold etc.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Gulvet bør utbedres/skiftes for å tåle bedre renhold, uten tiltak vil det være risiko for videre oppsvelling av parkett etc ved tilførsel av fuktighet.

TG2 A.2.2.4 - Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt

Vurdering/Avvik:

- Ventilasjonsviften har oppnådd en alder hvor det etter erfaringsdata er økt risiko for svikt, og bygningsdelen har derfor fått tilstandsgrad TG 2 basert på aldersvurdering i tråd med NS 3600:2025 tabell C

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Eier bør planlegge for utskifting av ventilasjonsviften innen en rimelig tidshorisont, og sørge for jevnlig kontroll og vedlikehold inntil utskifting gjennomføres, slik at funksjon opprettholdes så langt det lar seg gjøre

TG2 A.2.2.6 - Innredning

Vurdering/Avvik:

- Det er særlig på benkeplate endel fuktskjolder rundt oppvaskkum

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Lokal utbedring bør utføres som vedlikehold og olje benkeplaten, uten tiltak vil fuktmerkene utvikle seg videre.

A.2.4 - Andre rom (eksklusive spesialrom)

Beskrivelse:

I loftsetasje er det malte tapetserte veggflater og malte beisa panel i innvendige tak.

Loftsetasje har vinyl på gulv fra byggeår.

I hovedetasje er det malte tapetserte veggflater samt noe malte panelplater og himlingsplater i innvendige tak.

Hovedetasje har vinyl og parkett på gulv. Det er sluk i gulvet i bod.

Det er gulvvarme i stue/kjøkken fra 2009.

TG2 A.2.4.1 - Overflater – Vegger og himling

Vurdering/Avvik:

- Enkelte overflater har skader og slitasjegrad som tilsier utskiftning.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- I forbindelse med eierskifte vil det være naturlig med stedvise overflateoppgraderinger.

TG2 A.2.4.2 - Overflater – Gulv

Vurdering/Avvik:

- Enkelte overflater har skader og slitasjegrad som tilsier utskiftning.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- I forbindelse med eierskifte vil det være naturlig med stedvise overflateoppgraderinger.

A.2.9 - Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

A.2.9.1 - Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Beskrivelse:

Det er peisovn i stue fra ca 2017. Elementpipe fra byggeår.

- Det er kun vurdert HMS-forhold (helse, miljø og sikkerhet) på konstruksjonen.

A.3 - Utvendig

A.3.17 - Yttervegg

Beskrivelse:

Bygningen er oppført i lettklinkerblokker og bindingsverkskonstruksjon. Bindingsverkskonstruksjonen er i hovedsak skjult og må vurderes i sammenheng med observasjoner fra fasader og innvendige overflater

Utvendig kledd med liggende bordkledning på bindingsverkskonstruksjonen på loftsetg. Treverk er malt i 2022. Pusset mur i hovedetasje.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Noen vinduer pusset og malt igjen i 2022.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør og boddør i tre med 2-lags glass fra byggeår.

TG1 A.3.17.1 - Yttervegg - Konstruksjon

TG1 A.3.17.2 - Yttervegg - Kledning

TG2 A.3.17.3 - Vinduer og ytterdører

Vurdering/Avvik:

- Vinduer og enkelte dører har stedvis endel slitasjegrad som vil kreve vedlikehold.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Lokal utbedring/utskifting av værslitte og oppsprukne vinduer/dører bør utføres.
- Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan skadeutviklingen fortsette med økt risiko for fuktinntrengning, videre nedbrytning og redusert levetid på konstruksjonene.



A.3.18 - Yttertak

TG2 A.3.18.1 - Tak- og loftskonstruksjon

Beskrivelse:

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Det er ei mindre luke på ene soverom på loft, besiktiget fra dette lukeområdet og fra loft generelt, begrenset inspeksjonsmulighet i luke på grunn av isolasjon og kanaler.

Vurdering/Avvik:

- Det er fra lukeområde påvist at luftespalte i takkonstruksjonen stedvis er trykt noe sammen, dette begrenser luftingen

av takkonstruksjonen.



TG2 A.3.18.2 - Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp

Beskrivelse:

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Eier har spylt og renset taktekking for mose i 2021. Undertak av undertaksplater.

Renner og nedløp er i metall fra byggeår, nedløpsrør er ført ned i rør i grunnen, ukjent videre rørsystem.

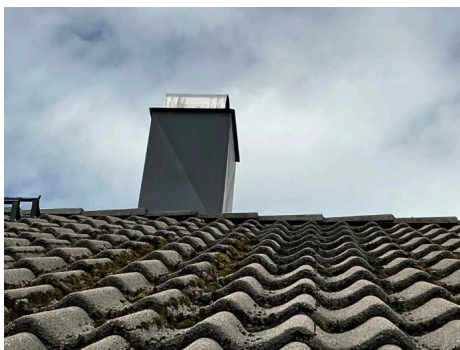
Taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra takfot ved bruk av stige, og vurderingen er derfor begrenset til denne tilkomsten. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å ferdes på taket. Selv om det ikke ble registrert synlige skader ved befaringen, kan det ikke utelukkes at det foreligger forhold som kun kan avdekkes ved nærmere inspeksjon fra taknivå. Denne usikkerheten må tas i betraktning. Nærmere undersøkelse kan gjennomføres av fagkyndig person under forsvarlige sikkerhetsforhold.

Vurdering/Avvik:

- Vanntett sjikt tilknyttet konstruksjonen vurderes å ha usikker fremtidig funksjon, jf. tabell C i NS 3600:2025.
- Alder, tilgjengelig dokumentasjon og erfaringsmessig funksjonstid tilsier økt risiko for svekket funksjon over tid, selv om det ikke er registrert akutte skader ved befaring
- Det er stedvis endel mose på takstein.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Det anbefales å følge med konstruksjonen gjennom jevnlig visuell kontroll og oppfølging av eventuelle symptomer på fuktskader (misfarging, avskalling, svelling m.m.).
- Eier bør planlegge en kontrollert utskiftning/oppgradering av det vanntette sjiktet innenfor normal forventet funksjonstid, eller raskere dersom nye observasjoner tilsier økt skade- eller lekkasjerisiko.
- Moserensning bør jevnlig foretas for å hindre at mose gror inn under steinene.



HMS A.3.18.3 - Utstyr og installasjoner på tak

Beskrivelse:

Det er stigetrinn for feier

Helse, miljø og sikkerhet:

- Det mangler snøfangere på taket i henhold til forskriftskrav på befaringstidspunktet.
- Ved byggeåret var kravet til snøfangere der folk normalt sett går det vil si ved inngangspartiet, for å tilfredsstille byggeårets krav må det monteres snøfangere ved inngangsparti.

TG2 A.3.18.4 - Skorsteiner over tak

Beskrivelse:

Det er heltrukken pipehatt fra byggeår, kun besiktiget fra stige ved takfot, usikker fremtidig funksjon.

TG3 A.3.18.5 - Takvindu, takluker og overlys

Beskrivelse:

På bad på loft et det et overlysvindu i tre med 2-lags glass fra byggeår.

Vurdering/Avvik:

- Det er påvist noe råteskader i overlysvindu på badet.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Skift overlysvinduet på badet grunnet påvist råte, og kontroller/utbedre omramming, beslag og tilstøtende trekonstruksjoner ved behov.

Kostnadsestimat: kr 15 000 - 25 000



A.3.20 - Terrasser og platting på terreng

TG2 A.3.20.1 - Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

Beskrivelse:

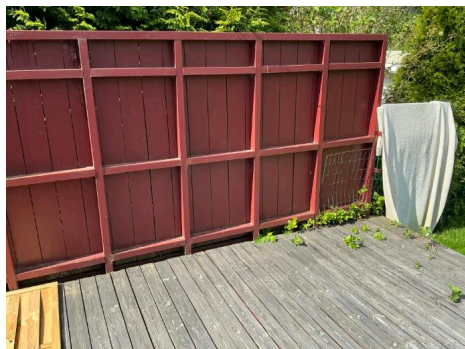
Treterrasse på terreng på ca 56 kvm mot vest og nord, levegg og trekkverk. Terrassen var tidligere malt, er slipt ned og oljet opp igjen senere år.

Vurdering/Avvik:

- Levegg har dårlig innfesting, og har noe bevegelse.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Levegg bør festes bedre eller stives av.
- Uten tiltak vil det være risiko for svikt i leveggen ved sterk vind/belastning e.l.



A.3.21 - Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og fuktsikring

Beskrivelse:

Byggegrunn er ikke kjent. Fundamenter er ikke synlige. Det vises til vurderinger og fastsatt tilstandsgrad under punktet «Grunnmur».

Bygget er oppført uten kjeller, med støpt betongplate på grunn og betong ringmur.

Bygget er oppført uten kjeller og ligger ikke mot tilfylt terreng.

Slike bygg har normalt kun drenerende masser rundt konstruksjonen.

TG1 A.3.21.2 - Fundamenter

TG1 A.3.21.3 - Grunnmur

TG2 A.3.21.4 - Fuktsikring og drenering

Vurdering/Avvik:

- For bygg med støpt plate på grunn og konstruksjoner over terreng kan drenering unntas fra ordinær aldersvurdering, forutsatt tilfredsstillende avrenning og funksjon.
- Terrengforholdene rundt bygningen har fall inn mot grunnmur, noe som gir økt overflatevannbelastning mot grunnmur og drenering. Dette er et avvik som kan medføre redusert funksjon på dreneringen og økt fuktbelastning mot konstruksjonen.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Det anbefales å etablere fall bort fra grunnmur der dette er mulig, slik at overflatevann ledes vekk fra bygningen. Dersom tiltak ikke utføres, kan den vedvarende vannbelastningen føre til økt risiko for fuktpåkjenning, redusert levetid på dreneringssystemet og mulig skade på grunnmur og tilstøtende konstruksjoner.
- Jfr Terrengforhold.

A.3.22 - Trapper, mur, terreng, stikkledninger, tanker og frittstående byggverk

TG1 A.3.22.2 - Forstøtningsmurer

Beskrivelse:

Forstøtningsmurer er av naturstein. Noe beplantning fungerer som sikring. Begrenset høyde.

TG2 A.3.22.3 - Terrengforhold

Beskrivelse:

Tomta ligger i ei slakk skråning. Mot sør faller terreng inn mot huset med asfalterte overflater.

Vurdering/Avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Etablere tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren for å lede overflatevann bort fra bygningen.
- Manglende fall kan medføre vannansamling mot grunnmuren, økt fuktbelastning og risiko for skader eller vanninntrengning i grunnmur/kjeller.

Kostnadsestimat: kr 100 000 - 150 000



A.3.23 - Geologiske forhold

HMS A.3.23.1 - Skredfare

Beskrivelse:

Bygningen ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVEs aktsomhetskart.

Helse, miljø og sikkerhet:

- Eiendommen ligger ikke i registrert skredfareområde, men innenfor NVEs aktsomhetsområde for områdeskred/marin leire. Det er ikke behov for tiltak i dag, men ved fremtidige tiltak kan kommunen kreve geoteknisk vurdering av grunnforholdene.

A.3.23.2 - Flomfare

Beskrivelse:

Vurdering av flom fare er utført ved gjennomgang av gjeldende kommuneplankart. Det fremgår ikke hensynssoner eller aktsomhetsområder som indikerer flomfare på eiendommen.

A.3.24 - Andre forhold for boligeiendommen utvendig

TG2 A.3.24.1 - Andre forhold utvendig (som ikke inngår i det foran)

Tilbygd utebod

Beskrivelse:

Tilbygd to enkle boder mot vest, betonggulv, enkle trevegger med liggende bordkledning, takkonstruksjon i tre teknet med bølgeasfaltplater.

Vurdering/Avvik:

- Utebod mot vest er av enklere konstruksjoner, og er kun egnet som utebod.
- En må påregne noe fuktgjennomtrengning og at levetid på slike bygg er kortere enn på resten av bygget.
- Det er ikke montert dør i boddelen mot nord.
- Takteking har usikker fremtidig funksjon.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg

3.3 Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

TILSYN FRA DET LOKALE EL-TILSYNET

Har det lokale el-tilsynet (DLE) gjennomført tilsyn i boligen de siste 5 årene?

Nei

El anlegg fra byggeår, men montert nye sikringer i el-skap i ettertid. Utført av KV elektro AS. Ny måler i 2017. Ettersom det elektriske anlegget hovedsakelig er fra byggeåret eller eldre, og det ikke foreligger el-tilsynsrapport fra de siste 5 årene, anbefales en generell gjennomgang av anlegget utført av en elektriker/el-fagmann.

OPPLYSINGER FRA EIER

Er det kjent når det elektriske anlegget ble installert eller sist totalrehabilitert?

Ja

År: 1993

Opplever eier at sikringene løses ut ofte?

Nei

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i det elektriske anlegget?

Nei

Finnes det kursfortegnelse i sikringsskapet?

Ja

Stemmer antall sikringer med kursfortegnelsen?

Ja

VISUELL KONTROLL

Er plugg/tilkobling til varmtvannsbereder uten tegn til brunsvidd eller varmgang?

Ja

Er det synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr?

Nei

Er kabler tilstrekkelig festet og sikret?

Ja

Er kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap tette (uten å åpne kapslinger)?

Ja

SAMSVARERKLÆRING

Er det elektriske anlegget installert eller endret etter 1999?

Ja

Foreligger det samsvarserklæring for arbeid utført etter 1999?

Nei

Det foreligger ingen dokumentasjon på anlegget. Det er foretatt utskiftning av sikringer på 2000-tallet, men ingen dokumentasjon.

BEHOV FOR KONTROLL

Er det, basert på opplysningene og observasjonene, behov for kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person?

Ja

Jamfør beskrivelse.

3.4 Lovlighetsmangler

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som samsvarer med faktisk utførelse og dagens bruk.

Dette innebærer at tilgjengelige tegninger er godkjent av bygningsmyndighetene og samsvarer med faktisk utførelse og bruk av bygget. Løsning, rominndeling og funksjon er i tråd med det som er omsøkt og godkjent. Forholdet anses som avklart og uten kjente avvik av betydning.

Brannskille:

- Det er ikke påvist åpenbare avvik i brannskille i forhold til dagens krav.

Slukkeutstyr og brannvarsling:

- Det er påvist brannslukningsutstyr og røykvarsler.

4 Verdivurdering

4.1 Oppsummering

Dato verdsetting 31.07.2026
Estimert markedsverdi 3 000 000

Halvpart av vertikaldelt 2-mannsbolig fra 1993 beliggende i Haukåsbakken på Sjøholt i Ålesund kommune. Den ligger i et mindre byggefelt i stor grad utbygd fra 1990-tallet og utover. Boligen er nå over 30 år og har endel konstruksjoner fra byggeår, jamfør Tilstandsrapport. Den ligger med kort avstand til skoler, barnehage og idrettsanlegg etc. Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Basert på visuell befaring, sammenlignbare salg, markedskunnskap og erfaring, vurderes eiendommen å kunne omsettes for den anslåtte markedsverdien i dagens marked

4.2 Teknisk verdi

Vertikaldelt 2-mannsbolig	
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	4 200 000
Diverse tillegg	50 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	- 1 200 000
Teknisk verdi Vertikaldelt 2-mannsbolig	3 050 000
Tomteverdi	
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og er 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.	
Beregnet tomteverdi	450 000
Tomteverdi og teknisk verdi for bygninger	3 500 000

4.3 Sammenlignbare objekter

Eiendom	Salgsdato	Prisantydning	Salgspris	Pris pr. m²
Lånamarka 50, 6240 ØRSKOG Byggeår: 2007 Soverom: 3	12/16/2025	3 790 000	3 650 000	20 278 Areal: 180 m²
Martinusvegen 23, 6240 ØRSKOG Byggeår: 2010 Soverom: 3	05/27/2025	3 790 000	3 600 000	27 907 Areal: 129 m²
Olavetuftvegen 11, 6240 ØRSKOG	04/04/2024	2 700 000	2 960 000	24 065

Byggeår: 2000	Soverom: 3				Areal: 123 m²
Haukåsbakken 4, 6240 ØRSKOG		06/20/2025	2 600 000	2 600 000	23 423
Byggeår: 1995	Soverom: 3				Areal: 111 m²
Olavetuftvegen 3, 6240 ØRSKOG		09/24/2024	3 050 000	3 050 000	26 991
Byggeår: 2001	Soverom: 3				Areal: 113 m²
Lånemarka 47, 6240 ØRSKOG		10/09/2024	3 600 000	3 550 000	25 357
Byggeår: 2009	Soverom: 5				Areal: 140 m²
Haukåsbakken 3, 6240 ØRSKOG		09/13/2023	2 750 000	2 790 000	27 087
Byggeår: 1993	Soverom: 4				Areal: 103 m²
Olavetuftvegen 3, 6240 ØRSKOG		04/29/2026	3 250 000	3 400 000	30 088
Byggeår: 2001	Soverom: 3				Areal: 113 m²
Lånemarka 53, 6240 ØRSKOG		01/13/2026	3 650 000	3 500 000	23 810
Byggeår: 2010	Soverom: 3				Areal: 147 m²
Haukåsbakken 2, 6240 ØRSKOG		10/31/2023	2 500 000	2 500 000	23 364
Byggeår: 1995	Soverom: 4				Areal: 107 m²
Kruthusvegen 13, 6240 ØRSKOG		10/17/2025	3 100 000	2 950 000	25 652
Byggeår: 2002	Soverom: 4				Areal: 115 m²
Haukåsbakken 28 , 6240 ØRSKOG		10/29/2025	2 400 000	2 850 000	32 759
Byggeår: 1998	Soverom: 3				Areal: 87 m²

Gjennomsnittlig kvadratmeterpris

25 477 kr

5 Bilder



6 Vedlegg og kilder

Navn	Dato	Kommentar	Vedlagt
Tegninger	30.06.1992		Nei
Midl brukstillatelse	06.04.1993		Nei
Egenerklæring	21.07.2026		Nei
Eiendomsverdi	29.07.2026		Nei
Reguleringskart	29.07.2026		Nei
Situasjonskart	29.07.2026		Nei

7 Forutsetninger

Standard forutsetninger Tilstandsrapport Bolig (Tryggere Bolighandel):

FORVENTINGSNIVÅET TIL RAPPORTEN

Denne tilstandsrapporten som er laget i tråd med Avhendingslova sin forskrift «Tryggere bolighandel» er en NIVÅ 1 rapport som i utgangspunktet kun er basert på visuelle observasjoner med tillegg av stikktakninger, fuktmålinger/fuktsøk i overflatematerialer. I tillegg gjøres det inngrep (hulltaking) i enkelte konstruksjon slik som i trevegger i rom under terreng og i vegger bak våtsone e.l. på våtrom (fra tilstøtende rom).

Det poengteres at de aller fleste undersøkelser er basert på stikkprøver på deler av konstruksjonene, og ikke en 100 % undersøkelse av alle synlige deler av en konstruksjon. De henvises her til anbefalte stikkprøvenivå i NS 3600.2025 på enkelte konstruksjoner.

Både i høringsnotatet til forskriften Tryggere bolighandel og i brev fra Kommunaldepartementet datert 12.10.2025 blir det gjentatt "forventningsnivået" til en Tilstandsrapport etter forskriften Tryggere bolighandel - det er viktig at leser av rapporten er klar over dette forventningsnivået:

«Utgangspunkt må være at den bygningssakkyndige (kun) bør undersøke de delene av boligen som er gjengangere i tvistesaker, og som kan føre til de dyreste skadene, men som samtidig er relativt billige å undersøke. [...] Uansett er det ikke realistisk å forvente at den bygningssakkyndige skal avdekke alle feil og svakheter ved boligen. En slik målsetting er vanskelig å gjennomføre i praksis, og den ville i alle fall medføre uforholdsmessige kostnader.»

TILSTANDSRAPPORT HVOR UNDERSØKELESENIVÅET ER BASERT PÅ FORSKRIFTEN TRYGGERE BOLIGHANDEL

Forskriften «Tryggere bolighandel» til avhendingsloven danner rammene for denne rapporten. Alle konstruksjoner som er endel av denne forskriften skal undersøkes av bygningssakkyndig/takstingeniør så lenge konstruksjonen er endel av boligen som undersøkes eller at det tydelig fremgår hvorfor eventuelt en konstruksjon som er omtalt i forskriften IKKE er undersøkt.

Det kan være konstruksjoner som IKKE fremgår av undersøkelsesnivået i nevnte forskrift likevel er tatt med utifra bygningssakkyndige/ takstingeniørens vurderinger, da vil dette fremgå i rapporten. Forskriftens §2-23 henviser til NS 3600.2025 når det gjelder setting av tilstandsgrader.

BEFARINGS- OG UNDERSØKELSESNIVÅ

Rapporten bygger på en befaring av de delene av boligen som var tilgjengelige på befaringstidspunktet, og i tråd med kravene i forskriften til avhendingsloven. Vurderingene er basert på det den bygningssakkyndige faktisk kunne undersøke og vurdere på befaringstidspunktet, og er ikke en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Undersøkelsene er primært utført etter undersøkelsesnivå i forskriften Tryggere bolighandel.

I praksis innebærer dette:

Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater, uten inngrep som riving eller demontering. Bygningsdeler som er skjult, tildekket (for eksempel av snø), eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt. Det gjennomføres ikke funksjonstesting av tekniske installasjoner eller bygningsdeler, som elektrisk anlegg, ventilasjon, isolasjon eller piper. Løsøre, inventar, hvitevarer og integrert utstyr vurderes ikke. Vurdering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt fra loft, stige eller bakkenivå, eller fra taket der det er sikkerhetsmessig forsvarlig utifra bygningssakkyndiges vurdering. De fleste konstruksjoner blir undersøkt utifra et «stikkprøve-prinsipp» enkelte steder, for eksempel ved bruk av spiss redskap i enkelte deler av konstruksjonen, funksjonstesting av enkelte vinduer etc, men dette gjelder kun utvalgte punkter og gir ikke full oversikt over hele konstruksjonen eller alle bygningsdeler.

VURDERING AV BRUKT BOLIG – NORMAL SLITASJEGRAD - REFERANSENIVÅ

NS 3600.2025 angir «normal slitasjegrad» til Tilstandsgrad 1 (TG1). «NS 3600.2025 legger til grunn at «normal slitasje» er slitasje som IKKE påvirker bygningsdelens funksjon»

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for konstruksjonens funksjon, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Endel konstruksjoner blir vurdert opp i mot dagens krav og regelverk, dette gjelder blant annet helse-miljø-sikkerhets forhold(HMS) – disse forholdene settes det ikke tilstandsgrader på. Videre har endel konstruksjoner på våtrom og enkelte andre spesialrom krav opp mot dagens krav, f.eks. fall/ høydeforskjeller, tettesjikt, dokumentasjon, ventilasjon etc.

ELEKTRISKE ANLEGG

Formålet med vurderingen av det elektriske anlegget er å avklare om det foreligger dokumentasjon på nyere el-tilsyn, samt å vurdere om det er behov for nærmere gjennomgang av anlegget utført av elektrofaglig person.

Undersøkelsen er begrenset til visuelle observasjoner og tilgjengelig dokumentasjon, og innebærer ikke en faglig kontroll eller teknisk tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Den bygningssakkyndige har ikke elektrofaglig kompetanse til å foreta en slik

vurdering.

Dersom det ikke kan fremlegges tilfredsstillende dokumentasjon på nyere kontroll, eller det avdekkes forhold som gir grunn til tvil, anbefales det at anlegget gjennomgås av kvalifisert elektroinstallatør

TILSTANDSGRADER - §2-23 i forskriften Tryggere bolighandel

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha 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.

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis 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.

Tilstandsgrad 3 gis 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. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypkjelleren er uten inspeksjonsmulighet verken innenfra eller utenfra eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis i tilstandsrapporten. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig

AREAL

Arealmålinger og arealoppstilling er utført i henhold til Norsk Standard NS 3940:2023 – Areal- og volumberegning av bygninger. Oppgitte arealer gjelder på tidspunktet boligen ble oppmålt. For at et areal skal være måleverdig må rommet ha fri høyde på minimum 1,90 m over gulv, samt i en bredde på minst 0,60 m. For eksempel vil et loft med skråtak kun få medregnet areal der disse kravene er oppfylt. I tillegg må rommet ha adkomst via dør eller luke, og gulvet må være gangbart.

DEFINISJONER

NS 3600:2025 bruker endel begrep som ofte benyttes av takstingeniør/bygningssakkyndig i rapporten, noen gjengis her:

referansenivå - forhåndsdefinerte krav til tilstand som gjelder for *bygningsdelen*

avvik - tilstand som er dårligere enn det *referansenivået* som er lagt til grunn

symptom - observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand en bygningsdel befinner seg

faglig god utførelse - faglige løsninger utført i henhold til lov, forskrift, funksjonskrav, preaksepterte ytelser, analyse, standarder, normer, monteringsanvisninger og god håndverksmessig utførelse

bolig - bygning eller boenhet som blir benyttet til fast opphold på helårsbasis eller som fritidsbolig

fellesdel - del av bygning som brukes i forbindelse med to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold

småhus - *bolig* som er frittliggende og sammenbygd med inntil 3 etasjer

bygningsdel - del av bygning eller annet byggverk

vanninstallasjon - innvendige rørledninger for forbruksvann og utstyr som er fast tilknyttet ledningsnett, og som inngår som en nødvendig del av boligens drift

erfaringsbasert funksjonstid - indikator for antall år en bygningsdel forventes å opprettholde funksjonen

usikker fremtidig funksjon - tidsperiode med økt risiko for redusert funksjon eller funksjonssvikt

fuktskade - uakseptabel følge knyttet til fukt

forhøyet fuktnivå - fuktnivå som indikerer mulig uønsket fukt

kritisk fuktnivå - forhåndsdefinert fuktnivå som kan gi en fuktskade dersom det overskrides

råte - nedbryting av tre forårsaket av sopp eller andre organismer som fører til gradvis tap av masse og fasthet, og ofte forandringer i struktur og farge

muggsopp - sopp som blant annet vokser på bygningsmaterialer, og sjelden medfører nedbryting av disse

skadedyr - dyr som kan skade bygningen som gnagere og treødeleggende insekter

fuktkrevende insekter - insekter som ikke skader bygningen, men som kan oppleves som problematisk/skjæmmende

sprekk - brudd i overflaten med en spaltebredde større enn 1 mm

riss - brudd i med spaltebredde mindre enn eller lik 1 mm

bom flis - flis med hul lyd der flisen er helt eller delvis løs, og det er tegn til fremtidig funksjonssvikt

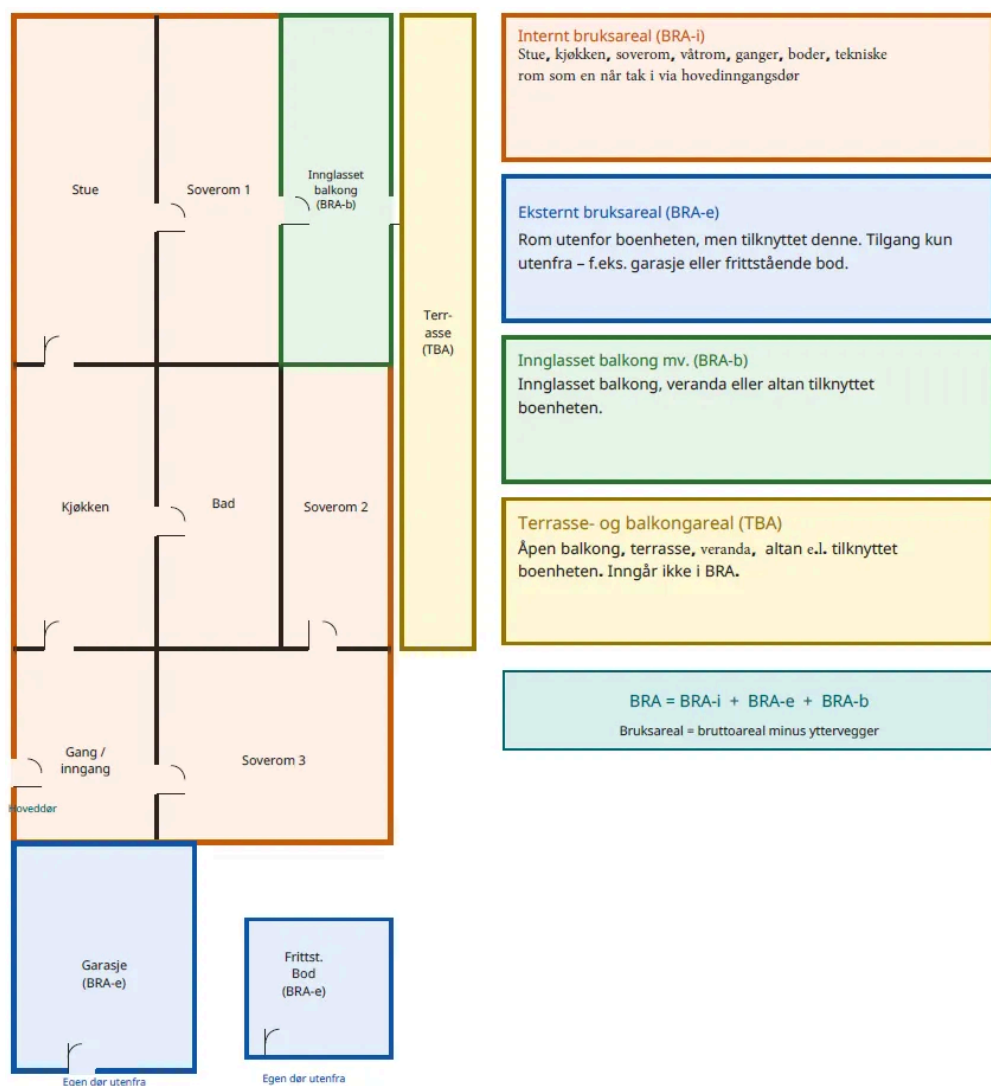
flis med hul lyd - flis med hul lyd under deler av flisen når man banker på den, men flisen sitter godt fast, og det er ingen tegn til riss i fuger

normal slitasjegrad - er slitasje som ikke påvirker bygningsdelens funksjon

AREALMÅLINGER OG BRUKSAREAL

Norsk standard NS 3940:2023 – Areal- og volumberegning av bygninger

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard NS 3940:2023. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt og oppmålt av bygningssakkyndig.



Hva er måleverdig areal?

Rommet må ha minst 1,90 m fri takhøyde og minst 0,60 m bredde. Et loft med skråtak får kun registrert målbart areal der disse kravene er oppfylt. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Nøyaktighet og markedsverdi

Areal kan være krevende å fastsette nøyaktig på grunn av skjevheter, karnapper, buer eller åpne rom over flere etasjer. Markedsverdien kan ikke beregnes matematisk fra kvadratmeterantallet i rapporten alene.

Bruksendring og brannceller

Bygningssakkyndig vurderer om rombruken samsvarer med godkjente tegninger og branncellekrav. Bruksendring – f.eks. fra bod til soverom – kan kreve søknad.

8 Ansvarlig takstingeniør

NORSK TAKST

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet. Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å 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.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

MØRETAKST AS

Møretakst AS ble etablert i 2005 og er i dag et av landets eldste kontorfellesskap for takstingeniører med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontor i Ulsteinvik og Ørsta. Selskapet består idag av 10 takstingeniører og er den største enkeltaktøren innen verdi- og tilstandsanalyser av eiendommer mellom Rogaland og Trøndelag.

Målet med sammenslutningen er å styrke fagmiljøet og utvikle kompetansen blant takstmennene, samt ha tilgang på tilstrekkelig kapasitet, slik at våre oppdragsgivere sikres et kvalitetsprodukt levert med høy faglig standard og innenfor avtalte tidsrammer. Vi besitter kompetanse på alle typer bygningstyper; bolig, næring, tomter, landbruk, offentlig etc. Vi er tilsluttet Norsk takst og/eller NITO. Gjennom dette fremstår Møretakst AS som den markedsledende aktøren på Nordvestlandet innen verdi- og tilstandsvurdering av fast eiendom.



Rapportansvarlig

Frode K. Mauren

frode@moretakst.no

922 36 850



møretakst



mintakst.com



Norsk takst

9 Versjoner av rapporten

Versjon	Dato	Beskrivelse
1	31.07.2026	
2	31.07.2026	
3	03.08.2026	