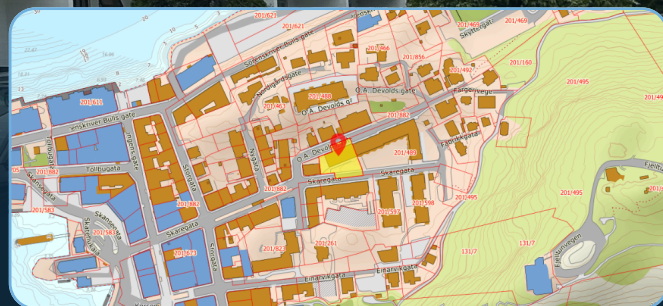


BORETTSLAGSLEILIGHET · TILSTANDSRAPPORT MED
VERDITAKST

O.A. Devolds gate 4

6002 ÅLESUND



Matrikkel	Gnr 201: Bnr 485
Andelsnummer	8
Kommune	1508 ÅLESUND KOMMUNE
Byggeår	1962
Befaringsdato	22.10.2026
Takstingeniør	Frode Mauren
Oppdragsnummer	223
Referansenummer	STZNSL66
Rapportdato	23.10.2026

1
TG3

10
TG2

5
TG1

0
TGO

Kostnadsestimat for utbedring TG3
150 000 - 250 000

Vurdert markedsverdi
kr 1 500 000

BRA-i
33 m²

BRA-e
4 m²

BRA-b
0 m²

TBA
5 m²

§ 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

TAKSTINGENIØR
Frode Mauren
frode@moretakst.no
Tlf. 92236850

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	5
1.4 - Tilstand	5
1.5 - Verdi	5
1.6 - Oppdrag	5
2 - Eiendom og bygninger	8
2.1 - Generell eiendomsinformasjon	8
2.2 - Beskrivelse av område	8
2.3 - Eiendommer	8
2.4 - Bygninger	9
3 - Tilstandsrapport	12
3.1 - Oppsummering	12
3.2 - Leilighet	13
3.3 - Forenklet vurdering av elektrisk anlegg	20
3.4 - Branntekniske forhold	21
3.5 - Lovlighetsmangler	21
4 - Verdivurdering	22
4.1 - Oppsummering	22
4.2 - Borettslag	22
4.3 - Teknisk verdi	22
4.4 - Sammenlignbare objekter	23
5 - Vedlegg og kilder	25

6 - Forutsetninger	26
7 - Ansvarlig takstingeniør	29
8 - Versjoner av rapporten	30

1 Sammendrag/spesielle forhold

1.1 Sammendrag

Mindre borettslagsleilighet beliggende i O.A. Devolds gate 4 som ligger i et sentralt og etablert boligområde, like ved Ålesund sentrum. Leiligheten er i en boligblokk oppført i betongkonstruksjoner omkring 1962, og har et bruksareal på 33 m². Den ligger i 1. etasje mot O.A. Devolds gate og i 3. etasjenivå mot Skaregata. Leiligheten består av stue/kjøkken, sovealkove, bad og entré, samt en sørvendt betongveranda på cirka 5 m². Det medfølger to boder på til sammen cirka 4 m². Eiendommen har kort avstand til butikker, servicetilbud, skoler, kollektivtransport, Byparken og turmuligheter ved Aksla.

Boligen bærer preg av alder, og flere bygningsdeler har usikker fremtidig funksjon. Den mest vesentlige anmerkningen gjelder badet, hvor membran og tettesjikt antas å være fra 1990-tallet og har overskredet forventet funksjonstid. Badet er derfor samlet vurdert med TG 3, og full oppgradering bør påregnes. Det er også registrert eldre kobbervannledninger, støpejernsavløp, varmtvannsbereder fra 2001, eldre vinduer etc. Jmfør tilstandsrapport. For fellesdelene foreligger det ingen tilstandsanalyse eller vedlikeholdsplan, og det må derfor tas høyde for usikkerhet knyttet til fremtidige felleskostnader og vedlikeholdstiltak.

1.2 Spesielle forhold

- Boligen ble oppført i ca 1962, og bærer preg av sin alder. Konstruksjonene som er vurdert til tilstandsgrad 1 (TG 1), noe som tilsier normal slitasje ut fra byggeår og materialvalg, men dette innebærer ikke at de er uten feil eller mangler. For bygningsdeler med tilstandsgrad 2 eller 3 (TG 2/3) kan det forekomme ytterligere avvik utover det som er spesifikt oppgitt i vurderingen. Kostnadsestimatene for utbedring av elementer med TG 3 er forbundet med usikkerhet, og faktiske utgifter kan variere avhengig av valgte løsninger. Disse bør også vurderes i sammenheng med det generelle fradraget i teknisk verdiberegning. Det anbefales å rådføre seg med fagfolk for å få mer presise kostnadsoverslag før eventuelle utbedringer igangsettes.
- Objektet er endel av et borettslag, og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig + vindu/dører/balkong/terrasse som disponeres av objektet.
- Møretakst AS sitt standardprodukt inneholder tilstandskontroll av selve boligdelen - kontroll av tilleggsbygninger er tilleggstjenester, i denne rapporten er tilleggsbygninger slik som boder utenfor leiligheten kun beskrevet og medtatt i areal, men ikke tilstandsvurdert.
- 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.
 - Ventilasjon er vurdert samlet, men separat for våtrom/kjøkken
- Rapporten kan leses og analyseres av oppdragsgiver, interessenter og deres rådgivere, også med digitale hjelpemidler. Rapporten må ikke endres, gjengis i bearbeidet form under takstmannens navn eller brukes til trening av KI-modeller uten samtykke. Kun originalrapporten er gjeldende.

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 Tilstand

1
TG3

10
TG2

5
TG1

0
TG0

Kostnadsestimat for utbedring TG3

150 000 - 250 000

1.5 Verdi

Verdi:

kr 1 500 000

Dato verdsetting:

23.10.2026

1.6 Oppdrag

Kunde/rekvirent

Steinar Olai Haltland-Gjøstøl

Formål med taksten

Befaringsdato

22.10.2026

Tilstede på befaringen

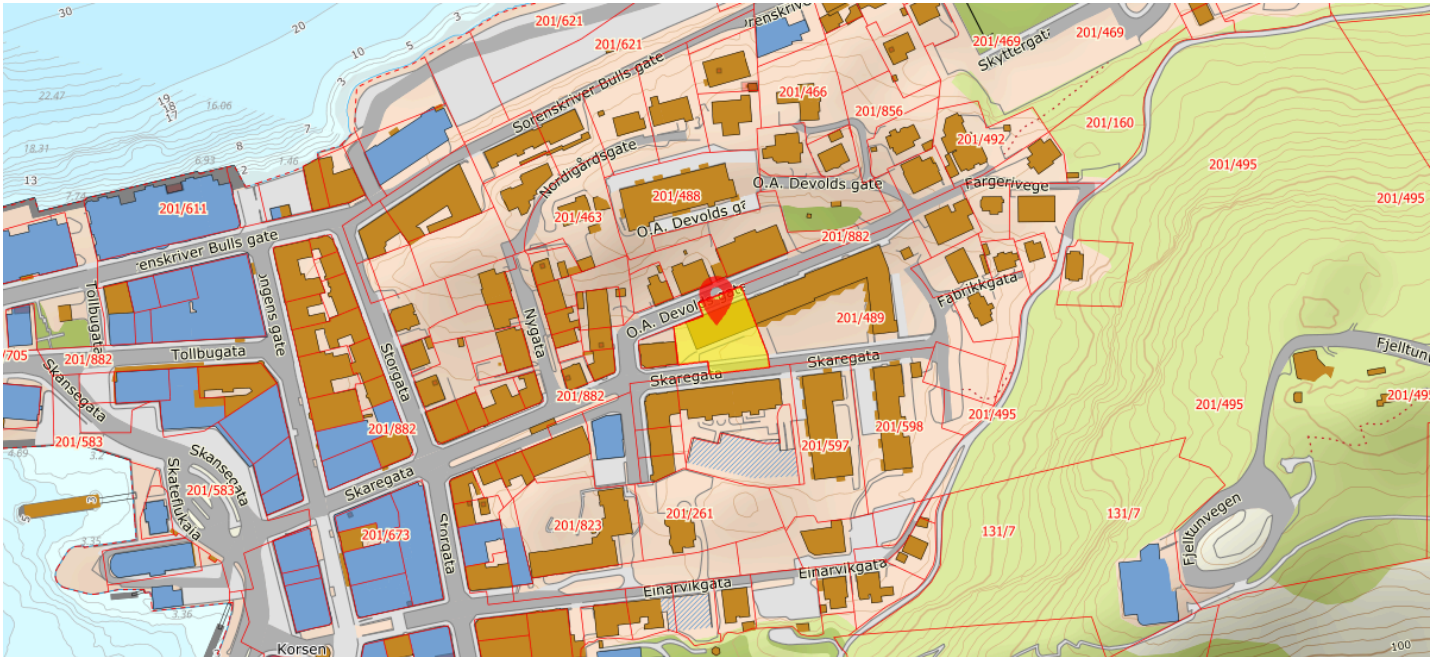
Frode Mauren

Takstingeniør

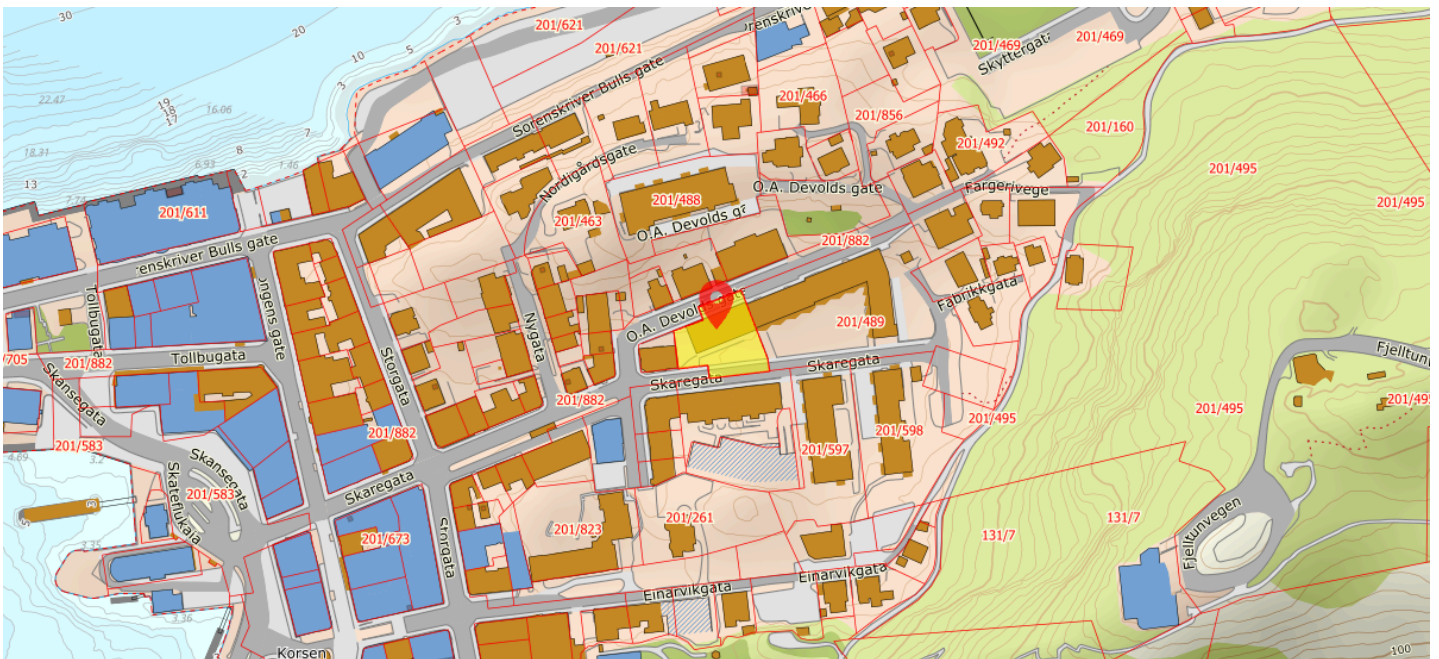
Frode Mauren
frode@moretakst.no
Tlf. 92236850
23.10.2026



Frode Mauren
(Oppdrag: 223 - version 1)



Kilder: Kartverket



Kilder: Kartverket, NVE



2 Eiendom og bygninger

2.1 Generell eiendomsinformasjon

Tomtebeskrivelse:

- Tomten er opparbeidet med fortau mot O A Devoldsgate, plen etc mot sør mot Skaregata.

Reguleringsmessige forhold:

- Eiendommen er regulert til bolig.

Vann:

- Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Avløp:

- Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Adkomstveg/parkering:

- Eiendommen har adkomst via regulert gate

2.2 Beskrivelse av område

O.A. Devolds gate 4 ligger i et sentralt og etablert boligområde på Nørvøya, like ved Ålesund sentrum. Nærområdet består hovedsakelig av boligblokker og eldre bygårder, med kort avstand til dagligvarebutikker, Ålesund Storsenter, apotek, kaféer og øvrig servicetilbud. Det er også nærhet til Midtbyen barnehage, skoler og videregående opplæring. Byparken og turmulighetene ved Aksla ligger i gangavstand, og området har god tilgang til buss samt hurtigbåtkai ved Skateflukaia.

2.3 Eiendommer

Matrikkel		Hjemmelshavere	
Kommune	1508 ÅLESUND	BORETTSLAGET O A DEVOLDSGT 4	1/1
Gårdsnummer	201	Tomteareal	1173.4 m ²
Bruksnummer	485		

Totalt tomteareal

1173.4 m²

2.4 Bygninger

Totalt bruksareal

37 m²

Sum BRA-i 33 m²

Sum BRA-e 4 m²

Sum BRA-b 0 m²

Sum TBA 5 m²

2.4.1 LEILIGHET

Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer

Byggeår: 1962

O.A. Devolds gate 4
6002 ÅLESUND



2.4.1.1 BESKRIVELSE AV BYGNING

UTVENDIGE FORHOLD

Boligblokk oppført i betongkonstruksjoner. Utvendig malt mur og platekledd - stedvis eternittplater fra byggeår.

Yttertak på blokken antas i oppforet trekonstruksjon eller betong med asfalttakpapp el.l.

Leiligheten har sørvendt betongveranda på ca. 5 m² med murrekkverk og trebriketter på dekke.

I stue er det fastvindu med 2-lags glass i trekarm og et mindre åpningsvindu med enkeltglass fra byggeår.

Balkongdør i tre med 2-lags glass fra 1996. Hoveddør er finerdør, B30.

For fellesdeler foreligger det ikke tilstandsanalyserapport eller vedlikeholdsplan. Det gjøres oppmerksom på at borettslaget ikke har hatt noen større rehabiliteringer etter byggeår, kun stedvise vedlikehold/utskiftninger, hovedkonstruksjoner er derfor mye fra byggeår.

INNENDIGE FORHOLD

Malte vegger og malte innvendige betonghimlinger. Laminat på gulv.

Etasjeskiller i betong. Leiligheten ligger i 1. etasje fra O.A. Devolds gate og i 3. etasjenivå fra Skaregata.

VÅTROM

Bad er etablert/oppusset før 2000, antatt overflater/membran fra 1990-tallet. Badet har flislagt gulv med gulvvarme, flislagte vegger og malt himling. Åpen dusj med forheng, toalett og servantinnredning; toalett og speilskap fra 2026.

KJØKKEN

Innredning fra 2004 med glatte finerfronter og laminat benkeplate. Fliser over kjøkkenbenk. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr. Det er kullfilterventilator. Laminat på gulv.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger i kobber, stoppekran i dusjsone på bad.

Avløpsrør hovedsakelig i støpejern.

Naturlig ventilasjon via veggventiler og vinduslufting samt avtrekksvifte fra bad.

Varmtvannsbereder ca. 120 liter fra 2001 i kjøkkenbenk.
Det er eldre skrusikringer i felles sikringsskap i gang.

2.4.1.2 BYGGEÅR OG MODERNISERING

Byggeår 1962

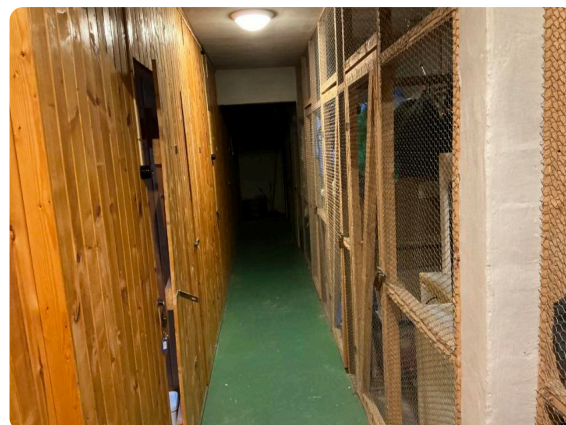
2026 Toalett etc Bytte av toalett og speilskap i oktober 2026, utført av Rørlegger 365 AS

2.4.1.3 AREAL

Leiligheten ligger i 1.etasje regnet fra O A Devoldsgate, men er i 3. etasjenivå regnet fra Skaregata.

1.etasje	TBA: 5 m ²	Sum BRA: 33 m ²
Internt bruksareal (BRA-i)	Gang, bad, stue/kjøkken m/sovealkove	33 m ²

2.4.2 BODER



2.4.2.1 BESKRIVELSE AV BYGNING

Det er to boder i samme etasje som selve leiligheten er i, hver på cirka 2 kvm.
Den ene boden er "tett" med trevegger, mens den andre er en flettverksbod.

Da tilleggsbygningen ikke oppfyller kravene til en fullverdig bolig- eller fritidsboligenhet iht. forskrift om tryggere bolighandel, omfattes den ikke av forskriftens krav til tilstandsvurdering. Bygningen er derfor kun beskrevet i denne rapporten, uten at det er foretatt en tilstandsvurdering med tilhørende TG-vurdering

2.4.2.2 AREAL

1.etasje	TBA: 0 m ²	Sum BRA: 4 m ²
Eksternt bruksareal (BRA-e) Bod, bod 2		4 m ²

3 Tilstandsrapport

3.1 Oppsummering

LEILIGHET

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.

TG 3 A.2.1.3 **Vann tett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger**
Bad, 1.etasje

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.

TG 2 A.2.1.8 **Kontroll i tilliggende konstruksjoner**
Bad, 1.etasje

TG 2 A.2.12.1 **Ventilasjon generelt - Tilluft og luftskifte**

TG 2 A.2.13.1 **Vannledninger**

TG 2 A.2.13.2 **Avløpsledninger (spillvann og overvann)**

TG 2 A.2.2.4 **Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt**
Stue/kjøkken m/sovealkove, 1.etasje

TG 2 A.2.2.7 **Benkebereder**
Stue/kjøkken m/sovealkove, 1.etasje

TG 2 A.2.4.1 **Overflater - Vegger og himling**

TG 2 A.2.4.2 **Overflater - Gulv**

TG
2 A.3.17.3 Vinduer og ytterdører

TG
2 A.3.24.1 Andre forhold utvendig (som ikke inngår i det foran)

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.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

HMS A.3.19.1 Utkragede eller understøttede konstruksjoner

KOSTNADSESTIMAT PER TILSTANDSGRAD

TG
3 Kostnadsestimat: kr 150 000 - 250 000

3.2 Leilighet



Byggeår: 1962

A.2 - Innvendig

A.2.1 - Bad - Bad

Beskrivelse:

Badet er av elde dato og etablert/oppusset sist før år 2000, sannsynligvis overflater/membran fra 1990-tallet basert på opplysninger og observert materialbruk/utførelse. Rommet har flislagt gulv med gulvvarme, vegger har flislagte overflater og malte innvendige tak. Våtrommet har åpen dusj med forheng, toalett og innredning med servant. Toalett og speilskap et fra 2026. Det foreligger ingen dokumentasjon på våtrommet.



TG
3

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

Bad, 1.etasje

Årstall: 1990

Beskrivelse:

Det er smøremembran av ukjent alder og støpejernssluk fra byggeår, membranen/tettesjiktet er påvist rundt sluk, mens andre deler av tettesjiktet på våtrommet er ikke mulig å kontrollere. Vurdert utifra alder og observasjoner i sluk.

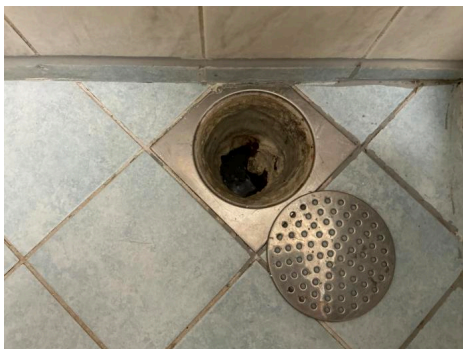
Vurdering/Avvik:

- Vanntett sjikt/membran er av ukjent alder, og erfaringsbasert funksjonstid vurderes som oppbrukt. Fremtidig funksjon er derfor usikker.
- Det er påvist sprukne flisfuger, membran ført ned på støpejernssluk uten klemring og usikre rørgjennomføringer i våtsonen.
- Det er ikke tilluft til våtrommet, og det er registrert fuktskader på innredningen.
- Det er gitt samlet TG 3 for våtrommet; tilstandsgraden gjelder også overflater og innredning etc.
- Våtrommet har tettesjikt/membran fra før 2000, og oppfyller ikke krav til dokumentert vanntetthet etter gjeldende standard (NS 3600:2025). På bakgrunn av alder og erfaringsmessig begrenset levetid må det påregnes at tettesjiktet ikke lenger har tilfredsstillende funksjon, særlig i våtsone. Løsninger rundt sluk og gjennomføringer er også av eldre utførelse og vurderes som usikre. For å oppnå forventet funksjon og redusere risiko for fuktskader må det påregnes full oppgradering av våtrommet. Det er ikke mulig å utbedre våtrommets tettesjikt uten full oppgradering av våtrommet, derfor gis det en samlet tilstandsgrad for hele våtrommet. Dette er også begrunnet i forskriftens tydelighetskrav

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Vanntett sjikt og tilslutninger ved sluk og rørgjennomføringer må påregnes skiftet eller omfattende utbedret i løpet av relativt kort tid, da forventet funksjonstid er oppbrukt. Sprukne flisfuger, usikker tetting ved gjennomføringer og membran ført ned på støpejernssluk uten klemring gir økt risiko for lekkasje og fuktskader; nærmere undersøkelser bør avklare omfang og metode.
- Manglende tilluft og påviste fuktskader på innredningen bør utbedres, da forholdene kan medføre redusert uttørking og videre fuktrelaterte skader.
- De påviste avvik medfører full oppgradering av våtrommet.
- Mangelfull eller svekket vanntetting medfører økt risiko for lekkasje og fuktskader i tilstøtende bygningsdeler, dersom tiltak ikke utføres.

Kostnadsestimat: kr 150 000 - 250 000



TG 2 A.2.1.8 **Kontroll i tilliggende konstruksjoner**
Bad, 1.etasje

Beskrivelse:

Hulltaking er foretatt fra sovealkove bak dusjsone, det er målt 8vekt% fuktighet inne i hulltakingen, tørt treverk.

Vurdering/Avvik:

- Det er påvist plast i konstruksjonen, noe som vurderes som feil utførelse. Det er ikke konstatert fuktskader.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Det er påvist bruk av plast i konstruksjonen, noe som representerer en avvikende utførelse og kan medføre risiko for fuktopphopning over tid. Konstruksjonen bør følges opp og undersøkes nærmere ved behov, selv om det ikke ble registrert fuktskade ved kontrollen.

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

TG 1 A.2.11.1 **Etasjeskiller og gulv på grunn - Skjevhet og høydeforskjeller**

Beskrivelse:

Det er målt ca 7 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken i leiligheten over en lengde på ca 2 m, I samme rommet er det gjennom hele rommet målt et avvik på 10 mm.

Det er målt ca 8 mm høydeforskjell på gulv i gang i leiligheten over en lengde på ca 2 m. I samme rommet er det gjennom hele rommet målt et avvik på 10 mm.

Det er betong etasjeskille

A.2.12 - Ventilasjon generelt

TG 2 A.2.12.1 **Ventilasjon generelt - Tilluft og luftskifte**

Beskrivelse:

Boligen ventileres hovedsakelig naturlig gjennom ventiler i vegg og åpning av vinduer samt avtrekksvifte fra bad, en vanlig løsning på denne type leiligheter.

Vurdering/Avvik:

- Det mangler luftespalte i eller rundt dør til bad, noe som kan redusere lufttilførselen og luftskiftet.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Det mangler luftespalte i eller rundt dør ved bad, noe som kan redusere luftskiftet; det anbefales å etablere tilstrekkelig luftespalte for å sikre tilfredsstillende ventilasjon.

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

TG 2 A.2.13.1 Vannledninger

Beskrivelse:

De innvendige vannledningene er utført med kobberør. Dette var en vanlig løsning da boligen ble oppført. Deler av røropplegget er fornyet i ettertid. Stoppekransen er montert i dusjsonen på badet.

Vurdering/Avvik:

- Vannledningene er av kobber og har usikker fremtidig funksjon grunnet alder.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Vannledningene har usikker fremtidig funksjon på grunn av alder, og utskifting bør påregnes ved oppgradering av våtrommet. Inntil dette bør tilstanden følges opp, da alderen medfører økt risiko for lekkasje og funksjonssvikt.

TG 2 A.2.13.2 Avløpsledninger (spillvann og overvann)

Beskrivelse:

Bygningen har avløpsrør i hovedsak i støpejernsrør, denne type rør har vært mye brukt i bygg oppført før plastens inntog på 1970-tallet.

Vurdering/Avvik:

- Avløpsrørene er i hovedsak av støpejern og har usikker fremtidig funksjon på grunn av alder.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- På grunn av alder og usikker fremtidig funksjon bør det påregnes utskifting av avløpsledningene i forbindelse med oppgradering av våtrom, da det ellers kan oppstå funksjonssvikt og lekkasjer.
- Ved oppgradering av badet bør tilgjengelige avløpsdeler og sluk planlegges for utskifting. Tiltak som berører felles avløpsstammer må avklares med borettslaget

A.2.14 - Radon

A.2.14.1 - Radon

Beskrivelse:

Boligen er lokalisert i 3. etasje eller høyere, og det er derfor ikke krav til gjennomføring av radonmålinger.

A.2.15 - Skadedyr og fuktkrevende insekter

TG 1 A.2.15.1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse:

Det er ved befaring innenfor de forskriftsfestede undersøkelsesnivåene, samt gjennomgang av egenerklæringen, ikke avdekket forhold som tyder på angrep av skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen.

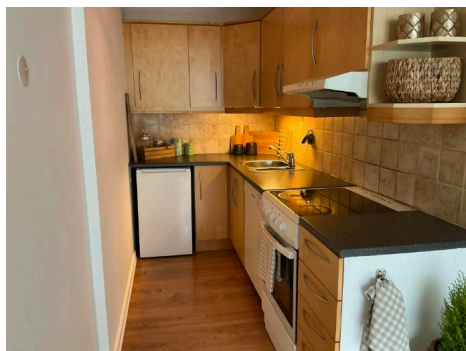
A.2.2 - Stue/kjøkken m/sovealkove - Kjøkken

Beskrivelse:

Kjøkkeninnredningen er fra 2004 ifølge tidligere salgsoppgave. Den har glatte finerfronter og laminat benkeplate. Det er fliser på vegg over benkeplate.

Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Det er montert kullfilterventilator. Det er laminat på gulv.



TG
1

A.2.2.2 Overflater – Gulv

Stue/kjøkken m/sovealkove, 1.etasje

TG
2

A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt

Stue/kjøkken m/sovealkove, 1.etasje

Årstall: 2004

Vurdering/Avvik:

- Det er kun installert kullfilterventilator, og forsert avtrekk vurderes derfor som ikke tilfredsstillende.
- Ventilatorens fremtidige funksjon er usikker på grunn av alder over 15 år.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Kullfilterventilatoren gir ikke tilfredsstillende forsert avtrekk, og det bør vurderes oppgradering til bedre avtrekksløsning for å redusere risikoen for lukt- og fuktbelastning ved matlaging.
- Ventilatoren er over 15 år, og funksjonen bør følges opp med planlegging av fremtidig utskifting eller oppgradering, da alder medfører økt risiko for funksjonssvikt.

TG
1

A.2.2.6 Innredning

Stue/kjøkken m/sovealkove, 1.etasje

TG
2

A.2.2.7 Benkebereder

Stue/kjøkken m/sovealkove, 1.etasje

Årstall: 2001

Beskrivelse:

Boligen har en 120 l varmtvannstank fra 2001. Tanken er plassert i kjøkkenbenk. Det er påvist avrenning fra sikkerhetsventil inn på avløpsrør, og plasseringen anses som faglig forsvarlig ut fra dagens bruk. Den står på skapbunn, understøttelse er ikke undersøkt utover fra skapet.

Vurdering/Avvik:

- Varmtvannsberederen er eldre enn 20 år, og fremtidig funksjon er usikker.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Berederen er eldre enn 20 år og har usikker fremtidig funksjon; jevnlig observasjon anbefales, og utskifting bør planlegges for å redusere risikoen for funksjonssvikt og lekkasje.

A.2.4 - Andre rom (eksklusive spesialrom)

Beskrivelse:

Leiligheten har malte tapetserte vegger og malte innvendige betong tak.
Det er laminat på gulv.

TG 2 A.2.4.1 Overflater - Vegger og himling

Vurdering/Avvik:

- Leiligheten er innrøkt, og overflater på vegger og himling vil normalt kreve ytterligere rensing og maling.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Overflater som er innrøyket bør renses grundig og males på nytt, da det må påregnes lukt, misfarging og behov for overflatebehandling/utskiftning.

TG 2 A.2.4.2 Overflater - Gulv

Vurdering/Avvik:

- Det gjenstår stedvis finisharbeider, blant annet montering av lister ved dører og gulv.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Det må utføres finisharbeider med montering av lister ved dører og lignende for å ferdigstille overflatene.

A.3 - Utvendig

A.3.17 - Yttervegg

TG 2 A.3.17.3 Vinduer og ytterdører

Beskrivelse:

I stuen er det et større fastvindu med 2-lags glass i trekarm og et mindre åpningsvindu med enkeltglass. Vinduene er fra byggeåret.

Balkongdøren er en malt tredør med tolagsglass fra 1996. Leilighetens hoveddør er en finerdør merket B30, skiftet ut i forhold til byggeår.

Vurdering/Avvik:

- Glass i stuevindu fra byggeår har usikker fremtidig funksjon grunnet alder over 35 år.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Vinduer og balkongdør er av eldre årgang, og det må påregnes økt risiko for funksjonssvikt og redusert restlevetid. Jevnlig kontroll anbefales, og utskifting bør planlegges på sikt.

A.3.19 - Balkonger, verandaer, takterrasser, altaner og lignende

TG
1

HMS

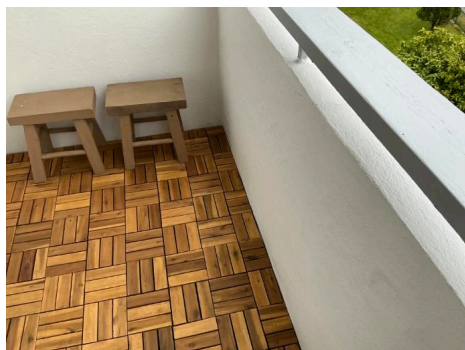
A.3.19.1 Utkragede eller understøttede konstruksjoner

Beskrivelse:

Det er utgang fra stue til sørvendt betongveranda på ca 5 kvm, rekkverk i mur med høyde ca 0,96 m. Det er trebriketter på betongdekke, ikke undersøkt betongdekke/avrenning. TG 1 er basert på det visuelle fra balkongen.

Helse, miljø og sikkerhet:

- Rekkverkshøyden på verandaen er ca. 0,96 m og er ikke i henhold til kravene på befaringstidspunktet. Rekkverket bør utbedres til forskriftsmessig høyde, men ikke krav om dette.



A.3.24 - Andre forhold for boligeiendommen utvendig

TG
2

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

Beskrivelse:

Det foreligger ikke tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan eller lignende for fellesdeler i bygget.

Vurdering/Avvik:

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

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Sameiet/styret bør utarbeide tilstandsanalyserapport for fellesdeler og etablere vedlikeholdsplan.
- Dette er normalt sameiets/styrets ansvar, ikke den enkelte seksjons. Manglende planverk kan føre til feilprioritert/ utsatt vedlikehold, uforutsette driftsavvik og følgeskader, noe som kan medføre økte felleskostnader eller ekstraordinære innkrevinger.

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**

OPPLYSNINGER FRA EIER

Er det kjent når det elektriske anlegget ble installert eller sist totalrehabilitert? **Ja**
År: 1962

Opplever eier at sikringene løses ut ofte? **Ukjent**

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

Finnes det kursfortegnelse i sikringsskapet? **Ja**

Stemmer antall sikringer med kursfortegnelsen? **Nei**

Kursoversikten i et felles sikringsskap er noe uoversiktlig.

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? **Nei**

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

Ledninger opp på speilskap på bad er ikke tilfredsstillende festet/slutført.

SAMSVARERKLÆRING

Er det elektriske anlegget installert eller endret etter 1999? **Ja**

Foreligger det samsvarerklæring for arbeid utført etter 1999? **Nei**

BEHOV FOR KONTROLL

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

Det er eldre skrusikringer i felles sikringsskap i gang.

Ettersom det elektriske anlegget hovedsakelig er fra byggeåret/eldre, det mangler dokumentasjon på arbeid på 2000-tallet etc, og det ikke foreligger el-tilsynsrapport fra de siste 5 årene, anbefales en generell gjennomgang av anlegget utført av en elektriker/el-fagmann.

3.4 Branntekniske forhold

Brannskille:

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

Slukkeutstyr og brannvarsling:

- Det er ikke påvist brannslukningsutstyr i selve leiligheten, kun i felles gang, leiligheten har røykvarsler. Det må installeres brannslukkeutstyr i boligen.

3.5 Lovlighetsmangler

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

Tegningene er godkjent, men utførelsen av bygget avviker fra tegningene (for eksempel endret planløsning, tilbygg, fasadeendringer). Avvikene kan være søknadspliktige og ikke nødvendigvis godkjent. Omfang og konsekvens må vurderes nærmere.

Inndelingen av bad/kjøkken/entre er noe justert/endret i forhold til tegning, men disse endringene krver ikke søknad.

4 Verdivurdering

4.1 Oppsummering

Dato verdsetting	23.10.2026
Estimert markedsverdi	1 400 000
+ Andel felles formue	86 483
Markedsverdi etter fradrag, avrundet	1 500 000

1-roms borettslagsleilighet med sovealkove beliggende i boligblokk fra 1962 i Skaret like ovenfor Ålesund sentrum. Leiligheten er i stor grad av eldre dato og står derfor foran endel oppgradering jamfør tilstandsrapport.

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 Borettslag

Borettslagets navn:	Borettslaget O A Devoldsgt 4
Organisasjonsnummer:	954959724
Forretningsfører:	OBOS
Andelseier:	Haltland Kristin og Haltland-Gjøstøl Steinar Olai
Andelsnummer:	8

Andel fellesgjeld:	0	per 30.09.2026
Andel felles formue:	86 483	per 31.12.2025

Årsregnskap 2025

Omløpsmidler:	2 322 503	Innskutt kapital:	130 400
Kortsiktig gjeld:	30 450	Langsiktig gjeld:	0

Fellesutgifter kr 2 857 pr måned

4.3 Teknisk verdi

Leilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	2 362 800
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	- 1 200 000
Teknisk verdi Leilighet (avrundet fra 1 162 800)	1 150 000

Boder

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	60 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	- 30 000
Teknisk verdi Boder	30 000
Sum alle bygg	
Normale byggekostnader alle bygg	2 422 800
Diverse tillegg alle bygg	0
Fradrag alle bygg	- 1 230 000
Teknisk verdi alle bygg	1 180 000
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	400 000
Tomteverdi og teknisk verdi for bygninger	1 580 000

4.4 Sammenlignbare objekter

Eiendom	Salgsdato	Prisantydning	Salgspris	Fellesgjeld	Pris pr. m²
O.A. Devolds gate 4 , 6002 ÅLESUND Byggeår: 1961 Soverom: 1	06/11/2025	1 790 000	1 875 000	0	56 818 Areal: 33 m²
Skaregata 7, 6002 ÅLESUND Byggeår: 1907 Soverom: 1	09/16/2026	1 850 000	1 800 000	19 057	60 000 Areal: 30 m²
O.A. Devolds gate 4, 6002 ÅLESUND Byggeår: 1962 Soverom: 0	06/02/2026	1 690 000	1 725 000	0	52 273 Areal: 33 m²
O.A. Devolds gate 4 , 6002 ÅLESUND Byggeår: 1961 Soverom: 0	03/06/2025	1 900 000	1 865 000	0	56 515 Areal: 33 m²
O.A. Devolds gate 4 , 6002 ÅLESUND Byggeår: 1961 Soverom: 0	11/13/2024	1 490 000	1 425 000	0	43 182 Areal: 33 m²
O.A. Devolds gate 4, 6002 ÅLESUND Byggeår: 1961 Soverom: 0	06/10/2026	1 950 000	1 990 000	0	60 303 Areal: 33 m²
O.A. Devolds gate 4 , 6002 ÅLESUND Byggeår: 1961 Soverom: 0	06/01/2025	1 800 000	1 800 000	0	54 545 Areal: 33 m²
O.A. Devolds gate 4 , 6002 ÅLESUND Byggeår: 1961 Soverom: 0	06/18/2024	1 790 000	1 790 000	0	Areal: 0 m²
O.A. Devolds gate 4 , 6002 ÅLESUND Byggeår: 1961 Soverom: 1	06/14/2024	1 850 000	1 980 000	0	60 000 Areal: 33 m²

Gjennomsnittlig kvadratmeterpris

62 261 kr

5 Vedlegg og kilder

Navn	Dato	Kommentar	Vedlagt
Borettslagsopplysninger			Nei
Reguleringskart			Nei
Situasjonskart			Nei
Tegninger	07.11.1959		Nei
Ferdigattest	05.06.1962		Nei
Egenerklæring	15.10.2026	"Boligen har vært brukt som utleiebolig, selgere har aldri bodd i boligen. Egenerklæring er utfylt etter beste evne"	Nei

6 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 stikktagninger, 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 funksjonsvikt

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/skjummende

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

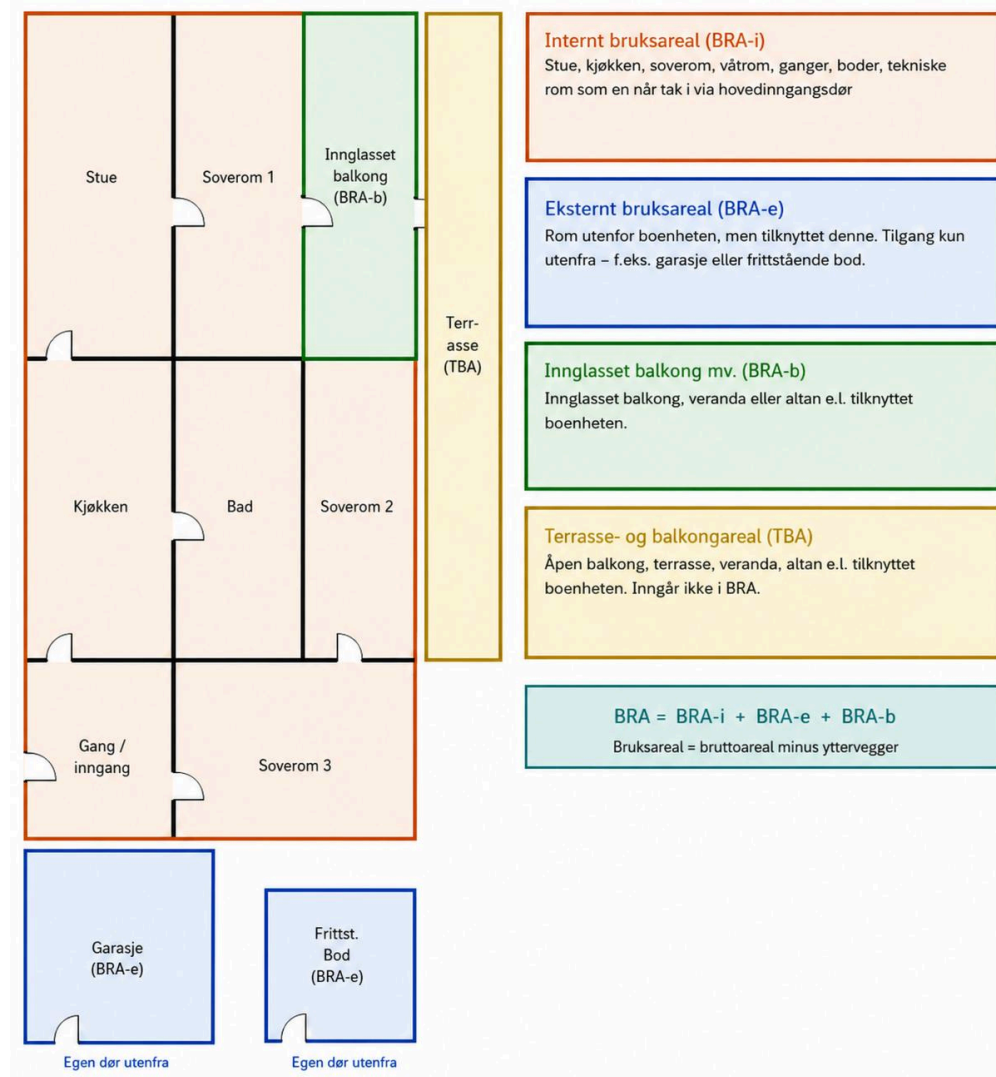
flis med hul lyd - flis med hul lyd under deler av flisen når man banker på den, men flisen sitter godt fast, og det er ingen tegn til riss i fuger

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.

7 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

8 Versjoner av rapporten

Versjon	Dato	Beskrivelse
1	23.10.2026	