

LEILIGHET · TILSTANDSRAPPORT MED VERDITAKST

Nørvegata 16A

6008 ÅLESUND

Matrikkel	Gnr 133: Bnr 291
Andelsnummer	89
Kommune	1508 ÅLESUND KOMMUNE
Byggeår	1961
Befaringsdato	02.11.2026
Takstingeniør	Arnt Erik Blindheimsvik
Oppdragsnummer	90
Referansenummer	STP3DATS
Rapportdato	05.11.2026

BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
72 m²	7 m²	0 m²	6 m²

1	13	6	0
TG3	TG2	TG1	TG0

Kostnadsestimat for utbedring TG3
20 000 - 50 000

Vurdert markedsverdi
kr 2 500 000

§ 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

TAKSTINGENIØR
Arnt Erik Blindheimsvik
arnterik@moretakst.no
Tlf. 97032020

AUTORISERT FORETAK
Blibo AS
Org.nr 934946626

Norsk takst

Innhold

1 - Sammendrag/spesielle forhold 4
1.1 - Sammendrag 4
1.2 - Spesielle forhold 4
1.3 - Oppdragets mandat 4
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 8

3 - Tilstandsrapport 11
3.1 - Oppsummering 11
3.2 - Leilighet 13
3.3 - Forenklet vurdering av elektrisk anlegg 20
3.4 - 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 24

6 - Forutsetninger 25

7 - Ansvarlig takstingeniør 28

8 - Versjoner av rapporten 29

1 Sammendrag/spesielle forhold

1.1 Sammendrag

Leiligheten fremstår med normalt vedlikeholdsnivå sett i forhold til alder, og har blant annet kjøkken fra 2021. Det er imidlertid registrert flere aldersrelaterte forhold, særlig på bad/vaskerom, hvor vanntett sjikt ikke er dokumentert, sluket har rust og rehabilitering bør planlegges. Det er også usikkerhet knyttet til eldre varmtvannsbereder, vann- og avløpsrør samt enkelte mindre avvik. Det anbefales å lese gjennom hele tilstandsrapporten nøye for fullstendig informasjon om boligens tilstand, avvik og anbefalte tiltak.

1.2 Spesielle forhold

- Konstruksjoner som er vurdert til tilstandsgrad 1 (TG 1), tilsier normal slitasje ut fra byggeår og materialvalg. Dette innebærer imidlertid 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 de faktiske utgiftene kan variere avhengig av valgte løsninger. Kostnadene bør også vurderes i sammenheng med det generelle fradraget i den tekniske verdiberegningen. Det anbefales å rådføre seg med fagfolk for å få mer presise kostnadsoverslag før eventuelle utbedringer igangsettes.
- Objektet er en del av et borettslag. I denne rapporten er kun selve leiligheten innvendig, samt vinduer, dører, balkong og terrasse som disponeres av objektet, vurdert. Det samme gjelder konstruksjoner som har en særlig nær tilknytning direkte til leiligheten. Når det gjelder balkong og pipe, er kun HMS-forhold vurdert, noe som kan påvirke sikkerheten.
- 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.
- Da tilleggsbygningen ikke oppfyller kravene til en fullverdig bolig- eller fritidsboligenhet iht. forskrift om tryggere bolighandel, omfattes bodene ikke av forskriftens krav til tilstandsvurdering. Bodene er derfor kun beskrevet i denne rapporten, uten at det er foretatt en tilstandsvurdering med tilhørende TG-vurdering.

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	13	6	0
TG3	TG2	TG1	TG0

Kostnadsestimat for utbedring TG3

20 000 - 50 000

1.5 Verdi

Verdi:

kr 2 500 000

Dato verdsetting:

04.11.2026

1.6 Oppdrag

Kunde
Martine Økern Slettum

Rekvirent
Martine Økern Slettum

Formål med taksten
Tilstandsrapport i forbindelse med salg av eiendommen.

Befaringsdato
02.11.2026

Tilstede på befaringen
Arnt Erik Blindheimsvik og Martine Økern Slettum

Takstingeniør

Arnt Erik Blindheimsvik
arnterik@moretakst.no
Tlf. 97032020
05.11.2026



Arnt Erik Blindheimsvik
(Oppdrag: 90 - version 1)



Kilder: Kartverket

2 Eiendom og bygninger

2.1 Generell eiendomsinformasjon

- Eiendommen ligger i et område som er regulert til bolig.
- Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.
- Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.
- Felles tomt er opparbeidet med felles arealer, støpte plattinger, trapper og murer.
- Tinglyste forhold er ikke kontrollert og eventuelle nødvendige rettigheter knyttet til eiendommen er ikke kontrollert. Det forutsettes at det ikke foreligger uoppfylte pålegg på eiendommen, heftelser, servitutter eller lignende som påvirker eiendommens verdi.

2.2 Beskrivelse av område

Nørvegata 16A ligger i et etablert og sentralt boligområde på Nørve, omtrent 1,5 km øst for Ålesund sentrum. Nærområdet består hovedsakelig av boligblokker, rekkehus og eneboliger, med kort avstand til Volsdalen skole, barnehager, dagligvarebutikk og bussholdeplass. Det er også nærhet til Volsdalsberga, idrettsanlegg, Color Line Stadion og NTNU i Ålesund. Området har gode tur- og friluftsmuligheter langs Borgundfjorden og i nærliggende grøntområder, samtidig som sentrum og øvrige servicetilbud er lett tilgjengelig.

2.3 Eiendommer

Matrikkel		**Hjemmelshavere**	
Kommune	1508 ÅLESUND	BORETTSLAGET NØRVEGATA 10 AL	1/1
Gårdsnummer	133	**Tomteareal**	8402.3 m²
Bruksnummer	291		

Totalt tomteareal	8402.3 m²

2.4 Bygninger

Totalt bruksareal 79 m²

Sum BRA-i 72 m²	Sum BRA-e 7 m²	Sum BRA-b 0 m²

Sum TBA 6 m²

2.4.1 LEILIGHET

Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Nørvegata 16A
6008 ÅLESUND

Byggeår: 1961



2.4.1.1 BESKRIVELSE AV BYGNING

UTVENDIGE FORHOLD

- Vinduer i PVC fra 2007 og balkongdør fra 2016. Ytterdør er brann- og lydklassifisert.
- Balkong på ca. 6,3 m² i stål med tredekke og tett dekke under; rekkverk med fasadeplater og høyde ca. 1,1 m.

INNVENDIGE FORHOLD

- Etasjeskiller i betong. Overflater med laminatgulv, malte plater og tapet på vegger samt malt betonghimling.
- Profilerte innvendige dører fra nyere dato **(ikke tilstandsvurdert)**.

VÅTROM

- Bad/vaskerom antatt rehabilitert i 2004, med flislagte gulv og vegger (vegger malt), gulvvarme og malt himling. Utstyrt med dusjhjørne, toalett, servantinnredning og opplegg for vaskemaskin. Ventilasjon via elektrisk vifte. Eldre stålsluk.

KJØKKEN

- Kjøkken fra 2021 med profilerte fronter, laminatbenkeplate og fliser over benk. Utstyrt med kjøl/frys, oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp. Avtrekk via ventilator. Varmtvannsbereder ca. 120 liter fra 2003 plassert i kjøkkenbenk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

- Innvendige vannledninger hovedsakelig i kobber; deler ved varmtvannsbereder som rør-i-rør. Stoppekran i kjøkkenbenk.
- Avløpsledninger i støpejern med noe synlige plastrør.
- Leiligheten ventileres hovedsakelig naturlig via veggventiler og vinduslufting; punktavsug på bad og avtrekk via kjøkkenventilator.
- Fiber.
- Elektrisk anlegg med skrusikringer og nyere strømmåler.
- Brannslukningsapparat og røykvarsler.
- Ildsted.

2.4.1.2 BYGGEÅR OG MODERNISERING

Byggeår 1961

I følge matrikkel.

2007	Modernisering	Nye vinduer og fasader mot sør.
2016	Modernisering	Nye vinduer mot nord, nye fasader, nord, øst og vest.
2021	Modernisering	Kjøkken, laminatgulv, innvendige dører og maling overflater.

2.4.1.3 AREAL

- Balkong på ca. 6,3 m².
- Boder på til sammen ca. 7 m². **Bodene er ikke tilstandsvurdert.**

3.etasje		**TBA: 6 m²**	**Sum BRA: 72 m²**
Internt bruksareal (BRA-i)	Entré, bad/vaskerom, kjøkken, stue, soverom 1, soverom 2		72 m²

1.underetasje		**TBA: 0 m²**	**Sum BRA: 4 m²**
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Bod 1, bod 2		4 m²

2.underetasje		**TBA: 0 m²**	**Sum BRA: 3 m²**
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Bod 3		3 m²

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.2.1.4 **Vann- og avløpsledninger inkludert sluk**
Bad/vaskerom, 3.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.2.1.1 **Overflater – Vegger og himling**
Bad/vaskerom, 3.etasje

TG 2 A.2.1.2 **Overflater – Gulv**
Bad/vaskerom, 3.etasje

TG 2 A.2.1.3 **Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger**
Bad/vaskerom, 3.etasje

TG 2 A.2.1.5 **Ventilasjon**
Bad/vaskerom, 3.etasje

TG 2 A.2.1.6 **Sanitærutstyr/armaturer og innredning**
Bad/vaskerom, 3.etasje

TG 2 A.2.1.9.1 **Dokumentasjon av vanntett sjikt**
Bad/vaskerom, 3.etasje

TG 2 A.2.13.1 **Vannledninger**

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

TG 2 A.2.2.6 **Innredning**
Kjøkken, 3.etasje

TG 2 A.2.2.7 **Benkebereder**
Kjøkken, 3.etasje

TG 2 A.3.17.3 **Vinduer og ytterdører**

TG 2 A.3.19.1 **Utkragede eller understøttede konstruksjoner**

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

TGiU - Det er ikke mulig å undersøke bygningsdelen. Tilstandsgrad TGiU skal kun brukes unntaksvis der undersøkelsen ikke kan utføres, og der både alder og materialbruk er ukjent.

TG iU A.2.1.8 **Kontroll i tilliggende konstruksjoner**
Bad/vaskerom, 3.etasje

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 20 000 - 50 000**

3.2 Leilighet



Byggeår: 1961

A.2 - Innvendig

A.2.1 - Bad/vaskerom - Våtrom (bad, vaskerom)

Årstall: 2004

Beskrivelse:
Bad/vaskerommet ble rehabilitert i 2004, basert på tidligere opplysninger og utførelse/utforming. Det er ukjent hva som er gjort med tanke på vanntett sjikt. Rommet har flislagte gulv og vegger, gulvvarme og malte innvendige tak. Flisene på vegger er malt. Våtrommet har dusjhjørne, toalett, innredning med servant og opplegg for vaskemaskin. Ventilasjon via elektrisk vifte.



TG 2 A.2.1.1 **Overflater – Vegger og himling**
Bad/vaskerom, 3.etasje

Vurdering/Avvik:
- Det er påvist sprukne fliser og enkelte manglende fuger.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- Sprukne fliser og manglende fuger bør utbedres for å redusere risikoen for videre skadeutvikling.

TG 2 A.2.1.2 **Overflater – Gulv**

Bad/vaskerom, 3.etasje

Beskrivelse:
Det er målt et fall på 15 mm fra toppen av flisen ved døren til toppen av slukristen. Det er påvist hulrom under enkelte fliser, men ikke i vesentlig grad.

Vurdering/Avvik:
- Det er registrert fall på 15 mm fra døren til slukristen, men fallforholdene er ikke i henhold til dagens krav.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- Gulvet har fall mot sluk, men fallet er ikke i henhold til dagens krav. Forholdet kan medføre økt risiko for vannansamling, og utbedring bør vurderes ved eventuell rehabilitering.

TG 2 A.2.1.3 **Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger**

Bad/vaskerom, 3.etasje

Beskrivelse:
Vanntett sjikt er ikke påvist, men ut fra tidligere opplysninger kan dette muligens ha blitt etablert i 2004. Forholdene er usikre og bør eventuelt undersøkes nærmere. På grunn av våtrommets alder bør rehabilitering planlegges i tiden som kommer. Akutte tiltak kan ikke utelukkes.

Vurdering/Avvik:
- Vindu i våtsone ved dusj.
- Det foreligger ingen informasjon om, og ingen synlige tegn til, vanntett sjikt.
- Våtsrommets alder, over 15 år, medfører usikker fremtidig funksjon.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- Vindu i våtsone ved dusj har ukjent utførelse, og bør undersøkes nærmere for å redusere risikoen for fuktskader.
- Vanntett sjikt er ikke påvist, og våtrommets alder tilsier jevnlig observasjon og planlegging av rehabilitering eller utskifting; lekkasje og skade på tilstøtende bygningsdeler kan ikke utelukkes.

TG 3 A.2.1.4 **Vann- og avløpsledninger inkludert sluk**

Bad/vaskerom, 3.etasje

Årstall: 1961

Beskrivelse:
Våtrommet har et eldre stålsluk, sannsynligvis fra byggeåret.

Vurdering/Avvik:
- Det er påvist rust i eldre stålsluk. Utskifting bør påregnes i nær fremtid, og nærmere undersøkelse anbefales for å kartlegge tilstanden.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- Rust i eldre stålsluk tilsier at utskifting må påregnes innen relativt kort tid. Nærmere undersøkelse anbefales for å avklare omfang og metode, da videre rustutvikling kan medføre lekkasje og skade på tilstøtende bygningsdeler.
- Kostnadsestimatet gjelder kun selve sluket, men andre forhold i forbindelse med utskifting kan ikke utelukkes.

Kostnadsestimat: kr 20 000 - 50 000



TG 2 A.2.1.5 **Ventilasjon**

Bad/vaskerom, 3.etasje

Vurdering/Avvik:

- Det er registrert manglende overstrømning for tilluft.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Det bør etableres tilstrekkelig overstrømning for å sikre tilfredsstillende luftutskifting. Manglende tilluft kan medføre redusert ventilasjon og dårligere inneklima.

TG 2 A.2.1.6 **Sanitærutstyr/armaturer og innredning**

Bad/vaskerom, 3.etasje

Vurdering/Avvik:

- Det er påvist riss i overflaten på glasuren til servanten. Forholdet er per i dag hovedsakelig estetisk, men kan utvikle seg.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Riss i servantens glasur er foreløpig av estetisk betydning, men bør følges opp, da det kan utvikle seg og medføre behov for utskifting av servanten.

TG iU A.2.1.8 **Kontroll i tilliggende konstruksjoner**

Bad/vaskerom, 3.etasje

Beskrivelse:

Dusjsonen grenser mot yttervegg og felles trappegang, og hulltaking bak denne er derfor ikke mulig.
Det er utført en fuktundersøkelse fra det tilstøtende kjøkkenet gjennom et eksisterende hull inn mot innredningen, som er mindre utsatte deler av våtromskonstruksjonen. Undersøkelsen ga ingen indikasjoner på unormale fuktforhold eller skader.



A.2.1.9 - Dokumentasjon for våtrom

TG 2 A.2.1.9.1 **Dokumentasjon av vanntett sjikt**

Bad/vaskerom, 3.etasje

Beskrivelse:
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av våtrommets vanntette sjikt.

Vurdering/Avvik:
- Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av våtrommets vanntette sjikt.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- Manglende dokumentasjon av utførelsen medfører usikkerhet om det vanntette sjiktets oppbygning og funksjon; forholdet bør følges opp ved behov, særlig ved tegn til lekkasje eller fuktskade.

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:
Etasjeskiller av betong.

Det er utført stikkprøvemålinger på to av rommene.

• På stue er det påvist høydeforskjell innenfor to meter på henholdsvis 5 mm og 10 mm gjennom hele rommet.
• På soverom m/balkong er det påvist høydeforskjell innenfor to meter på henholdsvis 3 mm og 5 mm gjennom hele rommet.

Ved stikkprøvemålingene er det ikke flyttet på møbler eller annet inventar. Det er derfor kun tilgjengelige gulvflater som er kontrollert.

A.2.12 - Ventilasjon generelt

TG 1 A.2.12.1 **Ventilasjon generelt - Tilluft og luftskifte**

Beskrivelse:
Leiligheten ventileres hovedsakelig naturlig gjennom ventiler i veggene og ved åpning av vinduer.

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

TG 2 A.2.13.1 **Vannledninger**

Beskrivelse:
Innvendig vannledning er utført med kobberrør. Noe av anlegget til varmtvannstanken er utført som rør-i-rør. Stoppekran er montert i kjøkkenbenken.

Vurdering/Avvik:
- Det er påvist noe irr på enkelte vannrør.
- Vannledningsanlegget er eldre enn 15 år, og fremtidig funksjon er derfor usikker.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Noe irr på enkelte vannrør bør undersøkes nærmere og utbedres ved behov for å redusere risikoen for lekkasje og følgeskader.
- Vannledningene er eldre, og det bør påregnes økt risiko for funksjonssvikt og lekkasjer over tid; anlegget bør følges opp jevnlig, og fremtidig utskifting planlegges.

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

Beskrivelse:
Leiligheten har avløpsrør av støpejern. Det er også noen synlige plastrør. Støpejernsrør ble mye brukt i bygg oppført før plastens inntog på 1970-tallet.

Vurdering/Avvik:

- Avløpsrør av støpejern er eldre enn 35 år, og fremtidig funksjon er usikker på grunn av alder.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Avløpsledningene har usikker fremtidig funksjon på grunn av høy alder. Jevnlig observasjon og planlegging for fremtidig utskifting anbefales, da det er økt risiko for funksjonssvikt og lekkasjer.

A.2.14 - Radon

A.2.14.1 - Radon

Beskrivelse:
Boligen er lokalisert i 3. etasje eller høyere, og det er derfor ikke krav om 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 ved gjennomgang av egenerklæringen, ikke avdekket forhold som tyder på angrep av skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen.

A.2.2 - Kjøkken - Kjøkken

Årstall: 2021

Beskrivelse:
Kjøkkeninnredningen er fra 2021 og har profilerte fronter og laminatbenkeplate. Det er fliser over kjøkkenbenken. Kjøkkenet er utstyrt med kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp. Avtrekk skjer via ventilator.



TG 1 A.2.2.4 **Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt**
Kjøkken, 3.etasje

TG 2 A.2.2.6 **Innredning**
Kjøkken, 3.etasje

Vurdering/Avvik:
- Det er påvist noe slitasje på en front på innredningen. Forholdet vurderes å være av estetisk karakter.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- Det er registrert noe slitasje på en front; utbedring eller utskifting kan vurderes av estetiske hensyn, uten vesentlig funksjonell konsekvens.

TG 2 A.2.2.7 **Benkebereder**
Kjøkken, 3.etasje

Årstall: 2003

Beskrivelse:
Leiligheten har en 120 l varmtvannstank fra 2003. Tanken er plassert i kjøkkenbenken. Det er påvist avrenning fra sikkerhetsventilen til avløp.

Vurdering/Avvik:
- Varmtvannsberederen er fra 2003 og har usikker fremtidig funksjon grunnet alder.
- Berederen er ikke lekkasjesikret.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- Berederen er over 20 år og har usikker fremtidig funksjon. Jevnlig kontroll anbefales, og utskifting bør planlegges for å redusere risikoen for lekkasje eller funksjonssvikt.
- Det bør etableres lekkasjesikring for berederen, da lekkasje kan medføre vannskade på kjøkkeninnredning og tilstøtende bygningsdeler.

A.2.4 - Overflater generelt i leiligheten

Beskrivelse:
Leiligheten har laminatgulv, malte plater og tapet på veggene samt malt betonghimling. Det er normal slitasje sett i sammenheng med alder.

TG 1 A.2.4.1 **Overflater – Vegger og himling**

TG 1 A.2.4.2 **Overflater – Gulv**

A.2.9 - Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

A.2.9.1 - Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Beskrivelse:
Leiligheten har ildsted og pipe. Det er kun vurdert HMS-forhold (helse, miljø og sikkerhet) på konstruksjonen, ingen unormale forhold observert i leiligheten.

A.3 - Utvendig

A.3.17 - Yttervegg

TG 2 A.3.17.3 **Vinduer og ytterdører**

Årstall: 2007

Beskrivelse:
Leiligheten har PVC-vinduer og balkongdør fra henholdsvis 2007 og 2016. Ytterdøren er brann- og lydklassifisert, men alderen er ukjent.

Vurdering/Avvik:
- Det er registrert skadet pakning i balkongdøren.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- Skadet pakning i balkongdøren bør skiftes for å opprettholde tilfredsstillende tetthet og redusere risiko for trekk og fuktinntrenging.

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

TG 2 HMS A.3.19.1 **Utkragede eller understøttede konstruksjoner**

Årstall: 2003

Beskrivelse:
Det er utgang fra soverommet i 3. etasje til en balkong på ca. 6,3 m². Balkongen er utført i stålkonstruksjon med tredekke og tett dekke under. Det er montert rekkverk med fasadeplater, med en rekkverkshøyde på ca. 1,1 m.

Vurdering/Avvik:
- Balkongen har usikker fremtidig funksjon på grunn av alder, da den er over 18 år.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- På grunn av alder bør balkongkonstruksjonen følges opp med jevnlig observasjon.

Helse, miljø og sikkerhet:
- Rekkverkets høyde er ikke i henhold til forskriften som gjaldt på befaringstidspunktet. Forholdet bør utbedres slik at rekkverket tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

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 ingen tilstandsanalyse, vedlikeholdsplan eller lignende for fellesdeler i bygget. Ifølge eier har borettslaget avtale med Halvorsen Service Partner AS om blant annet tilsyn og vedlikehold av fellesarealer, ukentlig tilsyn av sluker, kontroll av belysning og renhold.

Vurdering/Avvik:
- Det foreligger ingen tilstandsanalyse, vedlikeholdsplan eller tilsvarende dokumentasjon for fellesdelene i bygget. Ifølge eier har borettslaget imidlertid en avtale med Halvorsen Service Partner AS om blant annet tilsyn og vedlikehold av fellesarealer, ukentlig tilsyn av sluker, kontroll av belysning og renhold.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Det anbefales at borettslaget vurderer å få utarbeidet en tilstandsanalyse og langsiktig vedlikeholdsplan for fellesdelene. Borettslaget har allerede avtale med Halvorsen Service Partner AS om blant annet tilsyn og vedlikehold av fellesarealer, ukentlig tilsyn av sluker, kontroll av belysning og renhold. Det er borettslagets ansvar å eventuelt innhente eller utarbeide slik dokumentasjon. Manglende samlet dokumentasjon kan gjøre det vanskeligere å planlegge vedlikehold og kostnader, og kan medføre risiko for uforutsette utgifter.

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**

Elektrisk anlegg med skrusikringer og nyere strømmåler. Dokumentasjon er ikke fremlagt, og det er ikke dokumentert el-tilsyn eller el-kontroll de siste fem årene.

OPPLYSNINGER FRA EIER

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

Kursfortegnelse og sikringer er noe uoversiktlige. Det burde vært en oppdatert oversikt.

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**

Det er kun utført en enkel visuell besiktigelse. Takstingeniøren er ikke fagperson innen elektro.

SAMSVARSERKLÆRING

Er det elektriske anlegget installert eller endret etter 1999?	**Ukjent**
Foreligger det samsvarserklæring for arbeid utført etter 1999?	**Nei**

Det foreligger ikke dokumentasjon.

BEHOV FOR KONTROLL

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

Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Takstingeniør er ikke elektrofagkyndig, og det er ikke kjent el-tilsyn de siste fem årene. Det anbefales kontroll av det elektriske anlegget utført av registrert elektroinstallatør.

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.

4 Verdivurdering

4.1 Oppsummering

Dato verdsetting	04.11.2026
Estimert markedsverdi	2 800 000
- Andel fellesgjeld	289 121
+ Andel felles formue	13 634
Markedsverdi etter fradrag, avrundet	**2 500 000**

Leiligheten ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden er noe lengre enn landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende leiligheter i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er fastsatt på bakgrunn av disse vurderingene.

Basert på visuell befaring, sammenlignbare salg, markedskunnskap og erfaring vurderes leiligheten å kunne omsettes for den anslåtte markedsverdien i dagens marked.

4.2 Borettslag

Borettslagets navn:	BORETTSLAGET NØRVEGATA 10 AL
Organisasjonsnummer:	955360818
Forretningsfører:	OBOS
Andelseier:	Slettum, Martine Økern
Andelsnummer:	89
Leilighetsnummer:	089

Andel fellesgjeld:	289 121	per 26.10.2026
Andel felles formue:	13 634	per 31.12.2025

- Felleskostnader per måned kr 5 134,-.

4.3 Teknisk verdi

Leilighet	
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	4 150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	- 1 700 000
Teknisk verdi Leilighet	**2 450 000**

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	500 000
Tomteverdi og teknisk verdi for bygninger	**2 950 000**

4.4 Sammenlignbare objekter

Eiendom	Salgsdato	Prisantydning	Salgspris	Fellesgjeld	Pris pr. m²
Nørvegata 14A, 6008 ÅLESUND *Byggeår:* 1961 *Soverom:* 2	11/26/2025	2 750 000	2 650 000	307 631	36 806 *Areal:* 72 m²
Nørvegata 12C, 6008 ÅLESUND *Byggeår:* 1961 *Soverom:* 1	06/09/2026	2 490 000	2 750 000	242 111	51 887 *Areal:* 53 m²
Nørvegata 18A, 6008 ÅLESUND *Byggeår:* 1961 *Soverom:* 2	05/28/2025	2 390 000	2 380 000	304 000	35 522 *Areal:* 67 m²
Nørvegata 16A, 6008 ÅLESUND *Byggeår:* 1961 *Soverom:* 2	06/01/2026	2 790 000	3 100 000	283 890	44 928 *Areal:* 69 m²
Nørvegata 12B, 6008 ÅLESUND *Byggeår:* 1961 *Soverom:* 1	08/28/2026	2 450 000	2 450 000	241 262	45 370 *Areal:* 54 m²
Nørvegata 16C, 6008 ÅLESUND *Byggeår:* 1961 *Soverom:* 2	05/20/2025	2 490 000	2 610 000	300 000	36 761 *Areal:* 71 m²
Nørvegata 12C, 6008 ÅLESUND *Byggeår:* 1961 *Soverom:* 1	09/03/2026	2 400 000	2 425 000	239 399	45 755 *Areal:* 53 m²
Nørvegata 14B, 6008 ÅLESUND *Byggeår:* 1961 *Soverom:* 1	09/15/2026	2 100 000	2 100 000	241 701	39 623 *Areal:* 53 m²
Nørvegata 16C, 6008 ÅLESUND *Byggeår:* 1961 *Soverom:* 3	08/20/2025	2 490 000	2 375 000	352 000	29 321 *Areal:* 81 m²
Nørvegata 10A, 6008 ÅLESUND *Byggeår:* 1961 *Soverom:* 2	07/11/2025	2 300 000	2 200 000	312 000	30 986 *Areal:* 71 m²
Nørvegata 18B, 6008 ÅLESUND *Byggeår:* 1961 *Soverom:* 2	06/04/2026	2 200 000	2 200 000	291 262	31 884 *Areal:* 69 m²

Gjennomsnittlig kvadratmeterpris	38 205 kr

5 Vedlegg og kilder

Navn	Dato	Kommentar	Vedlagt
Dokumentpakke fra megler		Dokumentene fra megler er ikke gjennomgått i sin helhet. Gjennomgangen er begrenset til dokumenter som er vurdert som relevante for rapportens omtale av bygningens lovlighet. Dette omfatter tilgjengelige bygningstegninger, byggetillatelser og ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for bygningen som er tilstandsvurdert. Gjennomgangen er ikke en fullstendig kontroll av om alle forhold ved eiendommen er lovlige eller godkjente. Den omfatter heller ikke en fullstendig kontroll av private rettigheter og avtaler knyttet til eiendommen.	Nei
Egenerklæringsskjema	03.11.2026		Nei
Byggekost.no	04.11.2026		Nei
Eiendomsverdi.no	04.11.2026		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 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 UNDERSØKELESESNIVÅET 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 sikkerhetsmesig 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.

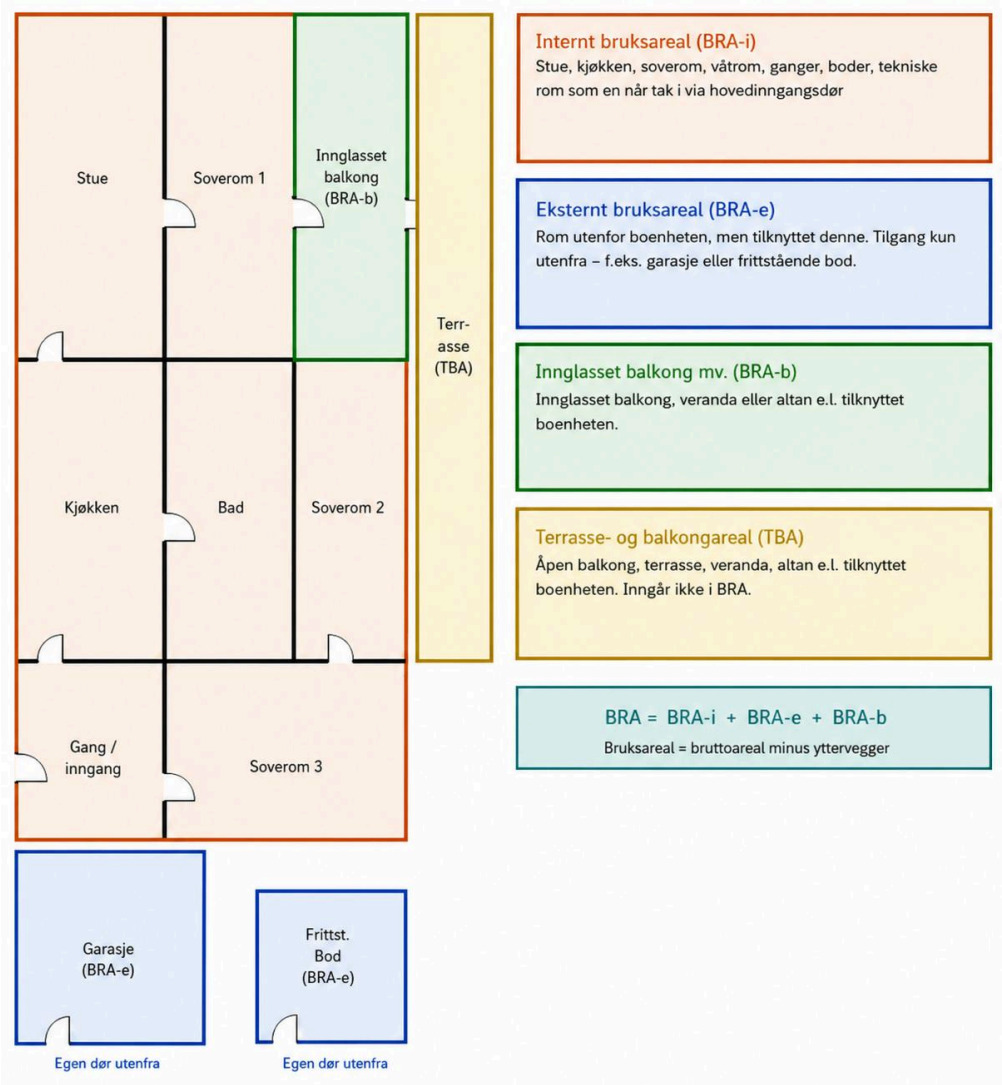
DEFINISJONER

NS 3600.2025 bruker endel begrep som ofte benyttes av takstingeniør/bygningssakyndig 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 påhvilken 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 ledningsnettet, 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 - forhåndsdefinertfuktnivåsom 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/skjemmende
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 volumberegninger 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 branncelle
Bygningssakkyndig vurderer om rombruken samsvarer med godkjente tegninger og branncellekrav. Bruksendring – f.eks. fra bod til soverom – kan kreve søknad.

7 Ansvarlig takstingeniør

Møretakst AS

Sterkt fagmiljø og høy kompetanse.
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 i dag 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 takstingeniørene, 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."

Takstingeniør/Rapportansvarlig
Utdannet takstingeniør og medlem av Norges takst. Har i tillegg Byggmesterutdanning. Har drevet som selvstendig takstmann siden 2019. Har tidligere arbeidserfaring fra byggebransjen siden 2003 som tømrer, byggeleder, selger og byggmester i utbygningsfirma fra 2018 - 2025. Har gjennom Norsk takst sitt system godkjenning som dekker følgende takseringstjenester: Tilstandsrapport, Verditaksering bolig, Verditaksering næringseiendommer, Byggelånskontroll og Energimerking bolig.



Rapportansvarlig
Arnt Erik Blindheimsvik | Blibo AS
Uavhengig Takstingeniør
arnterik@moretakst.no
97 03 20 20

8 Versjoner av rapporten

Versjon	Dato	Beskrivelse
1	05.11.2026	Versjon 1